

Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	7
CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	31
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	117
1 Rappel réglementaire	118
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	119
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	122
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs.....	123
2 L'habitat	127
3 L'activité économique	142
4 La mobilité.....	147
5 La biodiversité	151
CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL.....	156
1 Les différentes zones du PLU	157
2 Justifications et objectifs des différentes zones	158
CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU	176
1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie.....	177
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU.....	178
3 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience	180
CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	182
1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche.....	183
2 Les incidences du PADD sur l'environnement	186
3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement	187
4 Les autres incidences sur la composante environnementale	193
CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS	206
1 La compatibilité avec les documents supérieurs	207
CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI.....	214

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

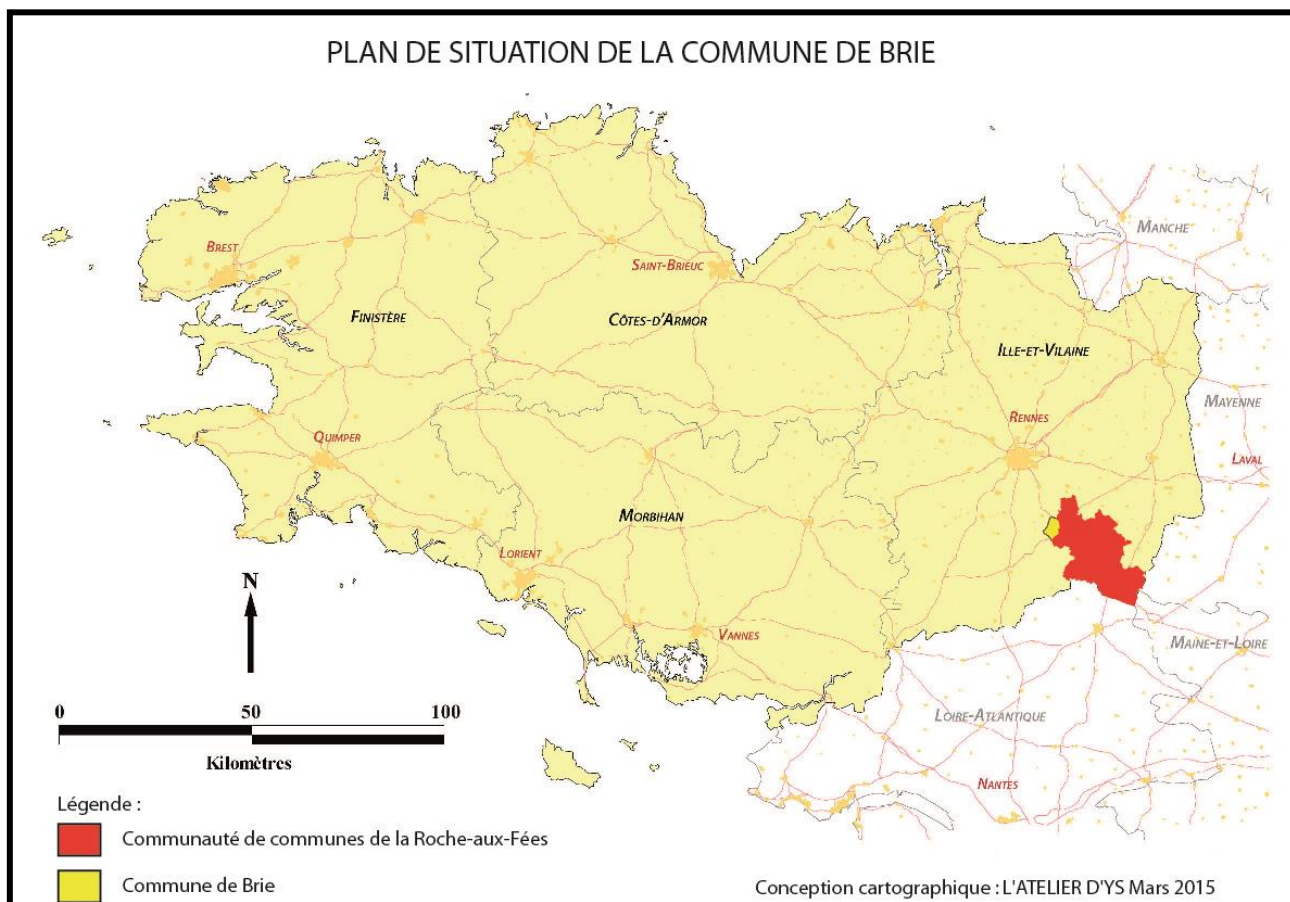
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE BRIE

BRIE se situe au sud-est du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

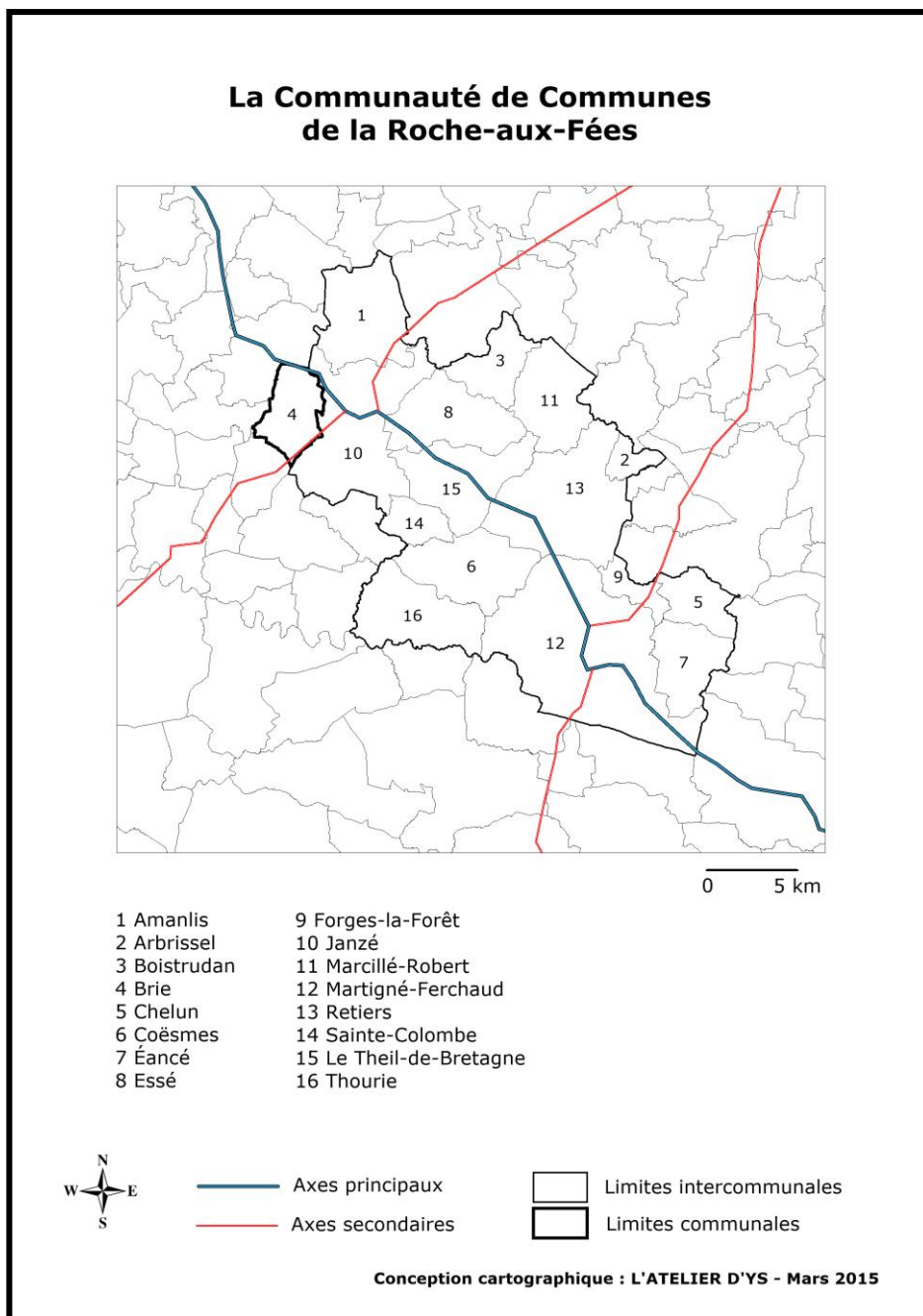


À une vingtaine de kilomètres au sud de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 356 hectares. Sa population est de 1 006 habitants en 2019. Selon la codification de l'INSEE, BRIE est une commune appartenant à l'aire urbaine de Rennes.

Les communes limitrophes de BRIE sont :

- Corps-Nuds au nord,
- Chanteloup à l'ouest,
- Saulnières au sud,
- Janzé à l'est.

BRIE fait partie de Roche aux Fées Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 16 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.



Administrativement, BRIE est rattachée à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 113 mètres.

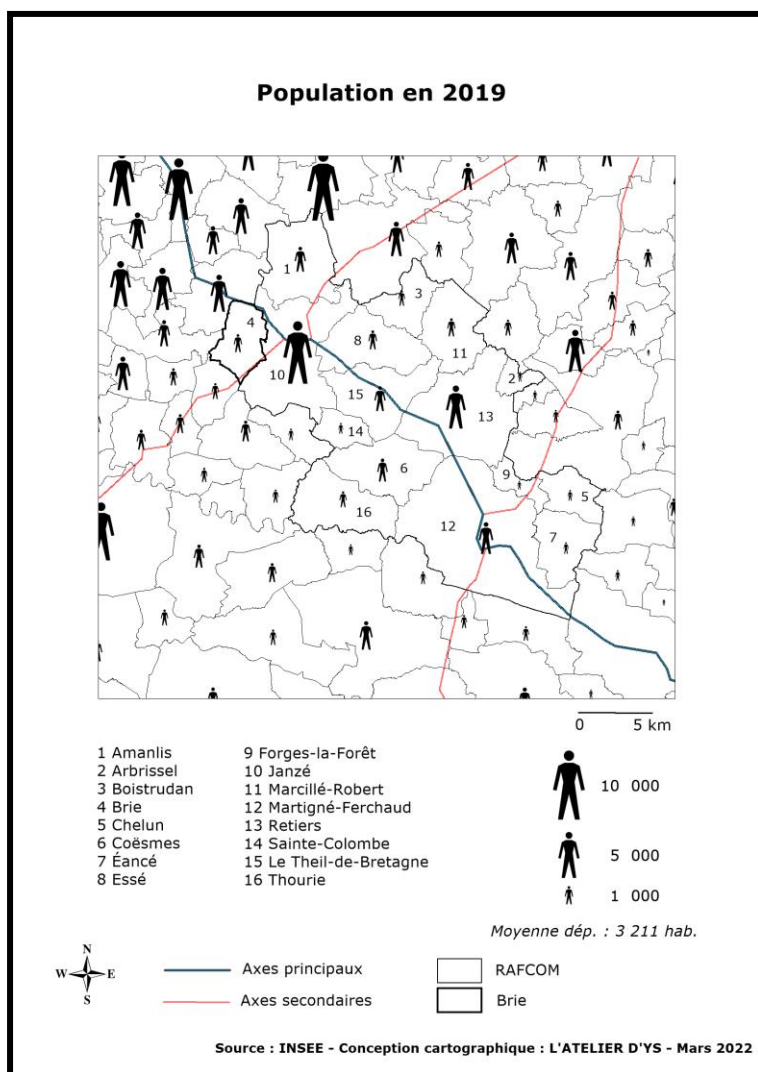
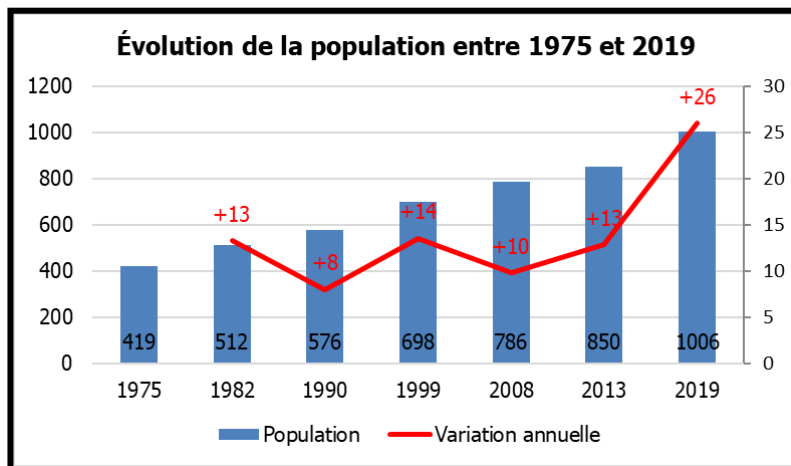
Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

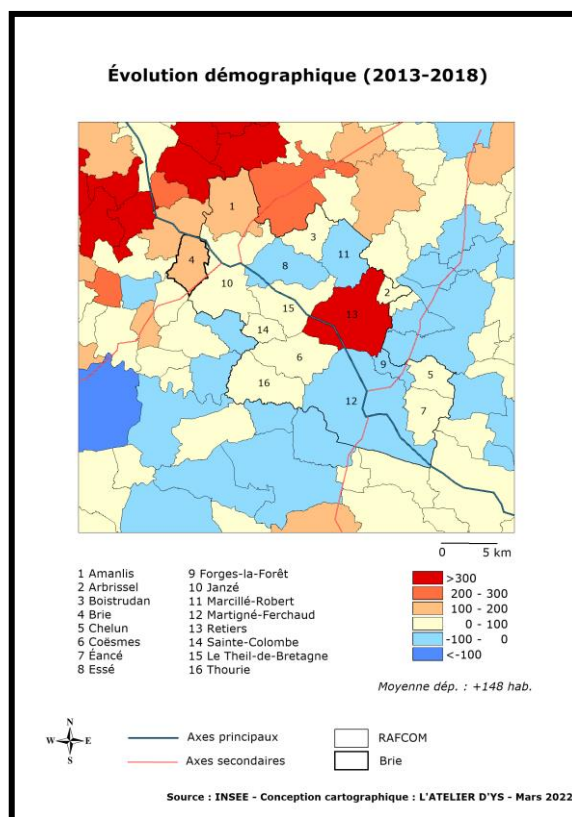
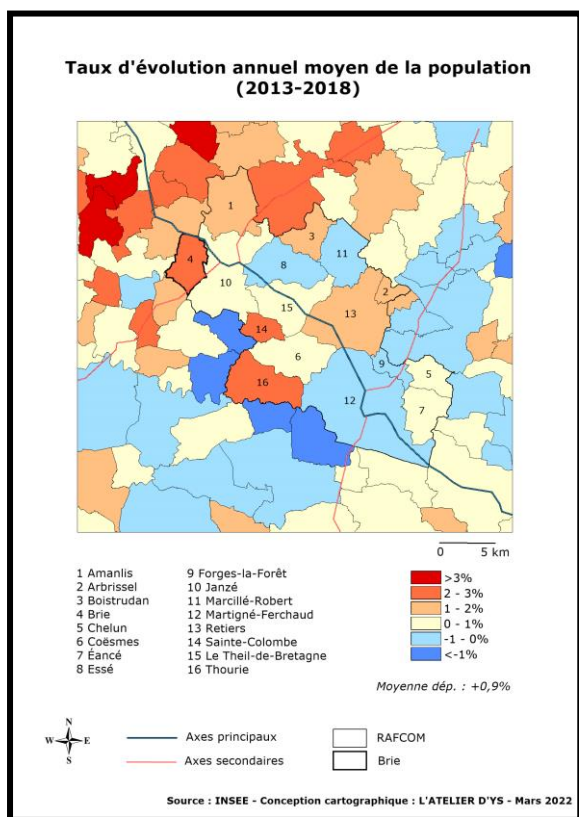
1.1 Une population en forte hausse...

Depuis 1975, BRIE connaît une croissance démographique continue et importante qui se traduit par une population qui a plus que doublé.



Avec 1 006 habitants en 2019, BRIE constitue la 8^{ème} commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Janzé, Retiers, Martigné-Ferchaud, Amanlis, Le Theil-de-Bretagne, Coësmes et Essé.

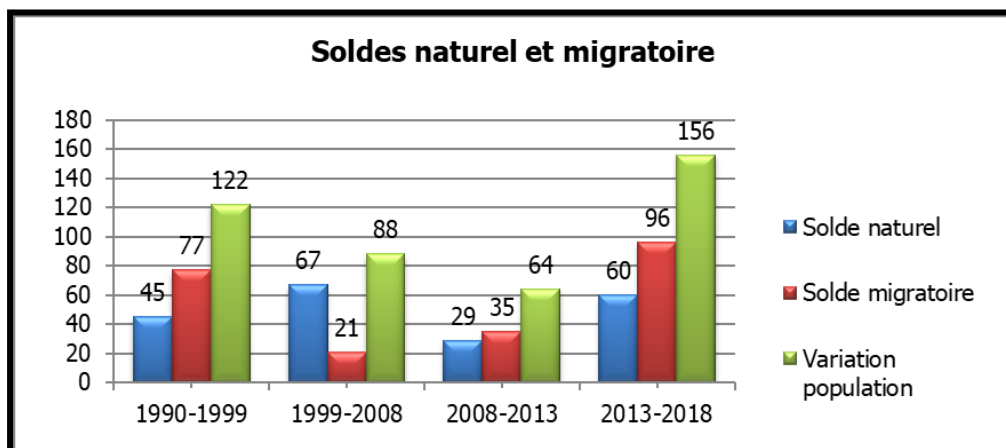
Preuve d'une croissance démographique très soutenue, son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +2,8% lors de la dernière période intercensitaire. Comme 11 autres communes de l'EPCI, BRIE a gagné des habitants entre 2013 et 2018.



1.2 ...liée à un excédent des soldes migratoire et naturel

Depuis 1990, le solde naturel (différence décès-naissances) et le solde migratoire (différence départs-arrivées) sont systématiquement excédentaires, ce qui entraîne cette croissance démographique marquée.

A noter que l'excédent migratoire a atteint son niveau le plus élevé dernièrement, entre 2013 et 2018.

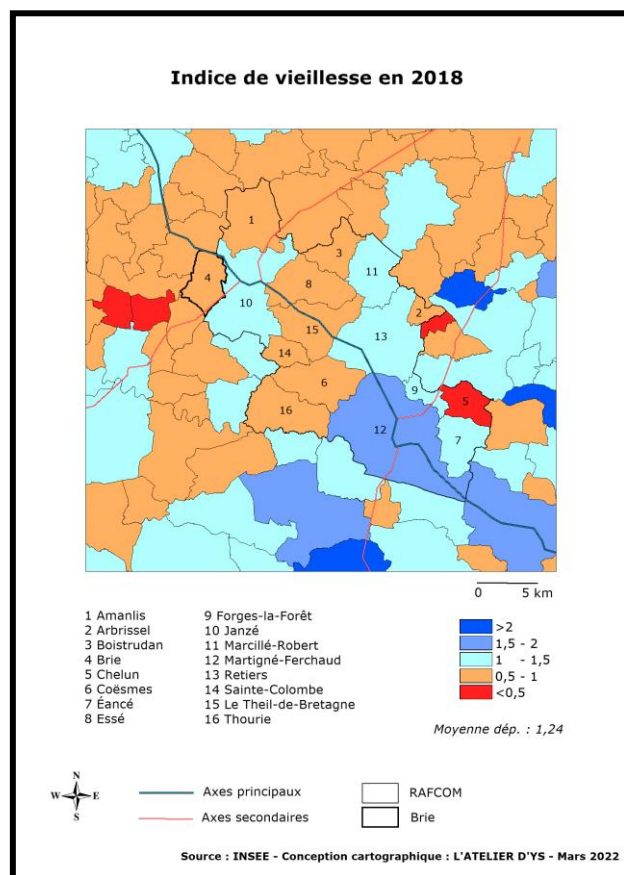
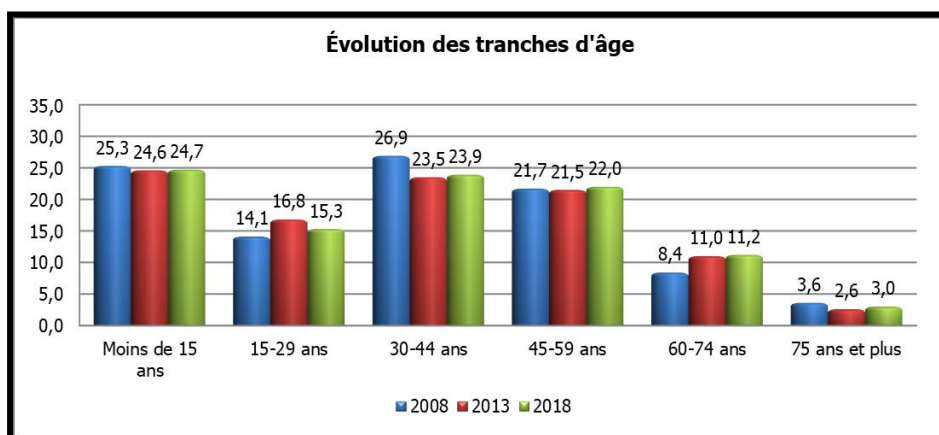


1.3 Une population très jeune

D'une manière générale, la population de BRIE est très jeune : en 2018, quasiment 2 habitants sur 3 ont moins de 45 ans.

La proportion des moins de 15 ans se situe à un niveau très haut (1 habitant sur 4) et constitue la catégorie d'âge dominante.

A l'inverse, les deux classes d'âge « supérieures » représentent un faible pourcentage de la population communale.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² très variables : globalement, les communes situées au nord-ouest de l'EPCI, à savoir à proximité de l'agglomération rennaise, affichent des indices moins élevés que celles situées au sud-est.

Avec un indice de 0,58 largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,07), BRIE constitue la 3ème commune la plus « jeune » de la Communauté de Communes, derrière Chelun et Arbrissel.

² Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Une taille de ménages élevée

Le nombre de ménages³ recensés en 2018 s'élève à 369 contre 300 en 2013.

La taille moyenne des ménages Briens a fortement diminué entre 1975 et 2008, passant de 3,08 à 2,68 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

Cependant, il est à noter que depuis 2008, la taille des ménages se stabilise (2,65).

SYNTHÈSE

La population de BRIE augmente à un rythme très important, nettement supérieur aux moyennes intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal est largement plus faible qu'aux échelons intercommunal et départemental.

La part des moins de 15 ans est élevée, contrairement à la part des ménages unipersonnels, grandement inférieure aux moyennes des deux autres échelons de comparaison.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BRIE	Roche aux Fées Communauté	Département d'Ille-et- Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2018)	+2,8%	+0,6%	+0,9%
Indice de vieillesse en 2018	0,58	1,07	1,24
Part des moins de 15 ans en 2018	24,7%	21,9%	18,8%
Part des ménages d'une personne en 2018	21,1%	29,2%	37,8%

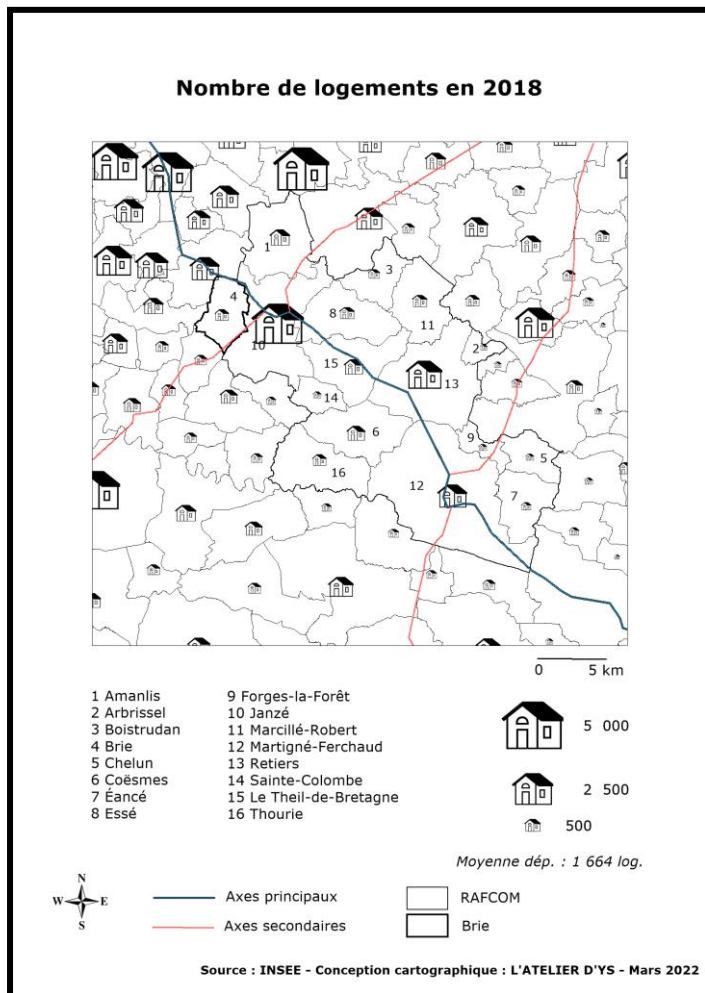
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements



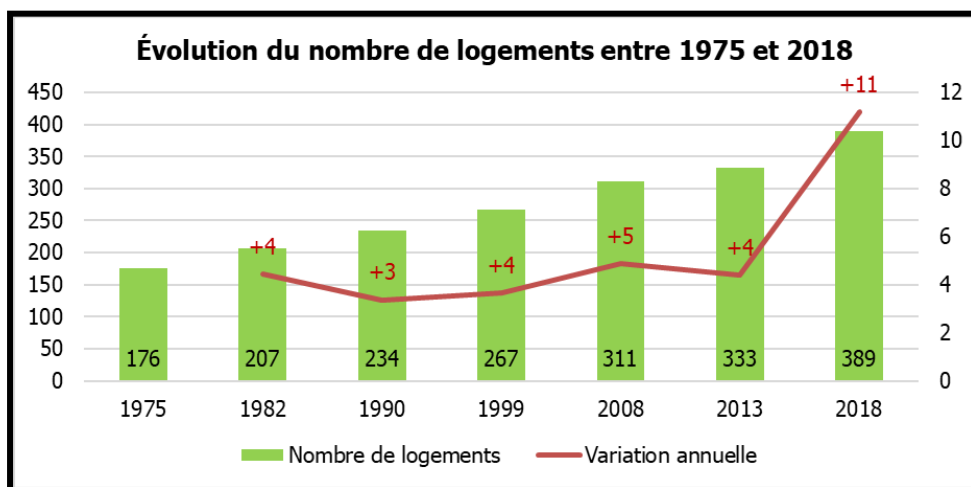
En 2018, BRIE compte 389 logements dont 367 résidences principales.

A noter que la commune de Janzé concentre à elle seule quasiment un tiers des logements à l'échelle de l'EPCI.

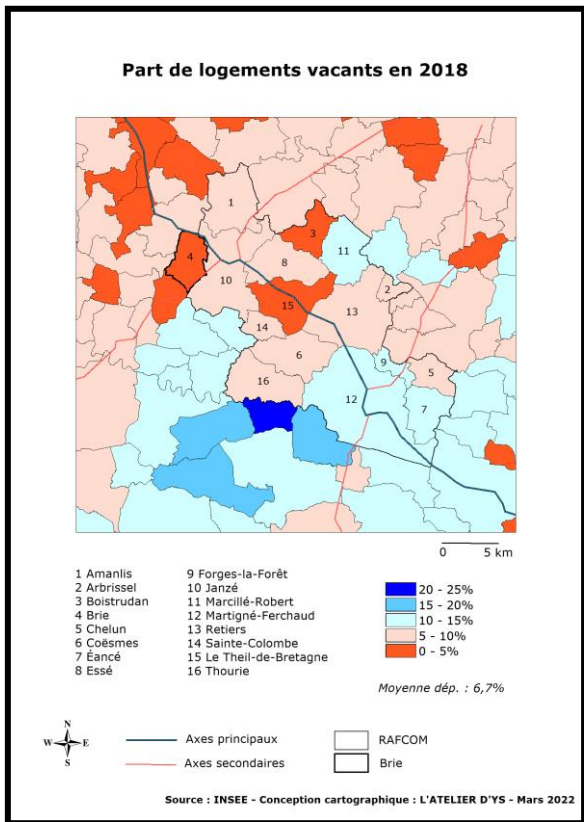
Parmi ces 389 logements Briens, on dénombre 367 maisons individuelles, soit 94,5% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1975 et 2018, le parc de logements a plus que doublé. Il s'est enrichi de 213 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 5 unités par an.

On remarque que le nombre de logements Briens a nettement augmenté entre 2013 et 2018.



La part des résidences secondaires ou logements occasionnels est très faible puisqu'elle ne représente que 0,9% des logements.



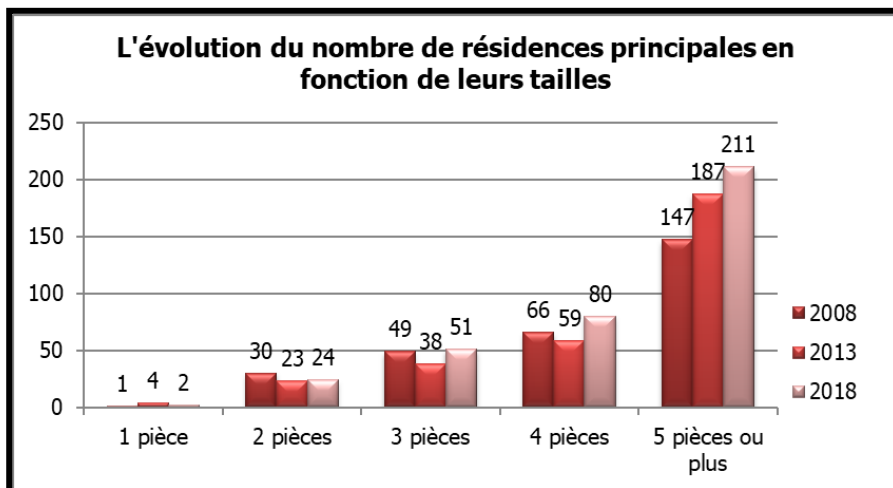
La vacance évolue peu depuis 2008 et reste à un niveau très faible, nettement inférieur à la moyenne départementale.

Celle-ci concerne 18 logements, soit 4,5%.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Une mixité des types de logements

Les très grands logements sont nombreux à BRIE : quasiment 60% des résidences principales possèdent au moins 5 pièces. Cependant, signe d'une bonne prise en compte de la problématique de mixité des types de logements, il faut souligner que le nombre de T3 et T4 a également augmenté de façon significative entre 2013 et 2018.



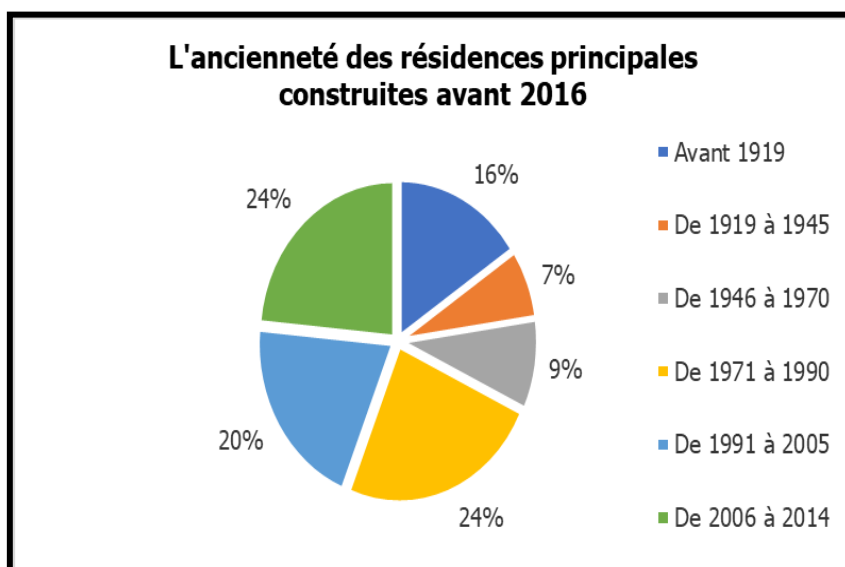
En 2018, en moyenne, une résidence principale Brienne comporte 4,8 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Une ancienneté de logements variable

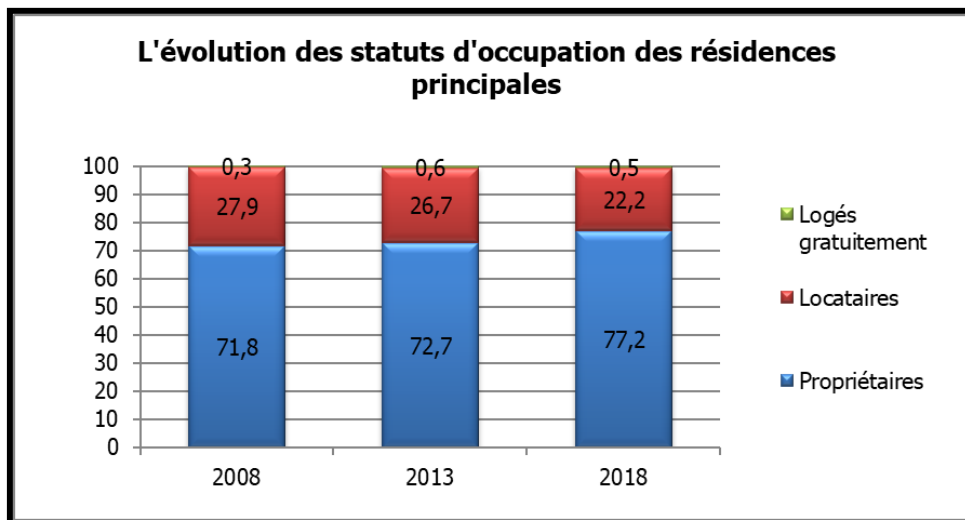
L'ancienneté du parc de logements Briens est variable : environ un quart date d'avant 1946, un tiers d'entre 1946 et 1990 et quasiment la moitié d'après 1990.



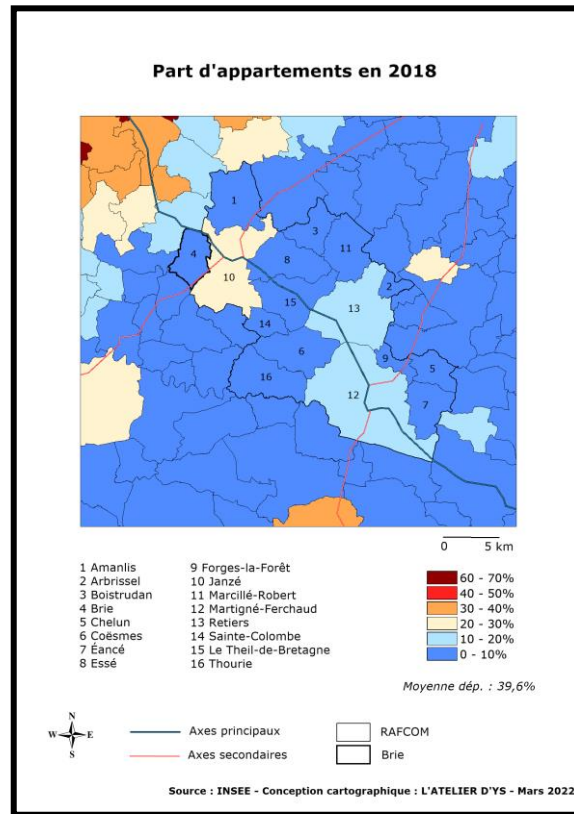
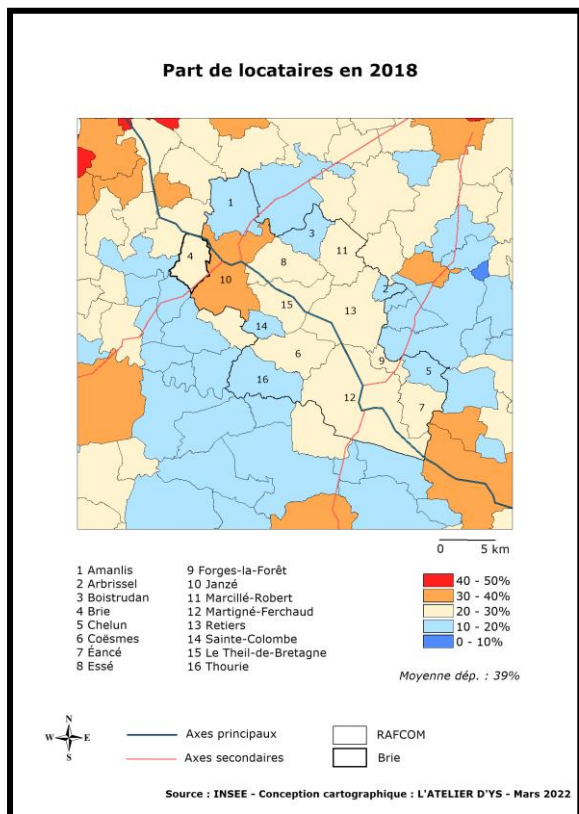
En termes de confort, on ne dénombre, en 2018, que 12 résidences principales (sur 367) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

2.4 Une proportion croissante de propriétaires

Une large majorité des résidences principales (77,2%) est occupée par des propriétaires. Et ce chiffre a fortement augmenté par rapport à 2013, au détriment de la part des locataires (22,2%).

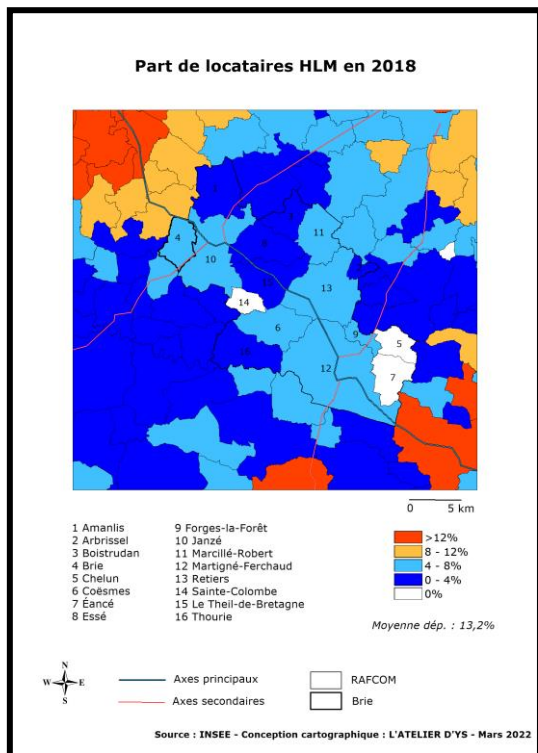


Ce taux de locataires est inférieur à celui de la Communauté de Communes (26,3%), et peut s'expliquer par une proportion d'appartements limitée sur la commune (3,5% du parc immobilier).



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

2.5 Le parc locatif social



Globalement, à l'échelle de Roche aux Fées Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 4,3%.

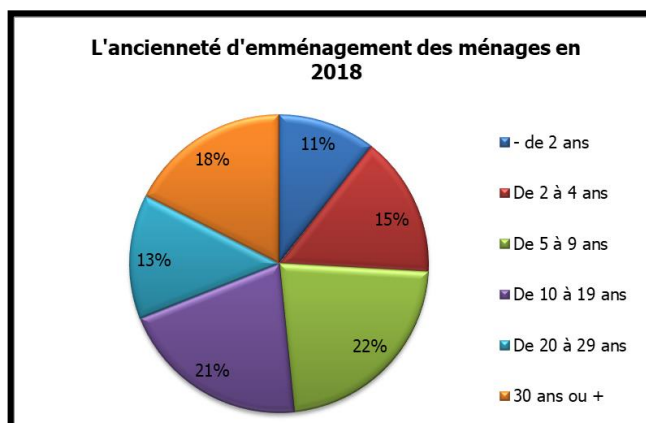
BRIE possède un taux supérieur (6,9%).

On dénombre 30 logements sociaux⁴ sur la commune en 2020 :

- 11 dans la Résidence des Camélias.
- 8 dans la rue du Coteau.
- 7 dans l'allée de la prairie de l'Ise.
- 4 dans l'allée des Ifs.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2018, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 15,7 ans à BRIE. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 17,5%.



⁴ Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

SYNTHÈSE

Le nombre de logements Briens augmente à une cadence très élevée entre 2013 et 2018, nettement supérieur aux cadences intercommunale et départementale.

La proportion de logements vacants est largement inférieure à celles de la Communauté de Communes et du Département.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est nettement inférieure au moyennes intercommunale et surtout départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BRIE	Roche aux Fées Communauté	Département d'Ille-et- Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2013-2018)	+3,2%	+0,9%	+1,5%
Part de logements vacants en 2018	4,5%	8,6%	6,7%
Taille moyenne des résidences principales en 2018	4,8	4,7	4,2
Part de locataires en 2018	22,2%	26,3%	39,0%

Enjeux :

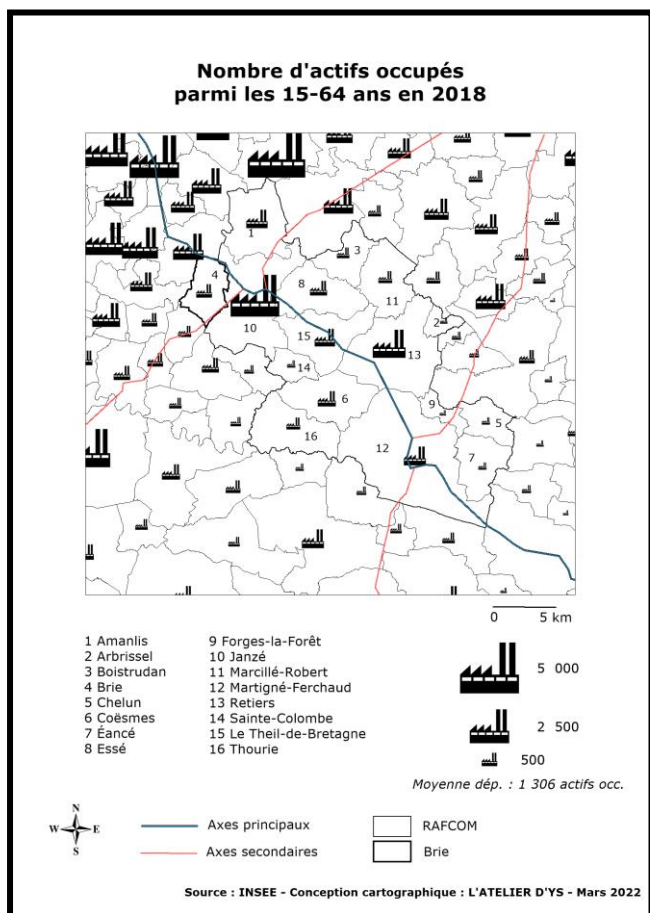
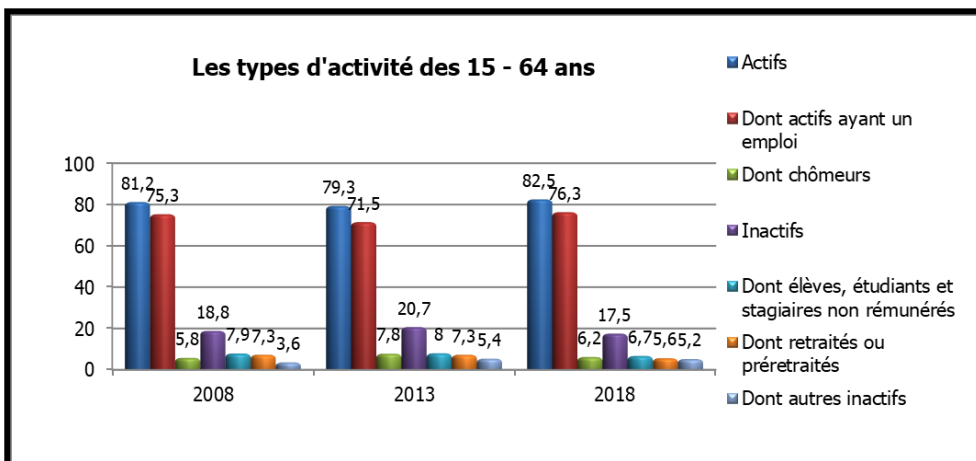
- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2018, la population active représente 82,5% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2013 (+3,2 points), tout comme la part des actifs occupés.

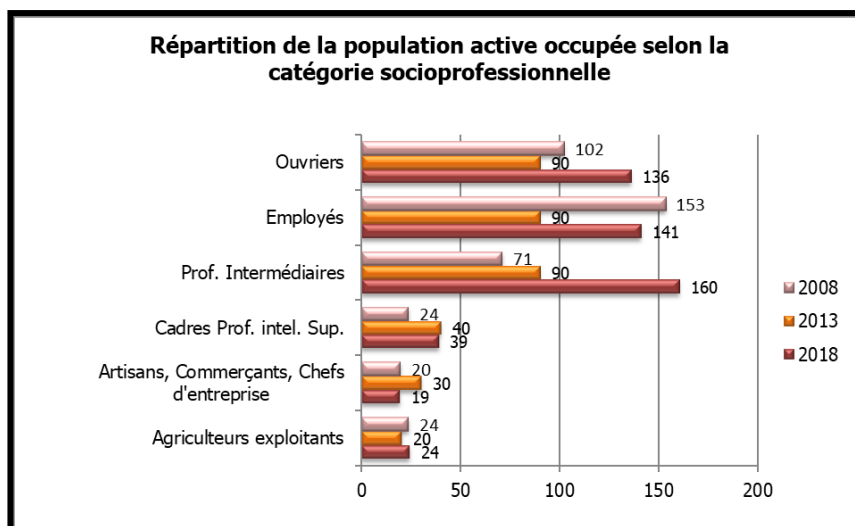
Cette proportion dépasse désormais nettement la moyenne départementale (74,7%).



En 2018, BRIE compte 520 actifs occupés parmi ses habitants, soit 160 de plus qu'au précédent recensement de 2013.

Parmi ces 520 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « professions intermédiaires », « employés » et « ouvriers ». Au niveau des tendances, on observe entre 2008 et 2018 :

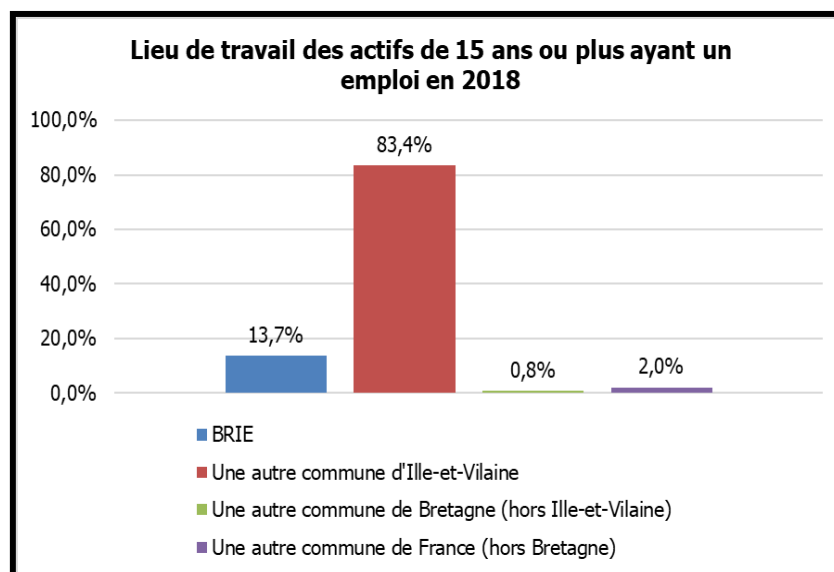
- une progression du nombre de professions intermédiaires (+89), d'ouvriers (+34), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+15).
- une stagnation du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise et d'agriculteurs exploitants.
- une baisse du nombre d'employés (-12).

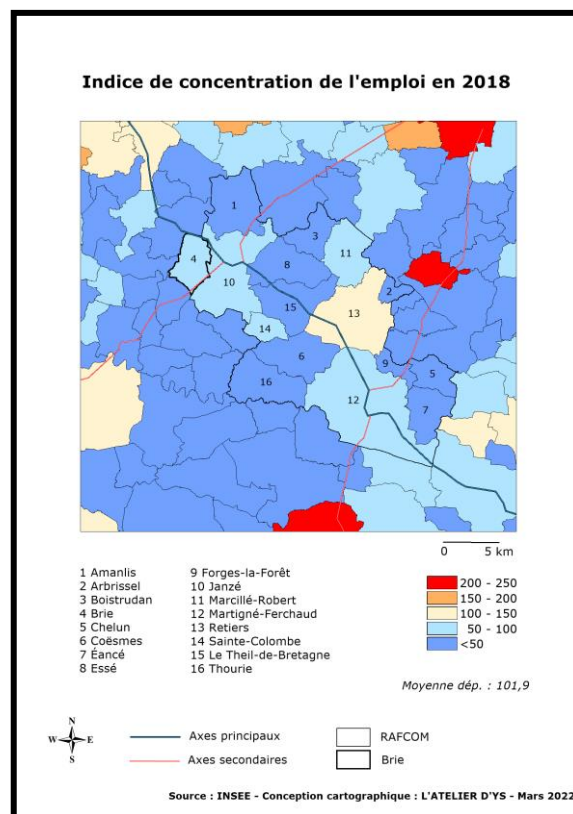
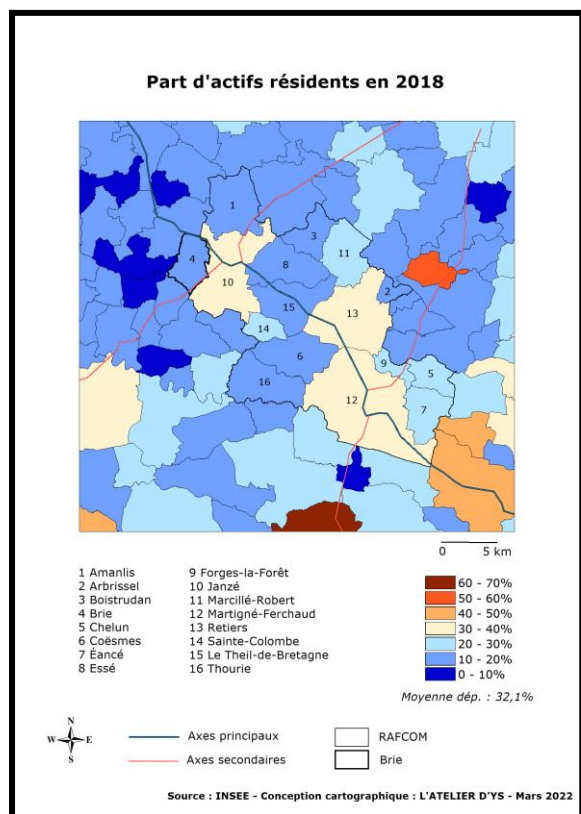


3.2 Une forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2018, seulement 13,7% travaillent à BRIE, un pourcentage en recul par rapport à 2013 (-2,2 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

La commune attirant le plus d'actifs Briens ayant un emploi est Rennes (121).



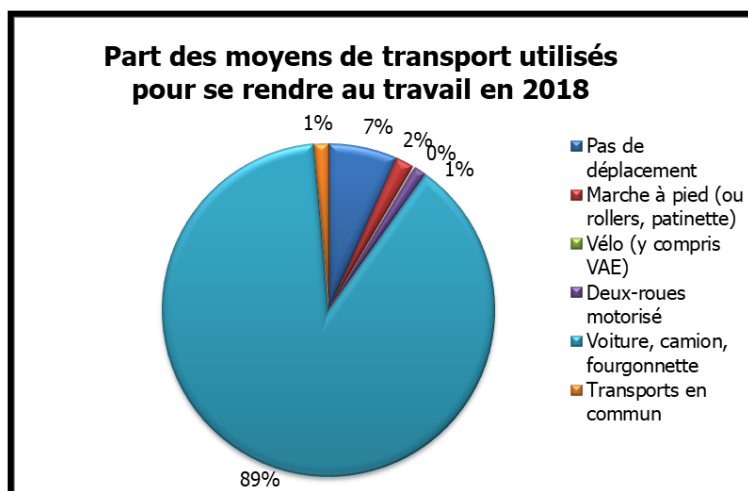


Cette part d'actifs résidents est presque trois fois inférieure à la moyenne départementale (32,1%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁵, une seule commune peut être qualifiée de pôle d'emplois et se démarque avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Retiers.

A l'inverse, les autres communes, dont BRIE, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Briens utilisent dans 88,8% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

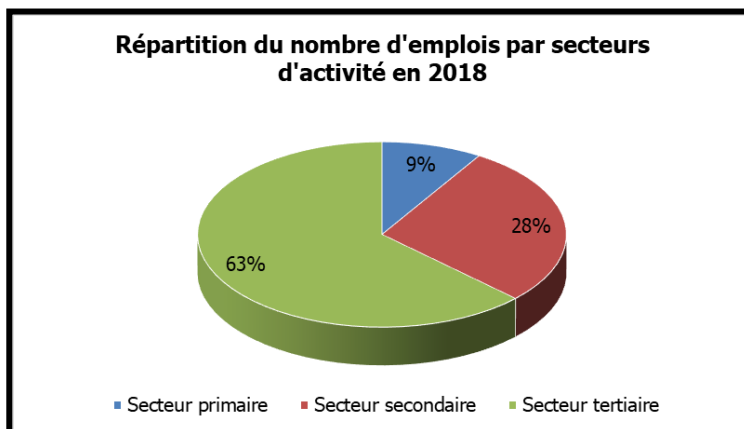


⁵ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

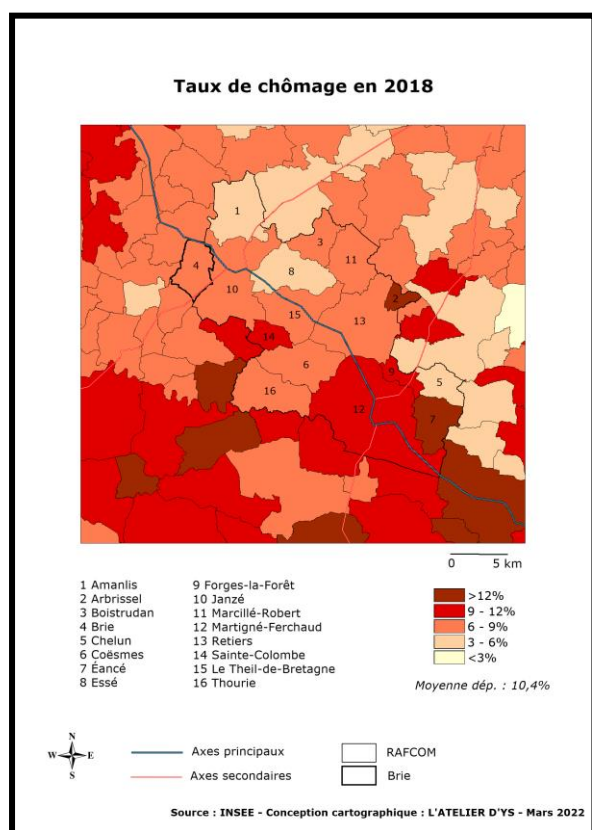
3.3 Des emplois majoritairement tertiaires

En 2018, sur la commune de BRIE, on dénombre 385 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 63% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 28% de ces emplois.
- le secteur primaire 9%.



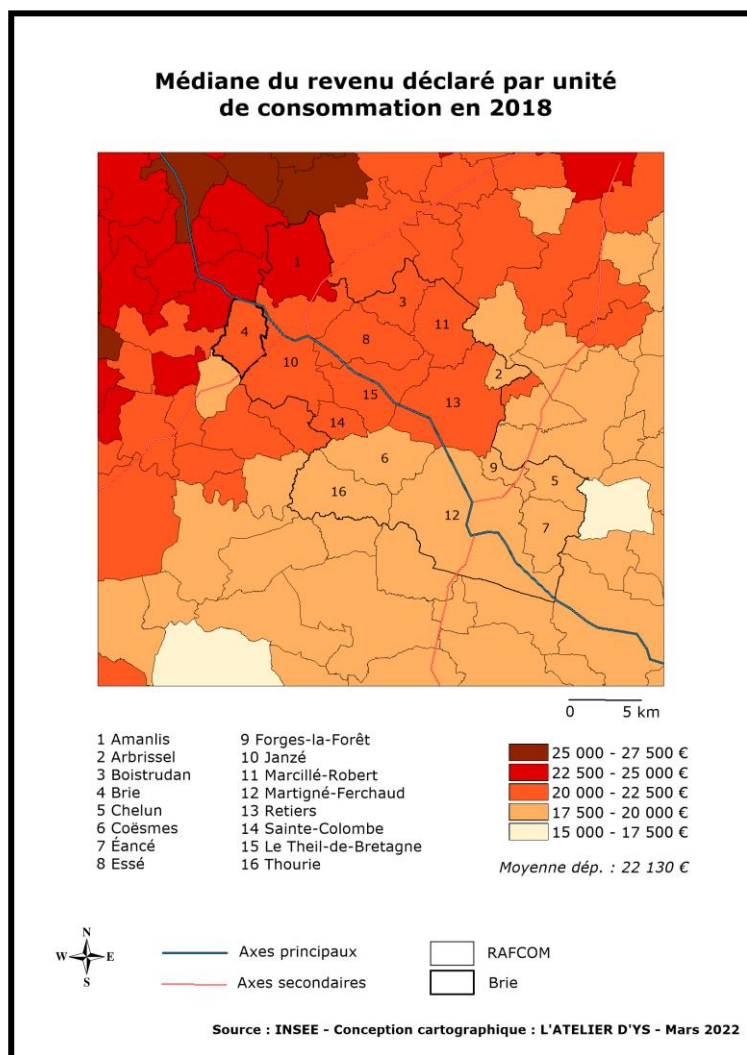
3.4 Un taux de chômage en baisse



Le taux de chômage⁶ à BRIE a baissé de 2,4 points entre 2013 et 2018 et est désormais nettement inférieur à la moyenne départementale (7,5% contre 10,4%).

⁶ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.5 Des revenus plutôt élevés



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation⁷ comparable à la médiane départementale (22 290 € contre 22 130 €).

⁷ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

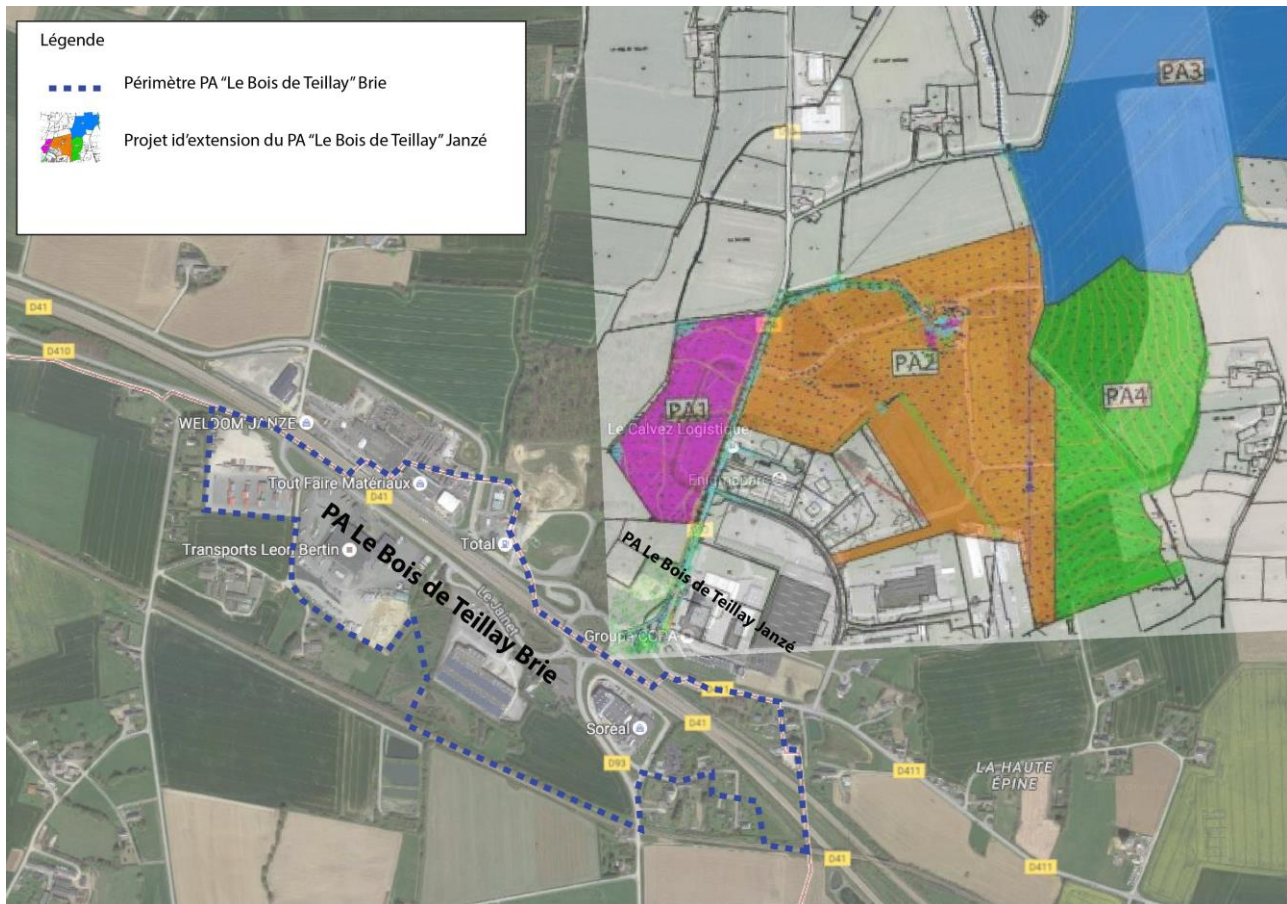
- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

3.6 La zone d'activités

La commune de BRIE dispose d'une zone d'activités située au Nord de la commune.

Elle profite de l'effet vitrine sur la 2x2 voies Rennes/Angers.

Cette zone d'activités fait partie du vaste Parc d'Activités du Bois de Teillay de Janzé.



3.7 Le secteur agricole

CF étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture.

SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est nettement plus forte qu'au niveau départemental (+9,4 points).

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle importante qui dépasse largement le phénomène intercommunal et départemental.

Enfin, le taux de chômage de BRIE est faible, inférieure à la proportion intercommunale et à la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BRIE	Roche aux Fées Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2018	76,3%	71,9%	66,9%
Part d'actifs résidents en 2018	13,7%	25,6%	32,1%
Taux de chômage en 2018	7,5%	8,3%	10,4%

Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de BRIE.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de BRIE est traversé par deux routes départementales :

- la Route Départementale 48, reliant vers l'ouest Crevin et vers l'est Janzé.
- la Route Départementale 93, reliant vers le nord la zone d'activités du Bois de Teillay et vers le sud la RD 777.

Le maillage viaire du territoire se fait principalement autour de ces RD, qui traversent le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents hameaux, se raccorde à ces axes.

Par ailleurs, le territoire communal de BRIE est traversé par :

- la Route Départementale 41, classée Route à Grande Circulation. De ce fait, elle est concernée par la Loi Barnier. Ce qui implique que tout nouveau projet situé dans son environnement proche devra faire l'objet d'une étude urbaine.
- les Routes Départementales 163 et 777, respectivement à l'ouest et au sud-est du territoire communal.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 367 ménages recensés, 355 (soit 96,6%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Briens est supérieur à la moyenne intercommunale (92,1%).

Ceci peut s'expliquer en partie par le vivier d'emplois communal limité et l'absence de transports en commun, ce qui engendre de nombreux trajets domicile-travail.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

BRIE ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Janzé, à 4 km à l'est de BRIE, quelques trains relient quotidiennement Rennes en une demi-heure environ et Châteaubriant en 40 minutes environ.

Le covoiturage

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune.

4.4 Les liaisons douces

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

Enjeux :

- **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.**
- **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe dans le cœur de bourg de BRIE, 22 rue de Bretagne.



5.2 Les équipements scolaires

BRIE est dotée d'une école primaire privée, accueillant une centaine d'élèves, située 1 rue Charlemagne.



Signalons par ailleurs l'existence d'un centre de loisirs ouvert à l'année et la mise en œuvre des temps d'activités périscolaires sur la commune.

5.3 Les autres équipements

Dans son bourg, BRIE dispose également des équipements suivants :

- L'Abri de l'Ise, regroupant une salle multifonctions, un espace enfance et un restaurant scolaire avec cuisine, située rue Charlemagne.
- une médiathèque, située 2 bis rue du stade.
- un terrain de football situé rue du stade.



L'Abri de l'Ise



La médiathèque



Le terrain de football

Citons également la base de loisirs située route de Janzé.



La base de loisirs

5.4 La vie associative

On dénombre une quinzaine d'associations sur la commune de BRIE, touchant différents secteurs, comme par exemple les activités physiques et sportives, les activités culturelles ou sociales.

Enjeu :

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Forte croissance démographique grâce à des soldes migratoire et naturel positifs. - Population très jeune. - Absence de desserrement des ménages. 	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Faible taux de vacance. - Mixité des types de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Proportion d'appartements limitée.
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de chômage peu élevé. - Présence d'une zone d'activités. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'emplois limité sur la commune.
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Existence de quelques continuités douces. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mobilité professionnelle très élevée. - Absence de desserte par les transports en commun.
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Bon niveau d'équipements pouvant faire l'objet d'extensions. - Vie associative riche. 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

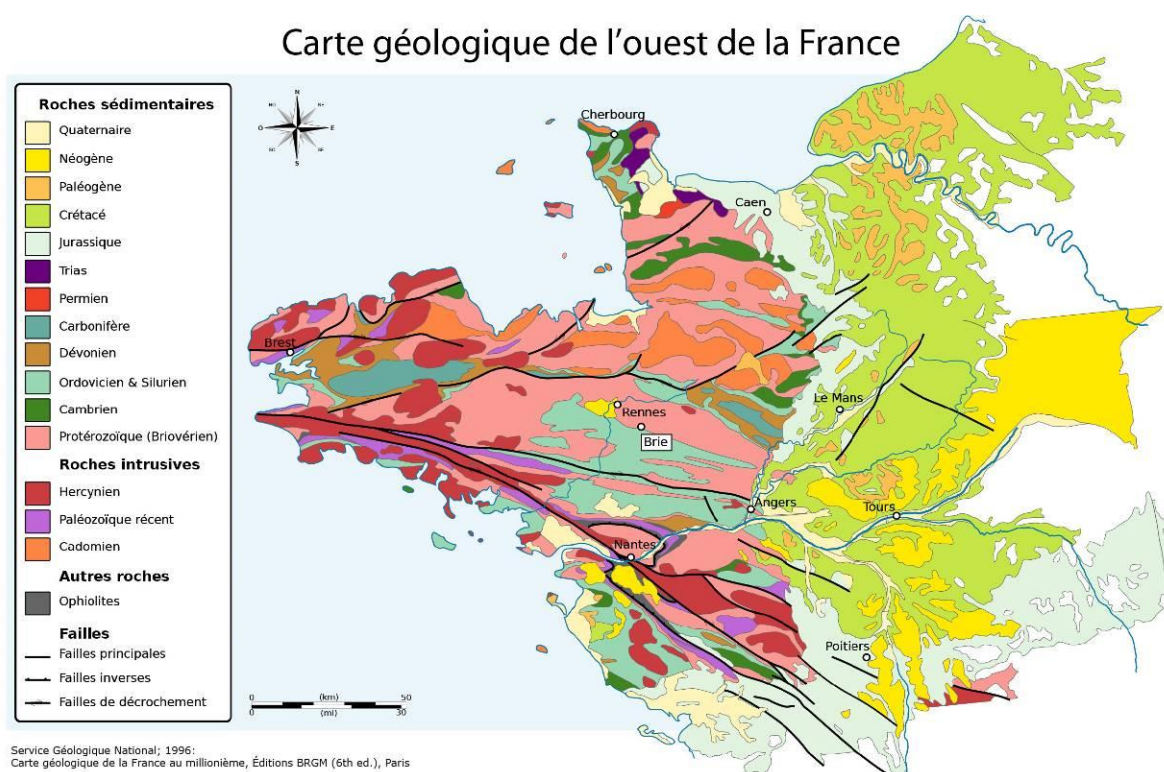
1 L'environnement physique

1.1 Une commune au cœur du massif Armoricaïn

Le sous-sol du département d'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricaïn qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricaïn).



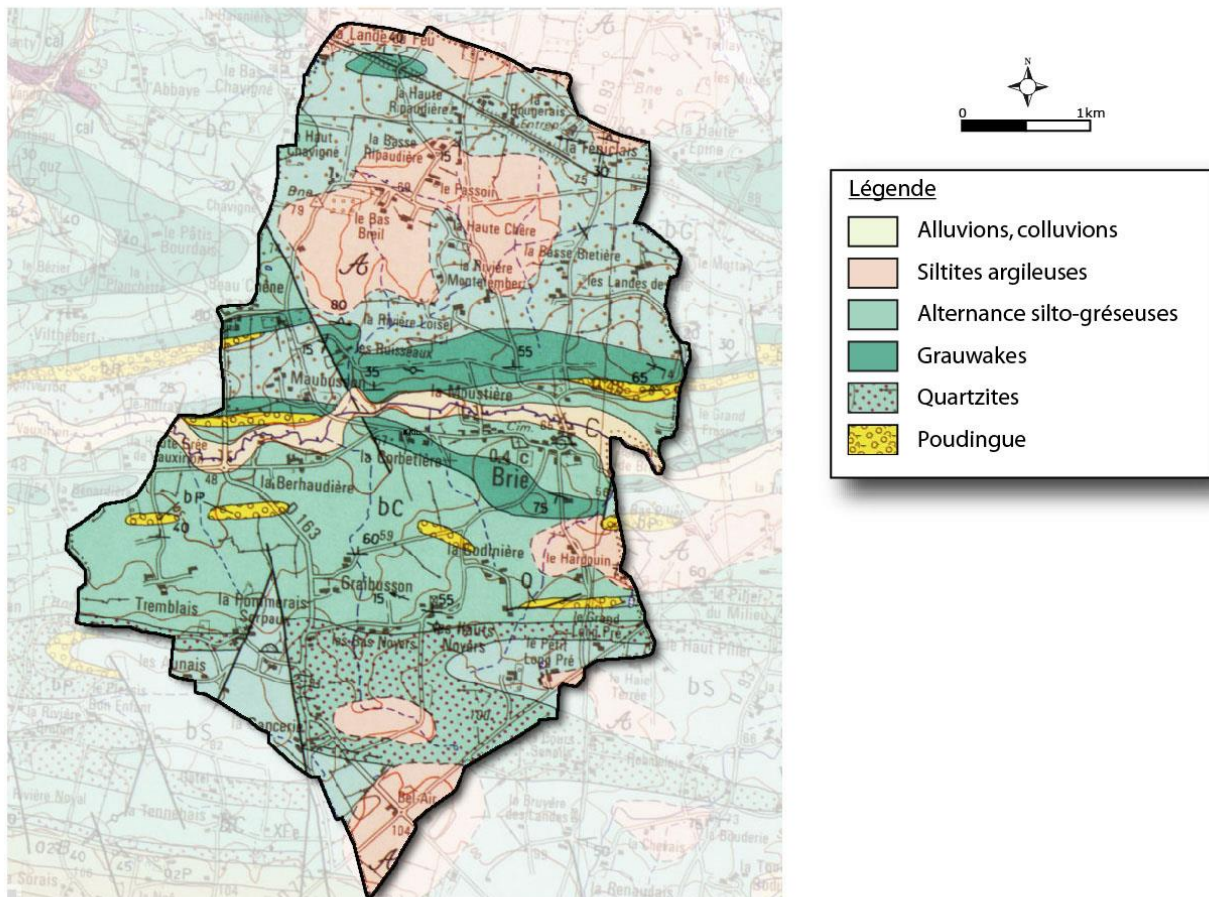
Les roches variées du sous-sol Brien sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de BRIE est située au cœur du massif Armoricaïn.



Carte géologique de BRIE



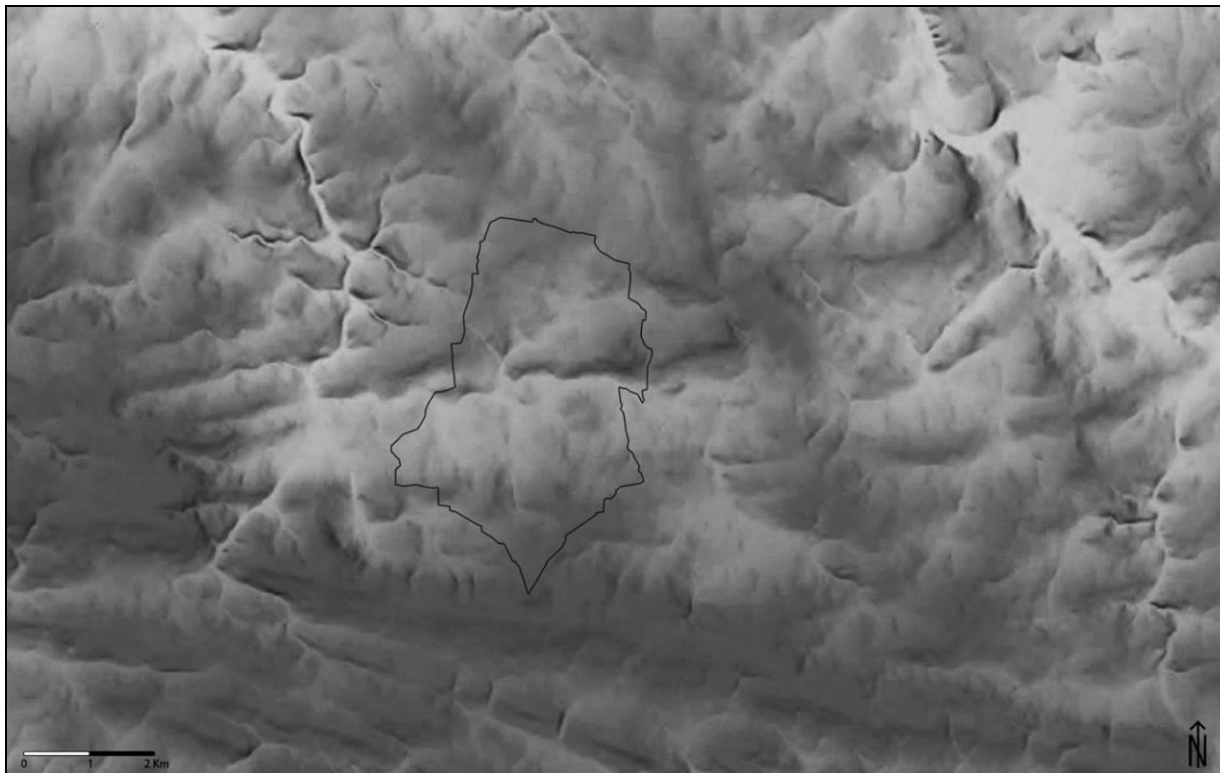
Source : BRGM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2015

Le sous-sol Brien est essentiellement composé de couches sédimentaires. La frange nord du bourg est composée d'alluvions et de colluvions.

1.2 La charpente naturelle de BRIE

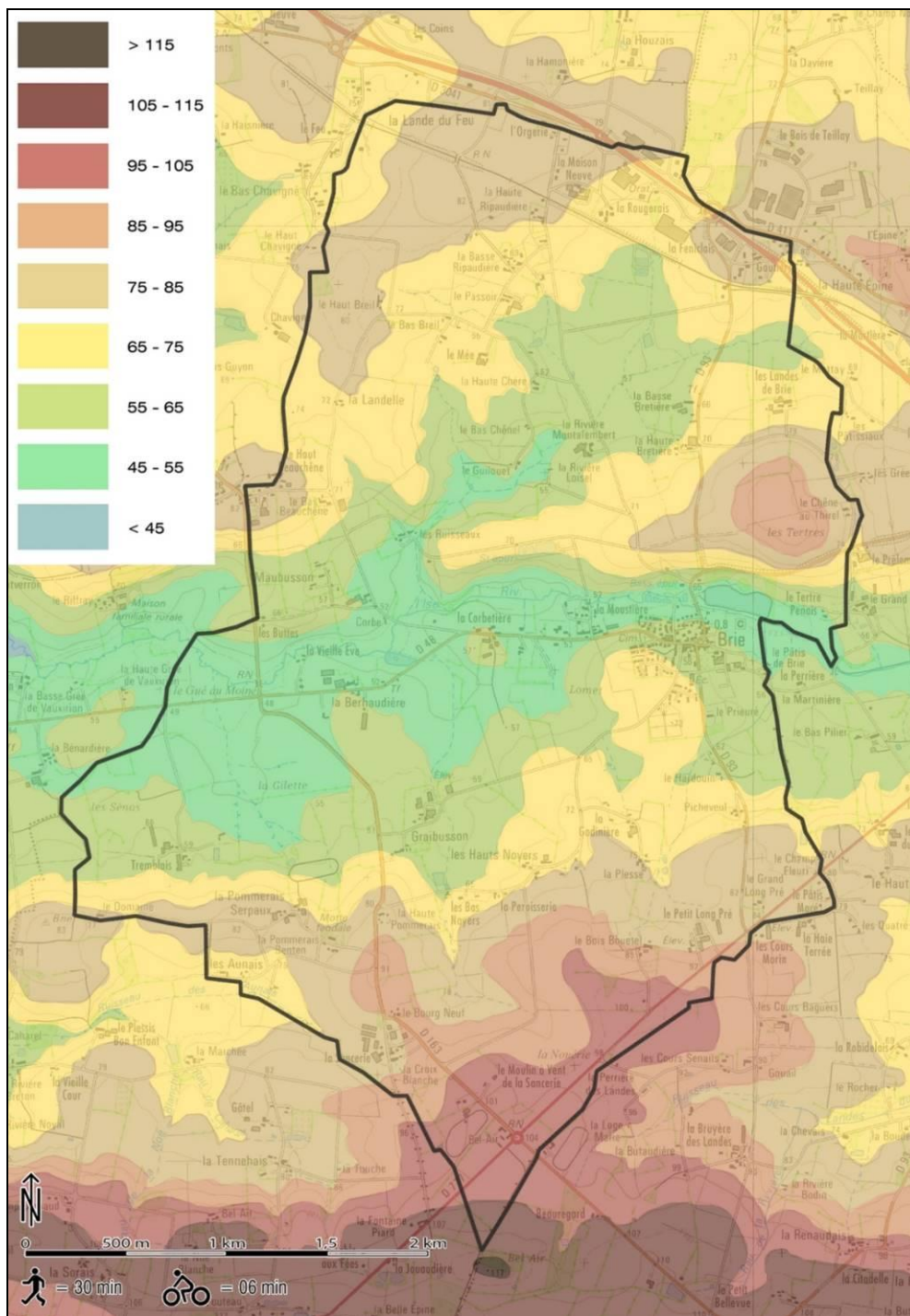
Géomorphologie



Source : Géoportail

L'observation du contexte géomorphologique de BRIE montre les mouvements du territoire qu'occupe la commune. Elle se trouve sur une portion assez animée du relief, dont les deux mouvements principaux sont composés par la vallée de l'Isère à l'ouest et sur le territoire communal, et la vallée de la Seiche à l'est.

Plan hypsométrique



La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé de près de 70 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut, au sein de la commune. On remarque que le relief de BRIE présente assez peu de replats. L'emplacement du bourg sur un coteau est également à noter et fait l'objet d'observations dans la partie du « paysage perçu » qui lui est consacrée.

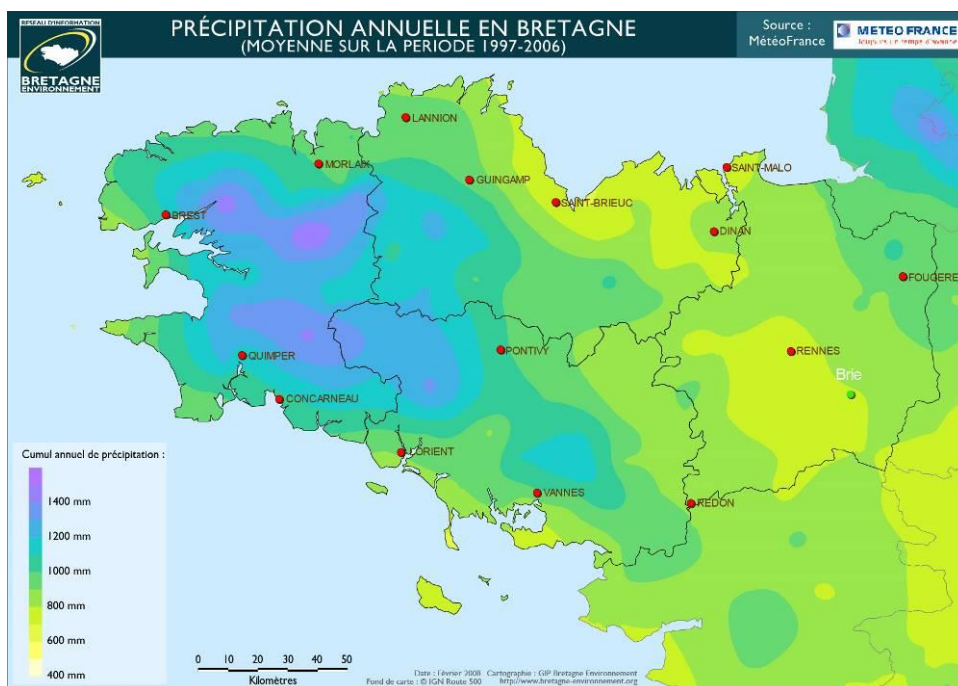
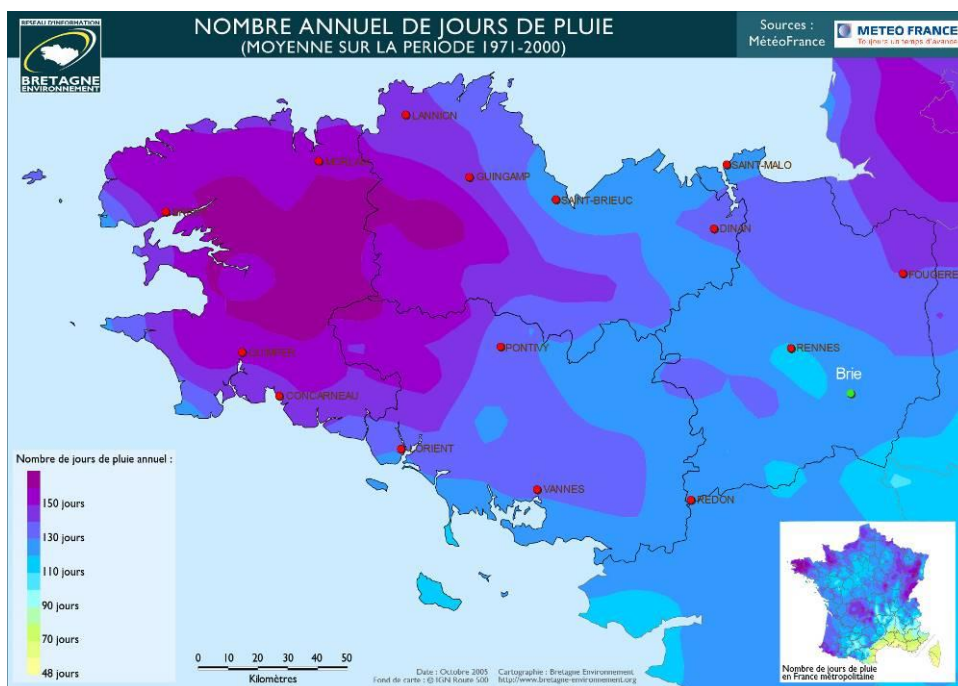
1.3 Un climat tempéré océanique

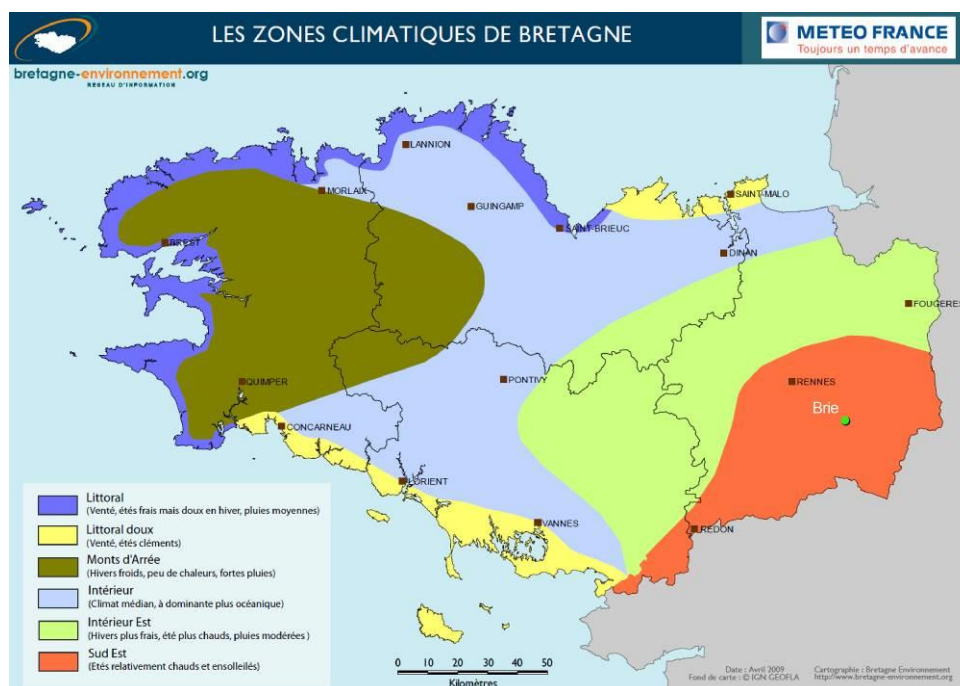
Le climat de la région de BRIE est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 700 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 100 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de BRIE enregistre environ 45 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11,5°C et l'ensoleillement d'environ 1 800 heures par an.





Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Paris	Rennes	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	1814	1835	2076	2866

1.4 Le réseau hydrographique

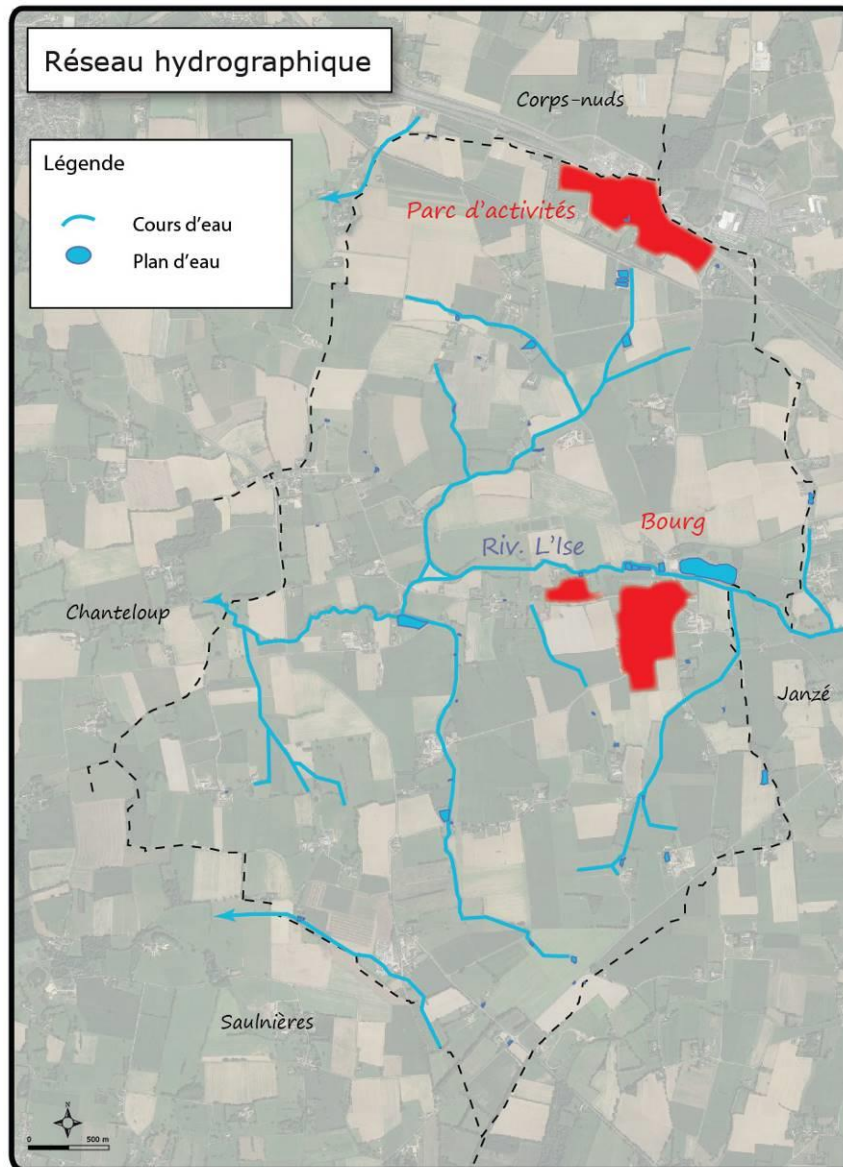
Il s'agit des cours d'eau issus de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par le cabinet Hardy en 2006.

La commune de BRIE fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine. A cheval sur deux régions (Bretagne et Pays de la Loire) et 6 départements (Ile et Vilaine (42%), Morbihan (28%), Loire Atlantique (19%), Côtes d'Armor (9%), Mayenne (1,5%), Maine et Loire (0,5%), le bassin de la Vilaine regroupe 534 communes sur plus de 10 000 km².

Le principal cours d'eau de BRIE est l'Isè qui serpente sur la commune d'est au nord-ouest sur environ 4 km. De multiples petits affluents et plans d'eau couvrent également le territoire communal.

Les eaux communales sont drainées en direction de l'ouest vers la Seiche puis la Vilaine.

Ce réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.



Source : Inventaire des cours d'eau 2006

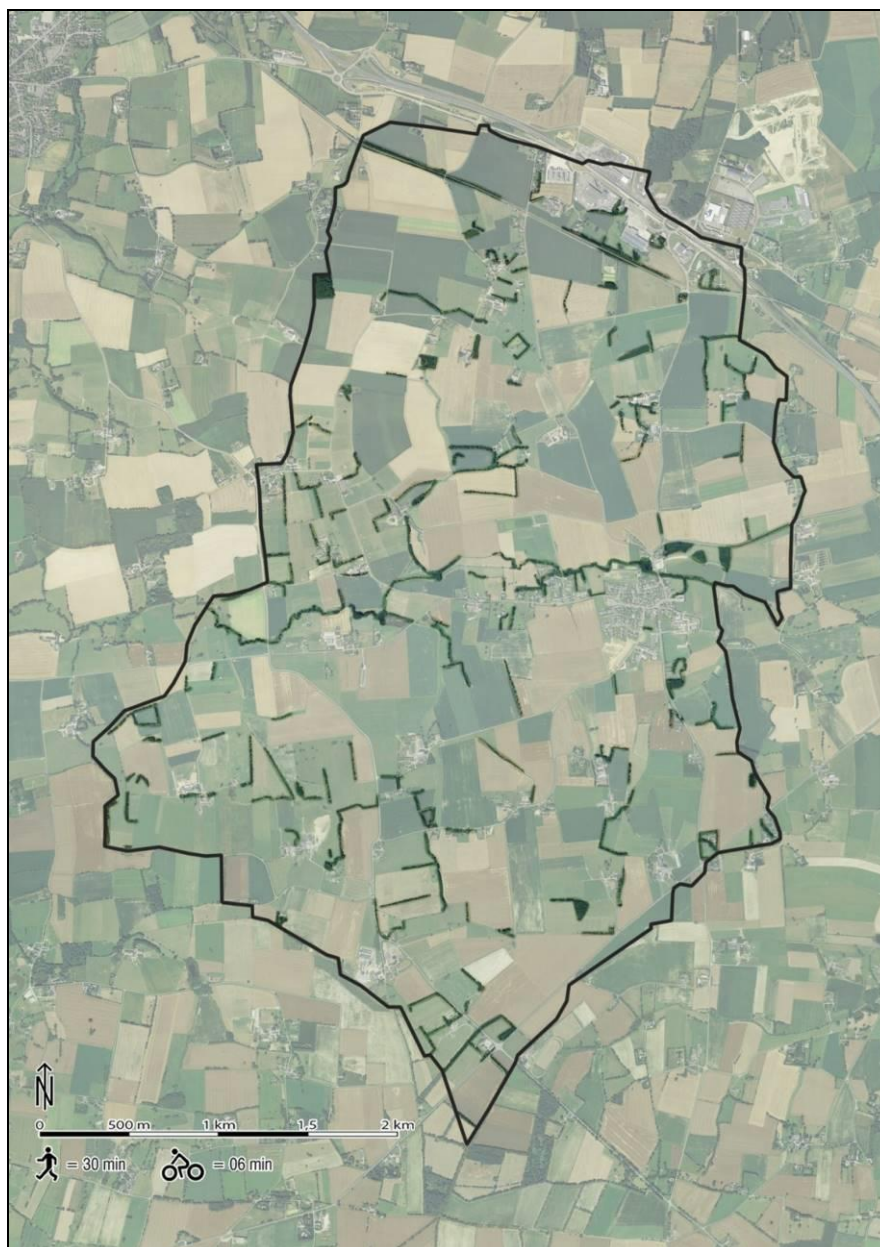
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2015



Ouest de La Moustière

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Localisation des boisements existants

Les boisements de BRIE constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisés qui accompagnent les ruisseaux). Le classement en loi paysage peut être préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Les haies bocagères, plus fragiles, peuvent en revanche parfois faire l'objet d'un classement plus rigoureux, pour leur intérêt environnemental, écologique, paysager, et patrimonial. D'une manière générale, le classement en loi paysage garantit une protection suffisante.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



Les boisements



Les haies bocagères



Les ripisylves



Attention à la disparition des haies bocagères

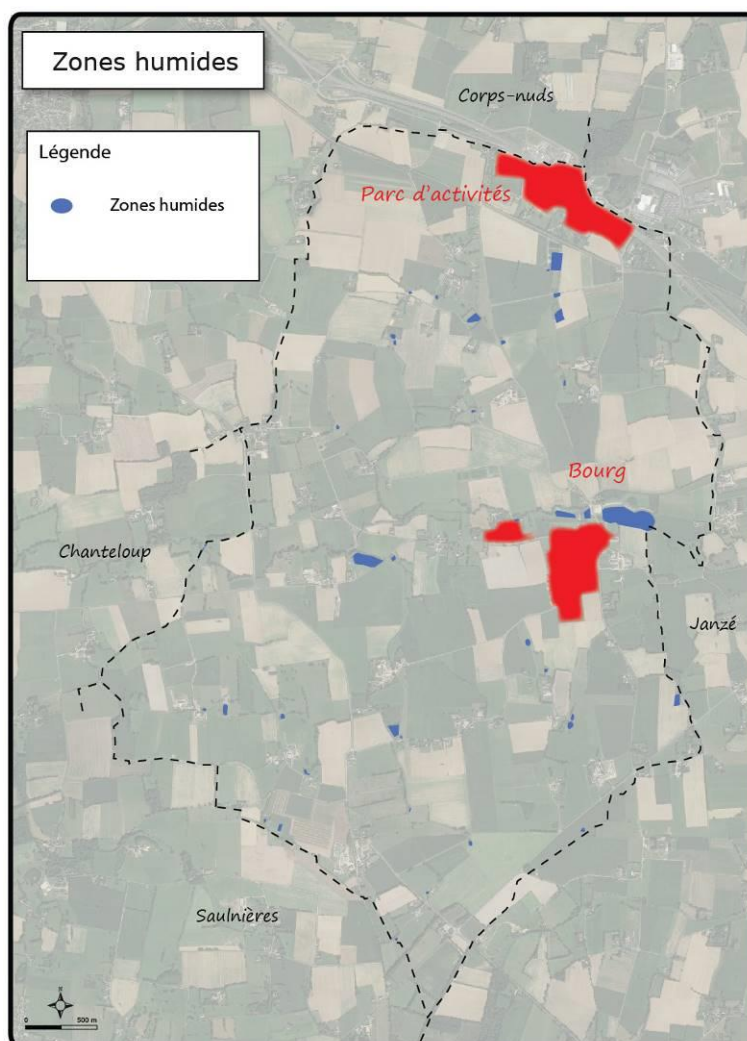
Source : Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours

2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Elles couvrent environ 9,1 ha de la commune soit moins de 1% du territoire Brien.



Objectif :

> Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.

2.3 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.3.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

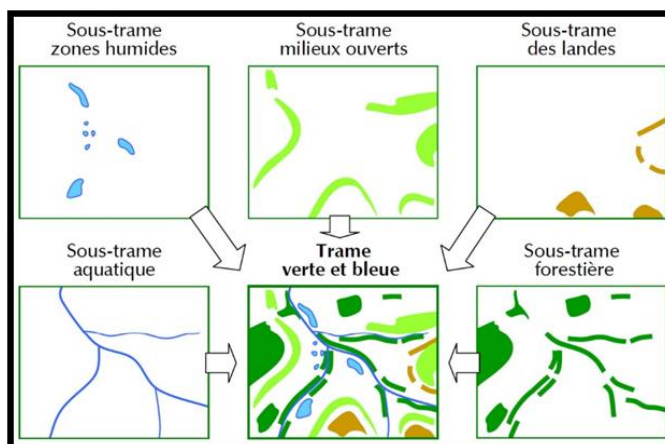
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

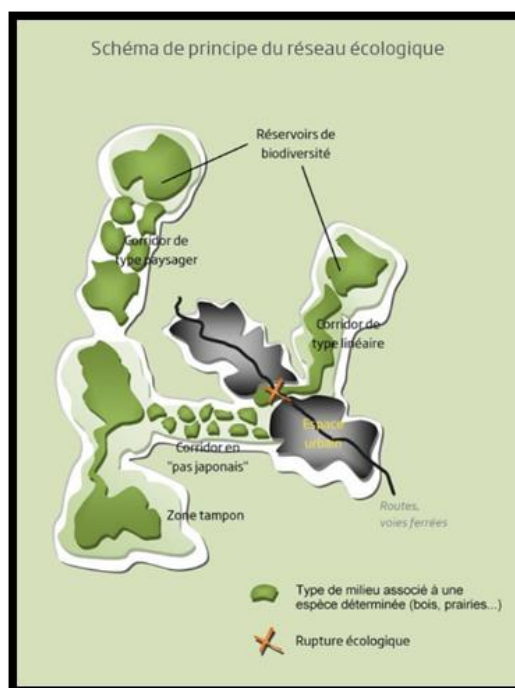
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.3.2 Les continuités écologiques de BRIE

L'élaboration du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de BRIE, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.3.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

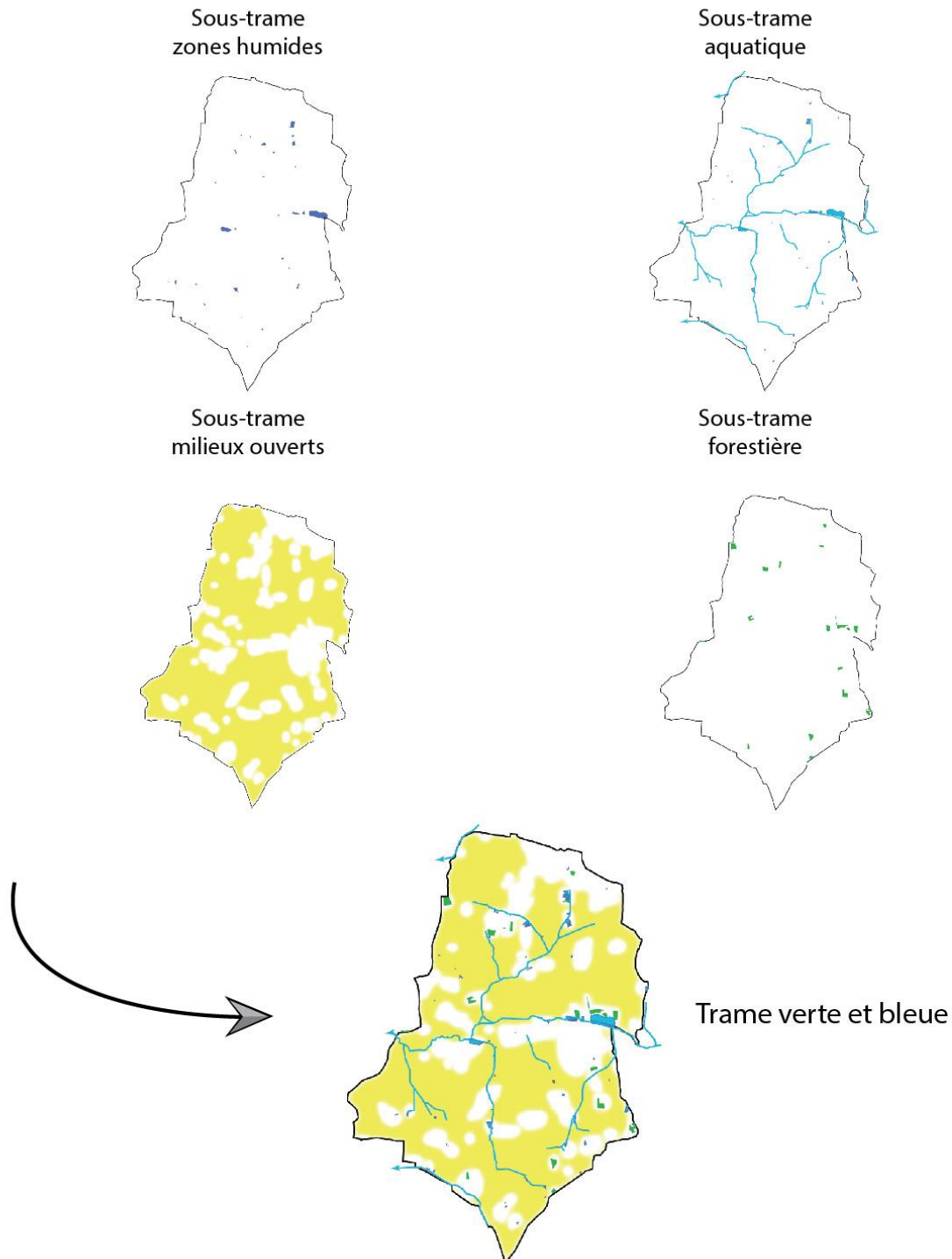
Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur BRIE :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2006.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

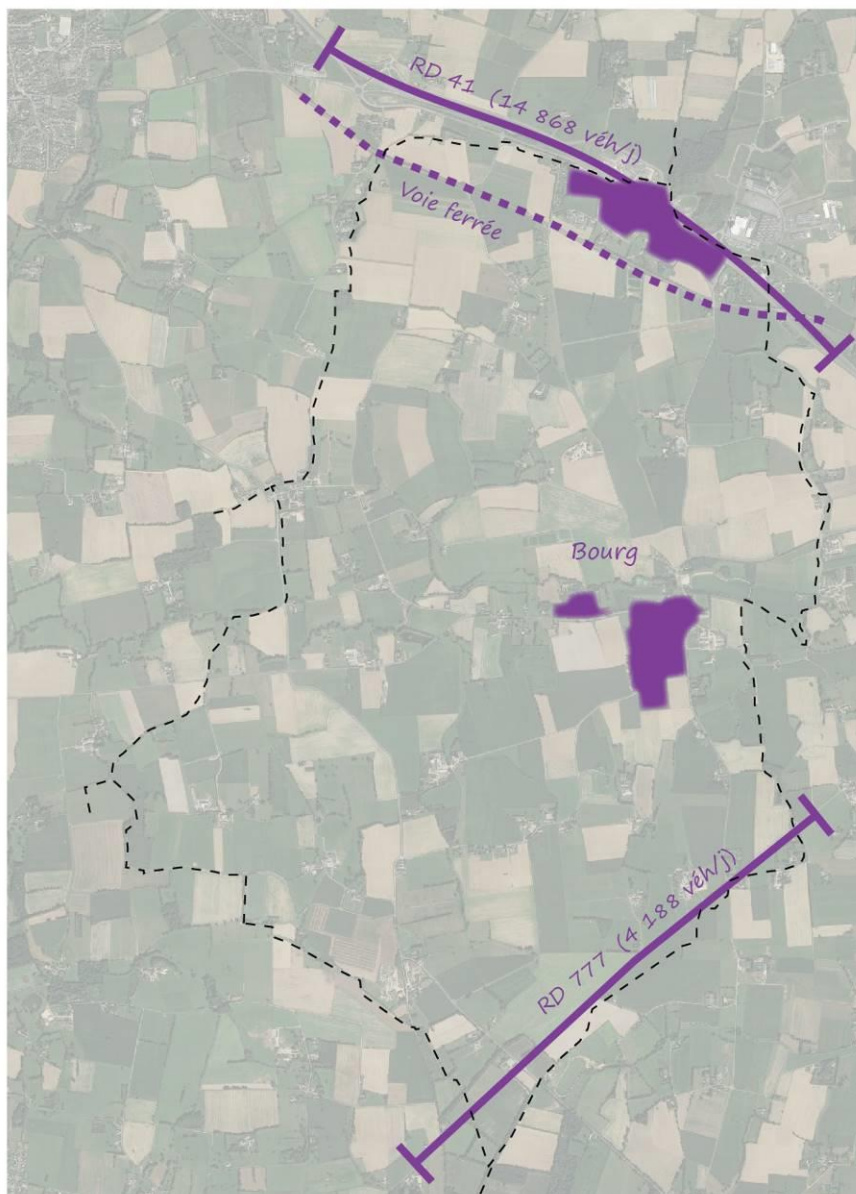
Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Les taches urbaines du bourg et du parc d'activités de BRIE ainsi que la voie ferrée et les RD 41 et 777 (voies les plus fréquentées avec environ 15 000 et 4 000 véh/j) représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



2.3.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

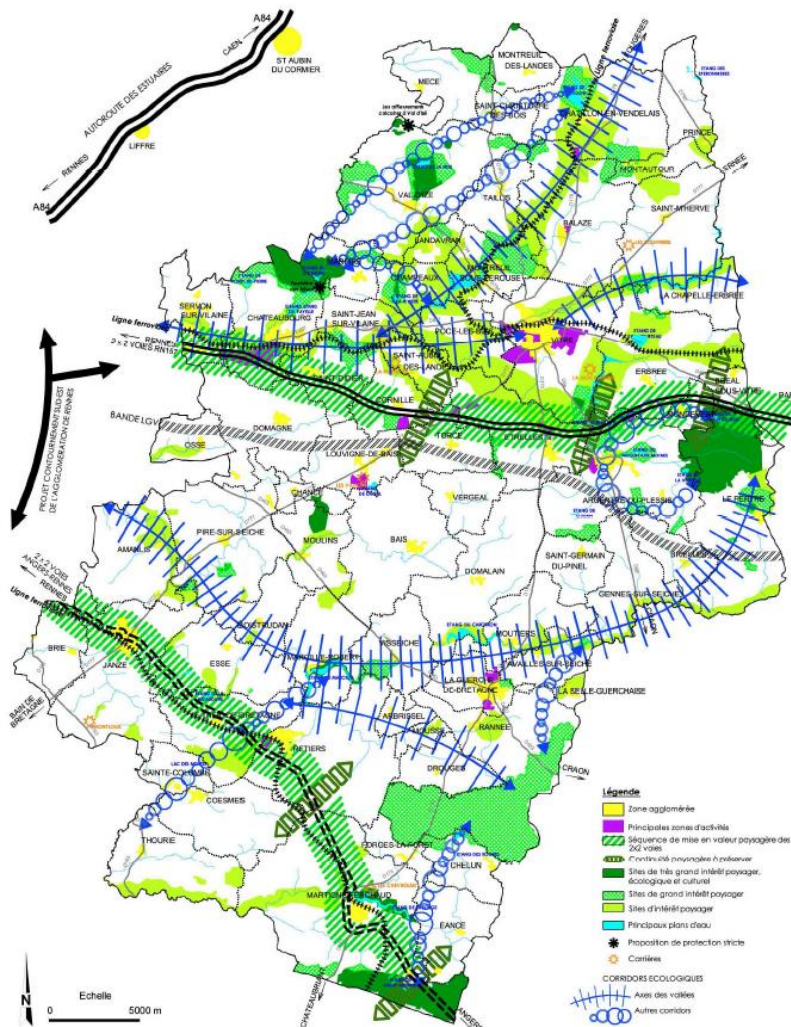
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

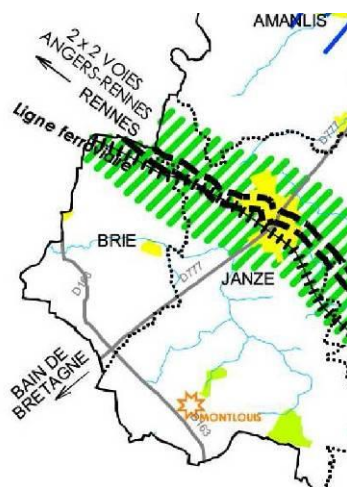
La commune de BRIE ne possède pas de périmètre connu et identifié (absence de ZNIEFF, de ZICO, de site Natura 2000, de sites classés, de réserves de biosphère, de sites Ramsar...).

Nous pouvons ainsi considérer qu'il n'y a pas de réservoir principal de biodiversité sur la commune.

Même à une échelle plus large, le SCoT du Pays de Vitré donne peu indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.



Extrait du SCoT du Pays de Vitré (Orientations générales liées à l'environnement)



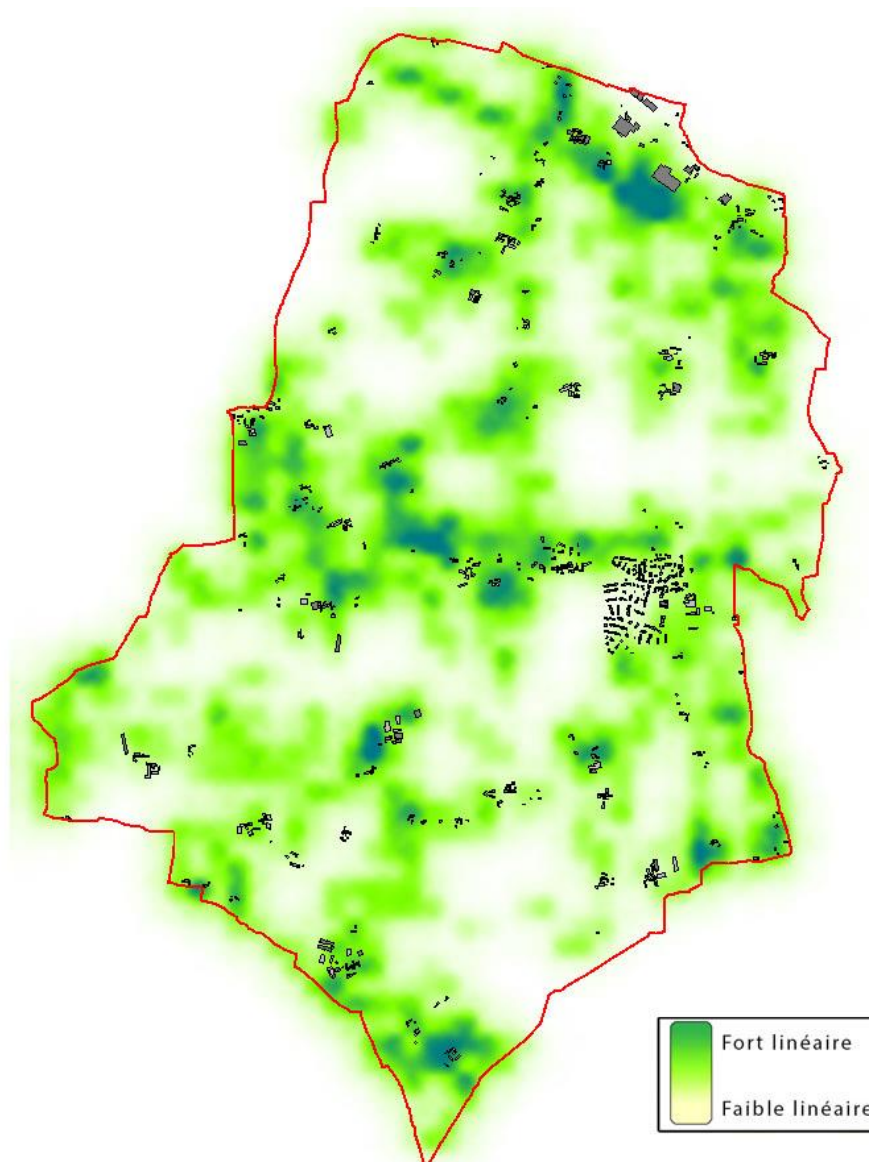
Zoom sur la commune de Brie

L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements et des zones humides).

Le maillage bocager a également été étudié (par photo-interprétation) sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère Brienne a été modélisée sur la carte ci-dessous (environ 68 km de haies soit 50 ml/ha.⁸).



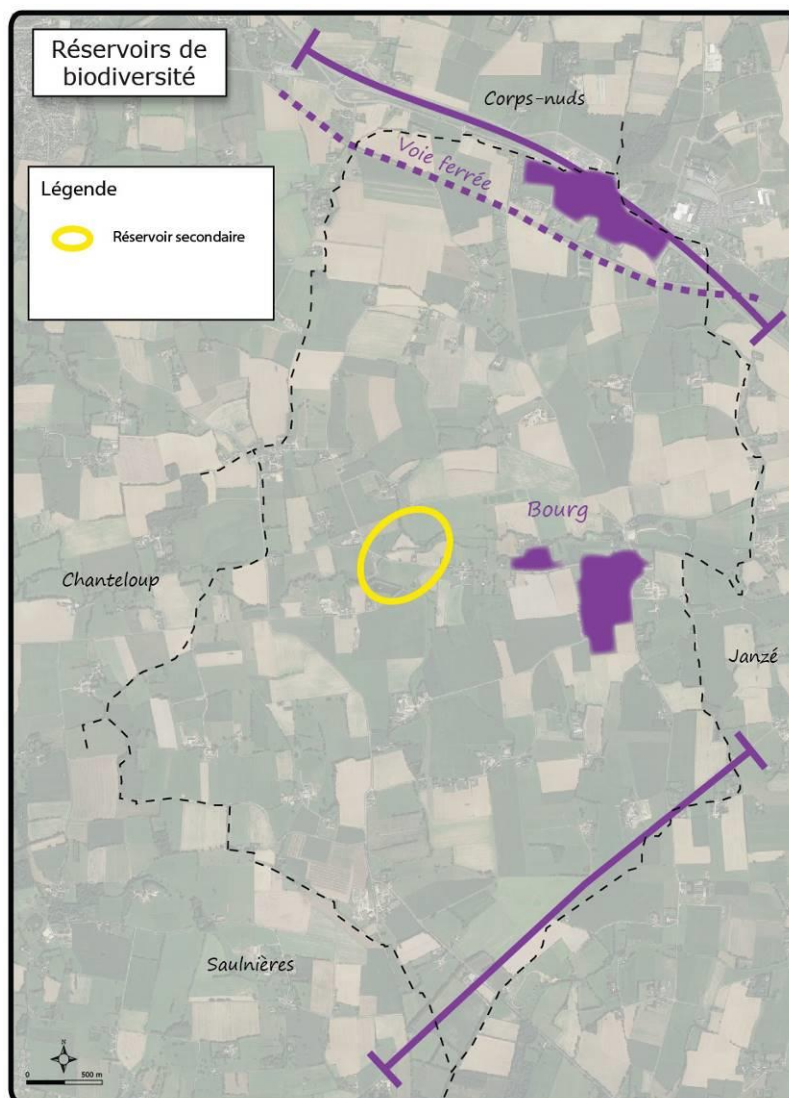
Conception cartographique : L'Atelier d'Ys – mars 2015

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

⁸ 57 ml/ha en Ille-et-Vilaine et 67 ml/ha en Bretagne en 2008 (source AGREST-DRAAF Bretagne)

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2015

2.3.2.3 Identification des corridors écologiques

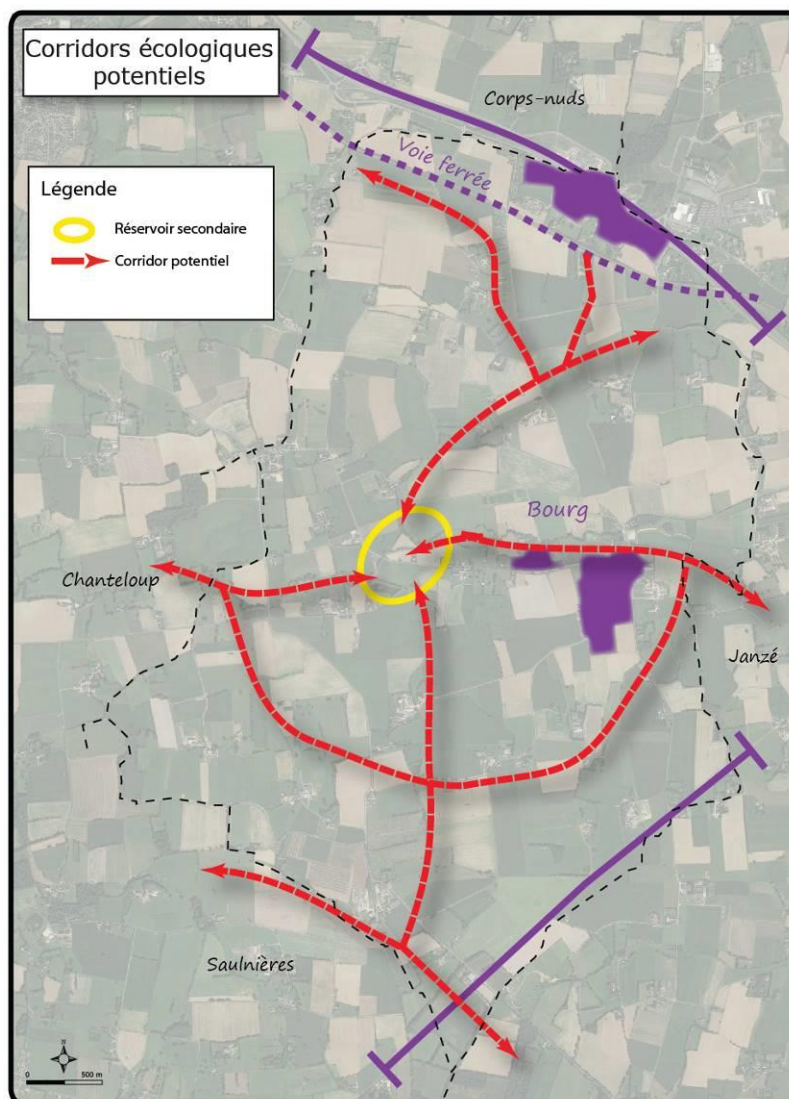
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

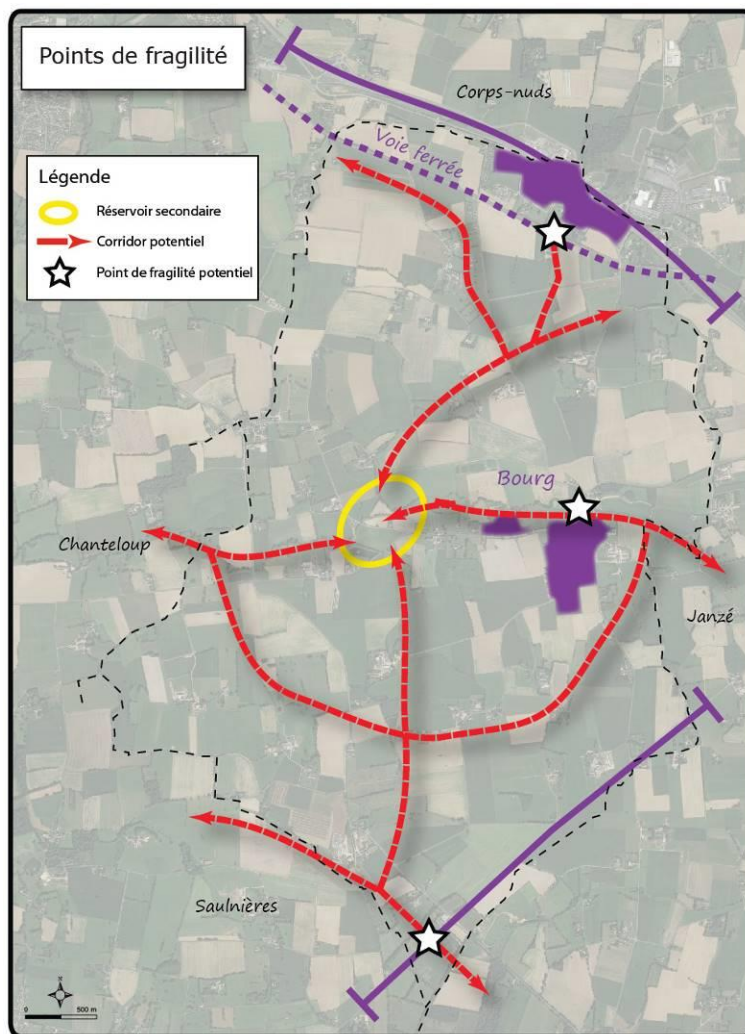
- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



2.3.2.4 Identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2015

Au moins trois d'obstacles peuvent être recensés sur BRIE et ainsi générer des points de fragilité potentiels :

Ceux liés à la voie ferrée, parc d'activités et RD 41

Le cumul de la voie ferrée, de la mise en 2x2 voies de la RD 41 et l'emprise du parc d'activités représente un réel obstacle à la libre circulation des espèces en direction du nord-est.

Ceux liés à la RD 777

Cette voie fréquentée se caractérise par des lignes droites qui engendrent des vitesses automobiles élevées. Des aménagements récents ont réduit cette contrainte (rond-point de Bel Air).

Ceux liés au bourg

La vallée de l'Ise longe l'extrémité nord du bourg. Ce corridor structurant à l'échelle communale permet de sillonner BRIE d'est en ouest.

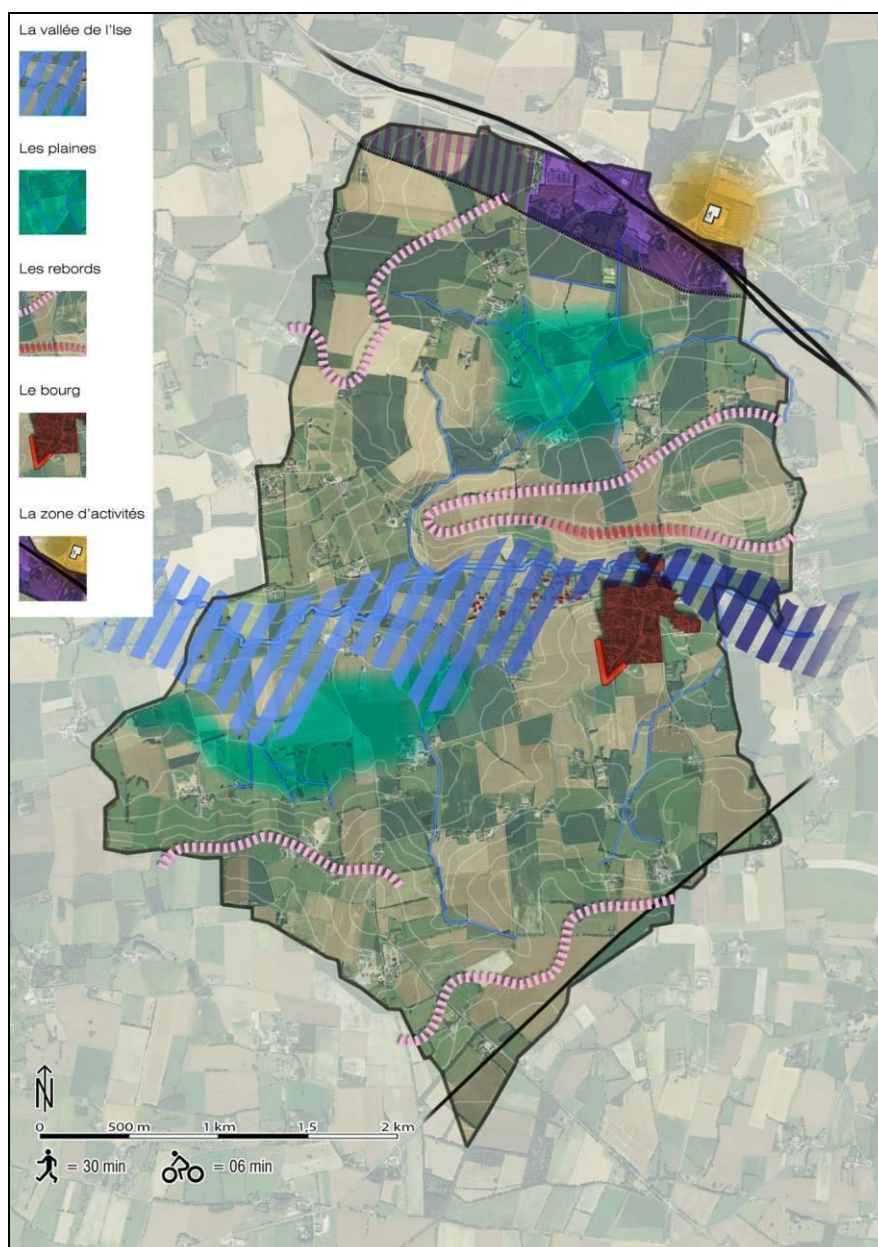


Entrée de bourg nord franchissant l'Ise

3 L'analyse paysagère

La géomorphologie, ainsi que les interactions entre les composantes du territoire, permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : la vallée de l'Ise, les plaines, les rebords, le bourg et la zone d'activités. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.

Les problématiques liées à l'urbanisation seront également abordées, ainsi que celle de la promenade, en tant que moyen de lecture et de compréhension du territoire.



Carte des unités paysagères

Au préalable, il est important, pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. La faible densité de boisements et la disparition progressive des haies bocagères ont créé une campagne ouverte, avec de forts dégagements visuels. Les fermes et les hameaux qui ponctuent le territoire communal

participent ainsi du paysage rural.



Une campagne ouverte. Des scènes agricoles, composées par les champs, les fermes, et le bocage.

Le paysage agricole n'est pas figé. Il est animé par l'alternance de parcelles accueillant différentes cultures, générant ainsi des couleurs, des hauteurs et des textures variées.



Les champs proposent des couleurs, des formes, et des volumes différents, qui animent le paysage.

L'agriculture apparaît ainsi comme une actrice majeure du paysage communal. Avec elle, le paysage évolue au cours de l'année, et les différentes pratiques agricoles permettent d'identifier un moment propice du calendrier.



L'exemple des meules dans le champ illustre le rapport entre agriculture, paysage et temporalité.

La vallée de l'Ise

Elle représente un élément structurant de la commune. En effet, elle traverse le territoire communal d'est en ouest, et le sépare en deux parties. La vallée représente également un évènement géomorphologique notable, qui apparaît dans le paysage comme une entaille du socle.



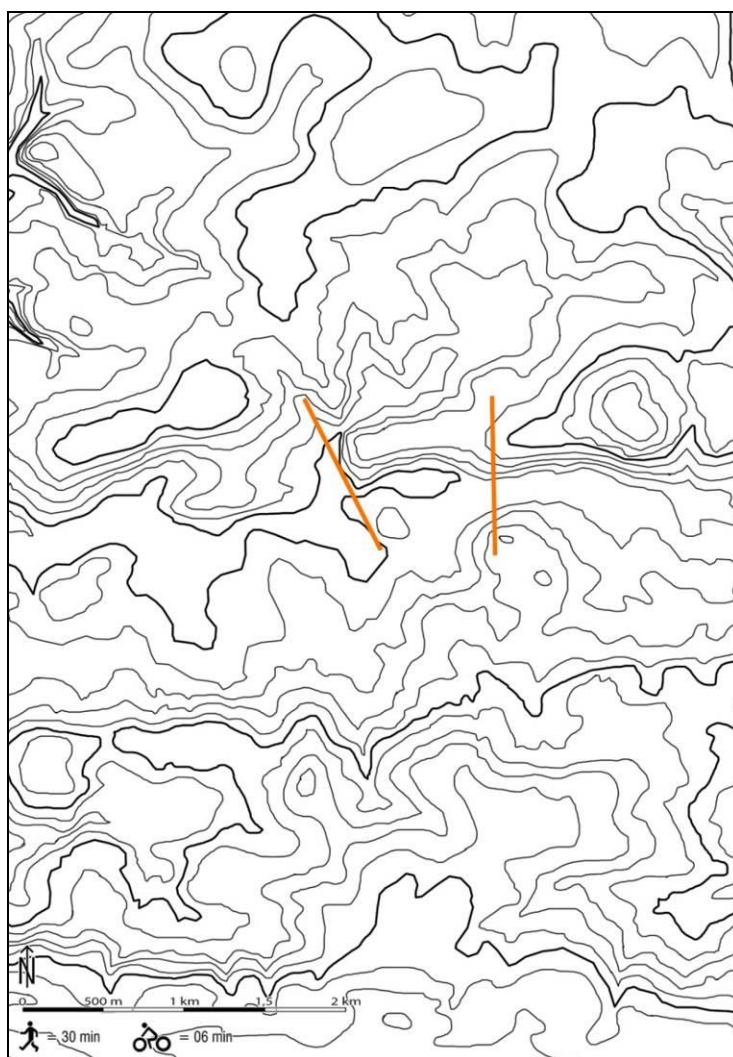
Importance visuelle de la vallée, qui apparaît comme une entaille du socle.

Le passage de l'Ise a également été déterminant dans la configuration des composantes de la commune, et le bourg s'est développé sur le coteau sud.



La vallée de l'Ise, un élément structurant historiquement, et déterminant pour l'implantation du bourg.

En fonction du relief et de la présence du bâti, on peut identifier trois portions à la vallée. En termes de relief, la portion ouest est évasée, et le relief y est doux et souple. Le relief de la portion centrale fait apparaître le resserrement du coteau nord, qui devient plus abrupt. La portion est enfin correspond à un encaissement plus important de la vallée, et à un resserrement du relief des deux coteaux.



Plan de nivellement de la commune (1 courbe = 5 mètres) et matérialisation des portions.

Ces portions correspondent également à différentes occupations du territoire par le bâti. On remarque ainsi que la portion ouest est rurale, et n'accueille que peu de bâtiments d'habitation, la portion centrale présente un habitat dispersé le long de la voie, et la portion est correspond à l'emplacement du bourg.



Le relief et l'occupation bâtie permettent de définir 3 portions.



L'ouest, une vallée ouverte au caractère rural.



La portion centrale à gauche, resserrement du coteau nord et présence dispersée du bâti. A droite, encaissement de la vallée et densification de l'urbanisation.



La portion est, relief resserré et urbanisation continue.

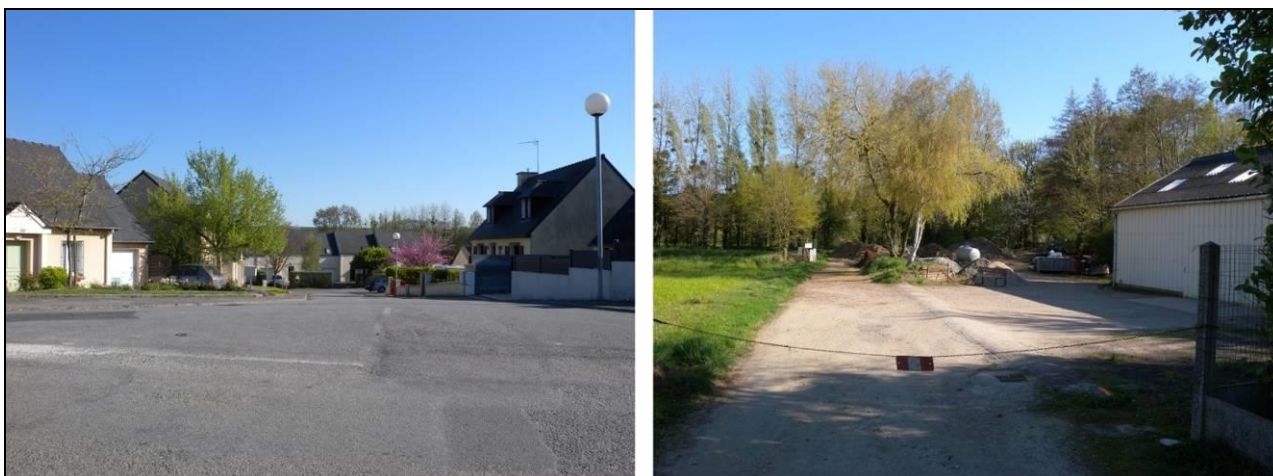
Le rapport à la rivière est différent en fonction de la portion. La route permet des vues sur la ripisylve à l'ouest. Au centre, cette dernière apparaît par des fenêtres entre les parcelles bâties. À l'est, la rivière est en arrière-plan de l'urbanisation, et les connections visuelles sont rares. Une liaison douce permet cependant de longer la rivière sur une petite partie de ses berges, au sein du tissu bâti du bourg.



La ripisylve à l'ouest, la rivière serpente au sein des parcelles cultivées.



La ripisylve matérialise le passage de la rivière entre les parcelles construites.



La rivière en arrière-plan des fronts bâtis.



Une liaison douce au sein du bourg permet de longer la rivière sur une courte portion.

Excepté au cœur du bourg sur une petite portion, il est impossible de longer la rivière. Ainsi, on la découvre majoritairement par franchissement, en empruntant les routes qui la traversent. La vitesse de la voiture ne permet pas de véritables connexions visuelles avec l'Isè.



Une rivière majoritairement franchie.

Les plaines

Elles correspondent aux vallons des ruisseaux qui parcourent le territoire communal. Leur faible encaissement et leur petite emprise les rendent assez discrets dans le paysage. La ripisylve apparaît comme le motif principal, et révèle leur passage.





Des vallons au relief très souple. La ripisylve révèle le passage des cours d'eau.



La faible emprise des ruisseaux et le traitement des berges ne permettent pas de faire du passage de l'eau le motif principal du paysage des vallons

Le relief et les paysages associés des vallons les font apparaître davantage comme des plaines cultivées. Les parcelles agricoles sont assez étendues, et les vues largement ouvertes portent le regard jusqu'aux reliefs environnants. La structure en amphithéâtre des « plaines » leur confère une sensation d'alcôve. La limite de ces paysages est marquée par les hauteurs qui les entourent.



Paysage de plaine cultivée au sud de l'Ise. La ripisylve marque le passage du ruisseau.



Lecture de la géomorphologie associée au passage du cours d'eau. La plaine cultivée offre une sensation d'alcôve, ici au nord de l'Ise.

Les rebords

Le plan hypsométrique fait apparaître la présence de hauteurs s'apparentant à des plateaux au nord et au sud de la commune. Leur forme de « languette » haute leur confère le rôle de promontoires sur le grand paysage, qui offrent des vues panoramiques, permettant d'embrasser visuellement l'intégralité du territoire communal.



Vue panoramique sur le grand paysage.

Les hauteurs au nord et au sud entretiennent une relation de covisibilité importante. On trouve des vues du nord vers le sud, et du sud vers le nord, qui confèrent aux rebords le rôle d'axe de lecture et de compréhension de la structure du paysage. La commune étant ouverte, on lit le passage de la vallée et l'inscription du bourg sur le coteau depuis les hauteurs.



Localisation de la coupe.



La covisibilité des rebords nord et sud.



Du sud vers le nord. Le bourg inscrit sur un coteau.



Du nord vers le sud. Encassement de la vallée de l'Ise.

Les rebords permettent également des vues intercommunales, notamment vers les clochers des communes limitrophes, mais également vers la succession de bourgs qui ponctue la vallée de l'Isère.



Vues sur les clochers des communes limitrophes.



Succession de bourgs le long de l'Isère.

L'urbanisation

L'inscription du bourg sur le relief crée des vues sur des lignes de toits, qui révèlent la concentration et la densité du bourg. Ce dernier devient ainsi un motif de paysage dont l'épannelage permet une relation forte avec les lignes paysagères, notamment avec le coteau qui fait face.



Le bourg, un motif de paysage.

On constate que le bourg originel prend place sur les pentes du coteau. Les extensions plus récentes au sud montent sur le coteau, et prennent place sur les hauteurs. Elles impactent davantage la logique paysagère, et font perdre la lecture du bourg en creux. L'extension sud coupe ainsi la ligne de paysage sur le coteau, depuis le nord.



Zoom de la coupe sur le bourg. Les extensions sud montent sur les rebords de la vallée.



Impact de l'extension sud, sur le paysage et sur la relation du bourg à la vallée.

Inversement, les vues qui existaient depuis le bourg sur le paysage (notamment sur le tertre) sont aujourd'hui interrompues par les opérations d'urbanisme plus récentes.



Interruption de la continuité paysagère par les opérations d'urbanisme récentes.

La couleur des pignons et l'absence d'intégration végétale (par exemple) impactent également le paysage, et créent une confrontation brutale entre l'espace ouvert des champs limitrophes, et l'enveloppe bâtie. Les haies monospécifiques et rigidement taillées, ainsi que les petites grappes de pavillons que l'on peut trouver en campagne sur le territoire communal tendent également à banaliser le paysage spécifique de la commune.



Confrontation brutale entre les champs et les pavillons, due à la couleur des pignons et à l'absence d'intégration.



Attention à la banalisation du paysage.

La zone d'activités au nord compose également un paysage particulier au sein de la commune. Son territoire est clairement délimité par la route et la voie ferrée, et ses ambiances contrastées. On y trouve en effet des bâtiments récents, et des aménagements d'espaces associés, mais également des structures anciennes délabrées en cours d'enfrichement.



Un territoire délimité



Des ambiances contrastées

Les parcelles agricoles de la zone posent question. Composantes du paysage, et de l'activité de la commune, elles sont au contact direct de la zone d'activités. Il est important de réfléchir leur devenir, car leur pérennité semble incertaine. Un projet les incluant à la composition d'une éventuelle extension pourrait être intéressant, afin de garder une identité et un caractère communal.



Quid des parcelles agricoles ?

Les silos de la zone d'activités, bien qu'en dehors des limites communales, apparaissent comme un véritable repère de paysage. La hauteur de la structure, ainsi que son implantation sur un point haut, les rendent en effet visibles depuis les environs. Ils marquent la limite nord de la commune.



Les silos, un repère paysager visible depuis de nombreux endroits.

La promenade

La présence de l'étang sur la commune est une richesse indéniable. Ce dernier est en plus intégré au bourg, et prend également la fonction d'espace public pour les habitants. Il possède une véritable qualité paysagère, et ses berges sont appropriables par la promenade.



L'étang, une poche de paysage au contact du bourg.

Des départs de chemins se trouvent au contact des berges, et permettent d'entrevoir l'Ise. Mais ces derniers avortent assez rapidement, et ne composent donc pas de boucle de promenade. Il serait intéressant de se pencher sur cette réflexion, et d'imaginer des itinéraires permettant de parcourir le territoire communal, et de mettre en réseau les points d'attrait de BRIE (rebords et vues, cours d'eau, motte féodale...). Les nombreux chemins ruraux présents sur la commune semblent composer un potentiel intéressant.

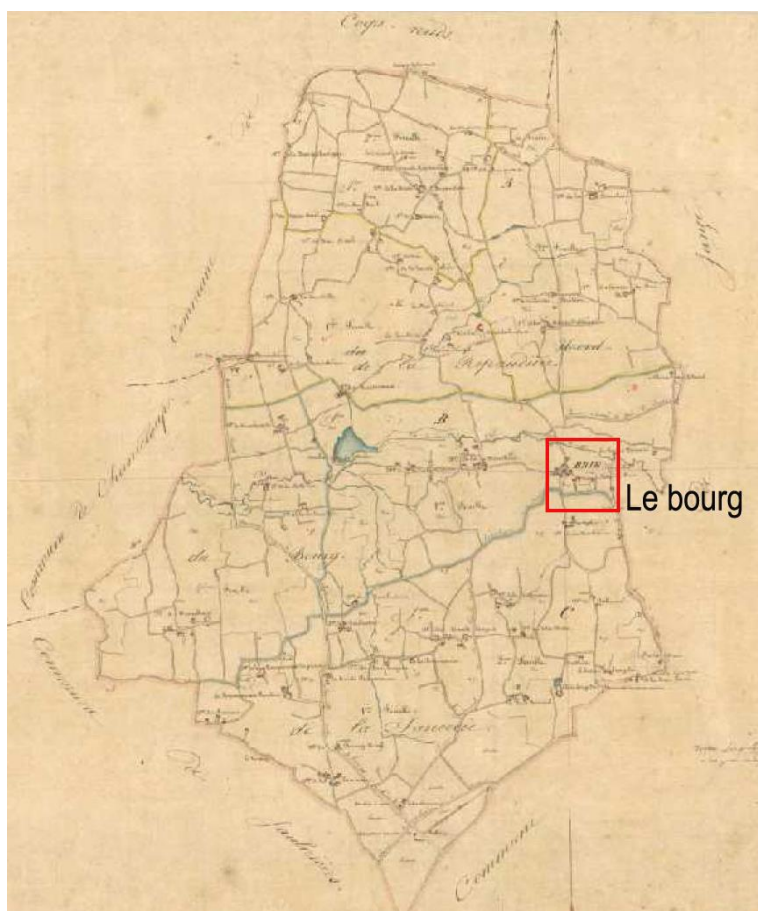


Les chemins ruraux, un potentiel intéressant en termes de promenade.

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Implantation générale

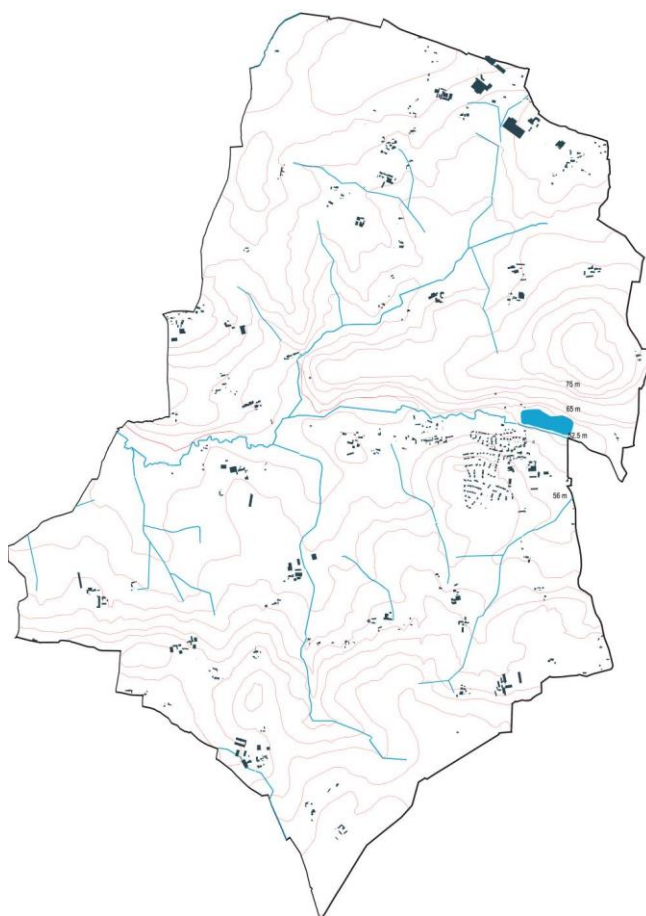
4.1.1 Le plan Napoléonien



Cadastré Napoléonien de la commune de Brie

Historiquement, la commune s'est développée sur le plateau bas de son territoire à proximité de la vallée de l'Ise. Les fermes sont disséminées sur le territoire communal, formant un maillage des chemins en « toile d'araignée », sans ordonnancement. On note que l'étang actuel n'existe pas en bordure de bourg.

4.1.2 Une topographie marquée



Relevé des lignes de topographie à l'échelle communale

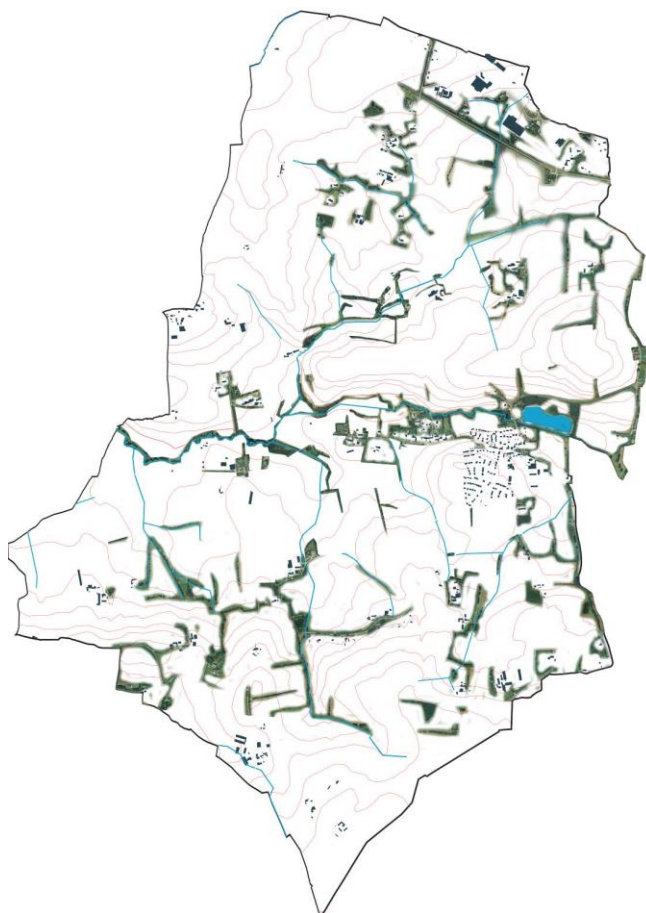
La topographie de la commune est marquée : le bourg s'implante à la cote NGF 55 m tandis que le point culminant indique 75 m.

En termes d'évolution urbaine, notons que le bourg s'est développé. Non loin, l'étang est apparu plus récemment (absent du cadastre Napoléonien). Une zone d'activités s'est greffée sur le nord du territoire. On ne note pas de changement significatif dans les hameaux.

Implanté sur le niveau bas de la commune, le bâti constituant le bourg ne répond pas aux logiques du terrain naturel. Lorsqu'on efface le réseau viaire afin de ne conserver que les bâtiments du bourg (en noir), la distinction entre le bâti ancien et récent est difficile. Seule l'implantation du bâti accolé rue de Bretagne, à proximité de l'église, identifie la voie joignant Crevin à Janzé.

On note également une homogénéité relative dans le rapport plein/vide (espace libre/espace construit) sur l'ensemble du bourg. Les éléments les plus prégnants sont les équipements et l'exploitation agricole à l'est du bourg.

4.1.3 Bocage structurant le territoire communal



La trame boisée est très peu présente sur la commune. Le remembrement a transformé le paysage en laissant la commune avec des étendues de terres agricoles sans limites végétalisées. La majorité des haies bocagères observées accompagnent l'Ise, la voie ferrée, certains cours d'eau ou fossés, et quelques hameaux ou exploitations agricoles.

4.2 Structure du bourg

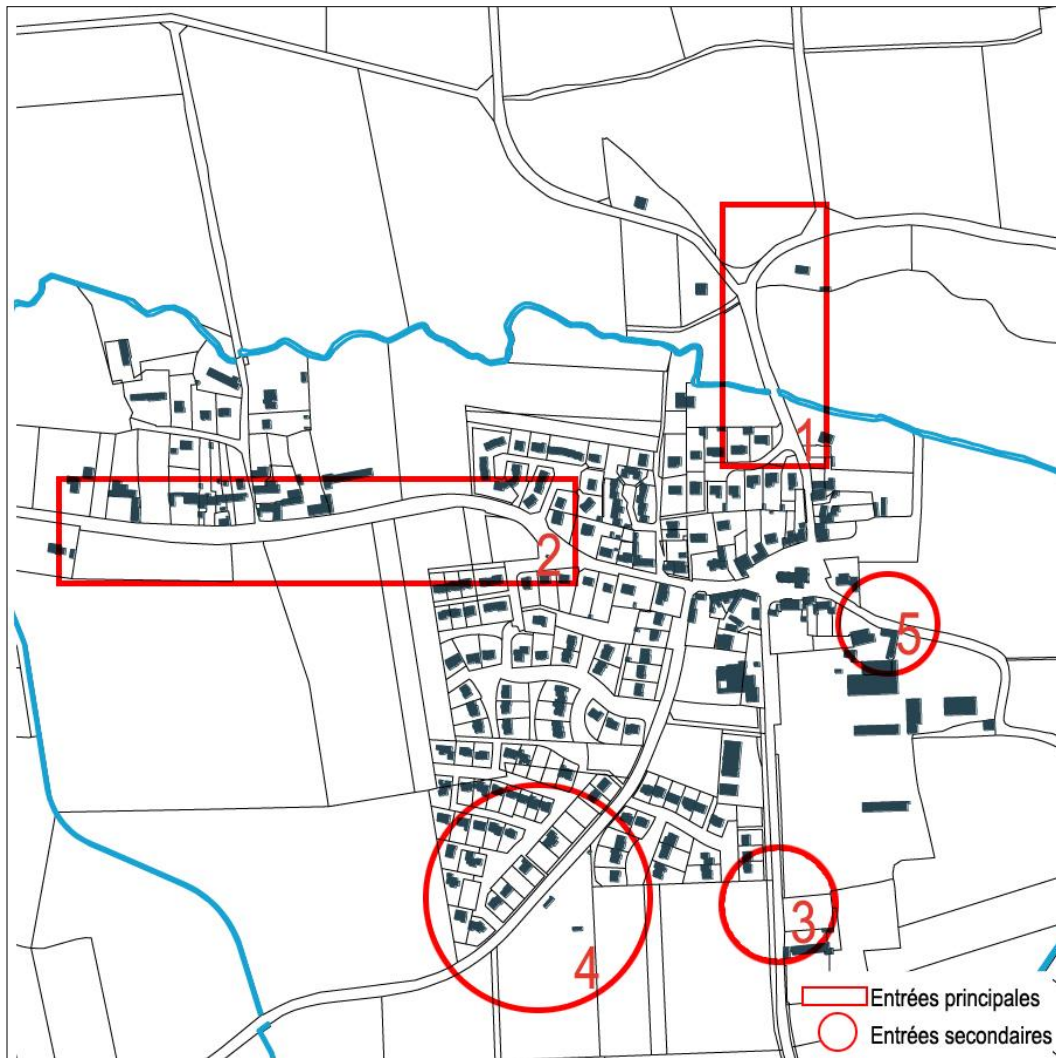
4.2.1 Les entrées de ville

Les entrées de ville offrent souvent la première image urbaine d'une commune rurale. Elles participent à la construction de l'image de la commune. Elles sont répertoriées par l'usage qui en est fait, l'importance de leur fréquentation, du trafic routier, mais aussi par la perception qu'elles offrent sur le bourg.

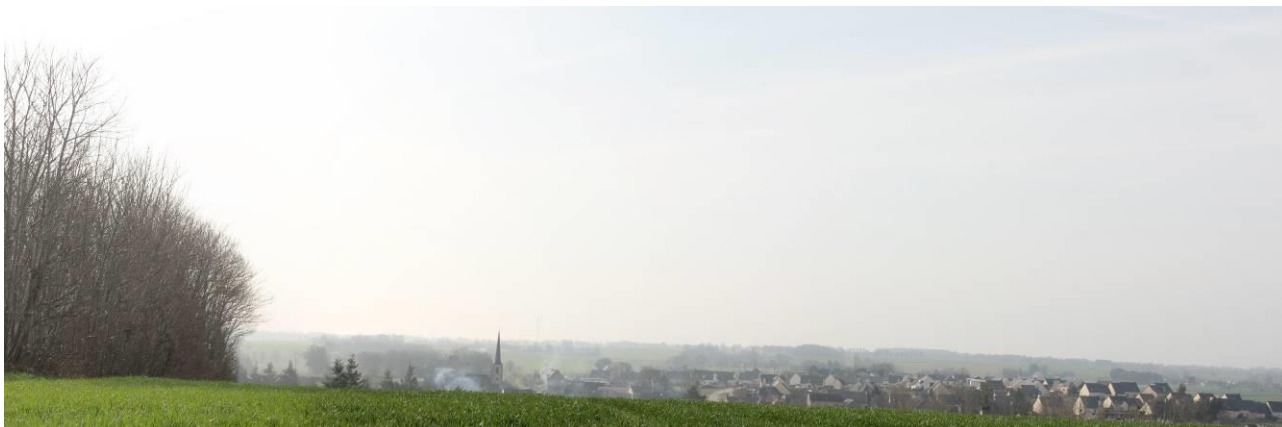
Deux types d'entrées se distinguent :

- Les entrées principales :
 - L'entrée nord-est (rencontre entre la RD 93 et RD 48).
 - L'entrée ouest (RD 48).

- Les entrées secondaires :
 - L'entrée sud (RD 93).
 - L'entrée sud-ouest (venant de la RD 163).
 - L'entrée est (venant de la RD 777).

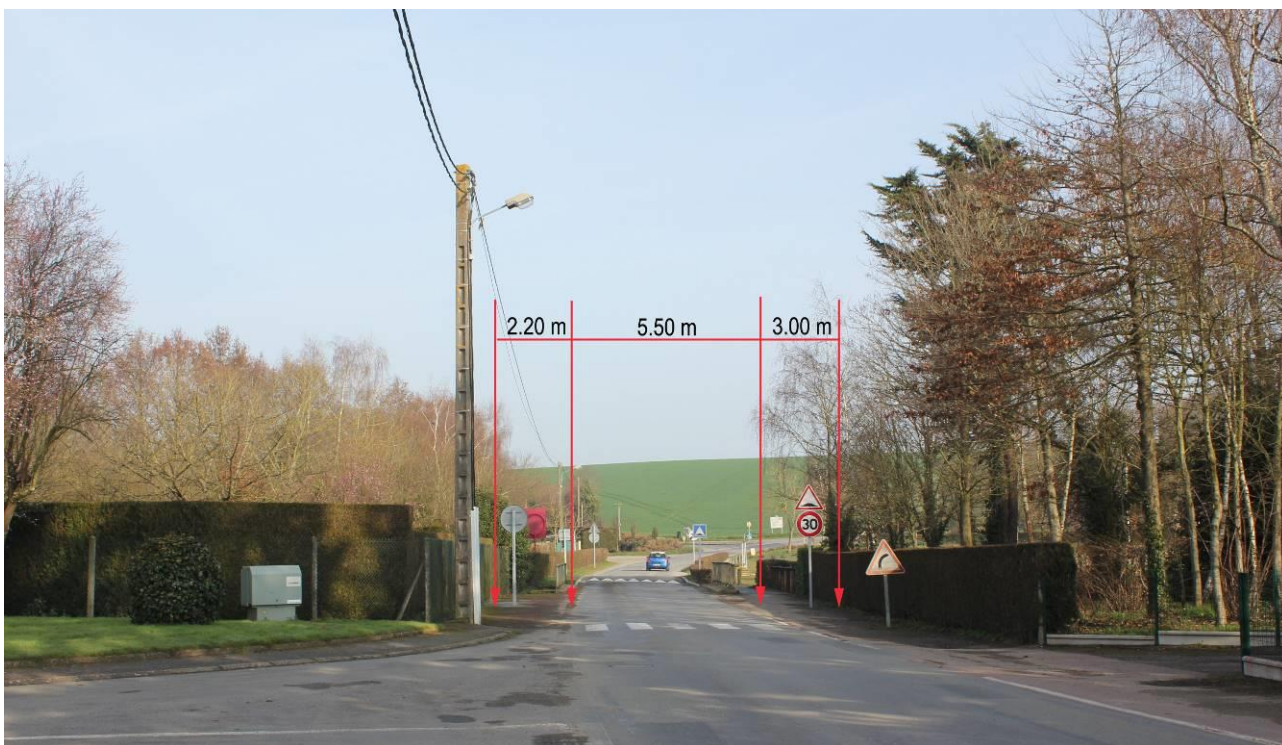


Entrée principale nord-est [1]



Cette entrée se caractérise par une perception du bourg en deux temps.

Avant la rencontre entre la RD 93 et RD 48, on aborde la commune à la sortie de l'axe majeur Rennes-Angers en empruntant la RD 93. Cette entrée est l'occasion de comprendre l'implantation en creux du bourg et de profiter de l'harmonie dessinée par la ligne de ciel de celui-ci.



Les deux voies se joignent dans un virage qui constitue un nœud dangereux. La configuration de la voie, la présence de la pièce d'eau et de son parking constituent un lieu complexe pour la lisibilité des automobilistes.



On découvre seulement et véritablement le bourg après ce virage. Son patrimoine bâti et les clôtures qui bordent la voie indiquent clairement le passage entre le paysage agricole et l'espace habité. La vue du clocher de l'église appuie la notion de transition.

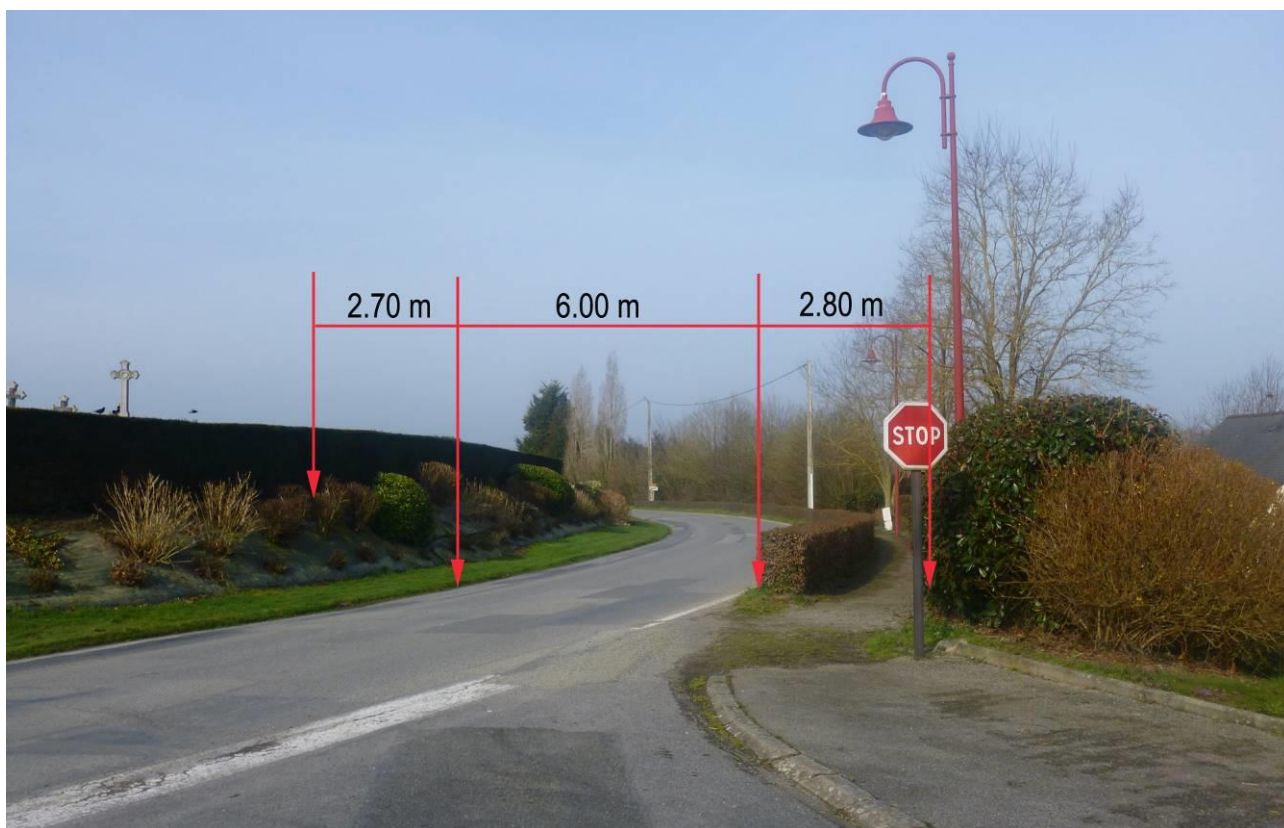
Entrée principale ouest [2]



Cette entrée se déroule en plusieurs temps, la patte d'oie constituant un premier seuil. A partir de ce moment, la RD 48 quitte le grand paysage et la signalétique indiquant les lieux-dits de la commune.



On perçoit l'approche du bourg lors de la ponctuation du paysage agricole par des parcelles bâties. Parfois distantes de la voie, parfois accolées, les constructions sont hétérogènes, formellement et matériellement. Cette entrée est marquée par l'étalement des constructions qui s'étire entre la patte d'oie et le cimetière.

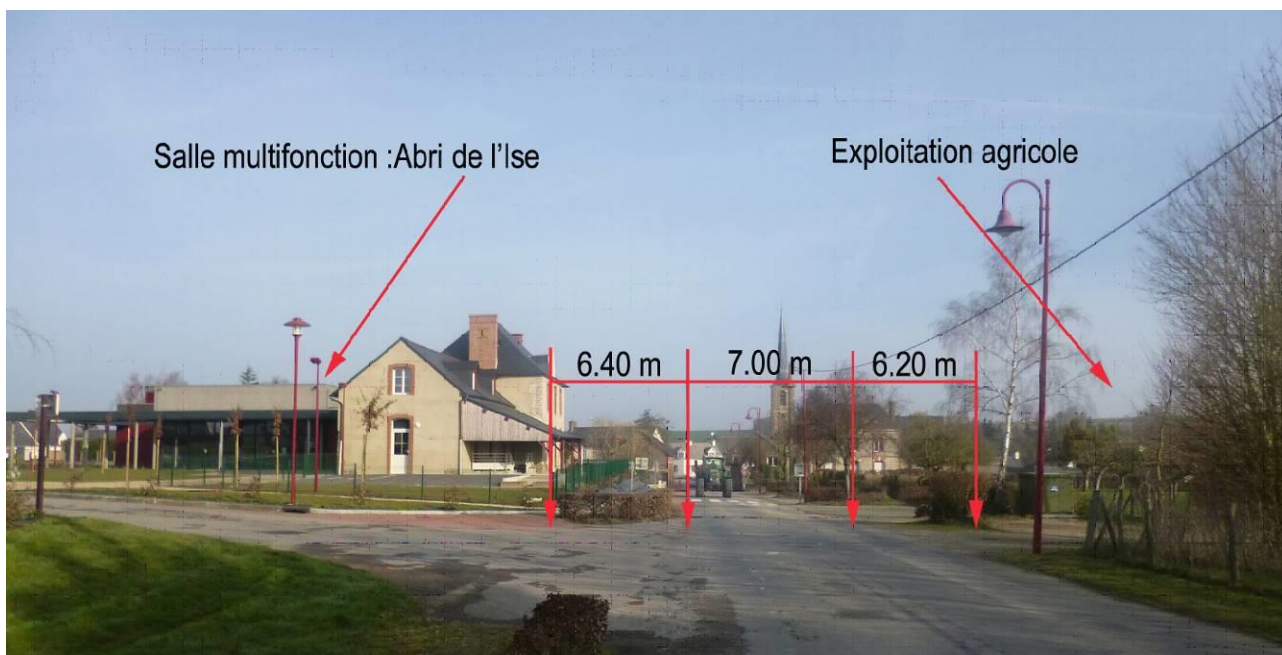


L'entrée dans le bourg est finalement officielle lorsqu'on longe le mur végétal du cimetière, que l'on perçoit l'allée de la prairie et l'éclairage urbain qui marque le départ de la voie douce.

Entrée secondaire sud [3]



Marquée par la présence du panneau indiquant le bourg, cette entrée est constituée d'une voie bordée par un fossé végétalisé sur la droite et le début d'un cheminement piéton sur la gauche. Les réseaux électriques sont aériens et accentuent la perspective. Au second plan se dessine la construction d'une maison individuelle suivie de l'école communale. On perçoit la silhouette bâtie du bourg dans la perspective de la voie.



A présent entré dans le bourg, le dégagement visuel est remarquable. L'équipement communal, l'Abri de l'Ise, à gauche, fait face à une exploitation agricole en activité. La voirie est large et ses abords sont aménagés en voies douces végétalisées. Les candélabres accompagnent la perspective.

Entrée secondaire sud-ouest [4]



La perception du bourg se fait bien avant d'y entrer. La voie menant à cette entrée sillonne un paysage ouvert. La silhouette bâtie du pavillonnaire le plus récent de la commune est la première perception que nous offre ce point de vue. La couleur claire choisie pour le traitement des façades renforce nettement cette présence.

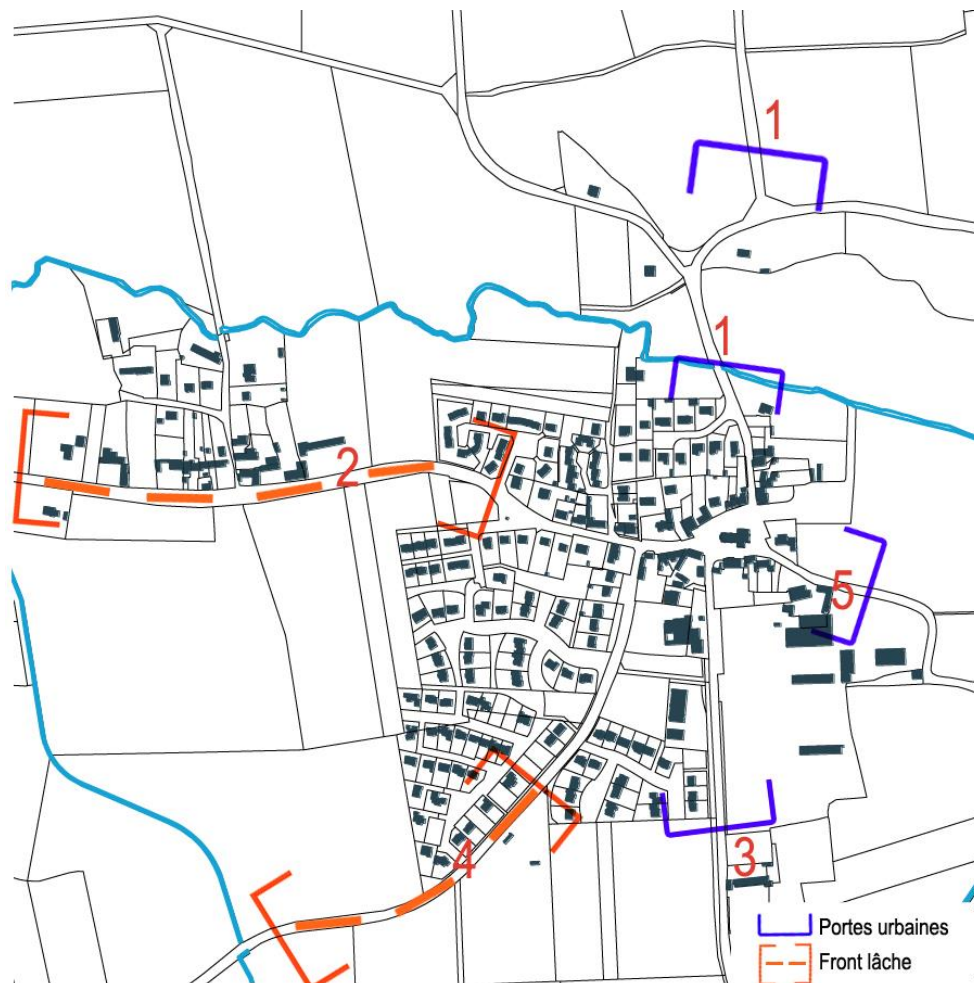
Les parcelles construites bordant la voie indique que nous sommes dans l'enceinte du bourg. On distingue à droite le cheminement piéton. En cours d'aménagement, ce secteur manque de limites végétalisées.

Entrée secondaire est [5]



A gauche, un bâtiment de ferme nommé Bourgneuf, à droite, la clôture agricole, le fossé et une haie aux essences vernaculaires accompagnent la voie. La perspective offre à voir l'église et la silhouette d'une construction. Cette fenêtre se dessine naturellement avec la présence d'éléments paysagers et architecturaux typiques.

Synthèse



La cartographie ci-dessus identifie les notions de porte urbaine et de front lâche. La notion de portes urbaine peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles...

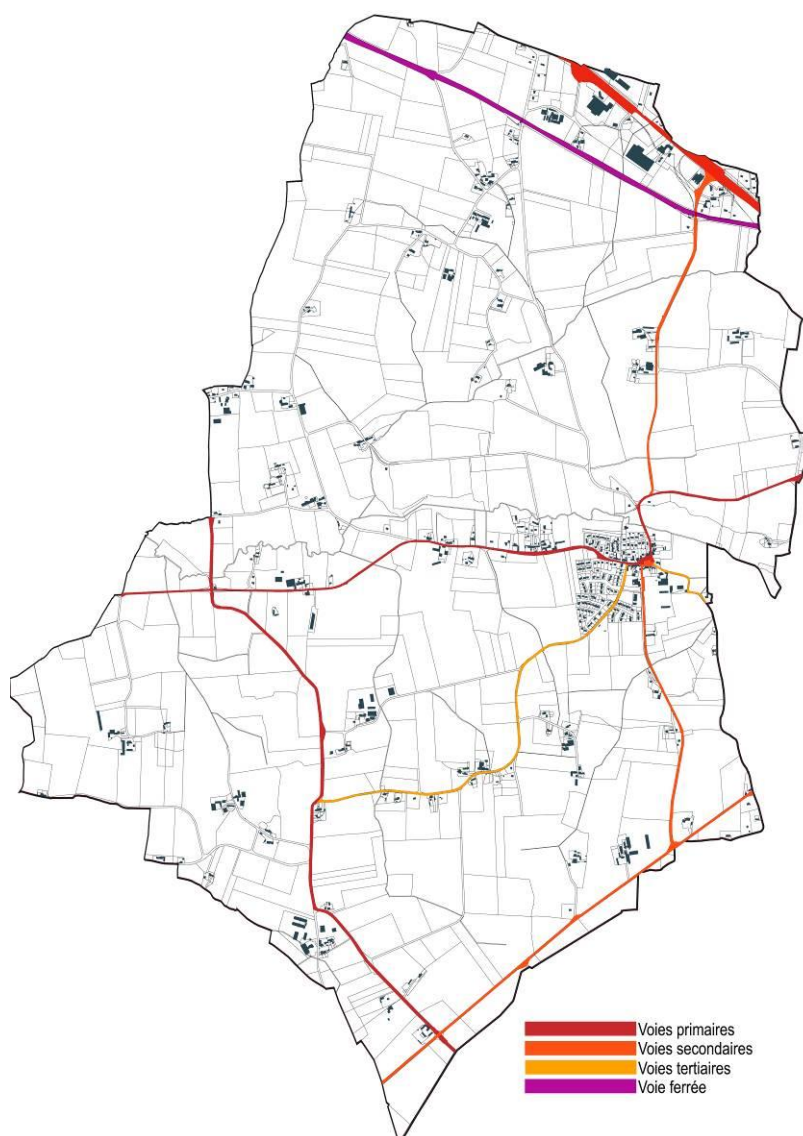
On constate que l'entrée n°1 cumule deux types de portes urbaines qui sont liées à la voirie et sa position dominante vis-à-vis du bourg.

L'entrée n°5 constitue la porte la plus évidente et accueillante du bourg de par la préservation du patrimoine et la dimension raisonnable de sa voie.

A retenir :

- Apporter une réflexion sur ces espaces qui sont des « cartes de visite ».
- Limiter l'étalement urbain le long des voies d'accès à la ville afin de stopper l'étirement des entrées de ville sur la campagne.
- Penser à la lisibilité de l'entrée principale nord, poursuivre l'aménagement du cheminement doux.
- Conforter les qualités de l'entrée est : le dessin des limites et le cadrage de la vue par le bâti et la végétation marque un seuil entre grand paysage et bourg.
- Travailler sur la largeur perçue des voies et privilégier un resserrement par une végétation de type bocage.

4.2.2 Le système viaire



Réseau viaire actuel de la commune

La commune est attachée sur sa limite nord à l'axe structurant Rennes-Angers (RD 41).

Cet axe majeur irrigue la commune, faisant d'elle un lieu de vie privilégié en périphérie de la commune de Janzé. La rencontre entre cette limite et la RD 41 et la voie ferrée est également un nœud sur lequel se concentre une zone d'activités.

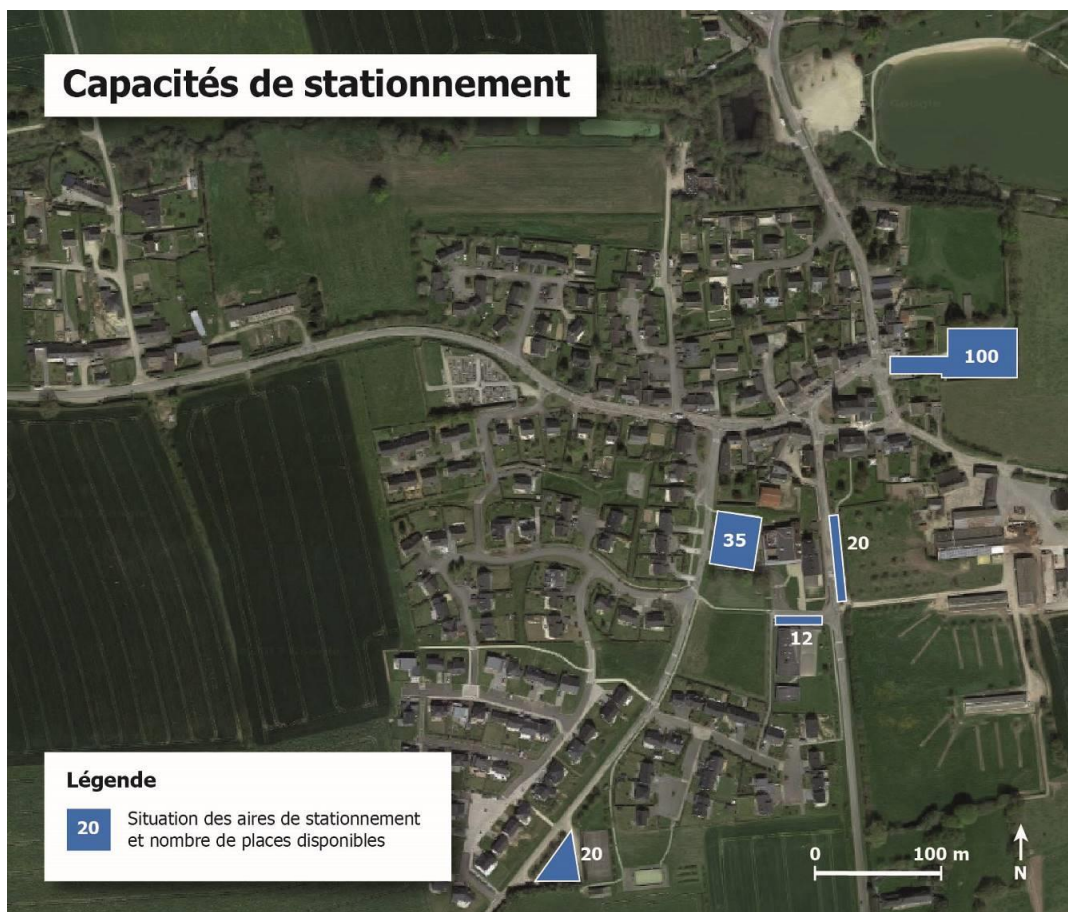
La RD 48 relie les communes de Crevin et Janzé en passant par le bourg, constituant un axe est/ouest. Cet axe assure la continuité du bourg avec le groupement d'habitations du lieu-dit de La Moustière.

La RD 163 constitue la seconde voie primaire reliant Corps-Nuds à Thourie et passant à l'ouest et au sud de la commune, sans passer par le bourg.

La RD 93 longe le territoire communal du nord au sud. Elle fait la liaison entre la RD 41 et le bourg, qu'elle traverse.

La RD 777 passe sur les limites sud et est, reliant les communes de Saulnières et Janzé. C'est également la RD 93 qui constitue le lien entre cette voie et le bourg.

Inventaire des capacités de stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 180 places :

- 100 places à l'ouest du bourg, derrière l'église,
- plus de 65 places cumulées autour de l'école et de la salle multifonctions,
- une vingtaine de places au sud du bourg, à proximité du complexe sportif.

Étant donné leur répartition, les capacités de stationnement sont difficilement mutualisables, excepté autour de l'école et de la salle multifonctions.

4.2.3 Les espaces publics



La carte ci-dessus identifie les lieux où piétons et voitures sont privilégiés.

Les cônes de vues sont ceux visibles à hauteur d'homme lorsque l'on emprunte les cheminements piétons.

La présence des cheminements doux est remarquable, on note toutefois qu'ils sont discontinus et interrompus.

Les limites en périphérie de bourg (en orange sur la carte) indiquent que la transition entre l'espace construit et rural n'est pas traitée.

Les cônes de vues aux limites du bourg



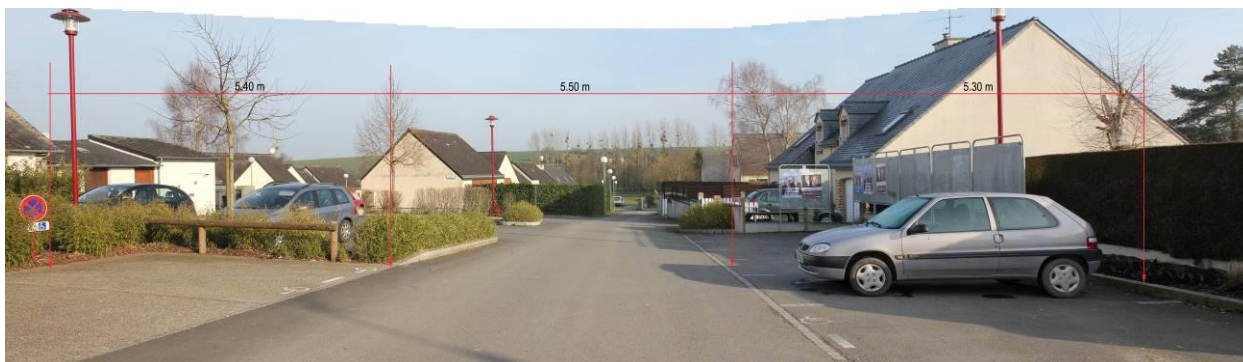
Les vues sur le grand paysage aux limites du bourg indiquent que l'on quitte les espaces construits. Elles sont essentiellement orientées sur l'ouest et le nord du territoire communal.

On peut regretter que les habitations soient orientées vers la rue et l'espace de la rue plutôt que vers le

grand paysage ou l'Ise pour celles situées en limites nord et ouest.

La place de la voiture

Les principales zones de parkings sont dessinées autour des équipements et voiries principales. Deux types de stationnements se distinguent, les parkings et les emplacements le long des voies.



Zone de stationnement située allée de la Mairie

Les emplacements situés à gauche se distinguent de la voie par un traitement de sol différent, tandis que ceux situés à droite sont marqués par une bordure en limite de voie.



Le parking Valentin et la zone de stationnement de l'étang

Les éléments permettant d'identifier ces deux espaces sont distincts. Le premier, traité en enrobé, est dessiné et présente une organisation, le second présente un sol instable. La barrière située en bord de voie est l'unique élément permettant d'identifier sa fonction.

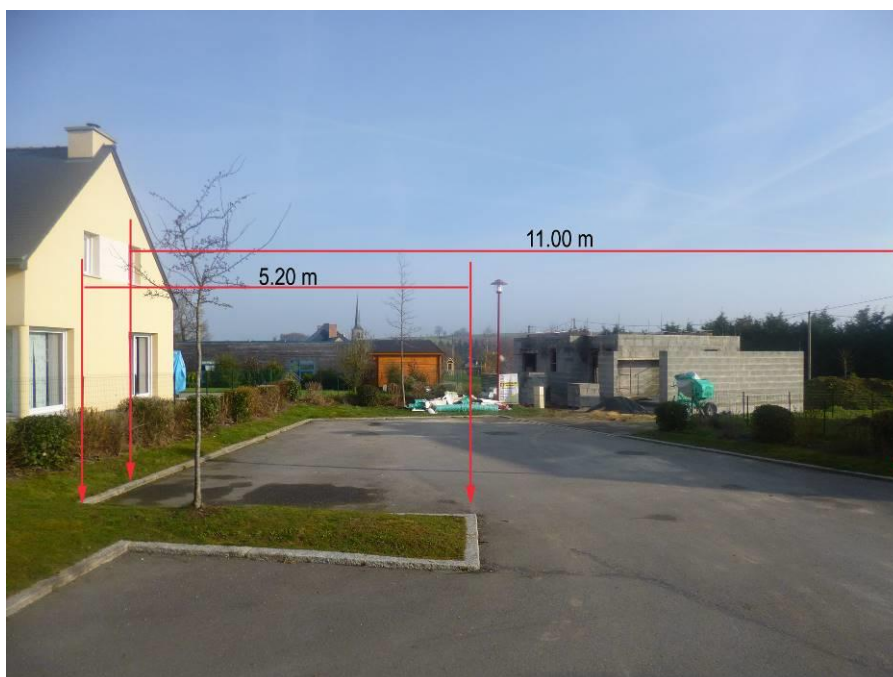


Rue de Bretagne (à gauche et au centre) et rue du Stade (à droite)

Le premier espace permet aux véhicules de stationner, sans traitement ni différence des niveaux de sol. La voirie, par son dimensionnement généreux, permet le stationnement.

Le second présente un dessin au sol et une différence de coloris qui mettent à distance la voie du cheminement piéton.

La troisième situation rue du stade invite les voitures au stationnement grâce à une largeur importante de la voie. Pas de marquage au sol visible, seule une nuance de couleur entre les deux traitements de sol identifie la zone.



Photographie Rue du Raize

On observe, sur l'ensemble du bourg, des voies très larges et des implantations bâties autour d'impasses en raquette, qui constituent des zones imperméabilisées importantes.

La place du piéton

Au travers des liaisons douces, le piéton est souvent privilégié dans le bourg. On note cependant l'absence de continuités, ces voies douces étant trop séquencées et interrompues.



Que ce soit sur les opérations d'aménagement du nord ou du sud du bourg, les cheminements sont présents. Au nord, ils sont des « couloirs » dessinés par les haies plantées en limite de propriété. Au sud, leurs contours sont plus flous et le visuel dégagé, leur dimension est plus généreuse.



Les voies douces présentes aux entrées ouest, sud et sud-est bordent la voirie principale. Elles mettent à distance le piéton du véhicule grâce à une bande enherbée, une petite haie ou encore une barrière en bois. Ces liaisons permettent la sécurité des piétons habitant à proximité du bourg, notamment ceux de La Moustière.

Le mobilier urbain



Photographies des Rues du Prieuré, du Stade, du Coteau et de Bretagne.

L'éclairage public est l'élément essentiel de tous les types de cheminements, qu'ils soient piétons ou motorisés. Il présente un accompagnement et une harmonie remarquable sur l'ensemble des aménagements du bourg.



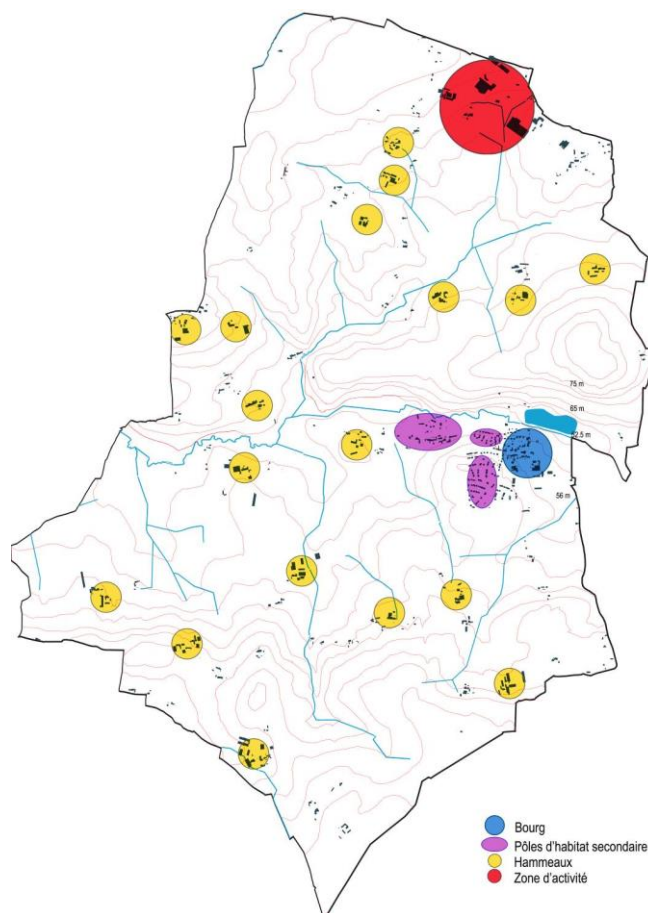
Le mobilier urbain ponctue les aménagements publics de la commune. Les modes de transport sont représentés au travers des photographies ci-dessus. A proximité de la salle de l'Abri de l'Ise, les cyclistes ont à leur disposition des raques à vélo. L'abribus, sur la photographie de droite, est situé à proximité de La Moustière.

A retenir :

- Conserver et mettre en valeur les cônes de vue sur le grand paysage.
- Conserver les liaisons douces et adapter les voiries existantes pour créer des continuités entre elles.
- Développer la cohérence en place avec les candélabres publics.
- Revaloriser les limites du bourg et travailler les transitions entre les tissus urbain et agricole.

4.3 Analyse du bâti

4.3.1 Dispersion du patrimoine bâti



Cette cartographie montre la dispersion du patrimoine bâti sur la commune. La dimension du bourg est similaire à celle des pôles d'habitat secondaire. On remarque un grand nombre de hameaux ou exploitations agricoles dispersés sur le territoire communal. On note une poche bâtie beaucoup plus récente, liée au passage de la RD 41 au nord de la commune, accueillant une zone d'activités.

4.3.2 Échantillons urbains



Localisation des échantillons

Cette analyse de densité se base sur quatre échantillons représentatifs des principales typologies bâties de la commune de BRIE. Chaque échantillon est un « carré » d'un hectare.

Le tableau décrit les caractéristiques générales de ces quatre types de tissus observés sur la commune :

- Le bâti ancien du bourg.
- Les maisons en bande.
- Les maisons pavillonnaires récentes.
- L'habitat à La Moustière.

	1) Tissu de bâti ancien	2) Maisons en bande	3) Tissu pavillonnaire récent	4) La Moustière
Nombre de logements à l'hectare (estimatif)	14	21	14	7
Taille moyenne de la parcelle	700 m ²	200 m ²	350 m ²	900 m ²

Typologie des logements	T2 au T5 et +	T4/T5	T5 et +	T5 et +
-------------------------	---------------	-------	---------	---------

La densité constitue l'un des indicateurs de l'optimisation de l'espace. Elle peut être calculée en fonction du nombre d'habitants, de bâtiments ou de surfaces construites par hectare. Une même densité peut se traduire par des formes urbaines différentes, ce qui induit des sensations différentes entre la densité réelle bâti et celle ressentie.

Le bâti ancien du bourg (1)



Maison de bourg /bourgeoise (rue d'Anjou)

Observations :

L'implantation des constructions les plus anciennes s'aligne sur les voies, tandis que celles qui ont suivi ont adopté une position centrale sur la parcelle. Ce type de constructions reste une exception dans le bourg.



Maisons de bourg concentrées sur les voies historiques primaires (rue de Bretagne)

La variété de traitement des façades témoigne d'un bourg qui s'est construit dans le temps.

Typologie allant du RDC+combles au RDC+1+combles pour les constructions les plus hautes.

Impacts sur l'environnement :

Ce type de bâti utilise l'espace de manière fonctionnelle : une façade sur rue, l'autre ouverte sur l'espace vert privé. La mitoyenneté permet de bénéficier de l'apport de chaleur des voisins et privilégie l'intimité des espaces extérieurs à l'arrière des parcelles.

Caractéristiques architecturales de la maison bourgeoise rue d'Anjou :

- Façades en pierres et en briques, cette typologie présente des chaînages d'angles.
- Des hauteurs d'étages plus généreuses que celle observées communément dans le reste du bourg, une volumétrie simple prenant place sur un niveau à moitié enterré. RDC+1+combles. Un double escalier central menant à l'entrée indique l'importance de l'édifice.
- Des baies plus hautes que larges avec un travail des encadrements en maçonnerie de pierres blanches.

Les maisons en bande (2)



Observations :

Habitat des années 1980, ces logements sociaux nécessitent une requalification. Chacune des maisons possède son jardin privatif.



Maisons en bande (allée des Camélias)

Impacts sur l'environnement :

Ce bâti utilise l'espace de manière très fonctionnelle, similaire au fonctionnement observé dans le bourg.

La densité lui confère des avantages d'un point de vue écologique. Pour l'habitant, il est plus facile de se chauffer lorsque l'on bénéficie de la chaleur des murs mitoyens de ses deux voisins.

La voirie en impasse dessinée par ce type d'implantation met en avant la notion de placette en cœur d'opération, la proportion permet une appropriation plus aisée de l'espace.

Les maisons pavillonnaires récentes (3)



Observations :

Récemment implantées, ces maisons observent toutes un recul par rapport à la voie et s'alignent les unes aux autres. Les aménagements des voiries et abords ne sont pas finalisés.



Maisons pavillonnaires (rue du Coteau)

Les constructions présentent une harmonie de typologie (RDC+comble au RDC+1+combles) et de couleurs. De manière générale, ces opérations récemment réalisées pensent à la place du piéton en dessinant des cheminements généreux, que ce soit aux côtés de la voie ou au travers des espaces verts publics positionnés en interstice des parcelles privées.

Impacts sur l'environnement :

Ce type d'habitat est coûteux pour la collectivité. Il induit une forte consommation de l'espace foncier, un étirement des réseaux. Toutefois, l'accolement des maisons permet de bénéficier de la chaleur des murs mitoyens. De la même manière, la dimension plus raisonnable des voiries sur cette opération d'ensemble de la commune réduit les problèmes causés par le ruissellement des eaux.



Pavillonnaire lâche (rue de Bretagne)



Pavillonnaire lâche (Rue du Lomet)

Caractéristiques architecturales :

- Façades enduites et toitures en ardoises.
- Maison en RDC+combles.
- Maisons « types », peu contextualisées dans l'environnement.

Ces deux types de pavillons reprennent la même logique d'implantation, le plus souvent implantés au milieu de la parcelle. En retrait de la voie, les formes de ce bâti répondent le plus souvent à des effets de mode. Concentrées dans des grappes d'opérations successives, ces habitations constituent ce que l'on nomme communément les lotissements. Ces grappes sont également caractérisées par leur vocation monofonctionnelle, à savoir l'habitat.

La Moustière (4)



Observations :

Grappe d'habitations mono-orientée, ces constructions vernaculaires rénovées sont accolées et observent un recul important par rapport à la voie.

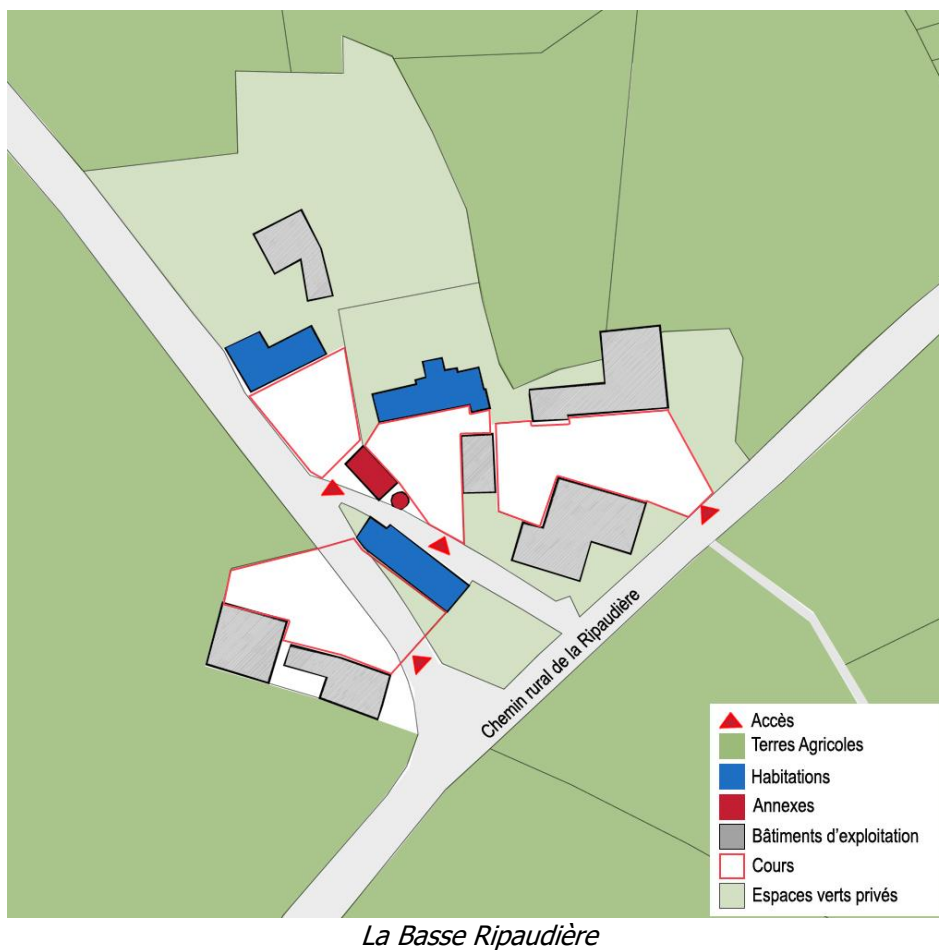


Maisons de La Moustière

Caractéristiques architecturales :

- Maisons en bande anciennes et rénovées.
- Typologie en RDC+combles au RDC+1+combles.
- Murs de pierres apparentes ou enduits.
- Traitement des façades hétérogène.

4.3.3 Hors du bourg



La Basse Ripaudière

Le fonctionnement de ce lieu est celui d'un micro-village. Conçu pour vivre en « communauté » les constructions se tournent autour de cours.

Chacun des bâtiments possède une vocation propre : vivre ou travailler. On y trouve des maisons, des bâtiments de stockage pour les récoltes, des abris pour les animaux et également des fours à pain et des espaces de partage.

Ce noyau construit se trouve au cœur des terres agricoles qui lui sont historiquement attachées.



Habitat vernaculaire (La Péroisserie)

Cette typologie de bâtiment est observée majoritairement en dehors du bourg, il s'agit souvent de parties de corps de ferme abandonnées et aujourd'hui rénovées ou en attente de rénovation.

A gauche de la photographie, on distingue des soues à cochons comme construites jusqu'en 1940 (faible hauteur, appareillage de pierre et de terre).

Cette typologie de bâti, ne correspondant en rien aux usages d'aujourd'hui, disparaît progressivement.

Caractéristiques architecturales des habitations :

- Façades en pierre et terre, toitures en ardoises.
- Maison en RDC+combles.
- Architecture vernaculaire.

Ces constructions, qualitatives par leur implantation dans l'environnement et la qualité de leurs matériaux, représentent un patrimoine important pour la commune.



Exploitation agricole

Nombreuses sont les exploitations de ce type que l'on peut observer sur le territoire communal de BRIE.

Les bâtiments destinés à l'habitation sont le plus souvent en maçonneries de pierres et de terre avec des toitures en ardoises.

Caractéristiques architecturales des habitations :

- Façades en pierre et terre, toitures en ardoises.
- Maison en RDC+combles.
- Architecture vernaculaire.

Caractéristiques architecturales des bâtiments d'exploitation :

- Façades en bardage tôle coloris gris, toiture en bac acier.
- Volumétrie similaire à celle de l'habitat avec une hauteur sous faitage plus importante.



Bâtiments commerciaux/entreprise (zone d'activités)

Le site de la zone d'activités est largement perceptible depuis la RD 41, la proportion des bâtiments et le traitement des façades rendant difficile leur intégration paysagère.

Les arrières des bâtiments (zones de stockage) sont peu avenants car leur traitement n'est pas envisagé.

A retenir :

- Préserver le tissu ancien constitutif de l'identité de la commune.
- Penser à l'harmonisation des constructions nouvelles avec celles existantes.
- Penser à l'insertion du bâti dans son environnement paysager.

4.4 Le patrimoine

4.4.1 Les équipements



Les équipements bâtis sont concentrés rue de Bretagne et rue du Prieuré, les lieux de sport et de loisirs extérieurs en limite nord et sud du bourg.





La mairie

4.4.2 Le patrimoine religieux et le petit patrimoine

*Patrimoine religieux*

L'église paroissiale Notre-Dame date du 16ème siècle. Elle n'est pas classée aux monuments historiques. Propriété publique, elle a été l'objet d'une réfection de charpente, du transept et du chœur en 1884 sous la direction d'Arthur Régnault (Architecte connu pour ses réalisations religieuses). Bien que modeste, cette église possède un clocher présentant un intérêt constructif et esthétique.

*« Petit » patrimoine*

Successivement, on peut observer un petit préau conservé et rénové, situé sur le pourtour de l'église, un four à bois situé dans le hameau de La Pommerais et une ancienne pompe à eau conservée dans le jardin privé d'une maison située au Bourgneuf.

La commune de BRIE ne possède pas de monuments classés ou inscrits au registre des bâtiments de France. Il n'en existe pas moins un patrimoine local à préserver qui mériterait d'être répertorié, il s'agit du « petit » patrimoine.

Ce patrimoine vernaculaire est constitué de l'ensemble des éléments architecturaux constituant un témoignage d'hier ou aujourd'hui d'un mode de vie. Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et mis en valeur.

A retenir :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine existant sur la commune (circuits de balades, information locale et touristique etc...)
- Etre vigilant quant à la nature et à l'exécution des travaux envisagés sur ces éléments de patrimoine.

5 Les ressources naturelles et leur gestion

5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

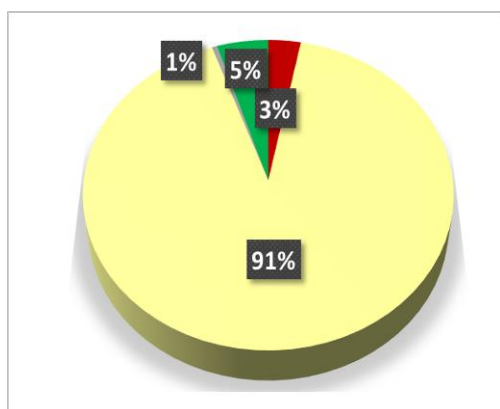
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

Composition du sol de Roche aux Fées Communauté en 2006

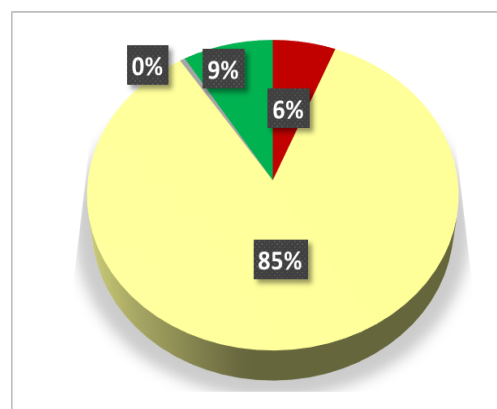
Destination des sols	Superficie (en ha)
Artificialisés	1 163
Agricoles	33 739
Milieus aquatiques	194
Forêts et milieux semi-naturels	1 839
Total	36 931

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieus aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

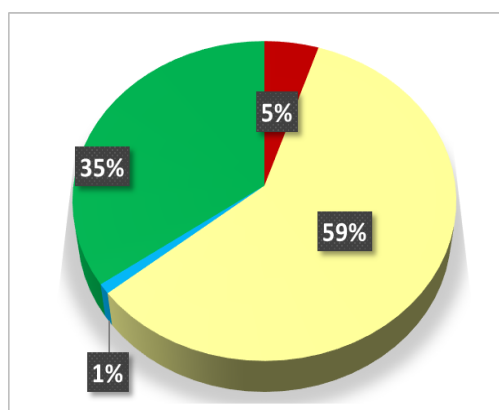
Roche aux Fées Communauté



Département de l'Ille-et-Vilaine



Territoire métropolitain

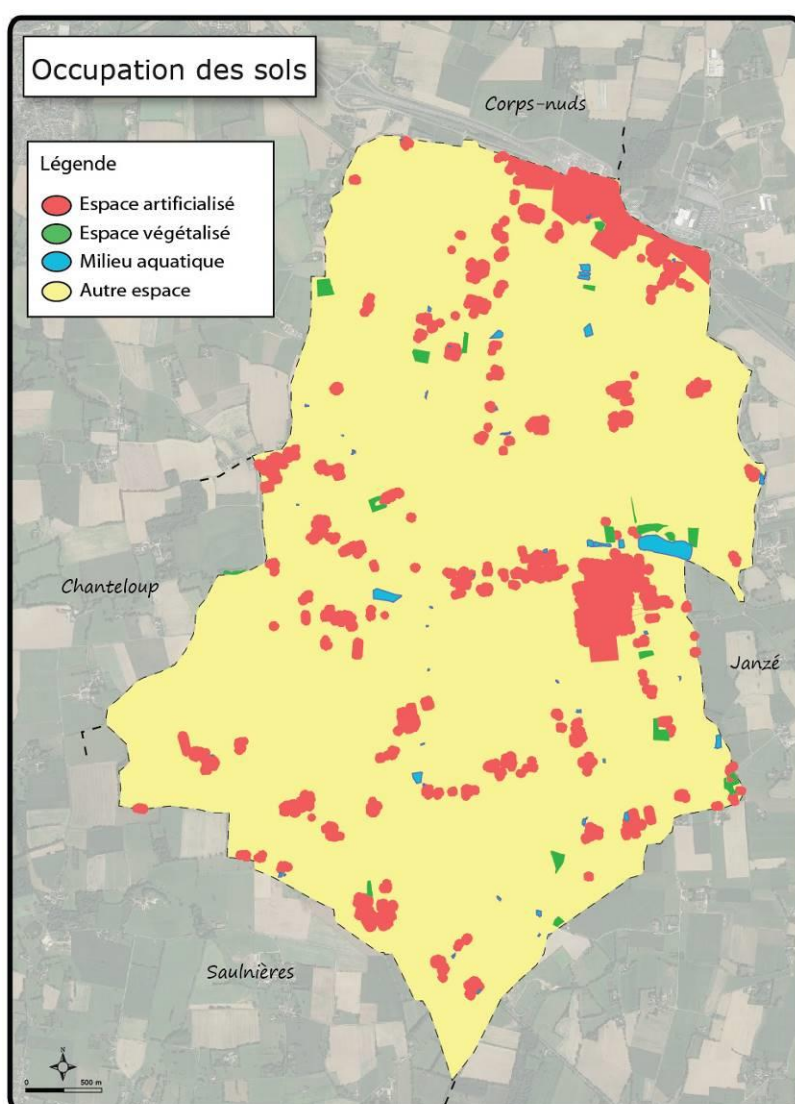


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de BRIE. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes.

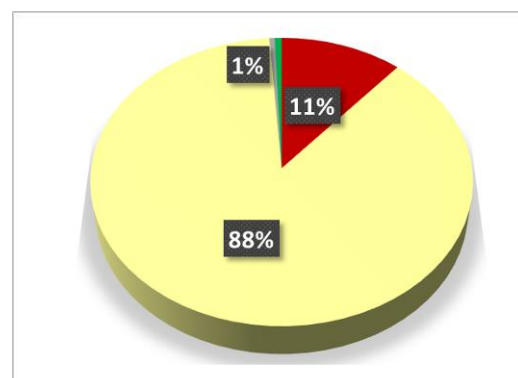
Destination des sols de BRIE	Ha
Artificialisés	153,3
Agricoles	1 187,4
Milieux aquatiques	6,7
Forêts et milieux semi-naturels	8,6
Total	1 356

	Artificialisés (cadastre 2014)
	Agricoles (cadastre 2014)
	Milieux aquatiques (inventaire des cours d'eau communal)
	Forêts et milieux semi-naturels (IFN + cadastre 2014)



Source : Scan 25 IGN - Cadastre 2014

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2015



Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 11% de BRIE ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **153 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 93 ha soit 61% du territoire communal) mais également dans le bourg et le parc d'activités (environ 30 ha chacun). Ce taux d'artificialisation est amplifié par la superficie

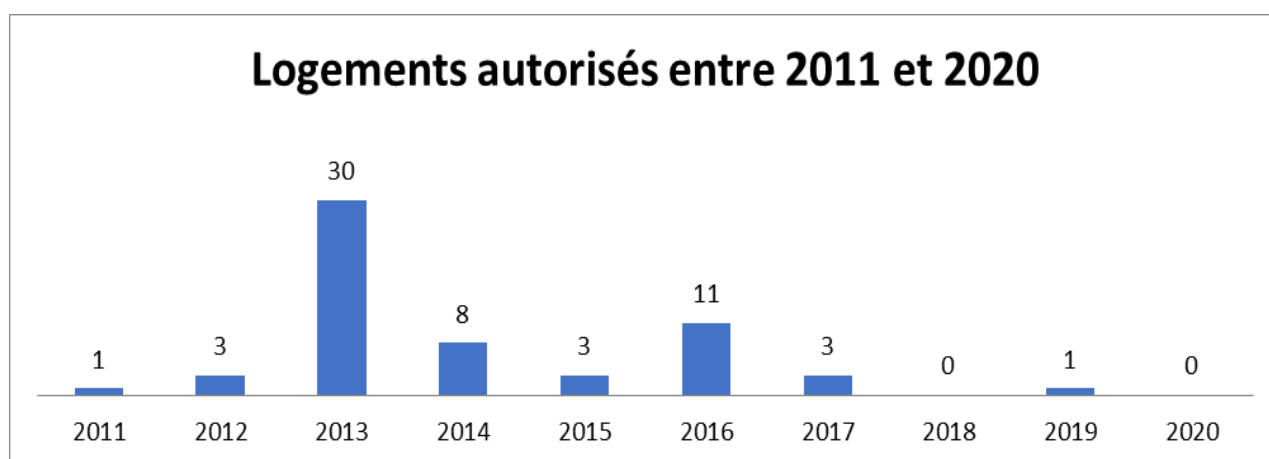
modeste de la commune (1 356 hectares).

Les forêts et milieux semi-naturels sont quasi inexistantes sur la commune et n'occupent que 1% du territoire communal (environ 8,6 ha). Il s'agit de multiples petits boisements fractionnés inférieurs à 1 hectare.

L'activité agricole est toujours présente et couvre 88% des sols de BRIE. Ce taux est sensiblement équivalent aux moyennes intercommunale et départementale (respectivement 91% et 85%) mais tend à diminuer au détriment de l'artificialisation.

Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

La commune de BRIE a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2003 et 2012. Lors de cette période, 60 logements ont été autorisés (environ 6 par an).



5.2 La gestion des déchets

CF annexes sanitaire

5.3 La gestion de l'eau potable

CF annexes sanitaire

5.4 La gestion des eaux usées

CF annexes sanitaire

5.5 La gestion des eaux pluviales

CF annexes sanitaire

5.6 La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

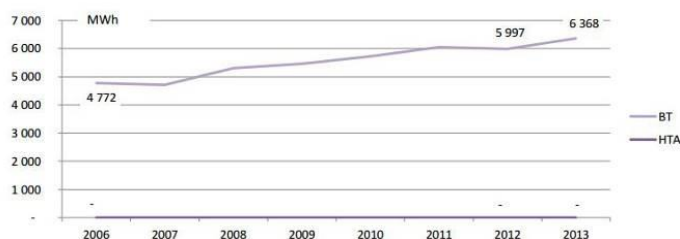
La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.

Consommation d'électricité sur le réseau ERDF

Année	Consommation en MWh			Nombre de clients		
	BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
2006	4 772	-	4 772	-	-	342
2007	4 720	-	4 720	-	-	344
2008	5 303	-	5 303	-	-	345
2009	5 457	-	5 457	-	-	355
2010	5 727	-	5 727	-	-	364
2011	6 048	-	6 048	366	1	367
2012	5 997	-	5 997	363	1	364
2013	6 368	-	6 368	376	1	377



Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2011 est estimée par le GIP Bretagne environnement
 Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2012 est estimée par le GIP Bretagne environnement
 Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2013 est estimée par le GIP Bretagne environnement

La production d'énergie renouvelable

Clés de lecture : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

UIOM : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

Solaire thermique : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

Bois bûche : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

Bois déchiqueté des chaufferies : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel)).

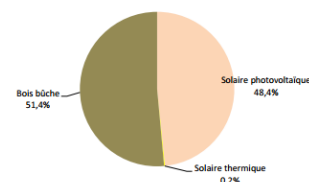
Sources des données : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

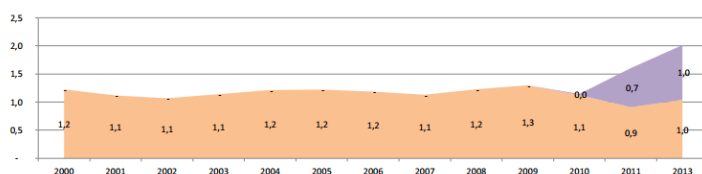
La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité		Chaleur		Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-
	Energies marines (La Rance)	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	18,0	1,0	1,0	-	1,0
Sous-total		18,0	1,0	1,0	-	1,0
ENR thermique	UIOM	-	-	-	nd	-
	Solaire thermique	-	-	-	2,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	nd	-
	Bois bûche	-	-	-	nd	1,0
	Bois chaufferie	-	-	-	nd	-
	Liquide noir	-	-	-	nd	-
Sous-total		-	-	-	2,0	1,0
TOTAL		18,0	1,0	1,0	2,0	2,0

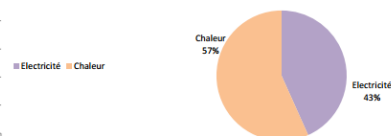
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



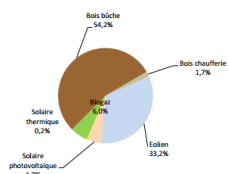
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

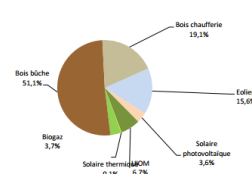
CC au Pays de la Roche aux Fées

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	21,1
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	3,0
Sous-total		24,0
ENR thermique	UIOM	0,1
	Solaire thermique	3,8
	Biogaz	34,3
	Bois bûche	1,1
	Bois chaufferie	1,1
	Liquide noir	28,4
Sous-total		69,8
TOTAL		93,8



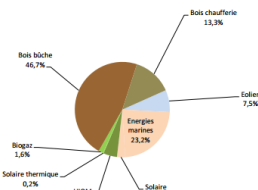
Pays de Vitré - Porte de Bretagne

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	37,7
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	8,8
Sous-total		46,5
ENR thermique	UIOM	16,2
	Solaire thermique	0,3
	Biogaz	8,9
	Bois bûche	121,6
	Bois chaufferie	46,3
	Liquide noir	0,1
Sous-total		193,4
TOTAL		240,0

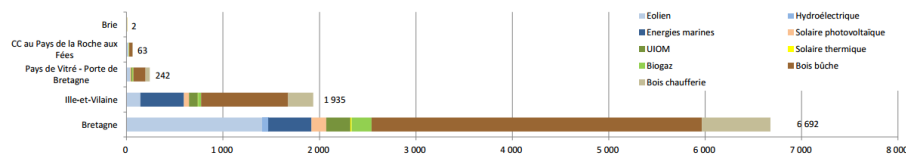


Ille-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
Sous-total		647,4
ENR thermique	UIOM	90,6
	Solaire thermique	4,3
	Biogaz	30,5
	Bois bûche	504,0
	Bois chaufferie	258,3
	Liquide noir	1 287,6
Sous-total		1 955,0
TOTAL		2 602,4

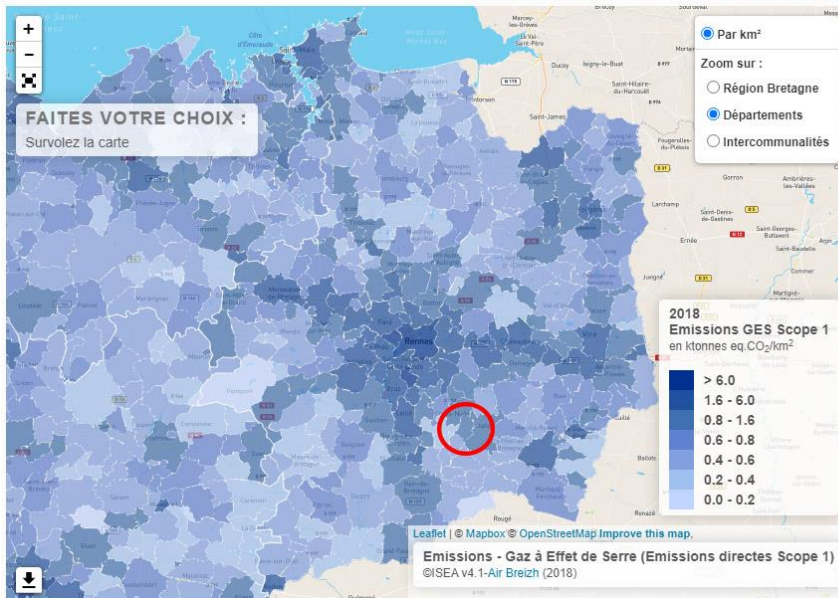


Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne

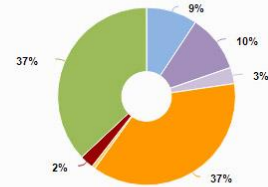


6 Les pollutions et nuisances

6.1 La qualité de l'air

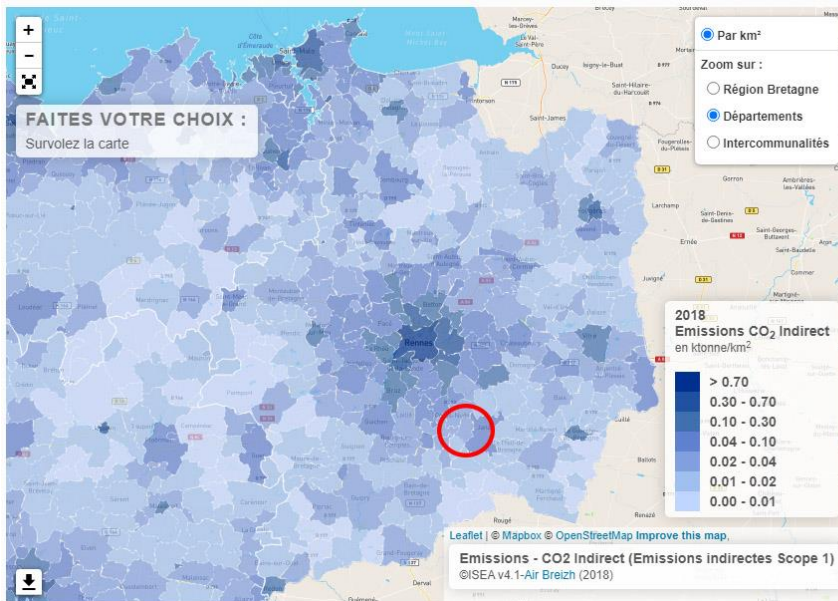


GES Scope 1 - Ile-et-Vilaine - 2018

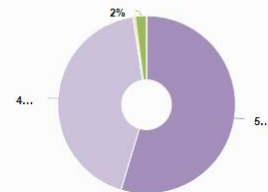


- Industrie hors énergie
- Industrie énergie
- Résidentiel
- Tertiaire
- Transport routier
- Autres Transports
- Déchets
- Agriculture

ISEA v4.1 - Air Breizh

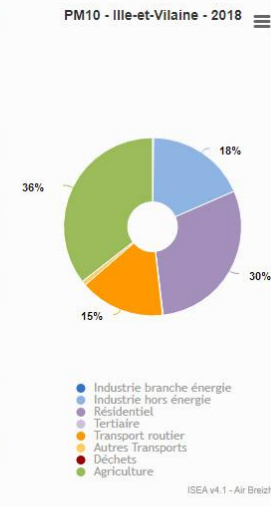
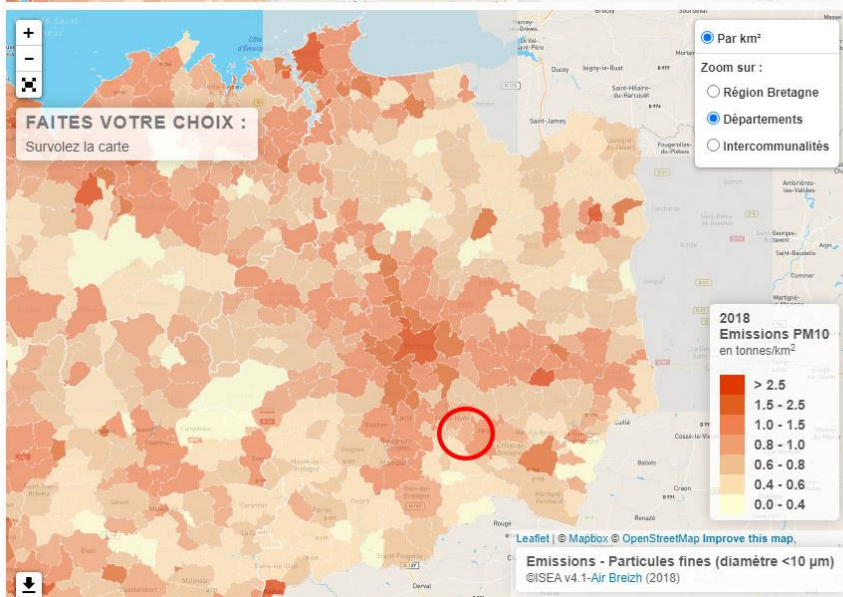
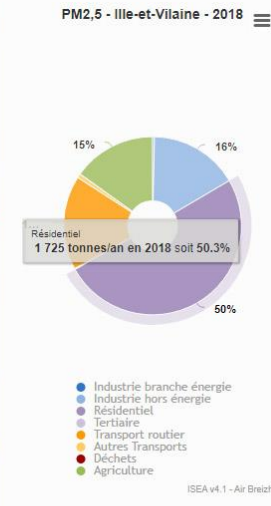
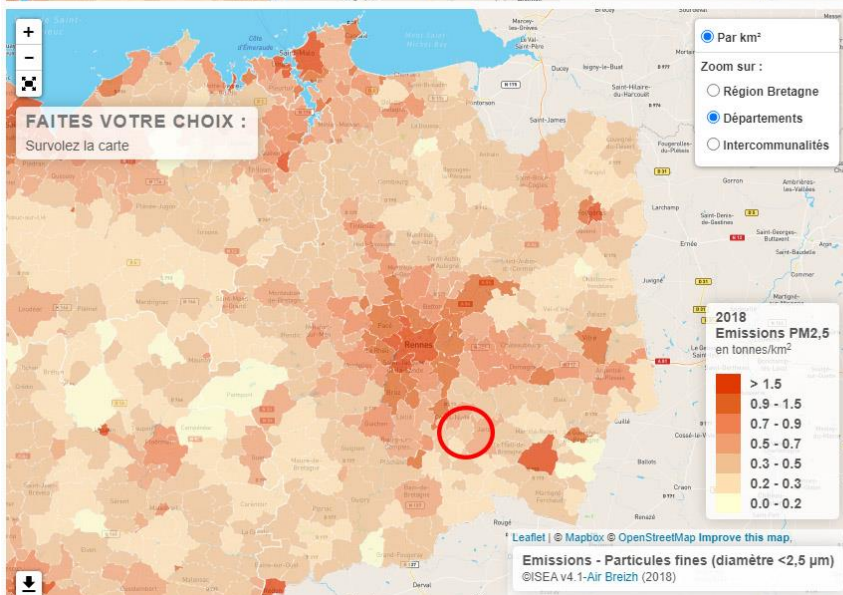
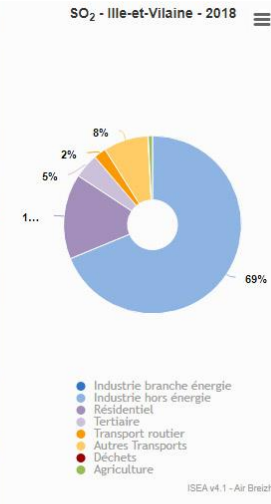
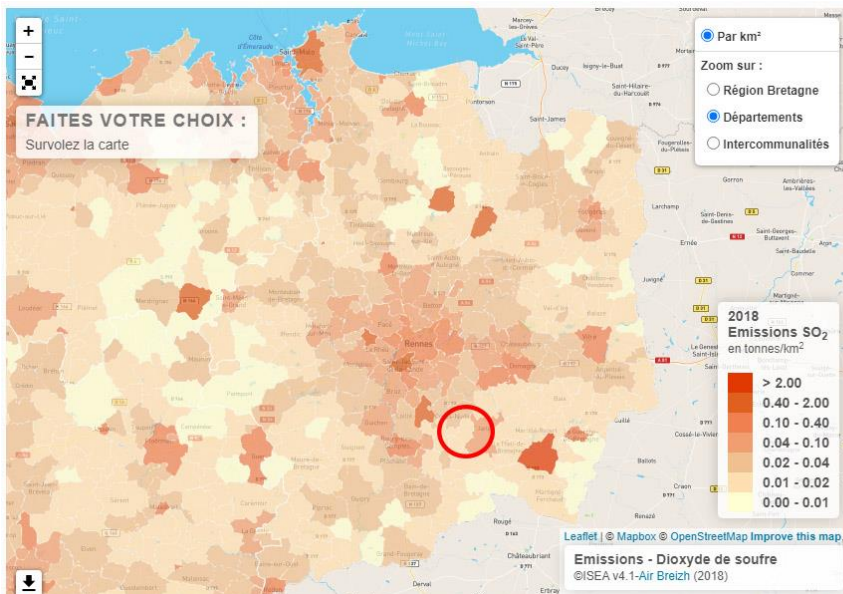


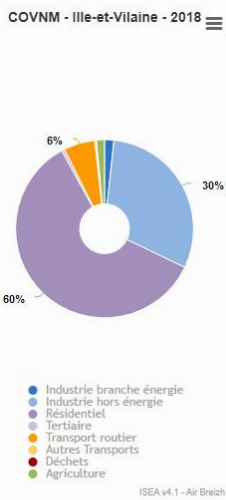
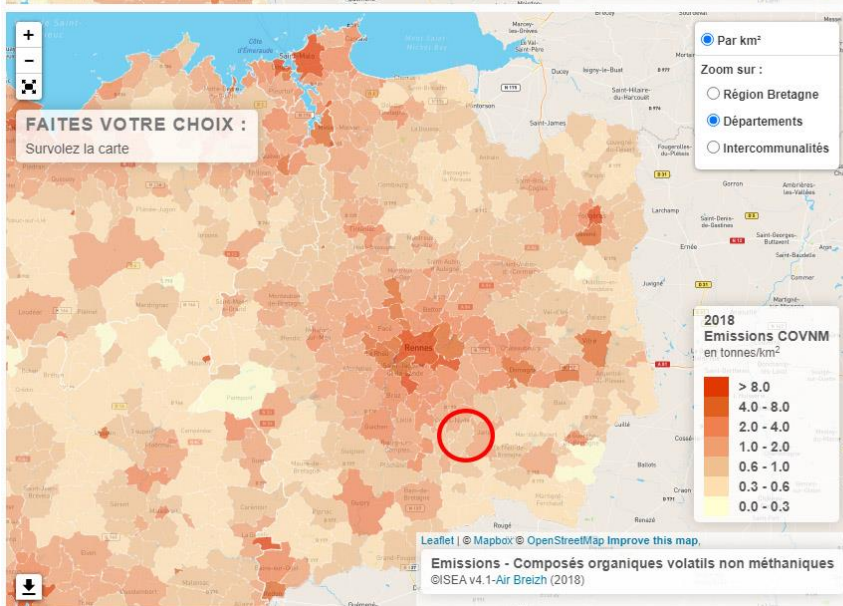
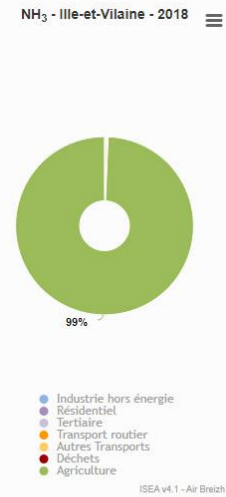
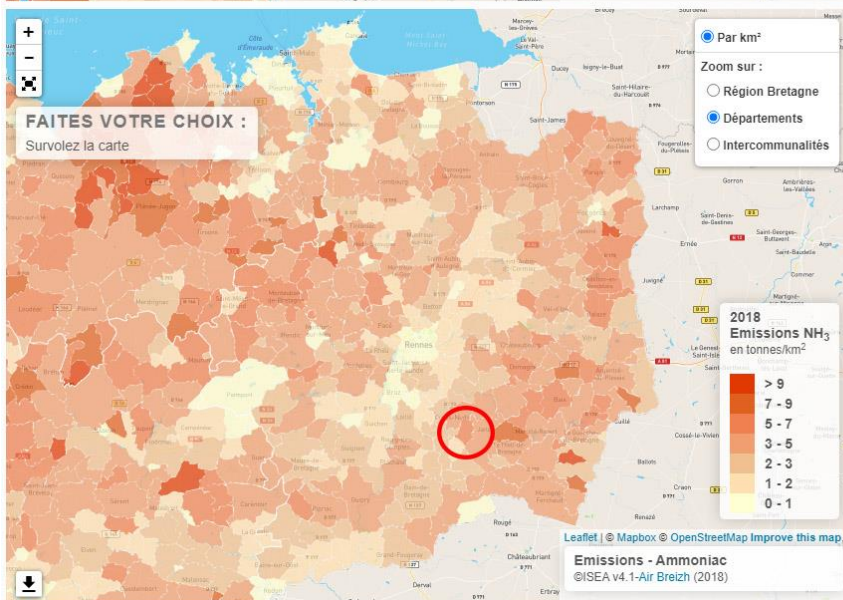
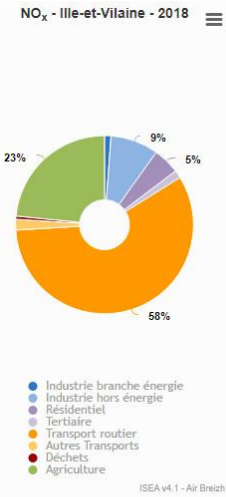
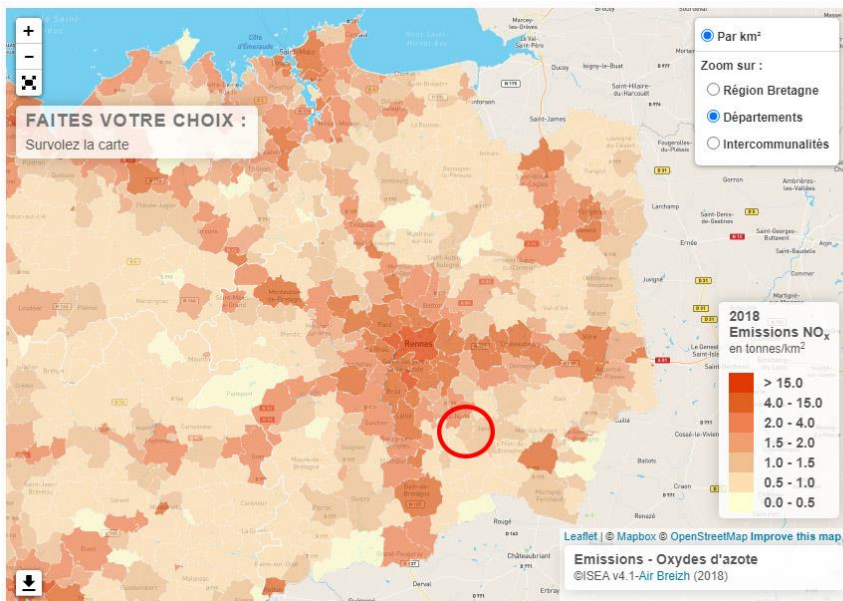
CO₂ Indirect - Ile-et-Vilaine - 2018



- Industrie hors énergie
- Résidentiel
- Tertiaire
- Transport routier
- Autres Transports
- Agriculture

ISEA v4.1 - Air Breizh





6.2 La pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

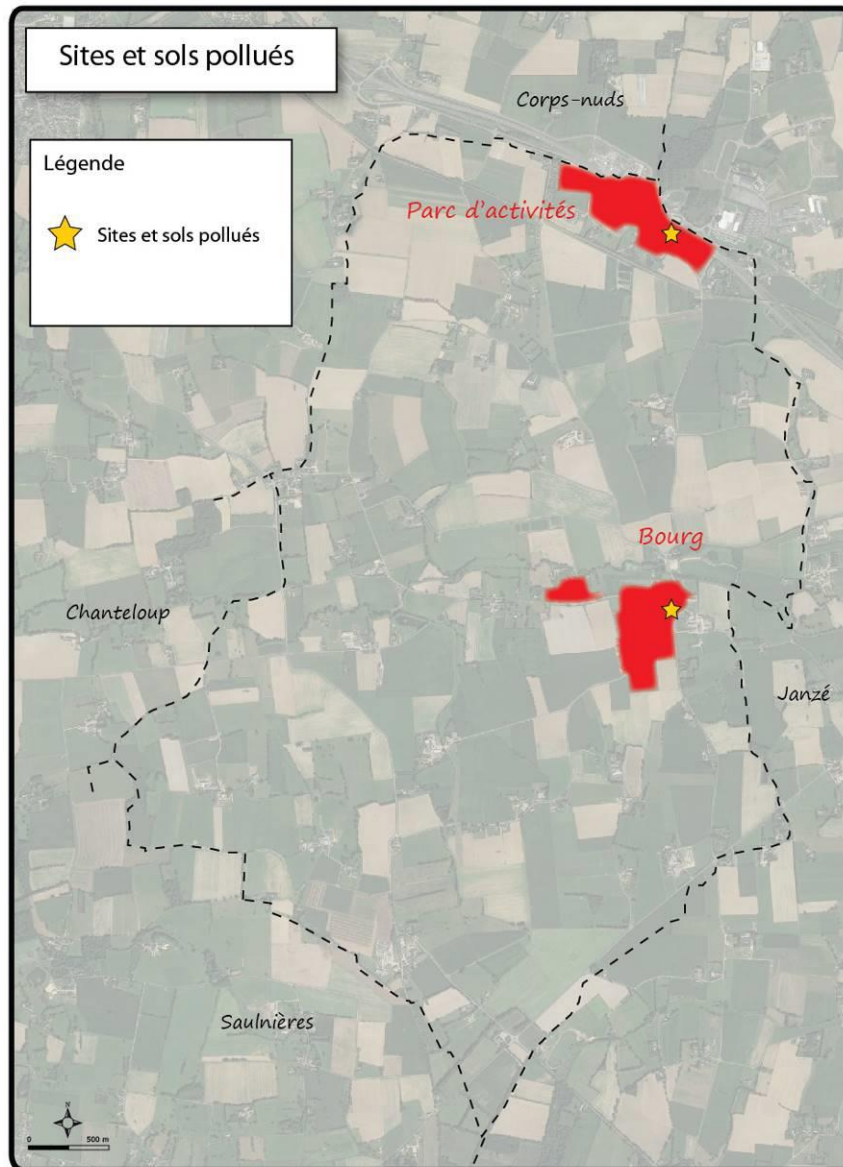
Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à BRIE.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

La commune de BRIE a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2003 et 2012. Lors de cette période, 60 logements ont été autorisés (environ 6 par an).

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3500678	BOUTELOUP	Station-service	Activité terminée (1990)
BRE3503319	JOUZEL	Station-service	En activité



Source : Basias

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2015

7 Les risques majeurs

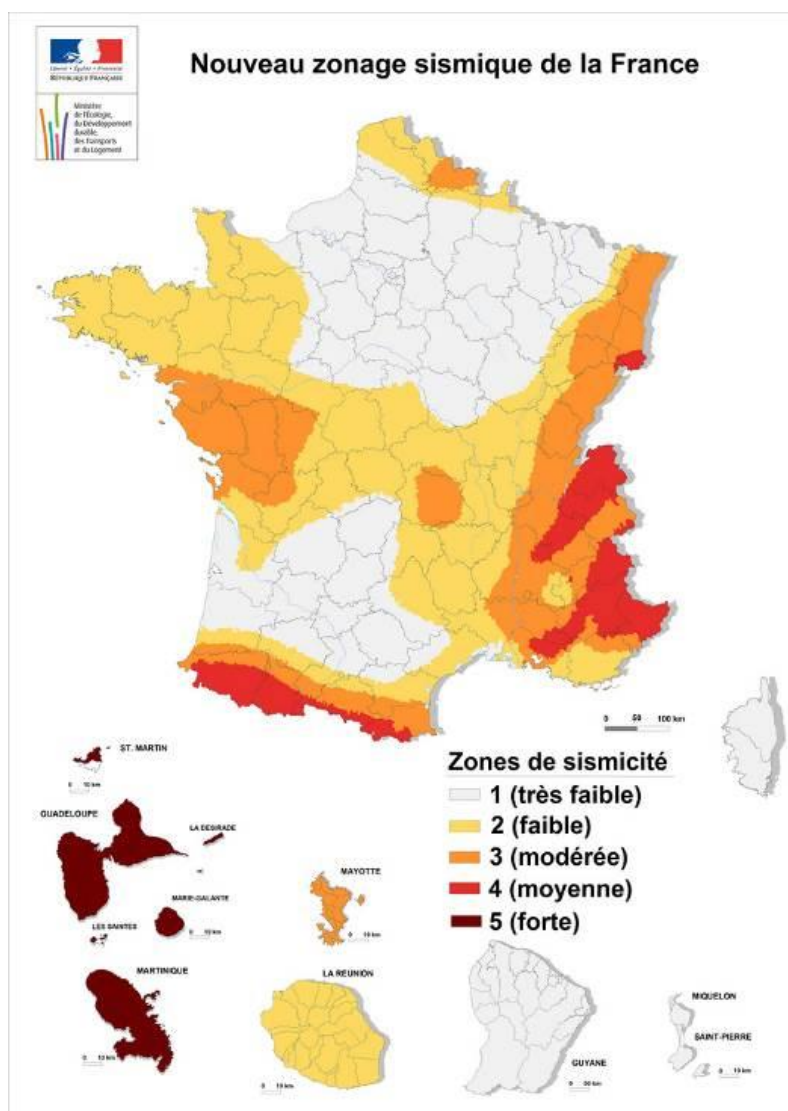
7.1 Les risques naturels

La commune de BRIE a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	20/04/1995	06/05/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	05/01/2001	06/01/2001	12/02/2001	23/02/2001

Le risque lié aux séismes

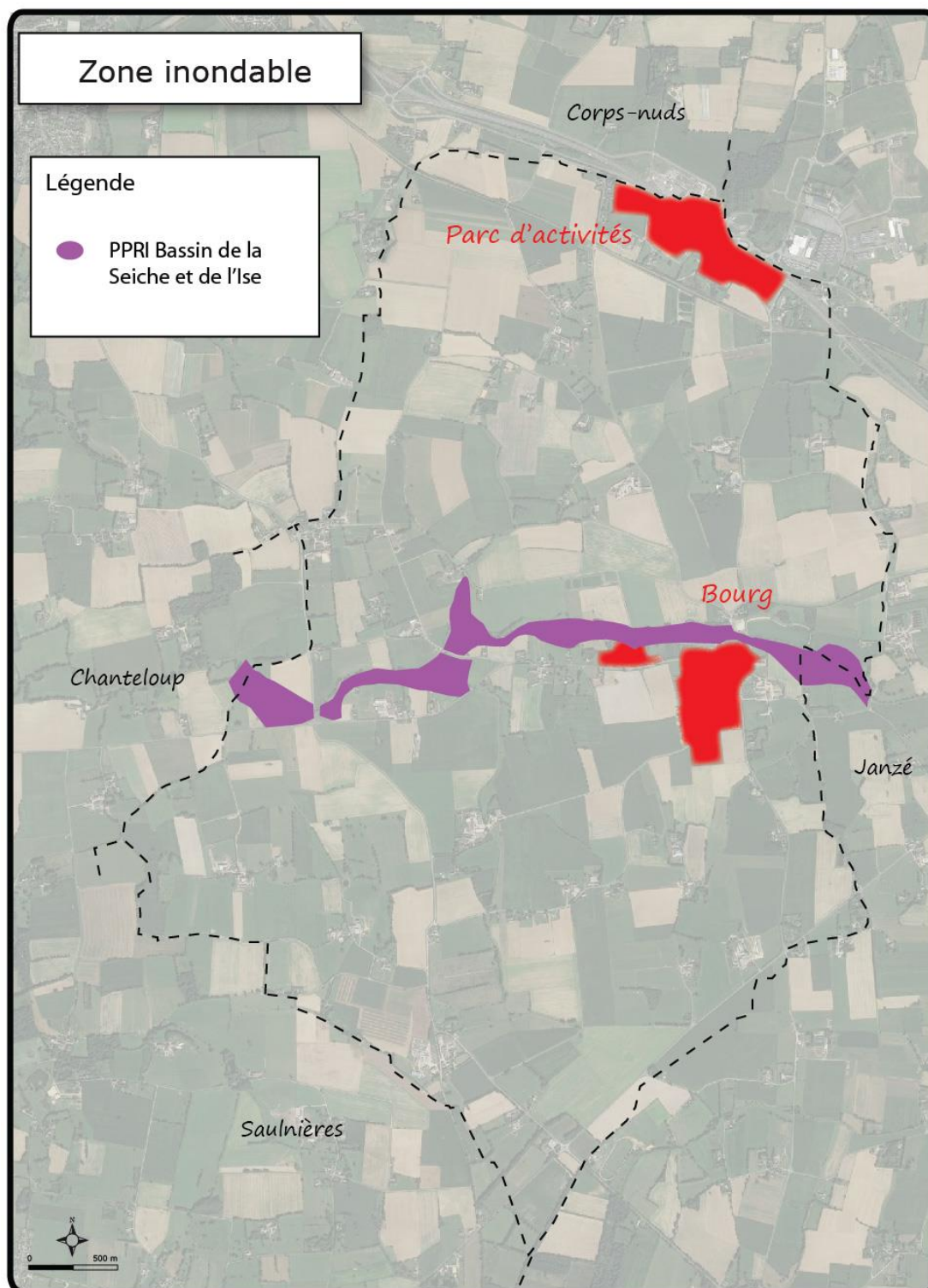
La commune de BRIE est classée en zone 2 : sismicité faible.



Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

La commune de BRIE est couverte par le PPRI du bassin de la Seiche et de l'Ise approuvé le 12 août 2008 et par un Atlas des Zones Inondables.



Source : PPRI Bassin de la Seiche et de l'Ise

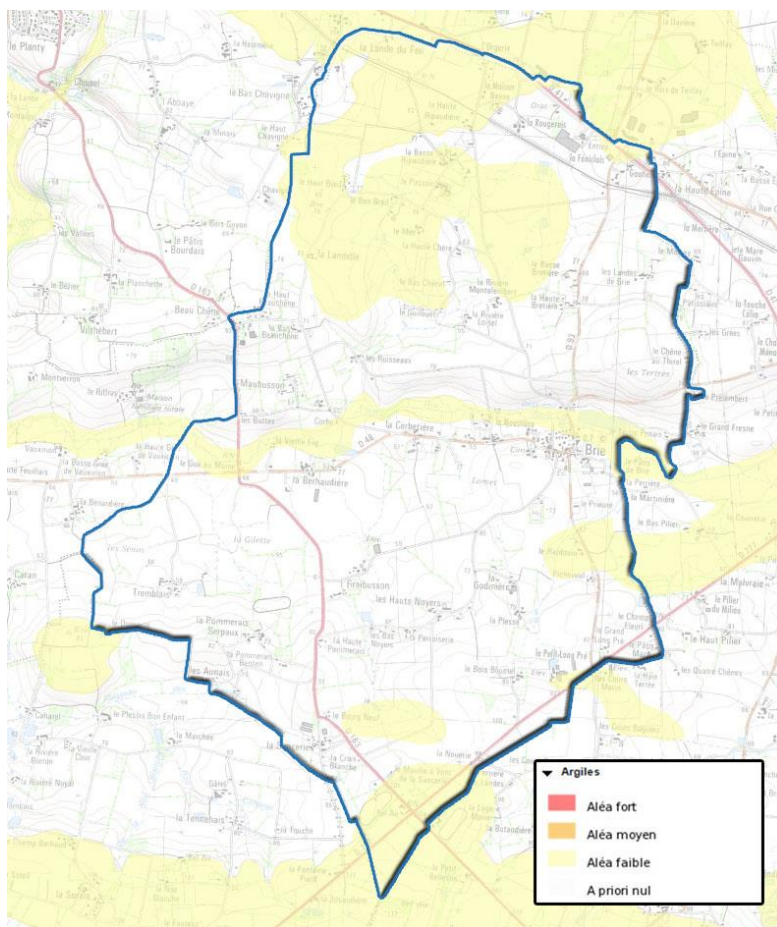
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2015

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

Les résultats de l'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr.

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de BRIE est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa a priori faible.



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des

hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Le risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origine très diverses. Ils regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Ces déplacements peuvent être lents (quelques millimètres/an) ou très rapides (quelques centaines de mètres/jour). Ces mouvements de terrain ont été classés sous 4 rubriques :

1. Cavité – effondrement
2. Glissement de terrain
3. Chute de blocs et éboulement
4. Sécheresse et réhydratation des sols

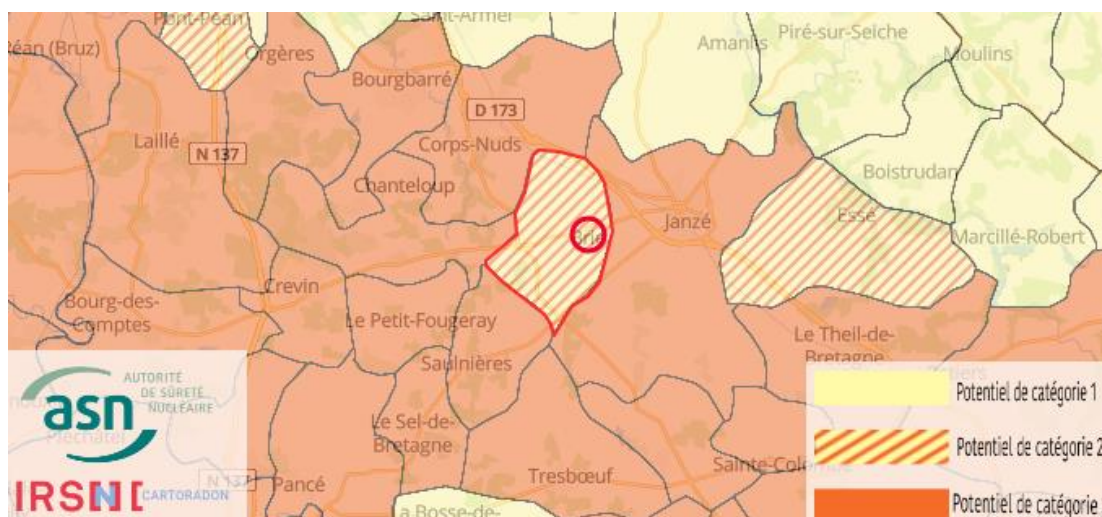
La commune de BRIE est concernée par le risque « Sécheresse et réhydratation des sols ».

Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de BRIE est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle lié à cet aléa (tempête de 1987).

Le risque lié au radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. BRIE est classé en « potentiel de catégorie 2 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus élevées comparativement aux autres formations.



7.2 Les risques technologiques

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Une marchandise dangereuse est une matière ou un objet qui, par ses caractéristiques physico-chimiques (toxicité, réactivité ...) peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Ces marchandises peuvent être transportées sous forme liquide (ex : chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...). Ces substances ont souvent une concentration et une agressivité supérieures à celles des usages domestiques.

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de substances qui, par leurs propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement.

Le Transport de Marchandises Dangereuses regroupe aussi bien le transport par route, voie ferrée, avion, voie fluviale et maritime que par canalisation.

Le TMD fait l'objet, en Ile-et-Vilaine, d'un plan de secours spécialisé, approuvé en 2004. Par ailleurs, des plans de surveillance et d'intervention (PSI) gazoduc et oléoduc ont été réalisés.

Sur la commune de BRIE, ce risque existe principalement sur les voies routières (RD 41 et 777) mais aussi en raison de la présence de la voie ferrée Châteaubriant-Rennes.

Les installations classées

Les services de l'Etat ont enregistré 4 installations classées « élevage » sur la commune de BRIE :

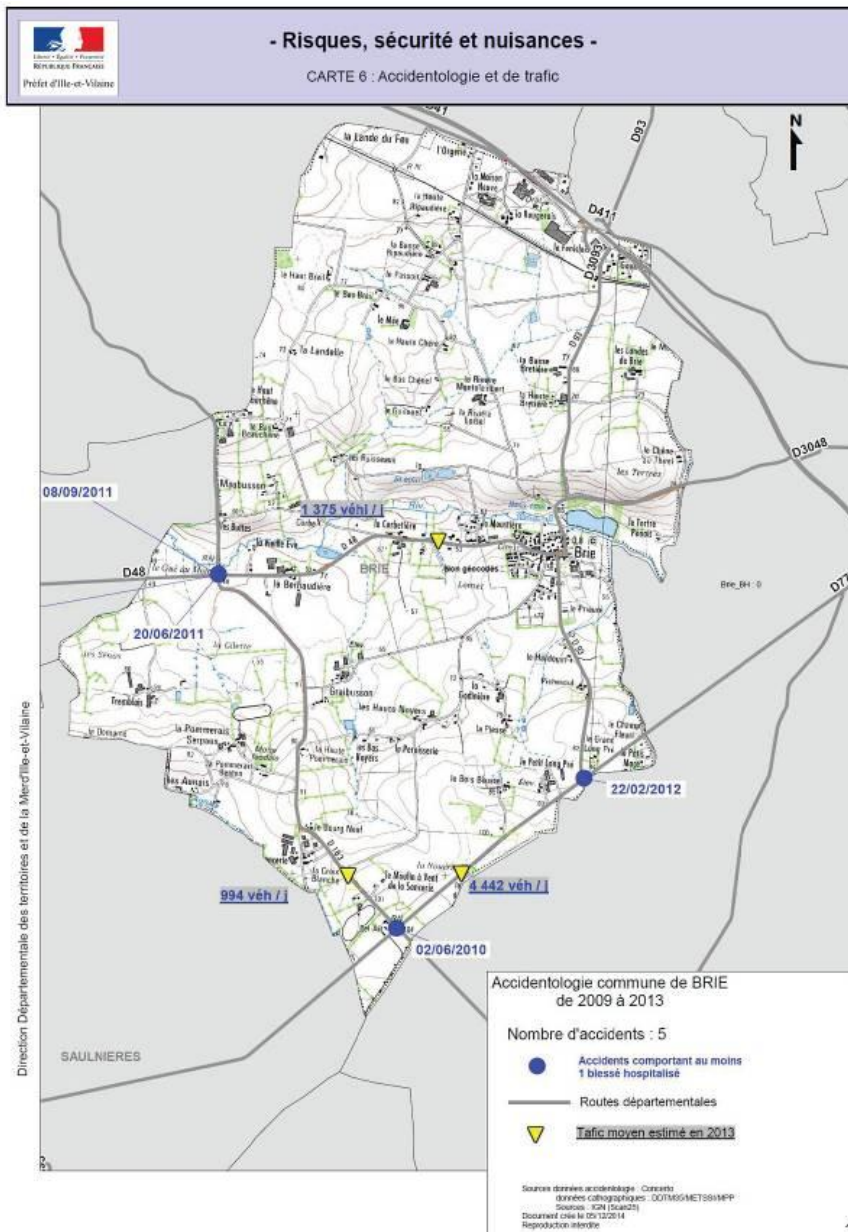
Nom	Activité	Volume
BIZETTE STEPHANE	Porcs	2 336 u éq.
EARL AUBIN	Porcs	668 u éq.
	Bovins	65 u
EARL LE LONG PRE	Porcs	1 240 u éq.
GAEC LES CLOSEAUX	Porcs	1 372 u éq.

Objectifs :

- > Limiter les constructions à usage d'habitation à proximité de ces sites.

7.3 Accidentologie

Cinq accidents de la circulation ont eu lieu sur la commune entre 2009 et 2013.



3.

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de BRIE, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Conserver les trames vertes et bleues ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons et les espaces boisés ;
- Conserver la vocation agricole de la campagne ;
- Privilégier la construction de nouveaux logements dans et autour du bourg ;
- Protéger les rares espaces remarquables ;

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Identifier les constructions de caractère susceptibles de changer de destination ;

La diversification des modes de déplacements

- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune ;
- Optimiser l'offre de stationnement ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Se questionner sur l'usage de voie ferrée en direction de Rennes ;

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées.
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti.

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

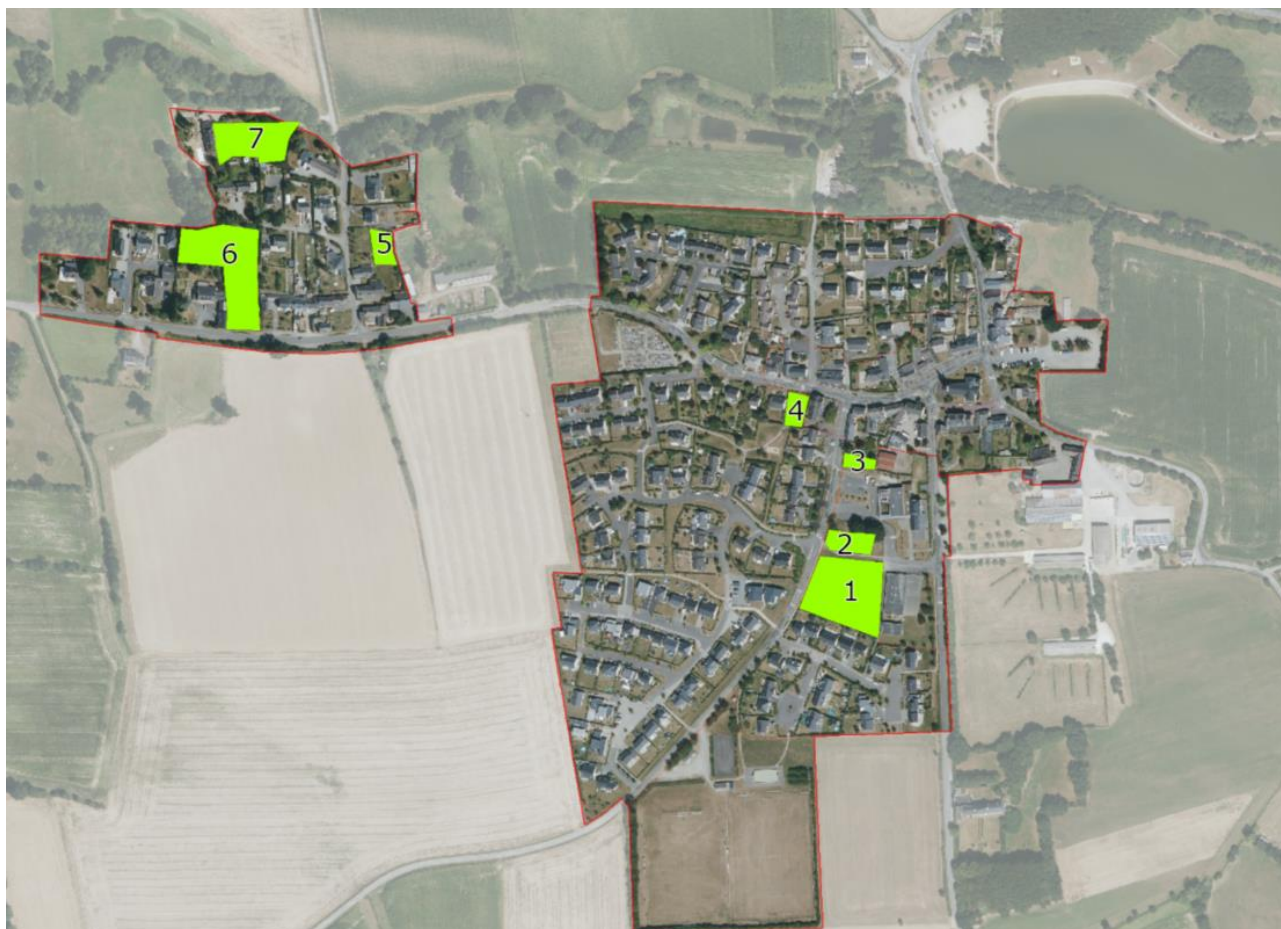


Zones agglomérées de BRIE

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Les secteurs en vert correspondent aux espaces non bâtis bruts qui ont été analysés : **7** secteurs couvrant près de **1,8 ha** ont été étudiés.

Secteur N°	Nombre de logements potentiel	Commentaire
1	0	Réserve foncière pour des équipements collectifs
2	0	Réserve foncière pour des équipements collectifs
3	1	
4	1	
5	1	
6	6	
7	0	Zone inondable. Classement en zone N

L'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone agglomérée montre que d'ici 2032, un peu moins d'une dizaine de **nouveaux logements** pourraient être réalisées, sur des secteurs de renouvellement urbain, sous-densifiés ou en dents creuses.

CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Préserver la qualité du cadre de vie BRIEN

Objectifs :

- OBJECTIF N°1 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC
- OBJECTIF N°2 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS SUR LA COMMUNE
- OBJECTIF N°3 : METTRE EN VALEUR LES BORDS DE L'ISE
- OBJECTIF N°4 : CONFORTER L'ÉTANG
- OBJECTIF N°5 : AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS
- OBJECTIF N°6 : DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Traductions réglementaires :

1. Des réserves foncières ont été identifiées pour permettre la création ou l'extension d'équipements existants (école primaire public, cimetière...). Ces réserves apparaissent sous un zonage spécifique à vocation d'équipements collectifs (UL). Enfin, le règlement des zones UC et UE permettent la réalisation d'équipements afin de répondre à cet objectif.
2. Le PLU identifie plus de 10 km de chemins doux à créer ou à conserver (L 151-38 du CU). De plus, 6 km linéaire d'emplacements réservés ont été créés pour la réalisation de chemins. Toutes les OAP comportent des prescriptions relatives aux déplacements et plus particulièrement à la création de liaisons douces et la mise en sécurité des accès. Création d'une OAP thématique sur les déplacements. Enfin, un secteur est créé (zones 1AUM et 2AUM) et une OAP sectorielle pour faciliter la création d'une halte ferroviaire et une station multi-énergie dans la ZA du Bois de Teillay.
3. Les abords de l'Isère sont classés en zone naturelle. Les chemins existants sont préservés et des emplacements réservés sont ajoutés pour permettre la réalisation de nouveaux sentiers.

5. Un STECAL à vocation de loisirs (NL) est créé autour du plan d'eau pour conforter ses usages.
6. Le règlement écrit prend en compte cet objectif dans divers articles dont celui relatif à l'aspect extérieur des constructions. Les OAP possèdent des chapitres allant dans ce sens : *Implantation du bâti et Économie d'énergie*.
7. Toutes les nouvelles constructions à vocations d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans ou à proximité du bourg, facilitant ainsi le déploiement et l'accès aux communications numériques.

1.2 Permettre un développement urbain cohérent et durable

Objectifs :

- OBJECTIF N°1 : APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS
- OBJECTIF N°2 : PREVENIR LE RISQUE D'INONDATION DE L'ISE
- OBJECTIF N°3 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE
- OBJECTIF N°4 : FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE
- OBJECTIF N°5 : PRESERVER LE CARACTERE DES HAMEAUX

Traductions réglementaires :

1. Le zonage délimite trois zones constructibles à vocation d'habitat (UC, EB et 1AUE) qui permettront l'implantation d'environ 87 nouveaux logements. Le règlement du PLU permet également la création d'une dizaine de logements par résorption de la vacance et/ou changement de destination.
2. Les abords de l'Ise sont classés en zone naturelle stricte. Le plan de zonage fait apparaître la zone inondable.
3. A l'exception de son secteur d'extension et son secteur de comblement (La Moustière) à vocation d'habitat (1AUE), le zonage ne délimite aucune zone constructible en dehors du bourg. Aucun hameau ou village ne pourra accueillir de construction nouvelle à vocation d'habitat. Enfin, les OAP imposent une densité moyenne de 19 logements par hectare.
4. Toutes les OAP facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logement.
5. Le règlement écrit des zones A et N autorise sous conditions les extensions pour les habitations existantes ainsi que la création de nouvelles annexes. Le règlement de ces extensions et annexes est soumis pour avis à la CDPENAF.

1.3 Protéger l'environnement et les paysages

Objectifs :

- OBJECTIF N°1 : PROTÉGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITÉ DES MILIEUX NATURELS
- OBJECTIF N°2 : REDEFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES
- OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE BRIEN
- OBJECTIF N°4 : FAIRE CONNAÎTRE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

Traductions réglementaires :

1. Classement en zone naturelle de la trame bleue. Les plans d'eau, abords des cours d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone NP. Les cours d'eau et zones humides sont identifiées en éléments de paysage à préserver.

Les constructions sont très limitées en NP.
2. Sont classés au titre des éléments de paysage à préserver :
 - 8 ha de boisements,
 - 69 km de haies,
 - 140 arbres isolés.
3. La vallée de l'Ise est classée en zone naturelle (NP). La ripisylve protégée en élément de paysage à préserver. Des emplacements réservés et chemins à préserver sont identifiés le long de l'Ise. Aucune construction n'est possible sur le coteau nord du bourg. Enfin, les OAP comportent des prescriptions relatives à l'intégration paysagère des futures opérations d'habitat.
4. Les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti communal sont préservés au titre des éléments de paysage à préserver (89 au total soit 53 éléments isolés et 36 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

1.4 Conforter le tissu économique

Objectifs :

- OBJECTIF N°1 : CONFORTER L'AGRICULTURE
- OBJECTIF N°2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA ZA DU BOIS DE TEILLAY
- OBJECTIF N°3 : FAVORISER L'OFFRE ET LA DIVERSITÉ COMMERCIALE DU BOURG

Traductions réglementaires :

1. 1 100 ha de terres sont classés en zone agricole (81 % du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agricole.
2. Compétence de Roche aux Fées Communauté, la Z.A. du Bois de Teillay est confortée. Cependant son périmètre est réduit par rapport au précédent PLU.
3. Conformément au SCoT du Pays de Vitré, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter que dans le bourg.

2 L'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Constat

Population en 2019	1006
Population estimée en 2021	1050

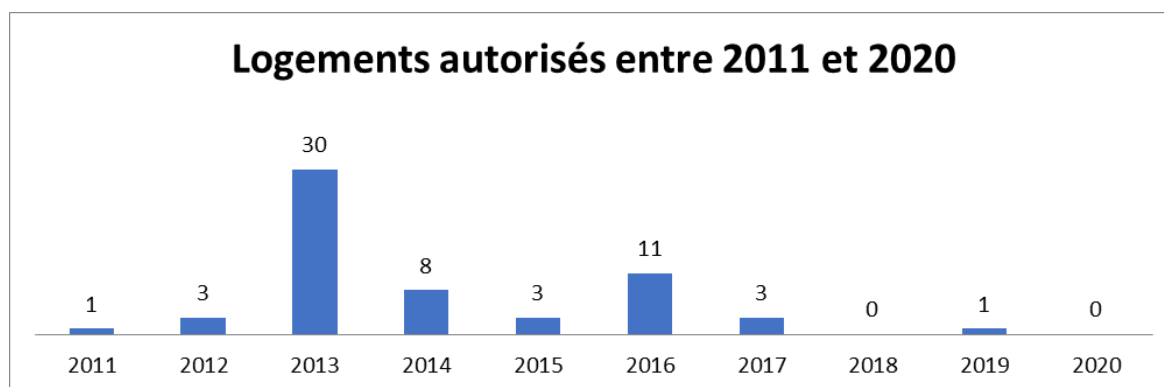
Croissance annuelle	08-13	13-17	17-19	19-21
Brie	1,6%	2,8%	2,9%	2,2%
Département	1,1%	0,9%		

Nombre de personnes par ménage	2011	2030
	2,7	2,3

BRIE se caractérise par une croissance démographique soutenue depuis près de 50 ans.

On peut constater que depuis le début des années 2010, le taux de croissance annuel est supérieur à 2%. Au cours de la dernière décennie (2011-2020), elle commune a autorisé 60 nouveaux logements (source Sit@del 2).

Cependant, comme l'indique le graphique ci-dessous, la commune connaît systématiquement des pics de demandes lorsqu'elle commercialise de nouveaux projets. Ces derniers étant vendus très rapidement.



En 2013, commercialisation du dernier lotissement communal – rue des Coteau.

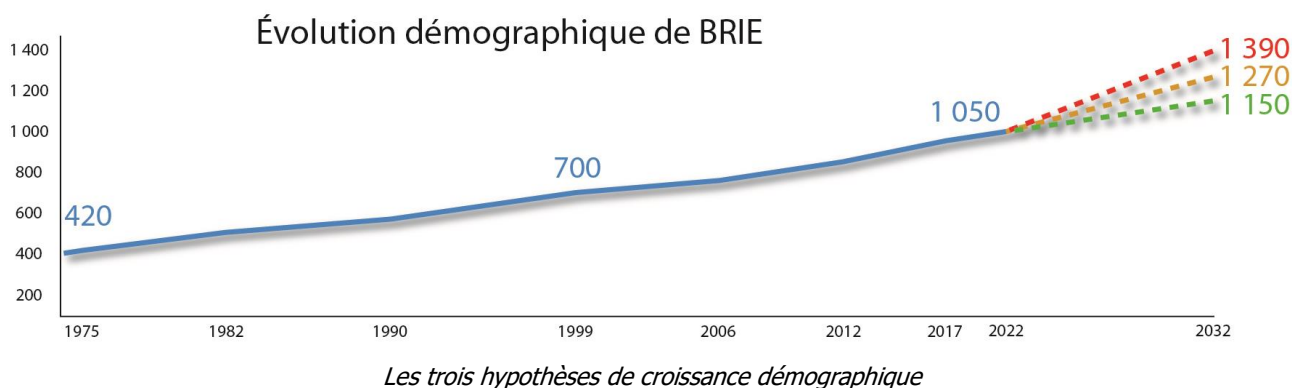
En 2016, construction d'un immeuble de 8 appartements entre la rue du Stade et la rue du Coteau.

Si nous couplons ces indicateurs avec la très faible vacance sur la commune, nous pouvons conclure que le marché immobilier est très tendu sur la commune.

2.1.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement à l'horizon 2032 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,9 % par an. Correspond à la croissance démographique départementale. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 100 habitants d'ici 2032. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 43 unités (soit environ 4 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,9% par an. Cela correspond à une moyenne entre la croissance départementale (0,9%) et la croissance la plus élevée enregistrée sur la commune (2,9%). Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 220 habitants d'ici 2032. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 96 unités (soit environ 9 à 10 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2,8% par an. Ce taux élevé correspond à la croissance démographique observée entre 2013 et 2019. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 340 habitants d'ici 2032. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 150 unités (en moyenne 15 logements par an).



Un apport de population trop important sur BRIE entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère. De plus, la création de 150 nouveaux logements sur 10 ans consommerait beaucoup d'espace agricole.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas :

- de répondre à une demande toujours aussi forte,
- d'atteindre les objectifs d'accueil de population que s'est fixée Roche aux Fées Communauté,
- d'assurer un renouvellement de la population,
- de pérenniser des équipements collectifs, dont l'école.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 1 270 habitants à l'horizon 2032.

Ce taux de croissance **potentiel** est relativement est bien supérieur à la moyenne départementale mais reste inférieur à la croissance communale de ces 10 dernières années.

Il convient de noter que pour accueillir ces nouveaux résidents tout en limitant la consommation d'espace agricole, la commune se fait accompagner par l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour réhabiliter la friche de la Moustière.

Ces prévisions sont également justifiées :

- la position favorable qu'occupe la commune :
 - à ¼ d'heure de la rocade rennais.
 - le long de la RD 41, axe Rennes-Angers (présence d'un échangeur à 2 km au nord du bourg).
 - A 2 km de l'entrée ouest de Janzé (8 500 habitants).
 - la présence sur la commune d'une zone d'activités au rayonnement régional (ZA du Bois de Teillay) qui offre de nombreux emplois.
 - au cœur d'un espace champêtre et paysager de qualité.
- la dynamique démographique positive de l'intercommunalité et plus largement de la commune, constatée depuis 5 décennies, liée au positionnement stratégique évoqué ci-dessus.
- les objectifs du SCoT et du PLH applicables sur la commune.

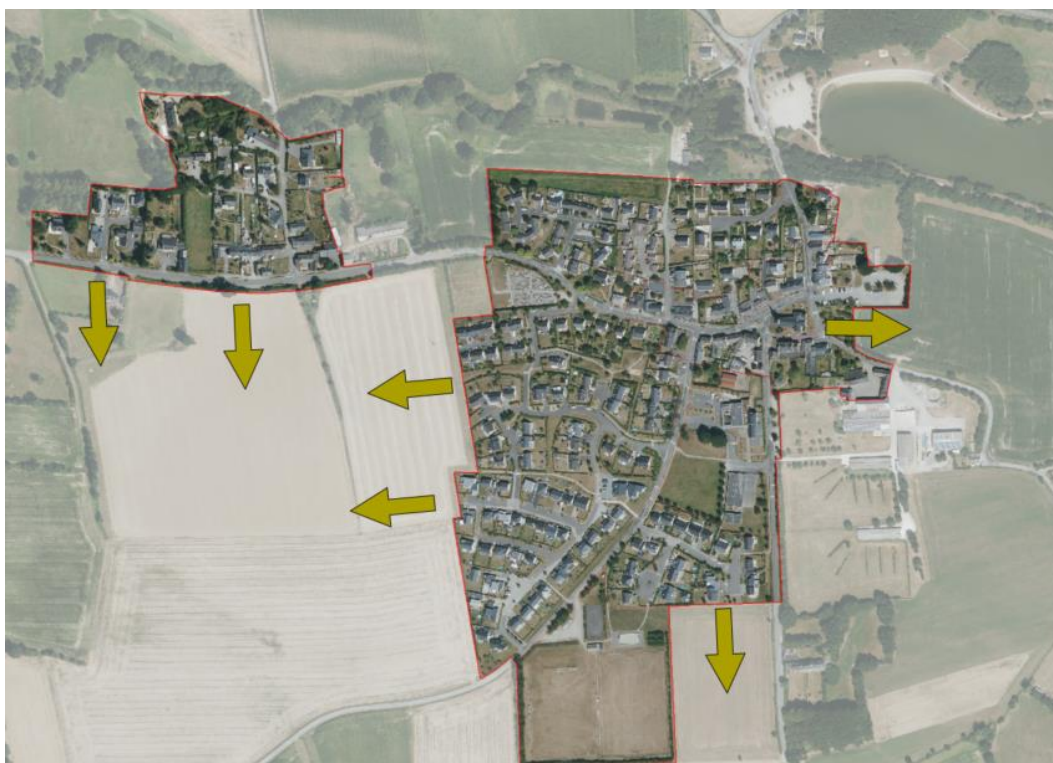
2.2 La répartition des logements

Le présent PLU doit permettre la réalisation de **96** nouveaux logements. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ par densification du bourg,
- ✓ par comblement d’une friche (réhabilitation de la friche agricole de la Moustière et aménagement de ses abords),
- ✓ par résorption de la vacance,
- ✓ par changement de destination,
- ✓ en extension du bourg.

2.1.1 Le scénario au fil de l’eau

Sans réviser le PLU, quel serait l’impact de l’urbanisation future sur l’environnement ? Ce scénario au fil de l’eau comporte quelques incidences négatives pour l’environnement. Le PLU en vigueur autorise des constructions en dehors du bourg et n’impose pas de densité élevée dans les zones à urbaniser.



Incidences positives	Incidences négatives
Offre large en espace de vie (en densification du bourg, en extension du bourg, dans des hameaux) permettant l’accueil d’une population plus diversifiée.	Densité faible dans les opérations d’aménagement.
	Consommation excessive du foncier agricole (présence de très larges zones AU à vocation d’habitat et économique).

	Offre de terrains à bâtir en dehors de la zone agglomérée (Les Hauts Noyers) générant des déplacements supplémentaires et peu sécurisés en direction du bourg.
	Absence d'orientations d'aménagement et de programmation.

2.1.2 Les différents scénarios de répartition des logements

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

1. Une extension en direction de l'Est

Comme indiqué précédemment, les objectifs de croissance démographique indiquent que la commune de BRIE doit implanter 96 nouveaux logements à l'horizon 2032.

La commune a envisagé un développement de l'habitat qui couvrirait la friche de la Moustière ainsi que les parcelles de l'exploitation agricole Est. Plus aucun hameau n'est constructible.



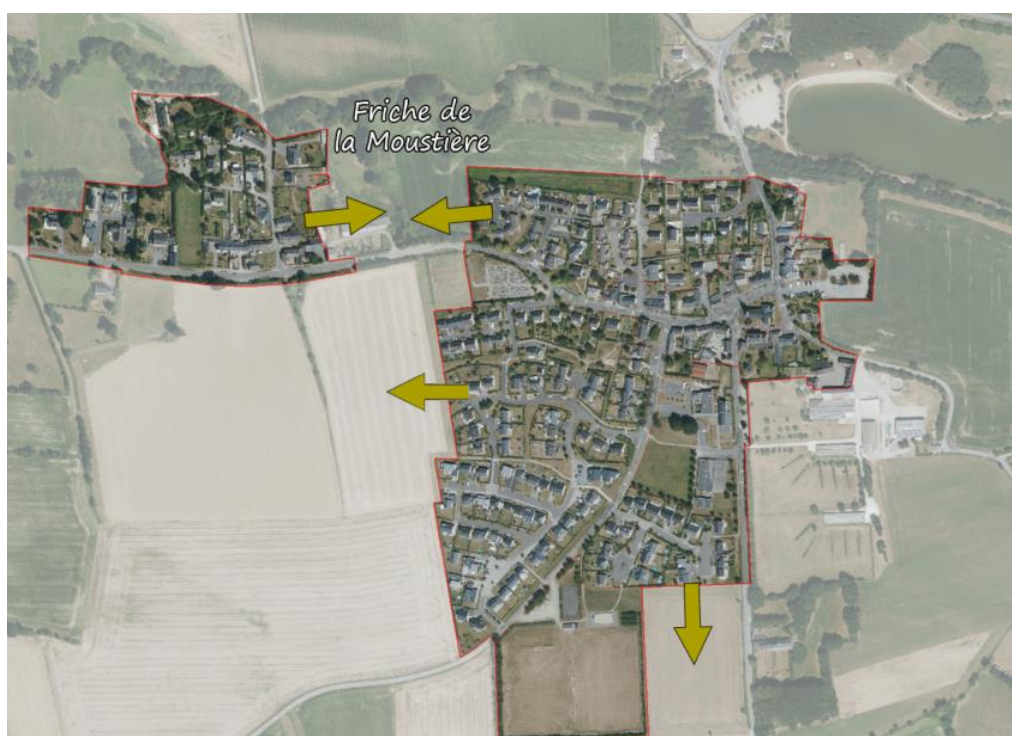
Ce scénario présente quelques avantages mais ne pourra se réaliser tant que l'exploitation agricole Est sera en activité.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du bourg. Le secteur Est jouxte les équipements collectifs (école...).	Suppression d'une exploitation agricole.
Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation	Consommation d'espaces agricoles.

d'habitat.	
Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	La tache urbaine plus étirée en direction de l'Est.
Peu d'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage.	Étirement des réseaux.
La friche de La Moustière est réhabilitée.	Bocage impacté dans les deux secteurs.
Préservation des zones humides.	

2.L'exploitaion agricole Est est conservée, le bourg s'étend en direction du sud et de l'ouest

Afin de préserver l'activité agricole, le secteur Est est abandonné au profit de deux nouvelles zones d'extension en direction du sud et de l'ouest. Aucun hameau n'est constructible.

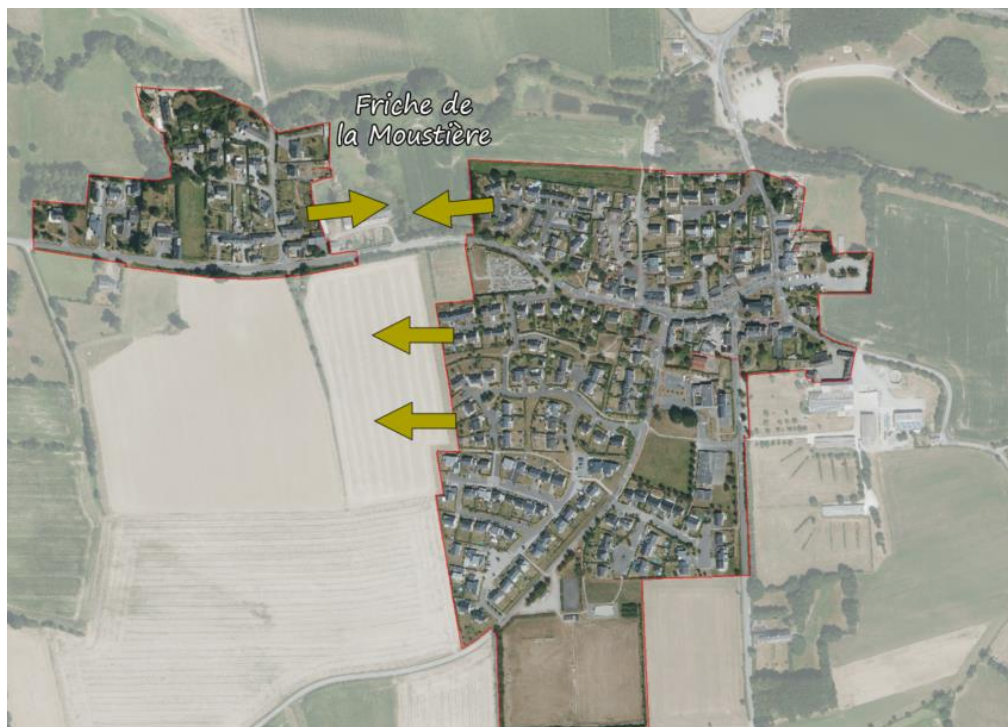


Ce scénario présente quelques avantages, mais présentent également quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du bourg. Le secteur sud joute les terrains de sports. Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	Impact sur le paysage. Les espaces en extension sud et ouest vont générer des co-visibilités avec le grand paysage.
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.	Consommation d'espaces agricoles.
Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	La tache urbaine plus étirée en direction du sud et de l'ouest.
La friche de La Moustière est réhabilitée.	Étirement des réseaux.
Préservation de l'exploitation agricole Est.	Bocage impacté dans le secteur de La Moustière.
Préservation des zones humides.	Le secteur sud est à contre-pente. Les effluents devront être évacués avec une pompe de relevage.

3. Une densification plus poussée accompagnée d'une extension urbaine vers l'ouest et de la réhabilitation de la friche de La Moustière

Afin de modérer la consommation de l'espace et de maîtriser les déplacements des administrés, la commune a envisagé un développement de l'habitat plus important en densification du bourg (près d'une dizaine de nouveaux logements). Le secteur sud présente trop de contraintes (pente obligeant l'installation d'une pompe de relevage pour les eaux usées, impact sur le grand paysage...). Aucun hameau n'est constructible.



Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du bourg.	Impact sur le paysage. L'espace en extension ouest va générer des co-visibilités avec le grand paysage.
Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	Consommation d'espaces agricoles.
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.	La tache urbaine plus étirée en direction de l'ouest.
Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	Étirement des réseaux.
La friche de La Moustière est réhabilitée.	Bocage impacté dans le secteur de La Moustière.
Préservation de l'exploitation agricole Est.	
Les deux grands secteurs à vocation d'habitat permettront de réaménager l'entrée de bourg Ouest (RD 48).	
Préservation des zones humides.	

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet le moins impactant et le plus réaliste pour la commune, à savoir le scénario n°3.

2.3 Le scénario retenu

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer le scénario n°3, à savoir la répartition des **96** nouveaux logements.

2.3.1 De nouveaux logements au sein de du bourg

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de BRIE (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'environ **10** logements.

Ces nouveaux logements pourront prendre place dans des dents creuses individuelles et dans un secteur de densification.

Les dents creuses individuelles

Les dents creuses correspondent à de « petites » parcelles non bâties ou sous-densifiées. Sur ces terrains, un à deux logements pourraient y voir le jour.

L'analyse des capacités de densification a identifié raisonnablement **3 nouveaux logements** en dents creuses.

Le secteur de densification

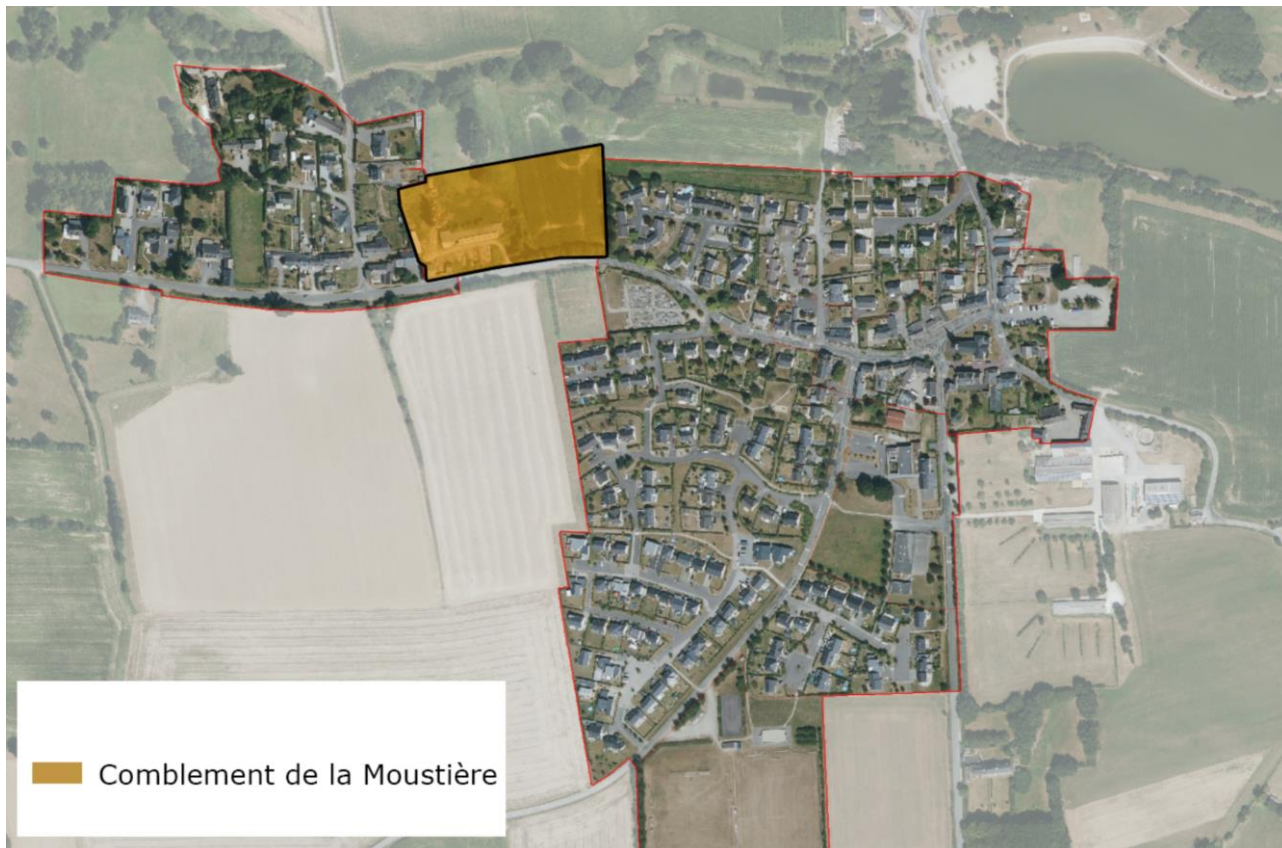
Un secteur de densification concerne des parcelles plus grandes que les dents creuses individuelles. Volonté communale, ce secteur sera couvert par des orientations d'aménagement et de programmation.



Localisation du secteur de densification et des rares dents creuses

2.3.2 De nouveaux logements dans la zone de comblement de la Moustière (réhabilitation de la friche agricole et aménagement de ses abords)

Le site de La Moustière est actuellement occupé par une ancienne exploitation agricole aujourd'hui en friche et par une parcelle exploitée.



Localisation du secteur de la Moustière à vocation d'habitat



Localisation de la friche de la Moustière

Pour permettre l'aménagement de cette friche d'environ 0,5 ha, la commune sera assistée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Dans le prolongement Est de cette friche, la parcelle agricole, cadastrée AA n°159, s'étend sur une superficie totale de 2,2 ha. Seuls 1,1 ha seront ouverts à l'urbanisation.

Impact sur l'activité agricole :

Cette parcelle est actuellement cultivée.

Surface totale de la parcelle	2,2 ha
Surface totale consommée	1,1 ha
N° section et parcelles	AA n°159
Zonage en vigueur PLU	A
Zonage dans le projet de PLU	1AUE

2.3.3 De nouveaux logements par changement de destination

Conformément à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (cf Chapitre 6.2).

36 bâtiments ont été identifiés. La commune estime qu'environ 10% de ces bâtiments seront effectivement transformés en logement (soit environ **4 logements**).

2.3.4 De nouveaux logements par résorption de la vacance

La vacance est très faible sur la commune. En 2018 seuls 18 logements (4,5% du parc) étaient vacants.

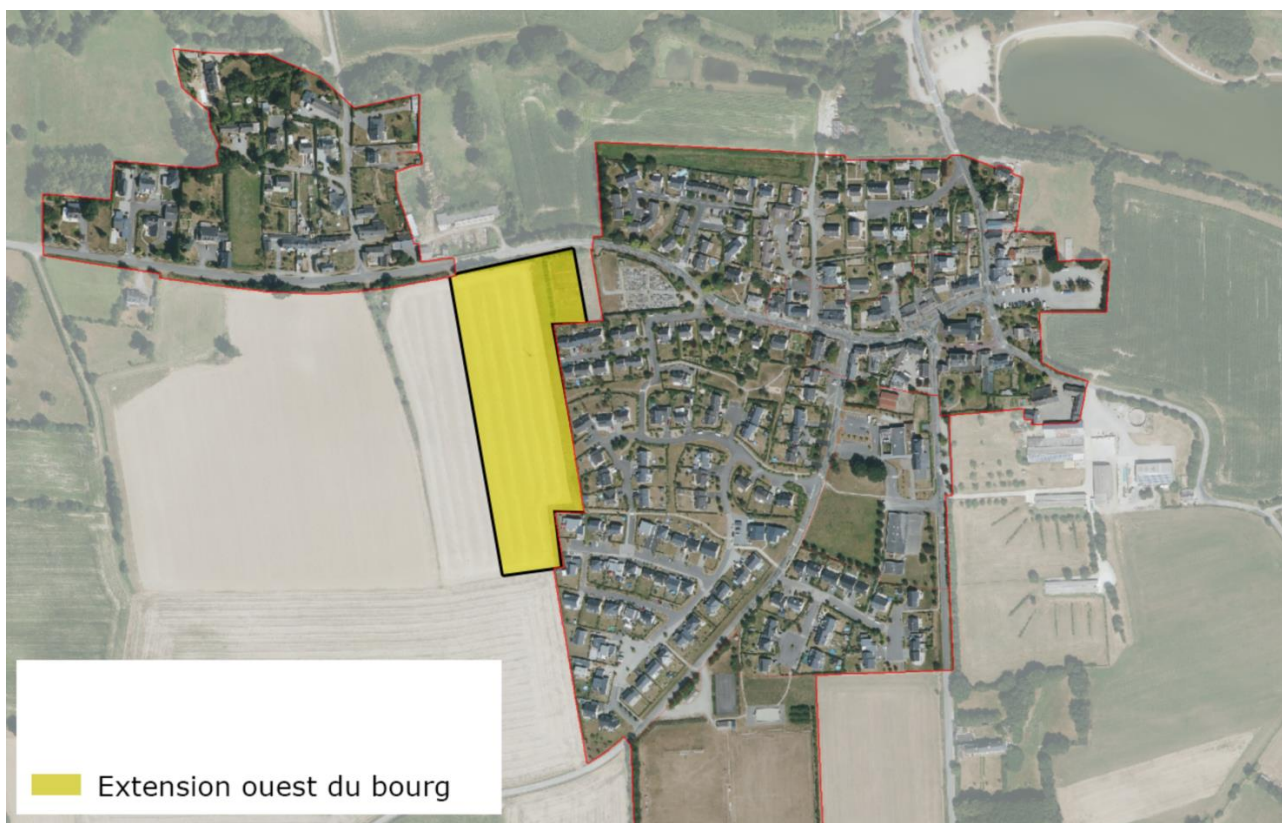
La commune estime qu'environ **5 de ces bâtiments** seront remis sur le marché.

2.3.5 De nouveaux logements en extension de la zone agglomérée

Le paragraphe suivant décrit le secteur ouvert à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire celui pouvant être considéré comme situé en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir un secteur à l'urbanisation, situé dans la continuité ouest de l'enveloppe bâtie.

Ce secteur a également été choisi en fonction de sa localisation au plus près des équipements/commerce, de sa desserte par des voies de communication, de sa desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de son impact limité sur les milieux naturels.



Localisation de la zone d'extension à vocation d'habitat

Ce secteur se situe dans le prolongement ouest du bourg.

Il s'étend sur une superficie totale d'environ 2,3 ha et accueillera au moins **46 nouveaux logements**.

Il est classé en zone 1AUE et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Ces parcelles sont actuellement cultivées.

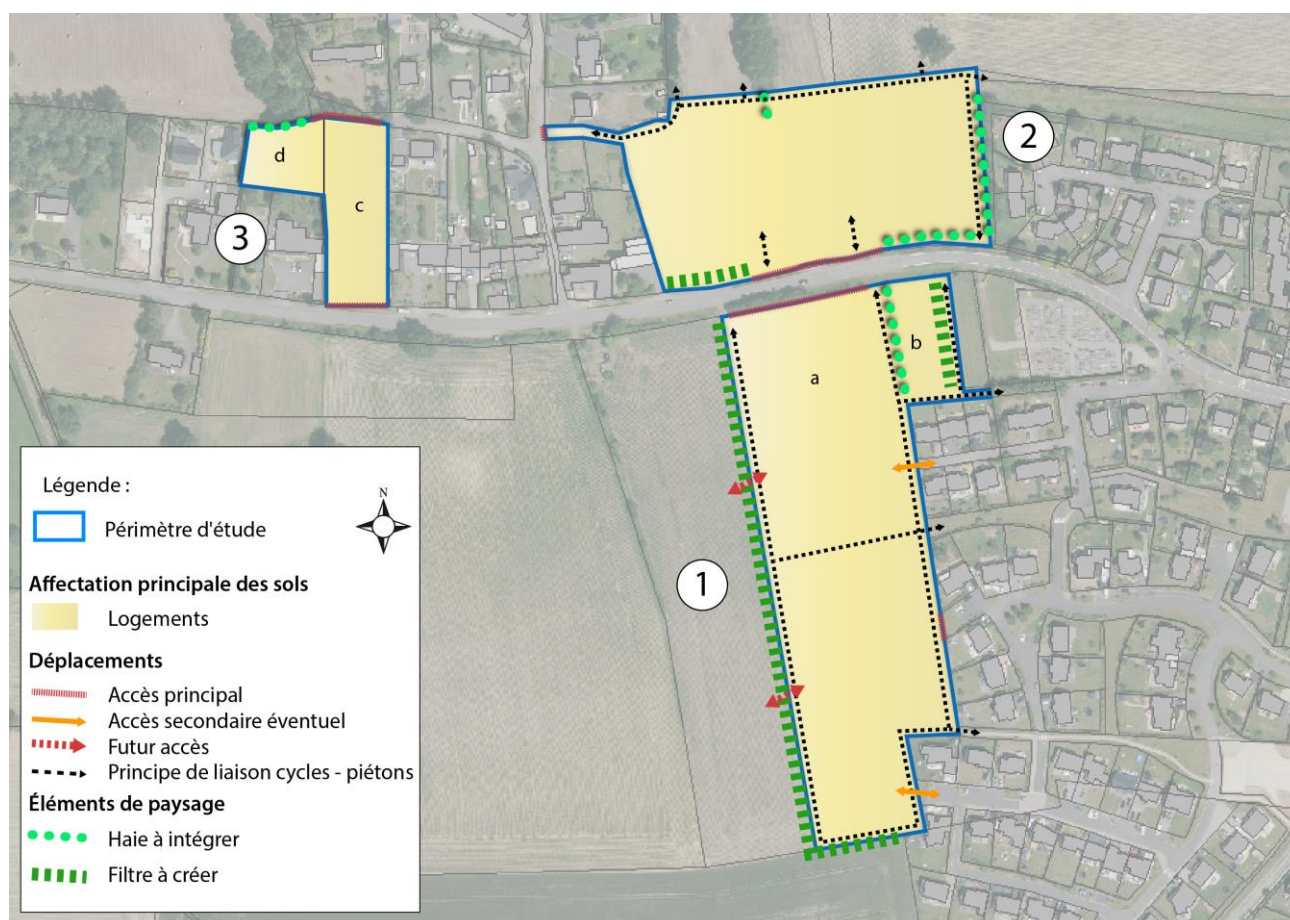
Surface totale	2,3 ha
Surfaces exploitées consommées	2 ha
N° section et parcelles	AA n° 194, 293, 128 et 129
Zonage en vigueur PLU	2AU et 2AUC
Zonage dans le projet de PLU	1AUE

2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.



OAP n°1 – Le Coteau de Brie

Situé dans la continuité ouest du bourg ce secteur couvre une superficie d'environ 2,3 ha.

Densité minimale : 20 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 46

OAP n°2 – La Moustière Est

Situé à la sortie ouest du bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,6 ha.

Densité minimale : 20 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 32

Cette OAP est également couverte par un périmètre de diversité sociale (L 151-15 du CU) qui impose la réalisation de **20% de logements aidés**. Au moins 6 logements aidés devront être réalisés.

OAP n°3 - Secteur de Moustière Ouest

Situé au cœur de La Moustière, ces parcelles multipropriétaires couvrent une superficie d'environ 4 000 m².

Nombre minimal de logement sur le secteur : 5

2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

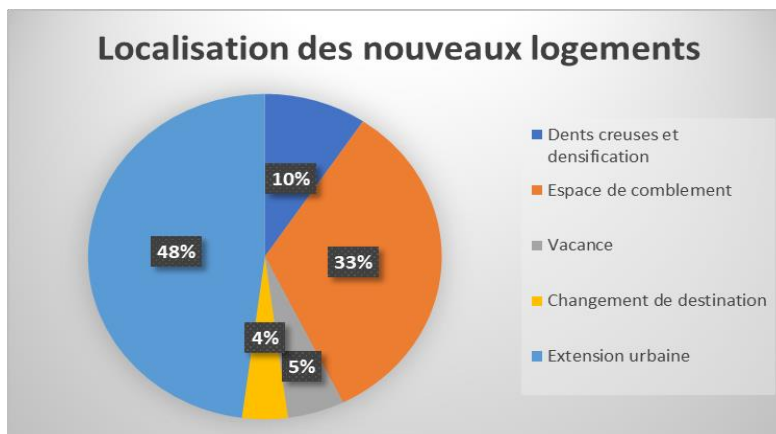
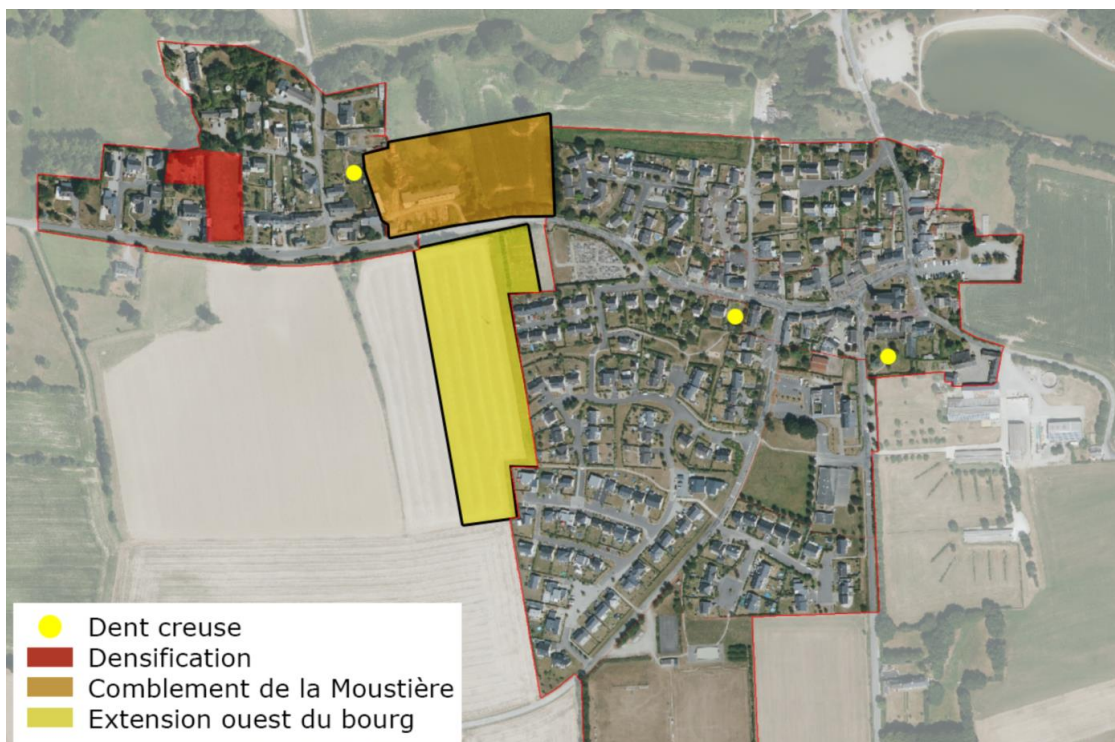
- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Construire dans la pente.
- Les déplacements.
- La trame verte et bleue.

2.5 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 270 habitants.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **96 logements** nouveaux.

- La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **8 logements** en dents creuses ou densification.
- Un secteur de comblement et réhabilitation doit permettre la réalisation d'au moins **32 logements**.
- Le secteur d'extension ouest doit permettre la réalisation d'au moins **46 logements**.
- Environ **4** de changement de destination sont envisagés.
- Enfin, **5 logements** vacants doivent être remis sur le marché.



L'objectif initial de la commune de BRIE ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

	Nbr de logts
PADD	96

OAP n°	Nombre minimum de logements	Superficie en ha	Densité minimale (lgts/ha)
1. Extension ouest	46	2,30	20
2. Réhabilitation de la friche et aménagement de ses abords	32	1,60	20
3. Densification	5	0,40	13
	83	4,30	19,30

Chngt dest.	4
Vacance	5
Dents creuses	3
TOTAL	95

3 L'activité économique

3.1 La ZA du Bois du Teillay

La zone d'activité du Bois de Teillay est une vaste zone à vocation économique qui s'étend sur plusieurs communes : Janzé, Brie, Corps-Nuds (Rennes-Métropole) et dans une moindre mesure Amanlis.

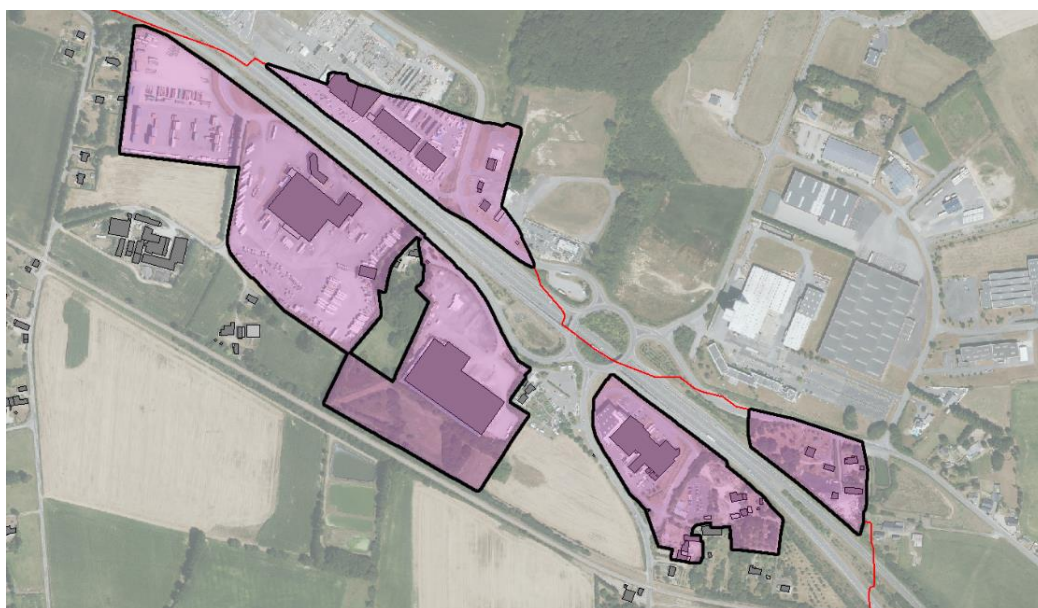
C'est l'EPCI – Roche aux Fées Communauté – qui possède la compétence et la gestion de cette zone classée « Parc d'activités structurant » dans le SCoT du Pays de Vitré.



Extrait du SCoT du Pays de Vitré – DOO page 29

Le présent PLU ne prévoit aucune extension à vocation économique sur ce secteur. Seule deux zones à urbaniser (1AUM et 2AUM) à vocation d'équipements sont envisagées (cf chapitre suivant sur la mobilité).

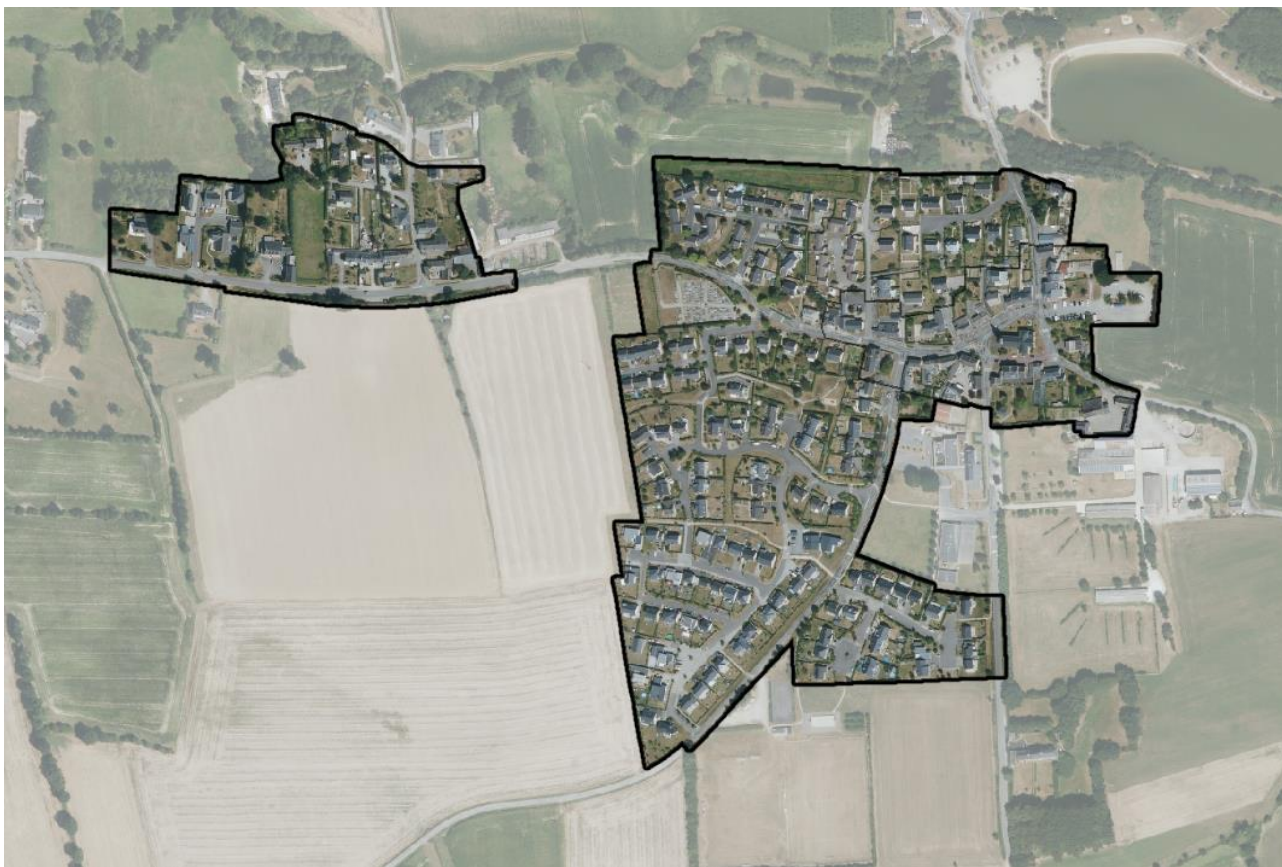
Le règlement du présent PLU permettra aux entreprises existantes de s'étendre mais également l'accueil de nouvelles entreprises dans la zone UA.



Localisation de la zone UA

3.2 La dynamique commerciale

Conformément au SCoT du Pays de Vitré, des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter la centralité commerciale du bourg.



Localisation de la centralité commerciale

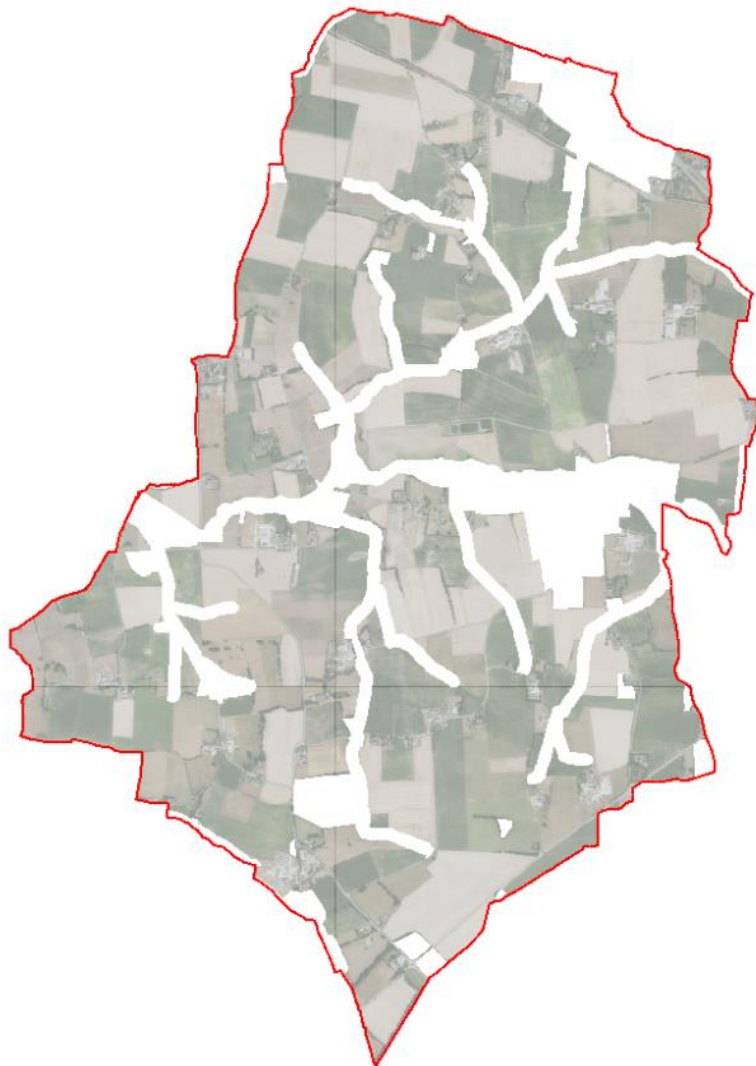
Les commerces de détails ont pour vocation à être accueilli dans le bourg (zones UC et UE). En dehors de cette centralité, la création de nouveau commerce est interdite.

3.3 La protection de l'activité agricole

La vingtaine de sièges d'exploitations et les plus de 1 700 ha de surface agricole utile, recensés en 2020, prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit près de 1 100 ha (81% du territoire communal).



Localisation des espaces à vocation agricole

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements, contrairement au précédent PLU. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes. Le mitage sera donc stoppé dans ces secteurs.

Les élus de BRIE souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité moyenne de 19 logements par hectare, contre 13 logements par hectare lors de la dernière décennie).

3.4 La définition de STECAL à vocation de loisirs

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

3.4.1 Localisation

Un STECAL à vocation de loisirs a été défini sur la commune de BRIE, pour une superficie totale d'environ 1,9 ha. Il couvre les abords du plan d'eau de BRIE situé en limite nord du bourg.

L'objectif est de conforter cet espace de détente, de baignade et de loisirs.



Localisation du STECAL à vocation de loisirs

3.4.2 Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone NL. Cette zone est destinée à accueillir des activités sportives de plein-air et de loisirs.

Pour ces STECAL, les sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Equipements sportifs

L'objectif étant de conforter ce site tout en préservant les espaces naturels, les constructions nouvelles sont limitées à une emprise au sol totale de 100m² sur l'ensemble de la zone NL.

Hauteurs maximales autorisées : 5 mètres au point le plus haut.

3.4.3 Impact sur les exploitations agricoles

L'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

4 La mobilité

Il existe déjà une aire de covoiturage dans la ZA du Bois de Teillay. Cependant elle est située en limite nord du territoire communal, sur la commune de Janzé.

La commune a également comme projet l'installation dans le bourg de bornes de recharge pour véhicules électriques et l'aménagement d'une aire de co-voiturage sur les grands parkings existants (parkings de l'Abri de l'Îse et du Baïona). Sur ce dernier parking un projet d'ombrière photovoltaïque est à l'étude.

Enfin, complément des orientations d'aménagement et de programmation, plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser la diversification des modes de déplacement.

4.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 11 emplacements réservés au PLU :

N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m ²
1	LA MOUSTIERE	Création d'une liaison douce	COMMUNE	128
2	LES RIVIÈRES	Création d'une liaison douce	COMMUNE	1 653
3	LES AUBIERS	Création d'une liaison douce	COMMUNE	2 400
4	LES AUBIERS - LES GAULOTS	Création d'une liaison douce	COMMUNE	8 540
5	LES AUBIERS	Création d'une liaison douce	COMMUNE	620
6	LES AUBIERS	Création d'une liaison douce	COMMUNE	1 013
7	LE CHAMP DE CORBE	Création d'une liaison douce	COMMUNE	1 300
8	LE DOUARE	Création d'une liaison douce	COMMUNE	3 530
9	LE PRÉ CARRÉ	Création d'une liaison douce	COMMUNE	1 405
10	LES DOMAINES BAS - LE COTEL	Création d'une liaison douce	COMMUNE	5 513
11	LE CHENEAU	Création d'une liaison douce	COMMUNE	1 413

ER n°1 : création d'une liaison douce entre l'OAP de La Moustière et la rue de La Moustière

ER n°2 : création d'une liaison douce en direction de Janzé

ER n°3 : création d'une liaison douce le long de l'Îse

ER n°4 : création d'une liaison douce le long de l'Îse

ER n°5 : création d'une liaison douce entre La Moustière et l'ER n°6

ER n°6 : création d'une liaison douce entre la RD 48 et l'Îse

ER n°7 : création d'une liaison douce entre le sud de la commune et l'Îse

ER n°8 : création d'une liaison douce entre le sud de la commune et la RD 48 puis l'ER n°7

ER n°9 : création d'une liaison douce entre le sud de la commune et l'ER n°8

ER n°10 : création d'une liaison douce entre le nord de la commune et les abords de l'Îse

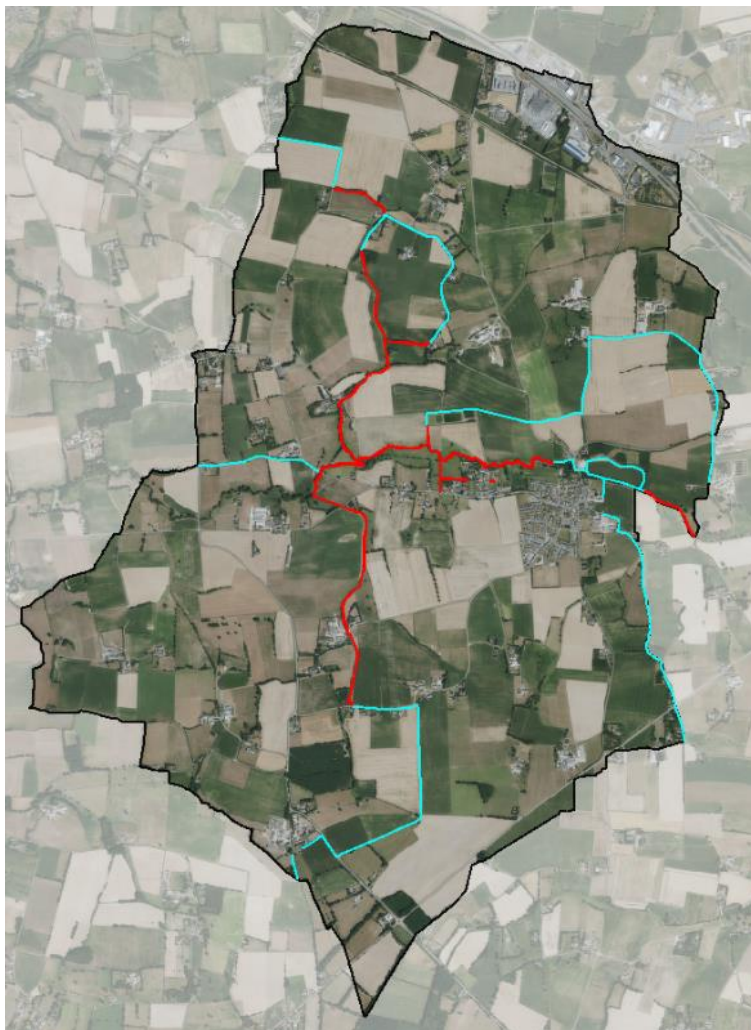
ER n°11 : création d'une liaison douce entre le nord de la commune et l'ER n°10

4.2 Les cheminements doux à créer ou à conserver

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de BRIE.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage **10 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



Localisation des cheminements à préserver (bleu). Les emplacements réservés apparaissent en rouge.

4.3 Une zone d'extension en lien avec la mobilité

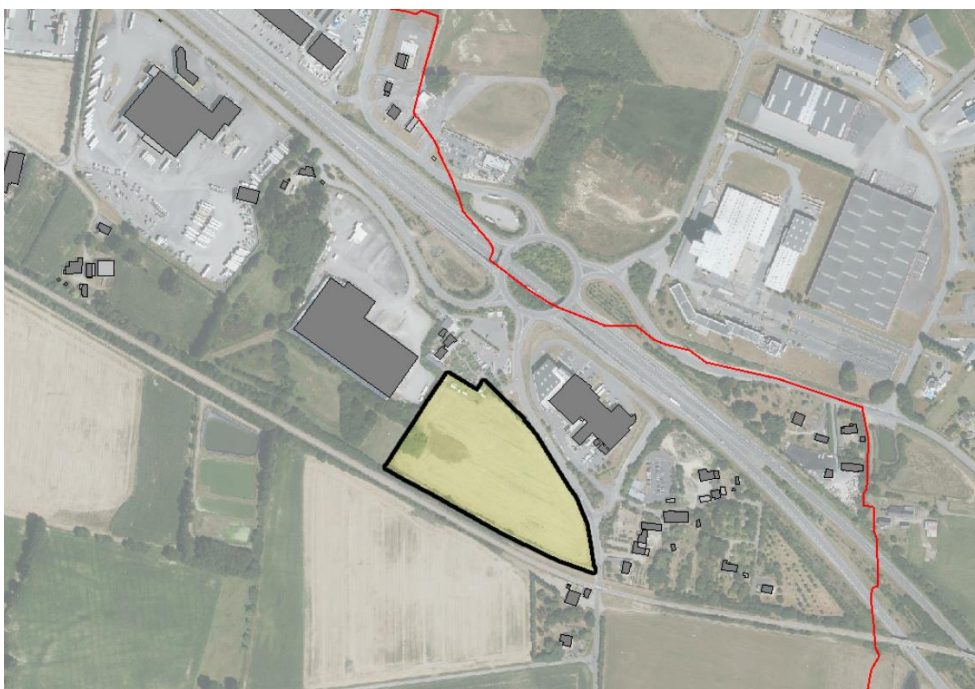
Dans le prolongement sud de la ZA du Bois de Teillay, entre la voie ferrée et la RD 41, Roche aux fées Communauté souhaite développer un espace en lien avec les mobilités.

Un espace d'environ 2,7 ha a été identifiée pour permettre l'accueil :

- D'une halte ferroviaire (ligne Retiers-Rennes),
- D'une station multi-énergie,
- D'un éventuel nouvel équipement d'assainissement,
- D'espaces de stationnement pouvant être mutualisés entre les équipements précédemment évoqués et les entreprises avoisinantes.

Ces intentions sont les traductions opérationnelles d'enjeux politiques majeurs que Roche aux Fées Communauté s'engage à travailler avec les partenaires associés. Il s'agit notamment de travailler les conditions de développement de l'offre de transport et des infrastructures et services permettant le report modal et la réduction de l'autosolisme.

Les 2 autres natures de projet concernent le développement des activités économiques sur le Nord du territoire : le projet d'un équipement public type assainissement pour répondre aux enjeux de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel et le projet de mutualisation d'équipements type parkings pour permettre un développement de l'entreprise Soreal sur sa parcelle, dans le but d'optimiser le foncier existant.



Une localisation stratégique, entre voie ferrée et RD 41.

Ce secteur est classé en zone à urbaniser 1AUM dans sa partie sud (environ 5 000 m²) et 2AUM (pour le reste, soit 2,2 ha).

Ces 5 000 m² permettront à l'entreprise SORÉAL de réaliser une aire de stationnement et à Roche aux Fées Communauté d'autoriser la création d'un parking relais (demande formulée par l'association des maires de la ligne ferroviaire Rennes-Châteaubriant).

Il est couvert par une OAP.

OAP n°4- Secteur de la ZA du Bois de Teillay (mixte)

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur couvrant une superficie d'environ 2,7 ha dont 2,2 ha classés en zone 2AU et 0,5 ha en 1AU.
- Secteur mixte qui a vocation à recevoir des équipements collectifs (halte ferrovière), et activités de services en lien avec les transports (exemple : station multi-énergie).

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

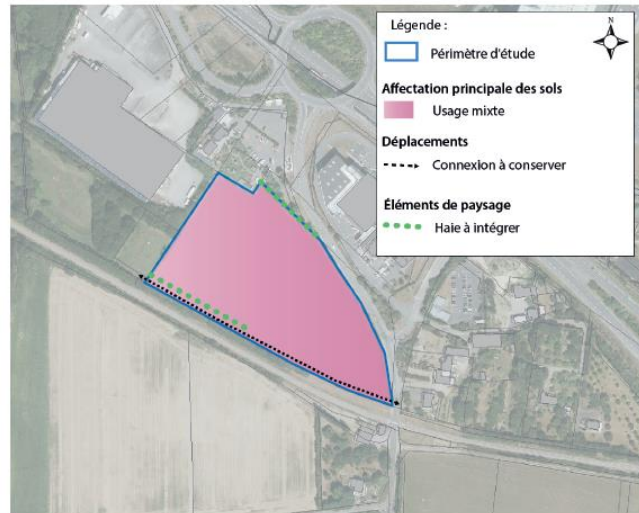
- Le ou les accès véhicules s'effectueront de manière sécurisée par la RD 93.
- Aucun accès direct sur la voie ferrée ne sera possible.
- Ces accès et la voie interne seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement.
- Dans l'espace affecté aux activités économiques, les volumes des constructions seront simples. Le but étant d'homogénéiser le bâti sur le site.
- Dans l'espace affecté aux éventuelles activités économiques, les aires de stockages et les parkings ne devront pas être visibles depuis la RD 93.
- Dans l'espace affecté aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, les aires de stockages et les parkings devront être limités le long de la RD 93. S'ils étaient nécessaires (pour des raisons techniques), ces derniers devront être accompagnés d'un projet paysager cohérent et contextualisé.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la par-celle des eaux de pluie.

PROGRAMMATION

- La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.



Extrait de l'OAP s'appliquant sur ce site.

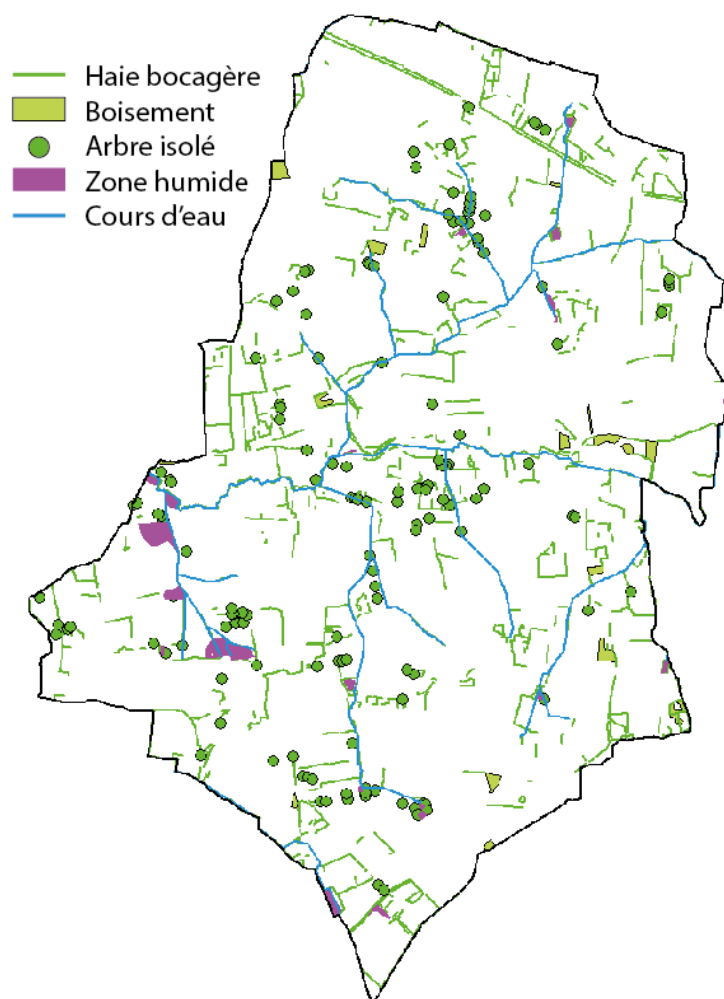
5 La biodiversité

5.1 Les éléments de paysage à protéger (le patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit

- de 69 km de **haies bocagères**.
- de 8 ha de **boisements**.
- de 140 **arbres isolés**.
- de 10 ha de **zones humides**.
- de **tous les cours d'eau**, soit 22 km.



Ces éléments méritent d'être protégés car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

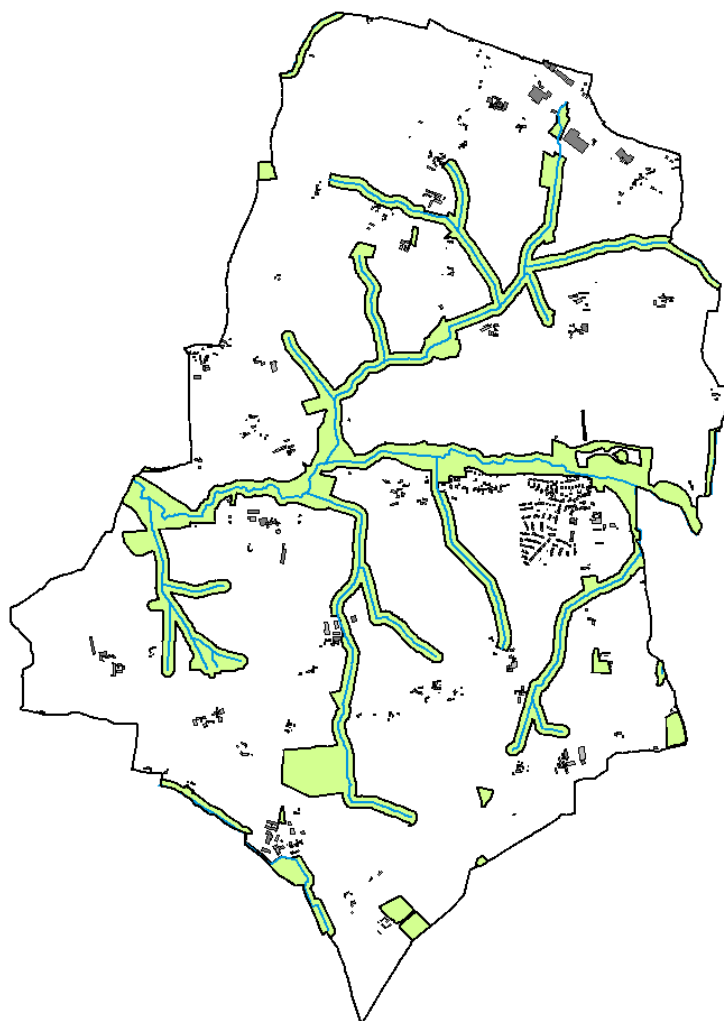
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

5.2 La protection des cours d'eau

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau sont classés en éléments de paysage à préserver (L 151-23 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique classe les cours d'eau et leurs abords en zones protégées (NP). De plus, le règlement écrit de ces zones interdit :

- Toute construction, extension ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages à moins de 5 mètres des berges, des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.



Des cours d'eau encadrés par des zones naturelles

6 Les paysages

6.1 La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de BRIE.

Pour cela, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, **53 constructions** sont protégées (puits, fours, murs en pierre, croix...). Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole spécifique.

A cela, il faut ajouter les **36 constructions** pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

C'est donc un total de **89 constructions** qui sont identifiées dans le PLU.

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

6.2 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de BRIE ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **36 constructions**, situées en zone agricole ou naturelle.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- ✓ Seules les constructions en pierre peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situés en zone humide peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'ayant plus d'usage agricole peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situés en zone inondable peuvent être identifiées.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique.

CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

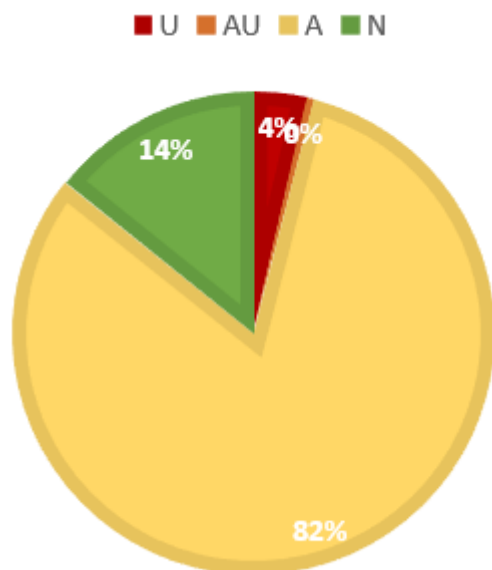
1 Les différentes zones du PLU

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 10 zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUE et 1AUM et 2AUM.
- ✓ 1 zone agricole : A.
- ✓ 2 zones naturelles : NP et NL.



Zones urbaines	48,3	3,6%
UC	3,1	0,2%
UE	18,0	1,3%
UL	4,6	0,3%
UA	22,5	1,7%
Zones à urbaniser	7,3	0,5%
1AUE	4,1	0,3%
1AUM	2,7	0,2%
2AUM	0,5	0,0%
Zones agricoles	1099,5	81,1%
A	1099,5	81,1%
Zones naturelles	200,9	14,8%
NP	199,0	14,7%
NL	1,9	0,1%
	1356,0	100,0%

2 Justifications et objectifs des différentes zones

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

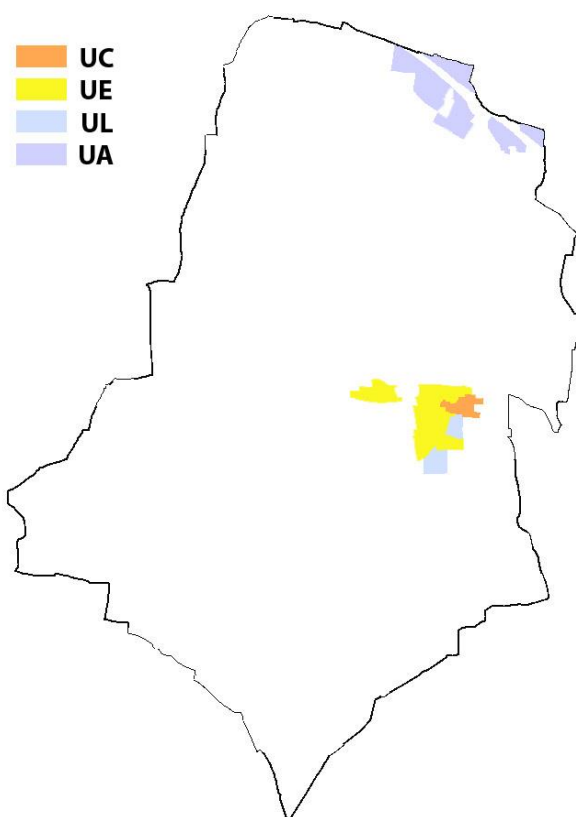
Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ **de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;**
- ✓ **des équipements existants ;**
- ✓ **des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité et les documents supérieurs.**

2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'activité économique (UA) et une zone à vocation d'équipements collectifs (UL).



Zones UC et UE

La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du centre-bourg. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans le bourg.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-	Habitation	Favoriser la mixité des fonctions.

destinations autorisées	Commerce et activités de service à l'exception du commerce de gros Équipements d'intérêt collectif et services publics Bureau	Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat. Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Réduire les risques de nuisances. Préserver la trame bleue.
Mixité fonctionnelle et sociale	Règles relatives aux changements de destination des commerces existants	Renforcer la centralité commerciale.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 11 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. Par rapport aux limites séparatives : au moins une des façades en limite, sinon recul d'au moins 1,90m ; implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. 	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Préservation du patrimoine ancien.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour différentes en fonction de la taille des logements.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg. Assurer des conditions

	Règles pour le stationnement des vélos.	satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Équipements d'intérêt collectif et services publics Bureau	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat. Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Réduire les risques de nuisances. Préserver la trame bleue.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 11 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : En limite ou en retrait d'au moins 2,5 m. Implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. Par rapport aux limites séparatives : En limite ou en retrait d'au moins 1,9 m; Implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. 	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale,	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les

environnementale et paysagère	Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Préservation du patrimoine ancien.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour différentes en fonction de la taille des logements. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UA

La zone UE est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre la zone d'activités du Bois de Teillay.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Favoriser l'installation d'activités sur la commune Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Interdire le développement commercial en dehors de la centralité.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Règles spécifiques concernant le logement de gardiennage. Les extensions de commerces sont autorisées (sans création de nouveaux commerces). Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités. Assurer la surveillance des activités. Permettre aux commerces existants de pouvoir s'étendre. Préserver la trame bleue.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : En limite ou à au moins 5 m. Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à au moins 5 mètres. Règles spécifiques pour les services publics ou constructions d'intérêt collectif.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Favoriser la défense incendie.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Préservation du patrimoine ancien.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		

Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la gestion des eaux de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. Préserver la trame bleue.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la

		circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

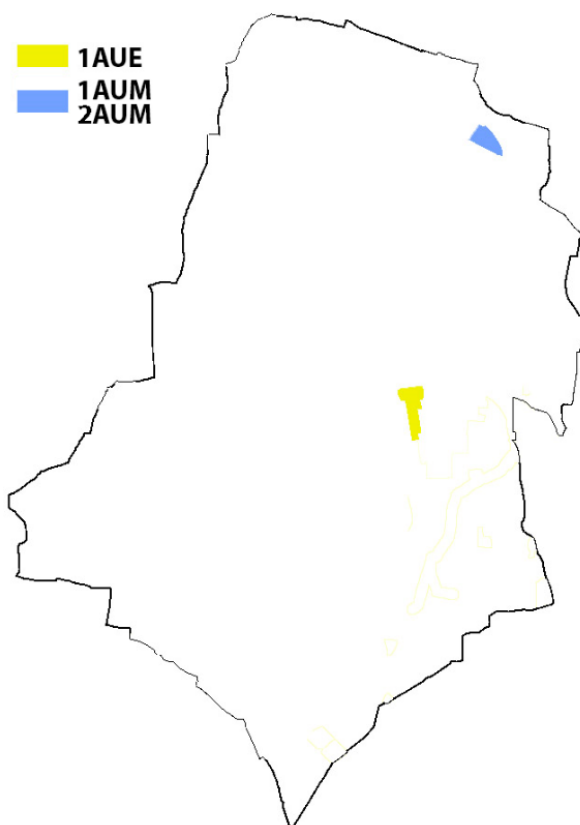
La commune de BRIE possède deux zones 1AU, urbanisables immédiatement et d'une zone 2AU, urbanisable après modification ou révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE

L'objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux logements.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUE en UE.



Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Activité de service. Bureau.	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans le bourg et d'équipements d'intérêt collectif.

Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat. Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Réduire les risques de nuisances. Favoriser un aménagement cohérent de la zone. Préserver la trame bleue.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
Traitement environnemental et paysager	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
Stationnement	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 1AUM

L'objectif du règlement de la zone 1AUM est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux équipements collectifs et des activités de services en lien avec les transports (exemple : station multi-énergie – gare ferroviaire).
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUM

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des	Favoriser la mixité des fonctions (équipements et activités économique).

	administrations publiques et assimilées	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UA</i>	Harmoniser les constructions dans la ZA du Bois de Teillay
Traitement environnemental et paysager	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UA</i>	Harmoniser les aménagements dans la ZA du Bois de Teillay
Stationnement	<i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UA</i>	Harmoniser le stationnement dans la ZA du Bois de Teillay
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 2AUM

L'objectif du règlement de la zone 2AUM est de permettre une urbanisation future après modification ou révision du PLU.

2.3 Les zones agricoles A

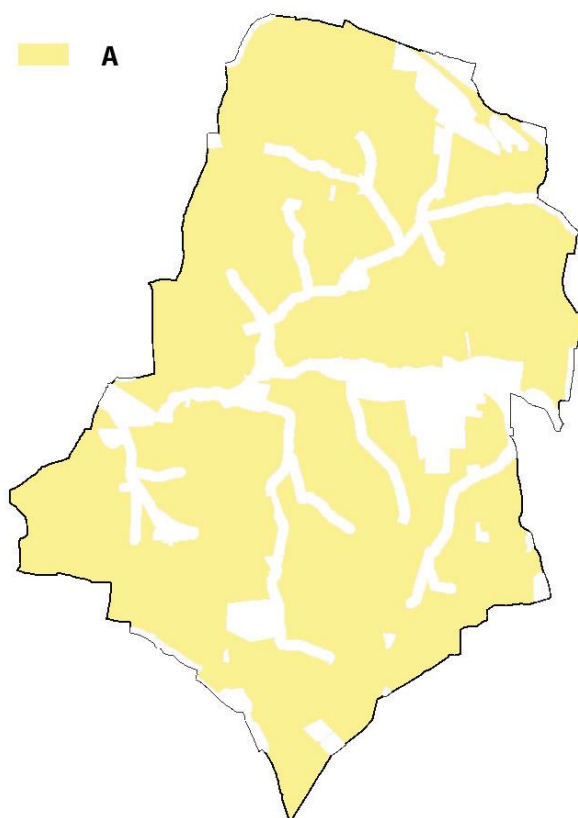
La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone A

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les autres constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies les plus intéressantes.



Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole. Logement (sous conditions). Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (sous conditions). Hébergement hôtelier et touristique (sous	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.

	conditions).	
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites toutes installations ou constructions non prévues au paragraphe précédent et non autorisées sous conditions.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonction, la restauration de bâtiments existants, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions.</p> <p>Préservation des espaces proches des cours d'eau.</p>	<p>Protéger la zone agricole.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone.</p> <p>Préserver la trame bleue.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Pour les habitations : de 50% à 30 % en fonction de l'emprise au sol existante. 60 m² pour les nouvelles annexes. 120 m² pour les logements de fonction. • <u>Hauteur maximale</u> : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 11 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - Activité agricole : retrait d'au moins 5 m. - Logements : retrait d'au moins 5 m. Par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait d'au moins 1,90 m. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 30 mètres de l'habitation. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p> <p>Points de passage pour la petite faune dans les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>

		Préservation du patrimoine bâti. Permettre le libre passage de la faune.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

2.4 La zone naturelle et forestière N

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

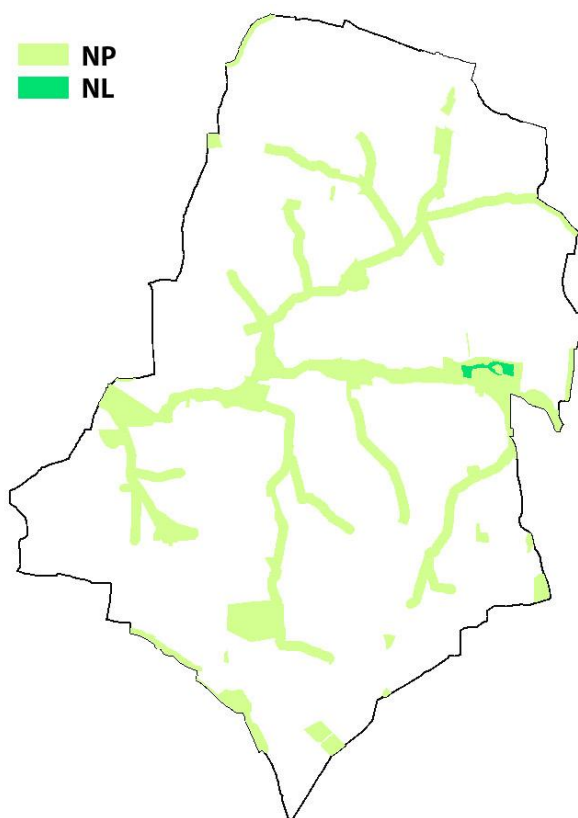
Le règlement du PLU comporte deux zones naturelles :

- ✓ La zone NP couvre certains petits boisements, des abords des cours d'eau, la zone inondable, les zones humides et quelques grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de BRIE. Les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes sont autorisées.
- ✓ La zone NL couvre un espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités sportives de plein-air et de loisirs autour du plan d'eau de baignade.

Zone NP

L'objectif du règlement de la zone NP est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage naturel de la zone
- Limite les risques dans la zone inondable
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants
- Préserver les zones humides
- Préserver les réservoirs de biodiversité



Les objectifs des règles applicables en zone NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation forestière Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions) Logement (sous conditions) Hébergement hôtelier et touristique (sous conditions)	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisées, sous conditions, les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes, la restauration de bâtiments, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit. Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Préserver les espaces naturels. Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone Préserver la trame bleue.
I. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Pour les habitations : de 50% à 30 % en fonction de l'emprise au sol existante. 60 m² pour les nouvelles annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : La hauteur maximale des logements : 11 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : Logements : 5 m. Par rapport aux limites séparatives : Logements : limite ou 3 m. Implantation en retrait d'au moins 1,90 m pour les annexes. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation. 	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Assurer une bonne visibilité sur la voirie. Préserver les espaces naturels.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures. Points de passage pour la petite faune dans les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de	Favoriser une architecture de bonne tenue. Préservation du patrimoine bâti

	l'urbanisme.	
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

Zone NL

La zone NL délimite un STECAL à vocation de loisirs autour du plan d'eau.

Les objectifs des règles applicables en zone NL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (sous conditions) Equipements sportifs (sous conditions)	Conforter la vocation de loisirs du site.
Interdiction et limitation	Seuls sont autorisés : Les constructions, aménagements et installations directement liées et nécessaire aux activités sportives de plein-air et de loisirs Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone. Préservation des espaces proches des cours d'eau.	Préserver la trame bleue.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<u>Emprise au sol des nouvelles constructions</u> : 100 m ² sur l'ensemble de la zone. <u>Hauteur</u> : 5 m au point le plus haut. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une bonne intégration dans le site. Permettre une évolution modérée du site.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue.

paysagère		
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU

1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de BRIE lors de la dernière décennie, une analyse des constructions commencées entre 2011 et 2020 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet également un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

Typologie	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	60	4,7
Activité économique	/	/
Équipements collectifs	/	0,5

Entre 2011 et 2020, la commune s'est développée en accueillant 60 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés essentiellement dans le bourg.

Au total, près de 4,7 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 13 logements par hectare.

Enfin, le développement des équipements collectifs a engendré une artificialisation inférieure à l'hectare.

2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones constructibles sont grandement diminuées par rapport au précédent PLU.

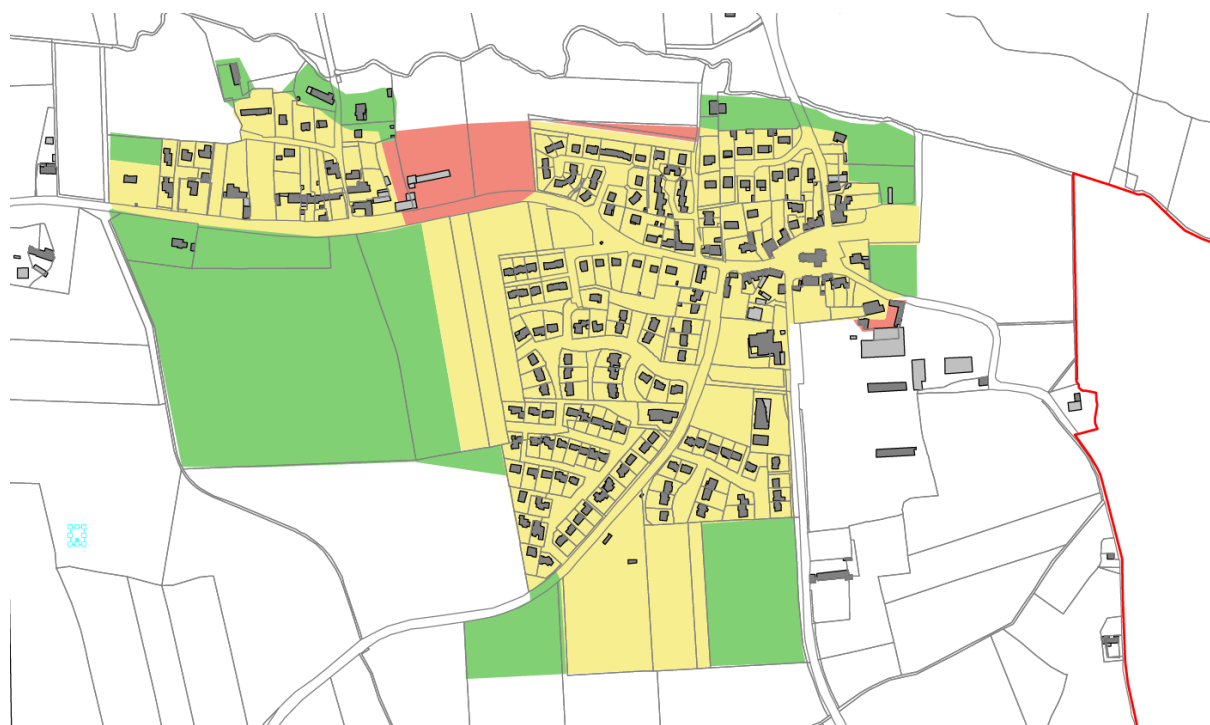
La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans les zones constructibles du PLU de BRIE.

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible (agricole ou naturelle). Nous pouvons constater que les extensions du bourg et de la ZA du Bois de Teillay sont très largement diminuées.

En rouge apparaissent les secteurs devenus constructibles, correspondant à :

- ✓ L'intégration de l'ancienne exploitation agricole de La Moustière en zone à urbaniser,
- ✓ des ajustements mineurs, notamment l'intégration de bassins de gestion des eaux pluviales existants au nord du bourg et au sud de la ZA,

Pour rappel, tous les hameaux/villages précédemment constructibles ne le sont plus dans le présent PLU.



Secteur du Bourg

Jaune : Zones constructibles conservées

Rouge : Nouvelles zones constructibles

Vert : Nouvelles zones agricoles ou naturelles



Secteur du Bois de Teillay

Jaune : Zones constructibles conservées

Rouge : Nouvelles zones constructibles

Vert : Nouvelles zones agricoles ou naturelles

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en ha	Zones nouveau PLU	Superficie en ha	Évolution
U	54,9	U	48,3	-6,6
AU	37,5	AU	7,3	-30,2
A	1156,7	A	1099,5	-57,2
N	106,8	N	200,9	94,1
TOTAL	1356		1356	

Nous pouvons constater que le présent PLU retire près de **38 ha** de zones constructibles (U et AU) par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 95 logements, des équipements (halte ferroviaire, station multi-énergie...).

La superficie de la zone AU diminue de **81%** par rapport au précédent PLU.

3 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience définit la notion d'artificialisation des sols et inscrit dans le droit un objectif de réduction **par deux de la consommation d'espaces** sur les dix prochaines années (2031) par rapport à la décennie précédente.

	2011-2021*	Projection sur les 10 prochaines années
Surface consommée pour l'habitat	5,4 ha	3,4 ha d'ENAF en zone 1AU
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,54 ha</i>	<i>0,34 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures	3,4 ha	0,5 ha d'ENAF en zone 1AU
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,34 ha</i>	<i>0,05 ha</i>
Surface consommée totale	6,8 ha	3,9 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,68 ha</i>	<i>0,39 ha</i>

* Source : Données SPARTE – Juillet 2022

Le projet de PLU de la commune de BRIE prend en compte la loi Climat et Résilience car la consommation de l'espace est réduite de **42,65 %** entre la période 2011-2021 et celle du futur PLU.



Données SPARTE



Localisation des 3,4 ha d'ENAF en 1AUE à vocation d'habitat



Localisation des 0,5 ha d'ENAF en 1AUM à vocation mixte

CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de BRIE ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

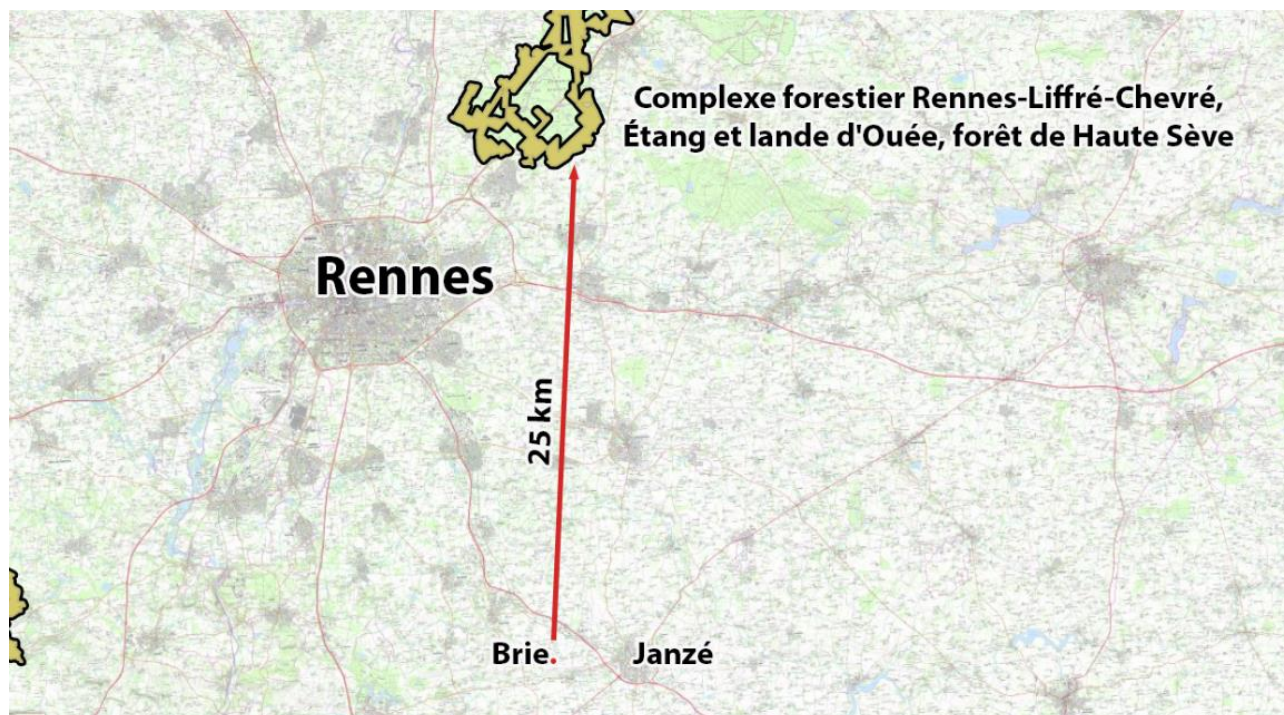
1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche est situé à plus de 25 km au nord de la commune. Il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

1.1 Présentation du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

Le site le plus proche est situé à plus de 25 km au nord de la commune. Il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

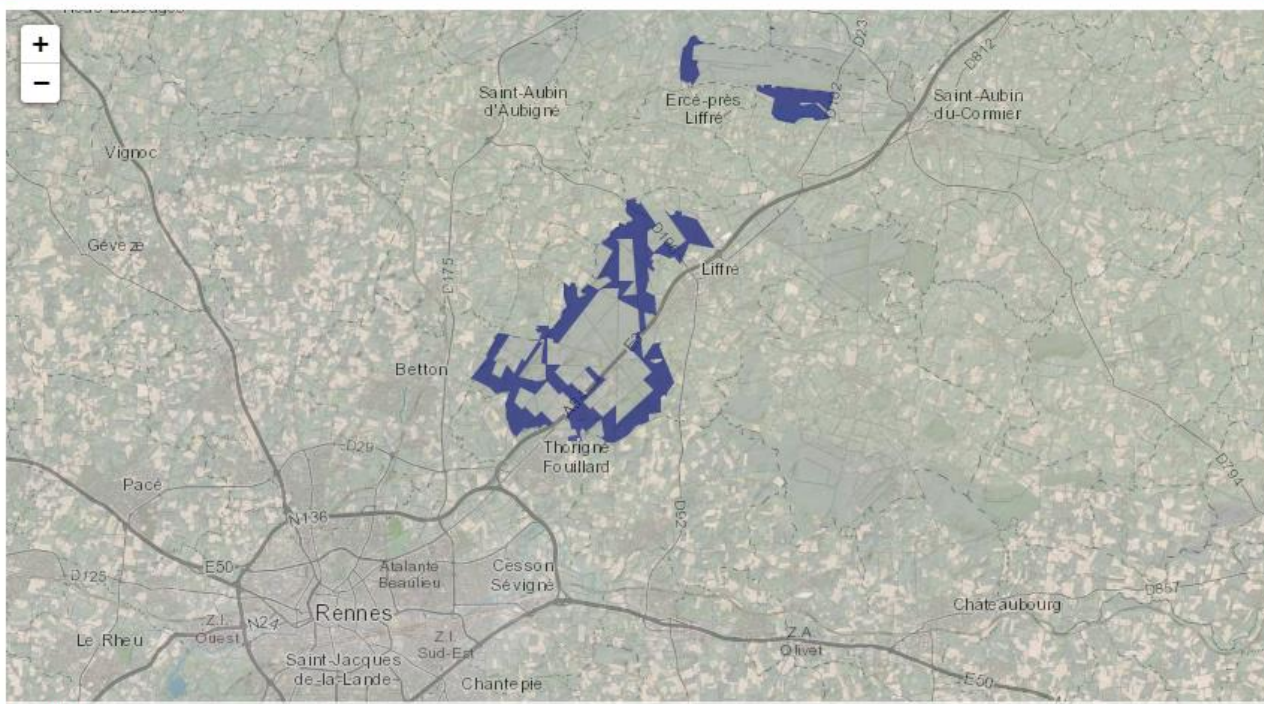


Caractéristiques du site

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Le périmètre du site Natura 2000 "**Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" s'étend sur 1 728 hectares et concerne plusieurs communes (Betton, Gosné, Liffré, Mézières-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier, Saint-Sulpice-la-Forêt, Thorigné-Fouillard).

Carte de localisation



Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements

Habitats d'intérêt communautaire

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 4030 - Landes sèches européennes
- 7110 - Tourbières hautes actives
- 7140 - Tourbières de transition et tremblantes
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

Espèces d'intérêt communautaire

- ✓ Amphibiens
 - 1166 *Triturus cristatu*
- ✓ Poissons
 - 1096 *Lampetra planeri*
 - 1163 *Cottus gobio*
- ✓ Invertébrés
 - 1083 *Lucanus cervus*
 - 6199 *Euplagia quadripunctaria*
- ✓ Mammifères
 - 1303 *Rhinolophus hipposideros*
 - 1308 *Barbastella barbastellus*
 - 1323 *Myotis bechsteinii*
 - 1324 *Myotis myotis*
- ✓ Plantes
 - 1831 *Luronium natans*

Considérant que le site Natura 2000 le plus proche de la commune de Brie est situé à plus de 25 km du bourg, nous pouvons considérer que le projet de PLU n'aura aucune incidence positive ou négative sur les habitats et espèces précédemment listés.

2 Les incidences du PADD sur l'environnement

L'analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d'une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

		Enjeux environnementaux						
		Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau	Sols et sous-sols	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Risques	Nuisances et bruit	Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques
Orientations du PADD	A-1	- / +	+	-	+			- / +
	A-2	-		-	+	+	+	++
	A-3	- / +	+		++			
	A-4	- / +			++			
	A-5		+		- / +		+	++
	A-6							+
	B-1	-	--	-	-		-	-
	B-2	+		+		++		
	B-3	- / +	-	--		+	-	-
	B-4				+			+
	B-5	+	+	+	+			
	C-1	++	++	+	++			
	C-2	++	+	++	++			+
	C-3	+	+	++	++			
	C-4				++			
	D-1	- / +	-	++	+			- / +
	D-2	-	--	-	-		-	-
	D-3				+			+

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives. Les principales incidences négatives proviennent des orientations B-1, B-3 et D-2 qui sont les suivantes :


- B-1 : APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS
- B-3 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE
- D-2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA ZA DU BOIS DE TEILLAY

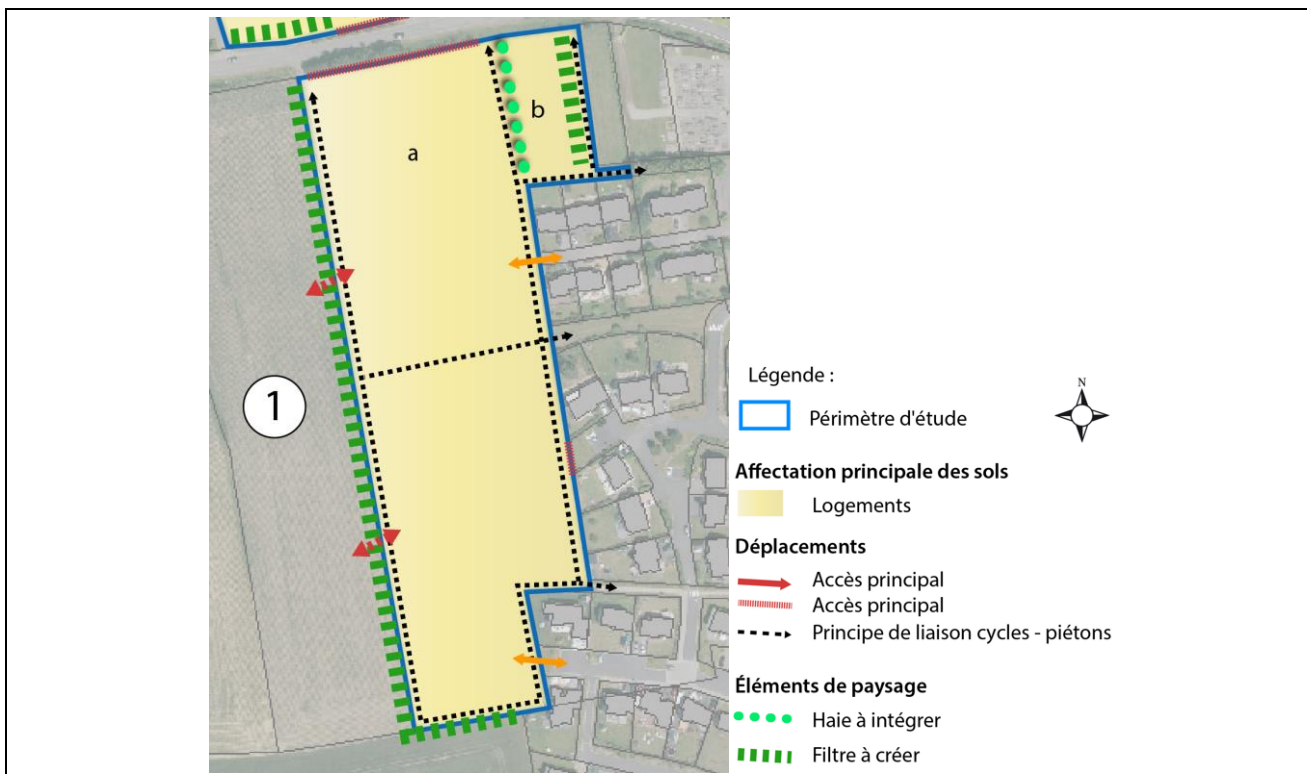
3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

3.1 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat

En termes d'habitat, le PLU prévoit près de 20% des nouveaux logements dans la zone agglomérée (zones U - dents creuses individuelles, espaces de densification) ou dans du bâti existant (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination). La richesse biologique de ces milieux étant nulle, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Zone 1AUE – OAP n°1	
	
Occupation du sol	Parcelles partiellement cultivées. L'extrémité nord-est étant une prairie communale non inscrite au registre parcellaire agricole.
Présentation du site et enjeux	
Ce secteur est situé dans la continuité ouest de la zone agglomérée. Il est à l'écart des réservoirs de biodiversité et à une centaine de mètres au sud d'une continuité écologique. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site. Présence de rares végétaux plantés par la commune en 2013.	



Incidences du projet de PLU

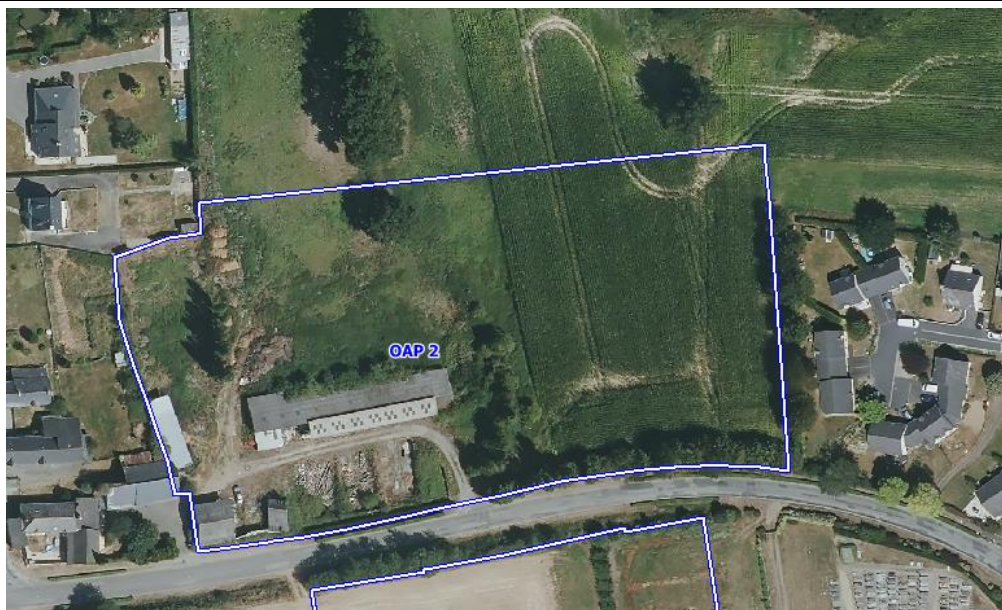
- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact sur le paysage (secteur situé en extension sur un coteau).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • La haie plantée par la commune sera intégrée au projet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouveaux logements à moins de 400 m de la centralité permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d’une orientation d’aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l’emploi de matériaux durables. • Orientations d’aménagement de programmation suggérant l’implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d’énergie. • Plantation de filtres à caractère bocager en limites ouest et sud du site. • Création d’une zone tampon végétalisée entre le cimetière et les futures habitations. 	
--	---	--

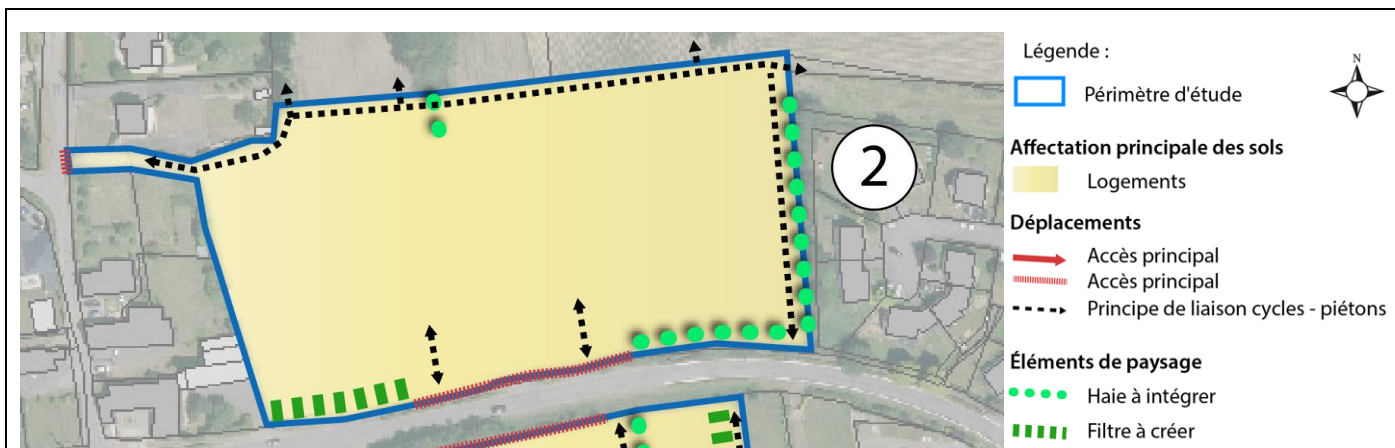
Zone 1AUE – OAP n°2



Occupation du sol	Parcelles cultivées à l’est. Friche agricole à l’ouest (hangars en mauvais état).
--------------------------	---

Présentation du site et enjeux

Ce secteur fait la jonction entre le bourg et le secteur de La Moustière. Il est implanté à l’écart des réservoirs de biodiversité mais jouxte une continuité écologique. Aucune zone humide n’a été identifiée sur le site. Présence de haies périphériques.



Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur situé entre deux zones bâties et possédant déjà des constructions).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

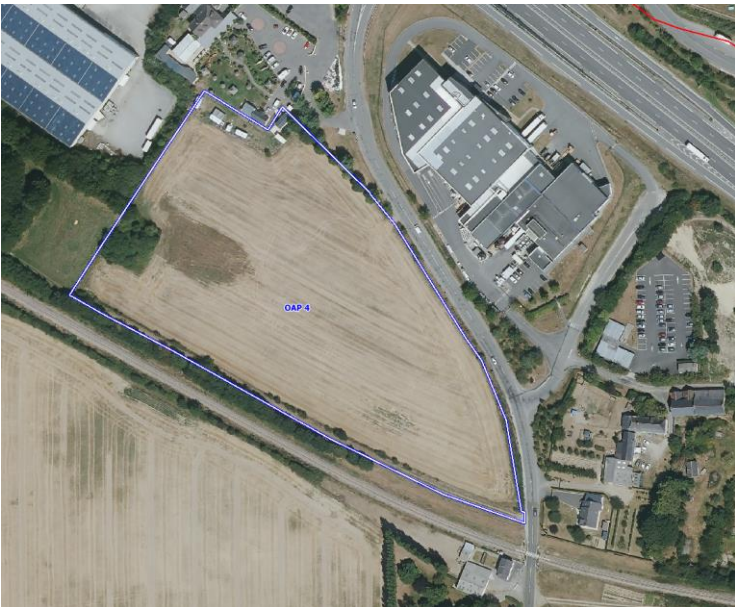
Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques et internes seront conservées dans le cadre de l'OAP. • Inconstructibilité des zones humides avoisinantes. • Secteur situé au-delà de la zone inondable (PPRI-AZI). 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouveaux logements à moins de 400 m de la centralité permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Incitation de mise en place de solutions 	

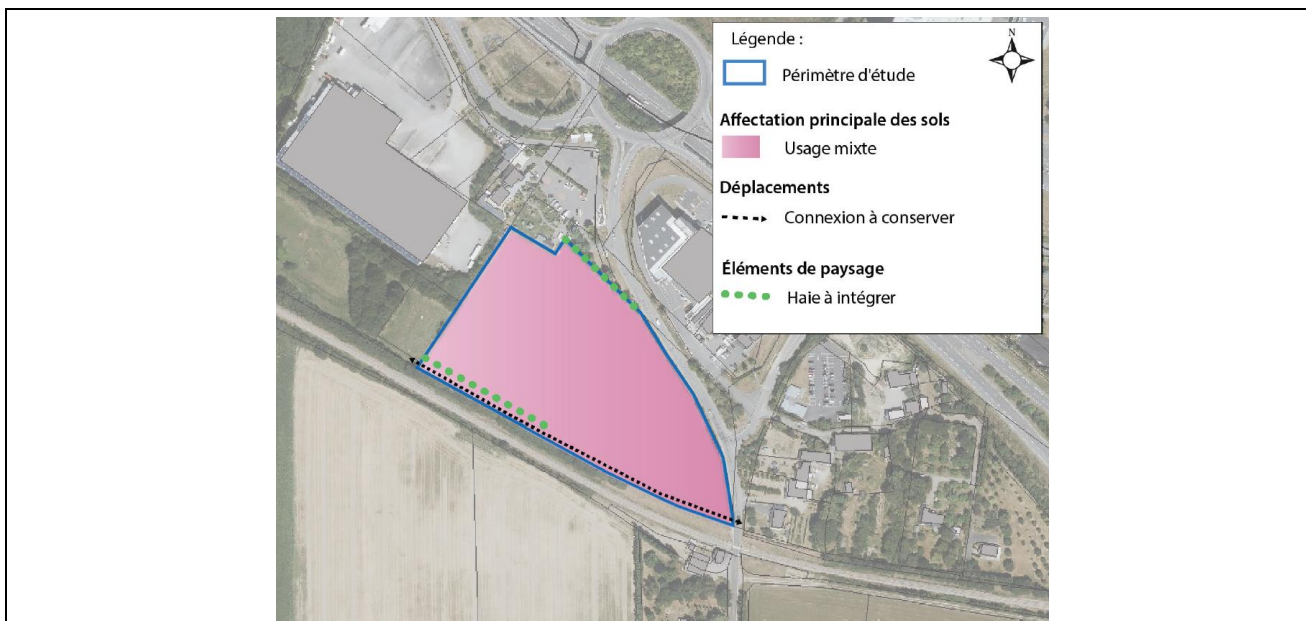
	<p>alternatives de gestion des eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. • Plantation de filtres à caractère bocager en limite sud du site. 	
--	--	--

3.2 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone mixte

En termes de nouveaux équipements collectifs, le présent PLU prévoit une zone d'extension dans le prolongement de la ZA du Bois de Teillay.

La richesse biologique de ce secteur étant relativement faible, son urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Zones 1AUM et 2AUM – OAP n°4	
	
Occupation du sol	Parcelles cultivées
Présentation du site et enjeux	
<p>Situé à environ 2 kilomètres au nord du bourg et dans le prolongement de la ZA du Bois de Teillay, ce secteur couvre une superficie d'environ 2,7 ha.</p> <p>Il est à l'écart des réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site.</p>	



Incidences du projet de PLU

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d’espace agricole.
- Impact modéré sur le paysage (secteur encadré par des activités économiques).

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d’évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques seront conservées dans le cadre de l’OAP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d’une halte ferroviaire et d’une station multi-énergie permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Règlement favorisant l’emploi de matériaux durables. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. 	

4 Les autres incidences sur la composante environnementale

4.1 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Incidences positives

B-2 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE

B-5 : PRESERVER LE CARACTERE DES HAMEAUX

C-1 : PROTEGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITÉ DES MILIEUX NATURELS

C-2 : REDEFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES

C-3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE BRIEN

Incidences négatives

A-2 : FACILITER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS SUR LA COMMUNE

B-1 : APPORTER UNE REPOSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS

D-2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA ZA DU BOIS DE TEILLAY

Incidences mixtes

A-1 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

A-3 : METTRE EN VALEUR LES BORDS DE L'ISE

A-4 : CONFORTER L'ÉTANG

B-3 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE

D-1 : CONFORTER L'AGRICULTURE

4.1.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Globalement, le présent PLU aura des incidences plutôt positives sur les milieux naturels et la biodiversité

Les rares réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune sont éloignés des futures zones urbanisables et font l'objet de protections réglementaires (zonage naturelle protégée N, classement en éléments de paysage à préserver...).

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les zones humides, les cours d'eau ainsi que leurs abords. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone N et classés en éléments de paysage à préserver.

Aucune continuité écologique majeure ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proches de la zone agglomérée sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

4.1.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (NP).
- Classement des abords des cours d'eau en zone naturelle protégée (NP).
- Préservation de :
 - Toutes les haies bocagères – 69 km (L 151-23 du CU).
 - 8 ha de boisements (L 151-23 du CU).
 - 140 arbres isolés (L 151-23 du CU).
 - 10,6 ha de zones humides (L 151-23 du CU).
 - Tous les cours d'eau (L 151-23 du CU).

Mesure de réduction des incidences

- Aucun STECAL n'a été identifié.
- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera de 19 logements à l'hectare contre environ 13 lgts/ha au cours de la précédente décennie.
- Les OAP identifient les végétaux qu'il convient de préserver ou imposent la plantation de nouveaux linéaires arbustifs.

4.2 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

BRIE est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur la ressource en eau :

Incidences positives

A-1 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

A-3 : METTRE EN VALEUR LES BORDS DE L'ISE

A-5 : AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

B-5 : PRESERVER LE CARACTERE DES HAMEAUX

C-1 : PROTEGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITE DES MILIEUX NATURELS

C-2 : REDEFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES

C-3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE BRIEN

Incidences négatives

B-1 : APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS

B-3 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE

D-1 : CONFORTER L'AGRICULTURE

D-2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA ZA DU BOIS DE TEILLAY

Le PLU de BRIE ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

4.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Le projet de PLU prend en compte l'inventaire des zones humides communale.

L'ensemble des zones humides recensées, soit 10,6 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU au titre de l'article L 151-23 du CU.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... A l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides, notamment par rapport au précédent PLU, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement en zone NP au moins 35 mètres de part et d'autre des berges. Les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau et/ou zones humides.

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

4.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection (NP) de 35 mètres autour des cours d'eau.
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (règlement écrit).

Mesure de réduction des incidences

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

4.3 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

Incidences positives

B-2 : PREVENIR LE RISQUE D'INONDATION DE L'ISE

B-5 : PRESERVER LE CARACTERE DES HAMEAUX

C-1 : PROTEGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITE DES MILIEUX NATURELS

C-2 : REDEFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES

C-3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE BRIEN

D-1 : CONFORTER L'AGRICULTURE

Incidences négatives

A-1 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

A-2 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS SUR LA COMMUNE

B-1 : APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS

B-3 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE

D-2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA ZA DU BOIS DE TEILLAY

4.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, les secteurs d'extension à vocation d'habitat sont modérés pour une commune tel que BRIE (consommation totale de 2,3 hectares en extension de la zone agglomérée).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée.

	2011-2021*	Projection sur les 10 prochaines années
Surface consommée pour l'habitat	5,4 ha	3,4 ha d'ENAF en zone 1AU
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,54 ha</i>	<i>0,34 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures	3,4 ha	0,5 ha d'ENAF en zone 1AU
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,34 ha</i>	<i>0,05 ha</i>
Surface consommée totale	6,8 ha	3,9 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,68 ha</i>	<i>0,39 ha</i>

* Source : Données SPARTE – Juillet 2022

Le projet de PLU de la commune de BRIE prend en compte la loi Climat et Résilience car la consommation de l'espace est réduite de **42,65 %** entre la période 2011-2021 et celle du futur PLU.

4.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : 10 % des nouveaux logements s'effectueront en densification du bourg. L'OAP de la Moustière – 32 nouveaux logements – s'effectuera en grande partie sur une friche.
- La surface artificialisée à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée, alors que la commune pourra potentiellement accueillir 36 logements de plus (construction de 60 logements au cours de la dernière décennie contre 95 dans le présent PLU).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).
- Les parcelles couvertes par le PPRI et l'AZI ne seront pas artificialisées.

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité moyenne de 19 logements par hectare, contre 13 logements par hectare lors de la dernière décennie).

4.4 L'impact sur le paysage

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les paysages :

Incidences positives

A-2 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS SUR LA COMMUNE

A-3 : METTRE EN VALEUR LES BORDS DE L'ISE

A-4 : CONFORTER L'ÉTANG

B-5 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

C-1 : PROTÉGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITÉ DES MILIEUX NATURELS

C-2 : REDEFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES

C-3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE BRIEN

C-4 : FAIRE CONNAÎTRE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

D-1 : CONFORTER L'AGRICULTURE

Incidences négatives

B-1 : APPORTER UNE RÉPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS

D-2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA ZA DU BOIS DE TEILLAY

Incidences mixtes

A-5 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

D'autres objectifs plus globaux sont également inscrits dans le PLU, comme la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ou encore la densification de l'enveloppe agglomérée.

4.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- protection des éléments du patrimoine bâti,
- traitement des franges urbaines.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

4.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit.

Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

4.5 L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

Incidences positives

A-2 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS SUR LA COMMUNE

A-3 : METTRE EN VALEUR LES BORDS DE L'ISE

B-3 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE

B-5 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

C-1 : PROTÉGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITÉ DES MILIEUX NATURELS

C-2 : REDEFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES

C-3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE BRIEN

C-4 : FAIRE CONNAÎTRE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

D-1 : CONFORTER L'AGRICULTURE

Incidences négatives

D-2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA ZA DU BOIS DE TEILLAY

Incidences mixtes

B-1 : APPORTER UNE RÉPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS

4.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

4.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et secteurs d'emplois.
- Emplacement pour la création d'une halte ferroviaire et d'une station multi-énergie.

4.6 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de BRIE entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux Briens de réduire leurs consommations énergétiques. De multiples objectifs sont affichés dans le PADD :

Incidences positives

A-2 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS SUR LA COMMUNE

A-5 : AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

B-3 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE

B-5 : PRESERVER LE CARACTERE DES HAMEAUX

4.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection des boisements les plus fragiles (non protégés par le code forestier), le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Cependant, la construction seule des nouveaux logements hors résorption de la vacance et changement de destination (87 envisagés par le PLU) aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins 3 697* t eq CO₂. Cette estimation ne prend pas en compte le carbone qui sera rejeté lors des autres travaux sur les parcelles, ni les émissions liées à l'utilisation future de ces logements.

Il est donc impossible de compenser la totalité des émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU.

*87 logements de 100m² chacun en moyenne = 8 700m² de surface au sol

Émissions GES pour construction sur 1m² = 425 kg eq CO₂

8 700 x 425 = 3 697 000 kg eq CO₂, soit 3 697 t eq CO₂.

La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

4.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Avec, entre autres, la création d'une halte ferroviaire, des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les courts déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

4.7 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

4.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

BRIE est exposée aux risques suivants :

- Le risque lié aux séismes
- Le risque lié aux inondations
- Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles
- Le risque mouvement de terrain
- Le risque lié aux tempêtes et grains
- Le risque lié au transport de matières dangereuses
- Le risque lié au radon

Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués. Cependant 2 sites sont recensés dans la base de données BASISAS (sites susceptibles d'être pollués).

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans les zones d'activités permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les autres axes routiers, le plan de zonage fait apparaître le périmètre de nuisance sonore de la RD 41. De plus, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

4.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Aucune nouvelle zone à vocation d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de la RD 41.
- Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat dans la zone inondable.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS

1 La compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.
- ✓ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bretagne.

1.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

BRIE est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de BRIE, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

1.2 Le SAGE Vilaine

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

BRIE est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction.
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
6. Mettre en conformité les prélèvements existants.
7. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, deux d'entre eux ont particulièrement pris en compte dans le cadre du PLU :

- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : un inventaire des zones humides a été réalisé, dont les données ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU.
- Protéger et agir contre les inondations : aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans les zones identifiées dans le PPRi et l'AZI.

1.3 Le SCoT du Pays de Vitré

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

- Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées
- Asseoir une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour de bassins de vie
- Maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux portes de la Bretagne
- Garantir l'équilibre des milieux et préserver la ruralité du Pays de Vitré

Le DOO du SCoT du Pays de Vitré s'articule autour de huit thématiques :

- Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire
- Pour une gestion optimale de l'espace
- Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré
- Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté
- Assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée
- Organiser un appareil commercial adéquat
- Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire
- Œuvrer pour la transition énergétique

Le PLU de BRIE, pôle de proximité dans le SCoT, est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré et les documents graphiques qui lui sont assortis.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de BRIE avec le SCoT du Pays de Vitré.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 1 : MAINTENIR ET ACCUEILLIR LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	Sans objet
Axe 2 : POUR UNE GESTION OPTIMALE DE L'ESPACE	
REGLES CONSOMMATION D'ESPACE	
Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés.	Une analyse des capacités de densification a été réalisée. Il en résulte qu'environ 10 nouveaux logements pourront prendre place en densification du bourg.
Limiter les constructions dans l'espace rural pour préserver le cadre de vie et les milieux.	Les hameaux n'ont plus vocation à accueillir de nouvelles constructions.
Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace.	Une densité moyenne de 19 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 3 : AFFIRMER ET RENFORCER LA	

POSITION ÉCONOMIQUE DU PAYS DE VITRÉ	
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
Permettre l'implantation de nouvelles activités et entreprises tout en préservant le cadre naturel et agricole et la qualité des sites et des milieux.	Le règlement UA (ZA du Bois de Teillay) permet aux entreprises existantes de s'étendre et à de nouvelles entreprises de s'implanter sans consommer d'espace agricole.
Favoriser un territoire rural dynamique pour assurer le maintien des emplois de proximité (commerces, services, artisanat, agriculture...) et une vitalité dans tous les espaces en s'appuyant sur un réseau de centralités renforcées et un cadre paysager et bâti de qualité.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée. La ZA du Bois de Teillay possède un zonage spécifique à vocation économique (UA). Un espace de centralité commerciale a été identifié (le bourg).
AGRICULTURE	
Préserver un espace dédié aux activités agricoles de qualité qui dessine l'identité du territoire et permette le développement de l'agriculture.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE SUR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET CONNECTÉ	
MOBILITÉS	
Renforcer le rôle du ferroviaire et l'accès au train.	Une zone d'extension de la ZA du Bois de Teillay (1AUM et 2AUM) permet la réalisation d'une future halte ferroviaire.
Développer le réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire.	Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire pour optimiser les relations entre secteurs résidentiels, secteurs d'activités et équipements. Il est également prévu de conforter la mise en réseau de liaisons douces entre l'existant et la trame verte et bleue ainsi qu'en direction de Janzé.
COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	
Renforcer les modes de communication sur l'ensemble du territoire	Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat sur des sites existants, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 5 : ASSURER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE	
ÉQUIPEMENTS	
Diversifier une offre d'équipements mutualisée et optimiser leurs utilisations.	Deux pôles d'équipements collectifs ont été identifiés dans la zone agglomérée du bourg.

	La zone 1AUM et dans une moindre mesure 2AUM en extension du bois de Teillay permettent la réalisation d'équipements collectifs (halte ferroviaire, station multi-énergie, stationnement...).
--	---

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 6 : ORGANISER UN APPAREIL COMMERCIAL ADEQUAT	
COMMERCES	
Renforcer l'attractivité commerciale de toutes les centralités. Diversifier l'offre commerciale et maîtriser son expansion.	Le PLU préserve l'ancrage commercial dans le bourg. Le PLU offre aussi la possibilité d'installation de nouveaux commerces et de services de proximité uniquement dans la centralité du bourg. Les commerces existants dans la ZA du Bois de Teillay pourront s'étendre. Aucun nouveau commerce ne sera créé dans cette zone.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 7 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	
PAYSAGES	
Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager.	Le PLU détermine les haies bocagères à préserver. Il protège le paysage : <ul style="list-style-type: none"> • préservant les diverses scènes fluviales et agraires de la vallée de l'Isère en amont et en aval du bourg. • confortant la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau. • intégrant la vallée de l'Isère à un réseau de liaisons douces. • préservant de toute urbanisation nouvelle le coteau et son balcon situé au nord du bourg. • stoppant l'extension sud du bourg qui coupe la ligne de paysage sur le coteau. • traitant les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes. Le PLU protège également des éléments emblématiques du patrimoine architectural.
Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement.	Dans les secteurs faisant l'objet d'OAP des prescriptions paysagères sont définies.
RESSOURCES	
Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau.	Les cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. Leurs abords sont

	règlementairement préservés.
Exploiter durablement et valoriser localement les ressources du sous-sol.	Sans objet
BIODIVERSITÉ	
Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité. Assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques.	Les réservoirs de biodiversité recensés sur le territoire communal sont classés en zone A ou N. Le PLU s'attache à favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques identifiés.
Préserver les éléments qui composent la trame verte et la trame bleue et les dynamiques des milieux associés.	L'ensemble de la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est classé en zone naturelle ou agricole et les cours d'eau, zones humides, haies bocagères et de nombreux arbres isolés identifiés sont préservées.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 8 : ŒUVRER POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	
ÉNERGIE	
Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie.	Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, afin de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité. Les OAP facilitent ce type de procédés en n'imposant pas l'implantation des bâtiments, chaque opération sera libre de s'adapter aux contraintes topographiques et d'ensoleillement.
Développer les bâtiments sobres.	Le PLU facilite également ce type de procédés en limitant les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.
Diversifier et décarboner les transports.	L'article 7 du règlement du PLU impose des parking vélos pour toute nouvelles construction à vocation d'habitat collectif ou d'activité économique.

1.4 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

1.5 Le SRCAE de la région Bretagne

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle 2).

Le SRCAE de Bretagne 2013-2018, arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

A son échelle, le PLU de BRIE a pris en compte les principes généraux du SRCAE.

CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2019	1 006
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2018	389
	Nombre de logements autorisés	SITADEL	2011-2020	60
	Typologie des logements autorisés	SITADEL	2011-2020	10% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2018	367 (94%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2018	18 (4,5%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2022	13 logements par hectare
Consommation de l'espace	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles à usage d'habitation	Mairie	2011-2020	640 m ²
Activités économiques	Surface de commerces créée	SITADEL	2011-2020	0 m ²
	Surface de bureaux créée	SITADEL	2011-2020	445 m ²
	Surface d'artisanat/d'industrie créée	SITADEL	2011-2020	508 m ²
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2018	520 (76,3%)
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2020	22
	SAU	RGA	2020	1 783 ha
Commerces	Nombre de commerce ne pouvant pas changer de destination	Mairie	2022	0
	Nombre de commerce dans la centralité	Mairie	2022	0
Equipements collectifs	Surface de services publics créée	Mairie	2011-2020	850 m ²
Déplacements	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	2022	0 m linéaire
	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2022	10 km
	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental	2020	RD 41 : 15 597 RD 777 : 3 702
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2017	59,5%
Biodiversité Et paysage	Élément de paysage naturel à protéger	Mairie	2022	69 km de haies bocagères 8 ha de boisements 140 arbres isolés 10 ha de zones humides 22 km de cours d'eau
	Élément de paysage bâti à protéger	Mairie	2022	89 constructions
	Changement de destination	Mairie	2022	36 constructions