

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Erbrée

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blosne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 12/02/2020

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire le : 17/09/2026

Rappels législatifs : le cadre de la définition du PADD

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article L101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

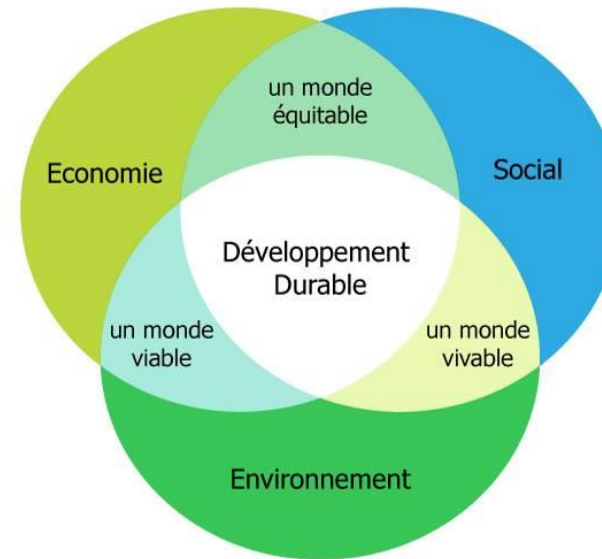
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le rôle du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet communal de la commune. Il définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document lisible, simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures. Il englobe les dimensions économiques, sociales et environnementales.



1	Soutenir la vitalité du cœur de bourg tout en garantissant un cadre de vie de qualité.....	4
1.1	Favoriser l'accueil de nouveaux ménages.....	4
1.2	Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population.....	4
1.3	Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie	4
1.4	Renforcer la centralité et encourager le développement commercial	4
1.5	Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain	5
2	Soutenir le développement économique et la vitalité du territoire.....	6
2.1	Poursuivre le développement économique en s'appuyant sur le parc d'activité structurant de la Huperie identifié au SCoT.....	6
2.2	Maintenir et développer les activités agricoles.....	6
2.3	Favoriser les activités touristiques culturelles et de loisirs.....	6
3	Faciliter les déplacements usuels et conforter le réseau de cheminements doux	7
3.1	Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur le territoire communal	7
3.2	Valoriser le réseau des liaisons douces.....	7
4	Protéger et mettre en valeur les hameaux, les paysages, le patrimoine et l'environnement.....	8
4.1	Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels.....	8
4.2	Protéger la population des risques et nuisances	8
4.3	Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux.....	8
4.4	Maintenir le patrimoine architectural et urbain et la vie dans les hameaux	8

1 Soutenir la vitalité du cœur de bourg tout en garantissant un cadre de vie de qualité

1.1 Favoriser l'accueil de nouveaux ménages

Au regard de la composition des grandes tranches d'âge en 2014, la commune d'Erbrée est marquée par un vieillissement de sa population. Les classes d'âge des 0-14 ans et des 30-44 ans sont particulièrement concernées par ce phénomène.

Pour favoriser l'accueil de nouveaux ménages et maintenir les équipements (école) et les commerces, le projet communal vise à :

- > Offrir des logements adaptés aux personnes âgées en perte de mobilité dans le centre-bourg, à proximité des commerces, services et équipements, et « libérer » des logements familiaux pour les ménages avec enfants ;
- > Assurer une diversification du parc de logements pour permettre aux ménages, quel que soit leur niveau de ressources, de pouvoir s'installer sur la commune et d'avoir le choix entre l'accession à la propriété et la location ;
- > Développer une offre de logement pour les primo-accédants.

1.2 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population

Après avoir connu une forte croissance démographique entre 1999 à 2010 (+1% de croissance annuelle), la croissance démographique d'Erbrée s'est ralentie pour atteindre +0.2% par an entre 2010 et 2015.

Pour assurer une progression régulière de la population en cohérence avec les objectifs définis à l'échelle supra-communale et notamment au SCoT de Vitré Communauté ainsi qu'au Programme Local de l'Habitat, le projet vise à :

- > Permettre un rythme de croissance démographique d'environ 1,25 % par an en moyenne pour les 10 années à venir conformément aux objectifs de croissance affichés au SCOT du Pays de Vitré ;
- > Répondre au besoin de 120 logements environ pour maintenir la population et assurer la croissance démographique ;
- > Encadrer les extensions urbaines par des projets d'aménagements d'ensemble d'une densité minimale de 15 logements par ha, en compatibilité avec le SCOT.

1.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie

Dans une démarche de développement durable de qualité urbaine, la commune d'Erbrée s'est lancée dans une démarche participative de revitalisation de son centre-bourg (démarche de densification Built In My Back Yard). Ainsi, le projet communal vise à :

- > Coudre les futurs projets d'urbanisation avec la trame urbaine existante : liaisons, morphologie urbaine, liens paysagers, insertion dans le grand paysage... ;
- > Travailler les formes urbaines :
 - Initier des formes urbaines capables d'évoluer dans le temps : éviter la création d'espaces libres trop contraints pour pouvoir être appropriés, encourager les implantations des constructions sur les limites parcellaires et/ou à l'alignement des voies
 - Privilégier les formes urbaines denses
- > Préserver et valoriser les qualités urbaines, paysagères et architecturales du site et de son environnement (trame bocagère et arborée, perspectives paysagères sur les espaces ruraux, sur des bâtiments remarquables, prolongement de la trame urbaine historique...).

1.4 Renforcer la centralité et encourager le développement commercial

Afin de conforter le dynamisme du centre bourg et d'assurer sa vitalité, le PLU vise à :

- > Répondre aux besoins en équipements pour conforter la centralité du cœur de bourg (école, extension de la salle des sports, aire de stationnement, etc.) ;
- > Assurer la pérennité et le développement de l'offre en commerces, services et équipements de proximité en centre-bourg ;
- > Encadrer les changements de destination des locaux commerciaux ;
- > Rapprocher logements, équipements, commerces et services pour favoriser les synergies.

1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain

Le PLU précédent définissait des enveloppes foncières importantes pour le développement urbain, tant pour l'habitat (14.75 ha) que pour le développement économique (25 ha), que pour les équipements (2.95ha).

Entre 2006 et 2016, 12 hectares ont été consommés par l'habitat sous forme de lotissement (Lotissement du Verdon II) et 25 ha pour de l'activités économiques.

Ainsi, dans une logique de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier, le PLU vise à réduire ces enveloppes foncières.

- > Réduire l'enveloppe foncière destinée à l'habitat d'environ 40% par rapport à la dernière période ;
- > Augmenter la densité moyenne de logements pour atteindre un objectif de 15 logements par hectare dans les zones urbaines ou à urbaniser non bâties sans pouvoir être en deçà de 12 logements par hectare par opération en compatibilité avec le SCOT ;
- > Prévoir une enveloppe foncière destinée aux activités économiques adaptée aux exigences supra-communales, soit une enveloppe foncière de 8 hectares dont 4ha destinée aux activités artisanales ;
- > Réduire l'enveloppe foncière destinée aux activités économiques d'environ 60% par rapport à la dernière période.

2 Soutenir le développement économique et la vitalité du territoire

2.1 Poursuivre le développement économique en s'appuyant sur le parc d'activité structurant de la Huperie identifié au SCoT

Bénéficiant de la proximité de la RN 157 (axe Rennes - Laval) et de la création d'un demi-échangeur en 2011, Erbrée a pu développer un parc d'activité à proximité de cet axe routier. Doté d'une superficie de 25 ha ce parc est actuellement occupé par la plateforme logistique d'Intermarché. Le SCoT a intégré le rôle de pôle économique de la commune en identifiant un parc d'activité structurant ainsi que deux parcs d'activité dits de proximité. Aussi, le projet communal vise à :

- > Tirer parti de la RN 157 et de la RD 29 comme porte d'entrée du territoire régional : aire de repos, activités de restauration ;
- > Poursuivre le développement du parc d'activités de la Huperie en cohérence avec les orientations économiques de Vitré Communauté ;
- > Permettre la réalisation d'une station GNL en lien avec le Parc d'Activités de la Huperie ;
- > Permettre les développements économiques mesurés à l'Ouest du Parc d'Activité de la Huperie en cohérence avec les orientations économiques de Vitré Communauté ;
- > Permettre aux entreprises implantées au sein des espaces ruraux de se maintenir, à condition de pas compromettre l'activité agricole, ni d'impacter sur la préservation des espaces naturels ;
- > Encourager la mise en œuvre des sources d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, petits éoliens...) dans les zones économiques ;
- > Favoriser le raccordement à la fibre optique pour répondre aux besoins des entreprises locales et ainsi permettre le développement du télétravail.

2.2 Maintenir et développer les activités agricoles

De par son importance sur les plans tant économiques que paysagers, l'activité agricole participe de l'identité communale. Représentant 22 % des emplois (6% à l'échelle de Vitré communauté et 3.3% dans le département), l'agriculture représente une activité essentielle pour la commune.

Aussi, il s'agira de :

- > Limiter la consommation des terres agricoles et le mitage par l'urbanisation afin d'assurer la pérennité des exploitations ;
- > Préserver le potentiel des zones agricoles en favorisant le développement des exploitations agricoles existantes et en autorisant les nouvelles constructions à vocation agricole ;
- > Encourager la diversification des activités agricoles (ventes directes, agrotourisme, gîtes...) en permettant le changement de destination des bâtiments d'intérêts architectural et patrimonial à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3 Favoriser les activités touristiques culturelles et de loisirs

La commune d'Erbrée, de par la présence du Plan d'eau de la Valière et de sa situation géographique (proximité avec Vitré, RN 157) est attractive pour les activités touristiques culturelles et de loisirs.

Le projet communal vise à :

- > Intégrer le centre aéré du Moulin de la Haie et encadrer son développement ;
- > Valoriser les attraits du territoire en assurant toutes les conditions favorables au développement d'un « tourisme vert » de qualité.

3 Faciliter les déplacements usuels et conforter le réseau de cheminements doux

3.1 Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur le territoire communal

La réalisation du Parc d'Activités de La Huperie sur le territoire communal combiné à la réalisation du ½ échangeur autoroutier a modifié les conditions de circulations sur la commune. Une aire de covoiturage a notamment été créée en sortie de la RN 157. De plus, la plateforme logistique ITM influe sur le nombre de passage de poids-lourds sur la RD 29.

Aussi, les développements à venir intègrent ces préoccupations :

- > Anticiper la réalisation d'une voie de contournement à l'est du bourg ;
- > Intégrer la finalisation de l'échangeur autoroutier depuis la Route Nationale 157 ;
- > Conforter l'aire de covoiturage ;
- > Intégrer la réalisation d'une liaison douce afin de sécuriser les déplacements entre le bourg et le PA de la Huperie.

3.2 Valoriser le réseau des liaisons douces

Erbrée dispose d'un réseau de promenades très développé (sentier des papillons, circuit de randonnée, Plan Départemental des Itinéraires de Promenades de Randonnées) et relié aux communes voisines.

Le projet communal vise à prolonger les efforts réalisés aux cours des décennies précédentes :

- > Intégrer les nouvelles opérations urbaines au réseau de liaison douce existant afin de mettre les quartiers en réseaux ;
- > Valoriser le réseau de cheminements doux existants (PDIPR, sentier de randonnée) ;
- > Sécuriser les déplacements doux (piétons et cycles) en aménageant une voie cyclable entre le bourg et Vitré le long de la Route Départementale N°29.

4 Protéger et mettre en valeur les hameaux, les paysages, le patrimoine et l'environnement

4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels

La trame verte et bleue forme un réseau physiquement connecté avec des connexions écologiques fortes qu'il convient de préserver. Celles-ci sont souvent structurées autour des cours d'eau et des forêts, mais également à l'aide des linéaires de boisements présents au sein de l'espace rural (maillage bocager). La notion de trame bleue désigne le réseau écologique constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes et les milieux associés.

Pour assurer la préservation de la trame verte et bleue, le PLU vise à :

- > Préserver les cours d'eau et le patrimoine hydraulique :
 - Protéger les zones humides
 - Protéger les fonds de vallées des constructions
 - Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre l'écoulement naturel des eaux et de limiter les ruissellements inhabituels propices aux inondations
- > Conforter les continuités écologiques identifiées ;
- > Identifier et protéger les éléments bocagers (haie, talus, boisements etc.) ayant un rôle hydraulique (limitation du ruissellement et de l'érosion) afin de permettre la régénération et la densification du bocage existant ;
- > Maîtriser l'urbanisation aux abords des massifs boisés ;
- > Protéger les espaces remarquables et leurs abords.

4.2 Protéger la population des risques et nuisances

En lien avec la proximité de la Vilaine, la topographie et les caractéristiques géologiques de la communes, le projet communal vise à :

- > Limiter l'urbanisation aux abords de la RN 157, pour tenir compte des nuisances sonores et préserver la qualité paysagère ;
- > Intégrer le risque d'inondation et le risque de remontées de nappes ;
- > Prendre en compte le périmètre de protection du captage d'eau potable ;

- > Prendre en compte le potentiel risque d'exposition au radon ;
- > Intégrer le risque de rupture de digue ;
- > Appréhender les risques liés aux transports de matières dangereuses ainsi que les risques industriels et technologiques.

4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux

La commune d'Erbrée possède des espaces de grande qualité sur les plans paysager et naturel (ZNIEFF, vallée de la Vilaine, vallée de la Valière, ...)

Aussi, il s'agira de :

- > Protéger et mettre en valeur la vallée de la Vilaine et celle de la Valière ;
- > Qualifier les entrées de ville ;
- > Veiller à l'intégration paysagère des constructions en lien avec l'activité agricole et les extensions des constructions d'habitation ;
- > Limiter le développement linéaire le long des voies en favorisant l'épaississement de la trame urbaine.

4.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain et la vie dans les hameaux

La commune d'Erbrée possède un patrimoine architectural et urbain qui participe de son identité. Elle est également constituée de nombreux hameaux (177 lieux-dits). Suite à une analyse fine de ces hameaux et en tenant compte des dispositions législatives en vigueur, aucun comblement de dents creuses dédiées à l'habitation en dehors de l'agglomération ne pourra être autorisé. Toutefois il s'agira de permettre l'évolution des bâtiments existants.

Le projet communal vise à :

- > Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable (château des Nétumières, maisons rurales, fermes, moulins, etc.) ;
- > Préserver et prolonger les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique du centre-bourg et des hameaux :
 - Favoriser la structuration de l'espace public par des continuités bâties, des éléments paysagers...
 - Encadrer les volumétries, les implantations des constructions, les aspects extérieurs, les traitements paysagers...

- > Assurer l'intégration urbaine et paysagère des futurs bâtiments ;
- > Permettre les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations existants dans le respect du paysage, de l'environnement et de l'activité agricole ;
- > Permettre les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial.

Carte de synthèse du PADD

