Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Erbrée

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation



QUARTA
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

SOMMAIRE

INTRODUCTION 6

1 CONTEXTE 8

2 POSITIONNEMENT 9

2.1 Situation géographique 9

2.2 L'intercommunalité 10

2.3 Le SCoT 11

2.4 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 16

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 18

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE 20

1 PROFIL DÉMOGRAPHIQUE 22

1.1 Une croissance démographique relativement soutenue au cours des dernières décennies 22

1.2 Une croissance démographique imputable au solde naturel 23

2 STRUCTURE ET PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE 24

2.1 Une baisse de la part des jeunes ménages et une tendance au vieillissement 24

2.2 Un phénomène de décohabitation important 25

3 HABITAT 27

3.1 Le parc de logements 27

3.2 Le parc de résidences principales 30

3.3 La construction neuve depuis 10 ans 32

3.4 L'évolution du parc de logements 33

4. VIE ECONOMIQUE ET EMPLOI 36

4.1 L'organisation des activités économiques sur le territoire 36

4.2 La population active 44

4.3 Les emplois 46

4.4 L'activité agricole 49

5. ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE 64

5.1 Les équipements administratifs et de services publics 66

5.2 Les équipements culturels 66

5.3 Les équipements sportifs 67

5.4 La vie associative 67

5.5 Équipements liés à la petite enfance 67

5.6 Les équipements scolaires 68

6 RESEAUX DIVERS 68

6.1 Le réseau d'eau potable 68

6.2 L'assainissement des eaux usées 68

6.3 L'assainissement des eaux pluviales 68

6.4 Gestion des déchets 68

CHAPITRE II : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE 70

1 HISTOIRE DE L'EVOLUTION URBAINE ET CONSOMMATION DE L'ESPACE 71

1.1 Historique 71

1.2 La consommation des terres agricoles 72

2 PAYSAGES 75

2.1 Approche générale 76

2.2 Le paysage urbain 76

2.3 La vallée 77

2.4 Les coteaux 80

2.5 Le plateau agricole 81

3 LES TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES 83

3.1 Structure urbaine et cadre bâti 83

4 LES ESPACES PUBLICS 94

4.1 Les voiries 94

4.2 Les places publiques 94

4.3 Les parcs et jardins 95

4.4 Les aires de stationnements 95

4.5 Les entrées de ville 96

5 PATRIMOINE 98

5.1 Rappels historiques 98

5.2 Le patrimoine bâti 99

6 LES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE 101

7 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 105

7.1 Le réseau routier 105

7.2 Les liaisons douces 108
7.3 Les transports en commun 110

CHAPITRE III : ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 113

1 LES CAPACITES DE DENSIFICATION DEDIEES A L'HABITAT 114
1.1 Définition de l'enveloppe urbaine 114
1.2 Analyse du potentiel de densification a l'interieur de l'enveloppe urbaine 116
2 LES CAPACITES DE DENSIFICATION DEDIEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE 118

PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 119

1 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL 120
1.1 Climatologie 120
1.2 Températures 120
1.3 Précipitations 120
1.4 Vents 121
2 GEOLOGIE 121
3 TOPOGRAPHIE 123
3.1 Altitudes 123
3.2 Pentes 123
4 TRAME VERTE ET BLEUE 124
4.1 Masses d'eau et bassin versants 124
4.2 Inventaire des Cours d'eau 126
4.3 Document de planification 126
4.4 Eaux superficielles : qualité de la ressource 130
4.5 Risques et pollutions des eaux 130
4.6 Catégorie piscicole 131
5 ALIMENTATION EN EAU POTABLE 132
6 PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE 132
6.1 Elément de la Biodiversité 132
6.2 Espaces naturels protégés 133
7 ZONES HUMIDES 135
7.1 Définition 135
7.2 Législation 135
7.3 Inventaire communal 135
8 BOCAGES ET BOISEMENTS 139
8.1 Patrimoine bocager 139
8.2 Les boisements 141
9 ANALYSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 143
9.1 Constat 143
9.2 Définition 143
9.3 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 143
9.4 Eléments de determination de la trame verte et bleue 146
9.5 Enjeux de restauration / préservation 149
10 POTENTIEL ENERGETIQUE 151
10.1 Énergie solaire 151
10.2 Énergie éolienne 151
10.3 Géothermie 152
10.4 La production d'énergies renouvelables 153
10.5 Plan Climat Air Énergie Territorial 153
11 POLLUTIONS ET NUISANCES 153
11.1 Qualité de l'air 153
11.2 Pollution sonore 153
11.3 Risques naturels et technologiques 155
11.3.1 Retraits et gonflements des argiles 155
11.3.2 Risque inondation 155
11.3.3 Risque de rupture de digue 156
11.3.4 Risque sismique 156
11.3.5 Risque incendie 156
11.3.6 Risques climatiques 156
11.3.7 Risque remontées de nappes 157
11.3.8 Exposition au radon 157
11.3.9 Transport de matières dangereuses 157
11.4 Risques industriels et technologiques 158
12 CONCLUSION 159

PARTIE 3 : PREVISIONS ET BESOINS 164

1 LES ENJEUX 165
2 BILAN DU PLU 168

3 LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES 168
3.1 Estimation du poids de population 2018 168
3.2 Estimation du point mort projeté à l'horizon 2028 168
4 RAPPEL DES ORIENTATIONS DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 169
4.1 Le PLH de Vitré Communauté 169
5 HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 170
5.1 Estimation des besoins en logements et en foncier 172
6 LES PREVISIONS ECONOMIQUES 173
6.1 Le parc d'activités de la Huperie 173
6.2 La zone d'activités artisanales 173

PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 174

1 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 175
1.1 La definition du padd d'erbrée 175
1.2 Le respect des principes de l'article l. 101-2 du code de l'urbanisme 176
2 COHERENCE ENTRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE PADD 180
2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 180
3 DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLÉMENTARITÉS AVEC LES OAP 198
3.1 La justification de la délimitation des zones 198
3.2 Le Règlement 200
3.2.1 Les règles communes 200
3.2.2 Les zones agricoles 203
3.3 Les emplacements reservÉs 249
3.4 La protection du patrimoine naturel 251
3.5 Le patrimoine culturel et bâti 256
3.6 Les éléments sites et secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural 256

PARTIE 5 : CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER 258

1 L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE 259
1.1 Rappel des objectifs du PADD 259
1.2 Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD 260
1.3 Leviers conditionnant les incidences sur l'environnement 262
2 ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU 263
2.1 Zones d'influence du projet 263
2.2 Rappel des principaux secteurs d'aménagement identifiés dans le PLU 263
3 L'ELABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE D'ERC 265
3.1 La notion d'impacts 266
3.2 Impacts directs 266
3.3 Impacts indirects 266
4 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR THEMATIQUE 267
4.1 Eléments de méthodologie 267
4.2 Milieux naturels, agronaturels et biodiversité 267
4.3 Ressources naturelles 283
4.4 Paysage et Patrimoine 287
4.4.3 Synthèse des incidences vis-àvis du paysage et du patrimoine 288
4.5 Nuisances et pollutions 289
4.6 Synthèse des incidences vis-à-vis des pollutions et nuisances 291
4.7 Risques naturels et technologiques 292
5 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR SECTEUR DE PROJET 298
5.1 Prise en compte de l'environnement dans les projet de développement urbains 298
5.2 Zones de projet à vocation d'habitat 299
5.4 Zones de projet à vocation économique 303
5.6 Impacts socio-économiques 306
5.7 Impacts sur l'habitat et la mixité sociale 306

PARTIE 6 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 307

1 SUIVI DE L'EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL ET DES DISPOSITIFS ENVIRONNEMENTAUX 308

2 LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT 309

3 LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL 310

PARTIE 7 : RESUME NON TECHNIQUE 312

1 CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION 313

2 SYNTHESE ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES 313

3 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 314

4 JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX 317

4.1 Soutenir la vitalité du cœur de bourg tout en garantissant un cadre de vie de qualité 317

4.2 Soutenir le développement économique et la vitalité du territoire 318

4.3 Faciliter les déplacements usuels et conforter le réseau de cheminements doux 318

4.4 Protéger et mettre en valeur les hameaux, les paysages, le patrimoine et l'environnement 318

5 INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES 320

5.1 Milieux naturels et biodiversité 320

5.2 Ressources naturelles 321

5.3 Paysages et Patrimoine 323

5.4 Nuisances et Pollutions 324

5.5 Risques naturels et technologiques 325

INTRODUCTION

1 CONTEXTE

Par délibération en date du 17 janvier 2018, le Conseil Municipal d'Erbrée a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Le PLU permettra de prendre en compte des dispositions législatives en vigueur : Grenelle de l'Environnement, Loi ALUR, Loi Paysage, Loi sur les Déchets. De plus, le PLU devra être compatible avec les documents supra-communaux en vigueur tels que le SCoT du Pays de Vitré et le SAGE Vilaine.

Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du Conseil Municipal sont les suivants :

- Respecter les engagements du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré
- Permettre à la commune de répondre aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté
- Renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau conformément au SAGE Vilaine
- Maîtriser la consommation d'espace et l'évolution démographique de la commune
- Assurer l'extension et un développement harmonieux du bourg en favorisant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain
- Préserver l'activité agricole
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements publics futurs

2 POSITIONNEMENT

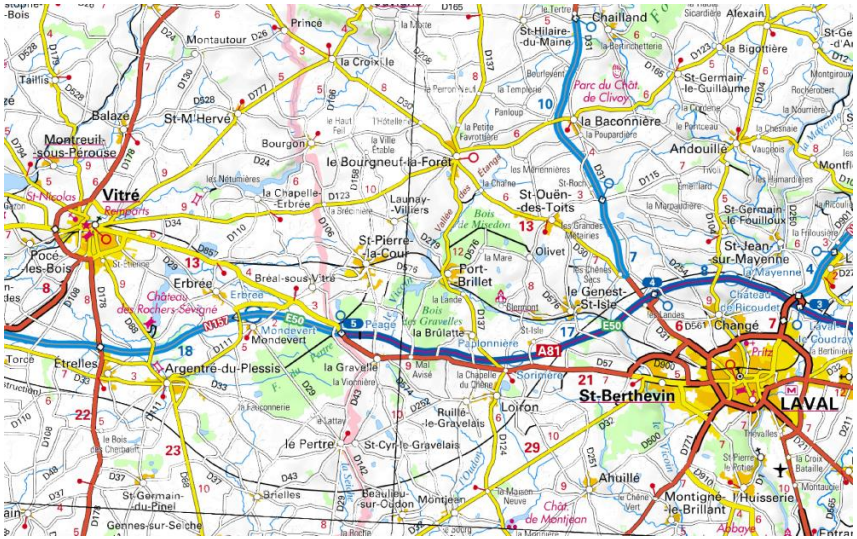
2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune d'Erbrée se situe à l'Est du département d'Ille-et-Vilaine, à environ 8 km de Vitré et 30 km de Laval. La limite Est de la commune marque le changement de région (Pays de la Loire) et de département (Mayenne). Erbrée fait partie du canton de Vitré et est identifiée comme pôle de proximité à l'échelle du Pays. D'une superficie de 35,52 km^2, la commune est limitrophe des communes de : Vitré (35) à l'Ouest, Saint-Pierre-la-Cour et Bourgon (53) à l'Est, Argentré-du-Plessis, Etrelles, Mondevert, Bréal-sous-Vitré au Sud et Saint M'hervé et La-Chapelle-Erbrée au Nord

Son territoire est irrigué par la Route Nationale 157 reliant Rennes à Laval ainsi que par des Routes Départementales dont la RD 857 qui relie la commune d'Erbrée à Vitré.

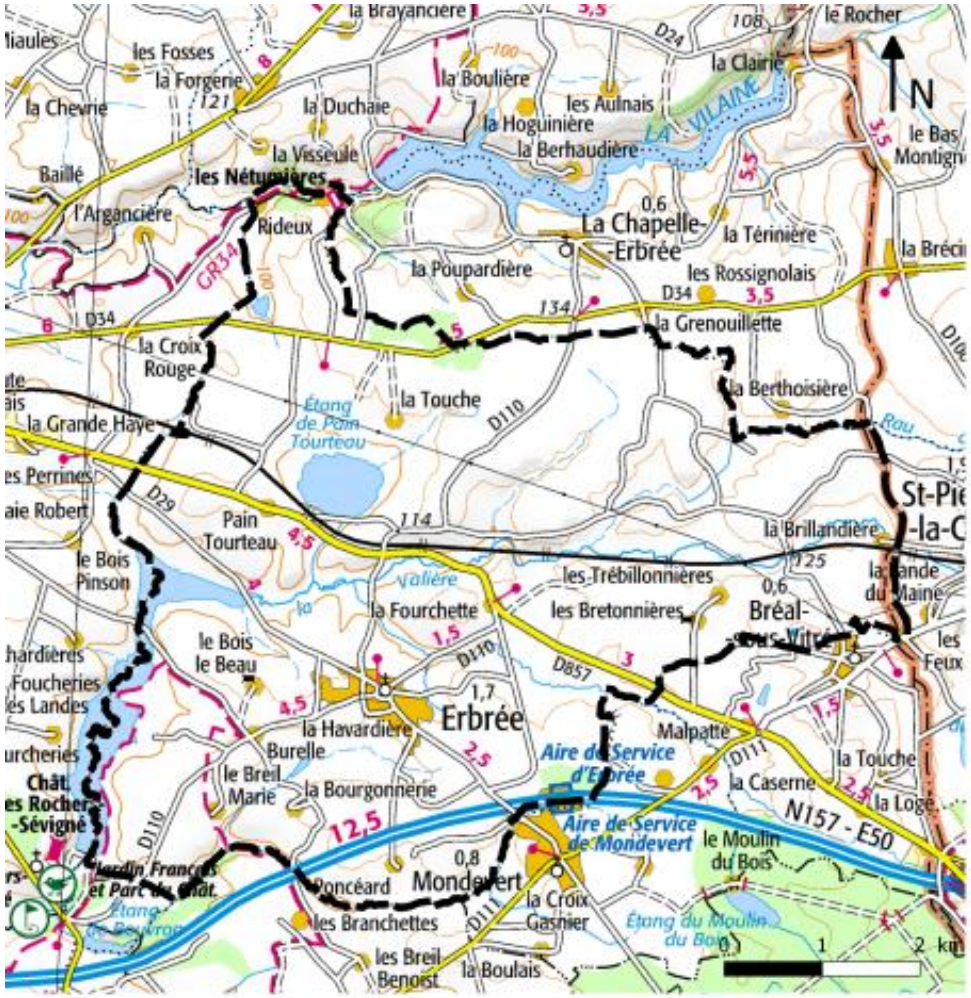
SITUATION GEOGRAPHIQUE D'ERBREE

Source : IGN



LE TERRITOIRE COMMUNAL

Source : IGN



2.2 L'INTERCOMMUNALITE

La commune d'Erbrée est membre de la Communauté d'Agglomération Vitré Communauté. Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) est créé en 2002 suite à la fusion de deux Communautés de Communes, celle du Bocage Vitréen et celle du Pays de Châteaubourg. La Communauté d'Agglomération s'agrandit de nouveau en 2014 suite à la fusion avec la Communauté de Communes du Pays Guerchais et l'entrée de deux communes, Bais et Rannée. La Communauté d'Agglomération compte alors 46 communes.

Au 1er Janvier 2018, le territoire intercommunal compte 79 374 habitants (source INSEE, RP 2014) pour une superficie totale de 867,7km² soit une densité de 91,5 habitants par km² (Source INSEE).

Les compétences de la Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté sont :

Compétences obligatoires :

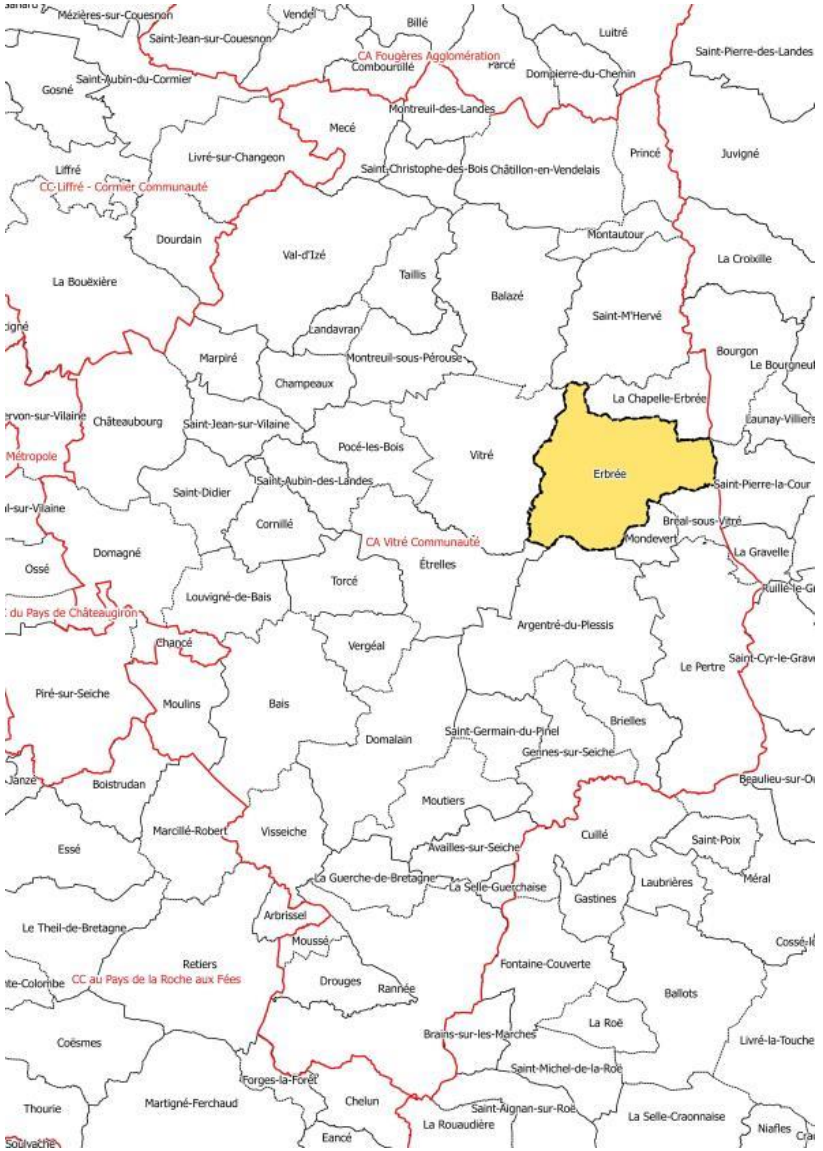
- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville

Compétences supplémentaires :

- Création ou aménagement et entretien de voirie sur les zones d'activités et les aires de co-voiturage communautaire
- GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
- Gestion du centre technique communautaire
- Gestion des équipements culturels et sportifs
- Développement et promotion touristique
- Prise en charge de la participation financière des communes au service Départemental Incendie et Secours
- L'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales

PERIMETRE DE VITRE COMMUNAUTE

Source : SCoT



2.3 LE SCOT

2.3.1 LES GRANDES ORITENTATIONS DU SCOT

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré qui rassemble 2 intercommunalités, comprenant 62 communes et 105 331 habitants (*Source INSEE 2014*).

PERIMETRE DU SCOT PAYS DE VITRE
Source : SCoT



La révision du SCOT a été approuvée le 15 février 2018. Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs, le SCoT met en avant les principes suivants :

- 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
- Oeuvrer pour la transition énergétique

À travers ses orientations, le SCoT prévoit de répondre aux enjeux du Pays de Vitré et d'offrir aux habitants actuels et futurs un cadre et une qualité de vie, propices aux projets sociaux, environnementaux et économiques.

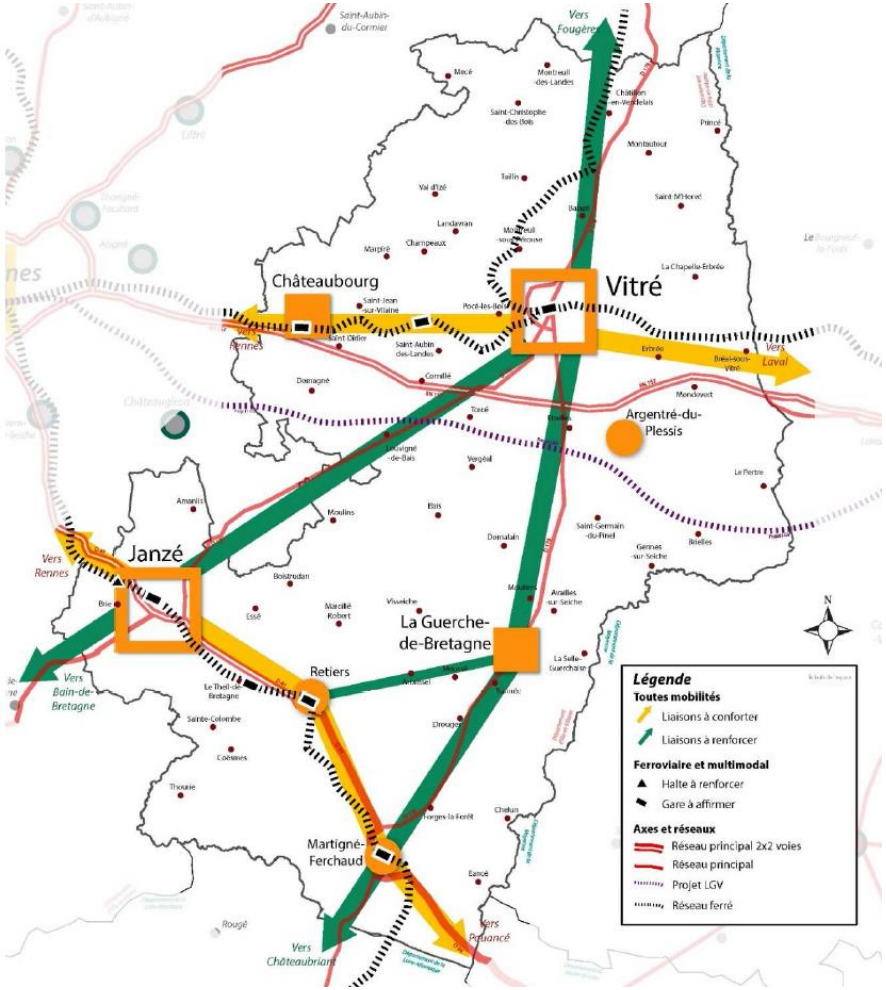
Le SCoT du Pays de Vitré prévoit notamment d'accompagner l'accueil de plus de 30 000 habitants supplémentaires d'ici à 2035 (taux de croissance annuel global d'environ1,25% en moyenne) tout en garantissant une qualité de vie aux 105 331 habitants du territoire en :

- proposant une offre de logements équilibrée et diversifiée pour soutenir la croissance de la population et les évolutions démographiques (800 nouveaux logements / an, soit la production de plus de 16 000 logements à l'horizon 2035 sur le Pays de Vitré)
- limitant les extensions urbaines (le SCoT préconise le renouvellement urbain par la réhabilitation des logements vétustes ou vacants plutôt que l'extension urbaine)
- construisant plus dense (les documents d'urbanisme devront identifier les gisements fonciers et analyser leur potentiel afin de densifier les espaces déjà urbanisés afin d'atteindre les objectifs de densité prévus dans chaque pôle)
- réorganisant les mobilités pour maintenir une bonne accessibilité sur l'ensemble du territoire (renforcement des grands axes de déplacements, possibilité de réaliser des voies de contournement et encouragements pour la mutualisation des déplacements quotidiens).

Concernant les problématiques d'accessibilité, le SCoT favorise l'amélioration de la circulation autour du pôle de bassin de Vitré.
Un contournement permettra de fluidifier le trafic et de désengorger la ville pour gérer les flux variés, notamment les poids lourds.

CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX LIE A LA MOBILITE ET AUX TRANSPORTS SUR LE PAYS DE VITRE

Source : SCoT

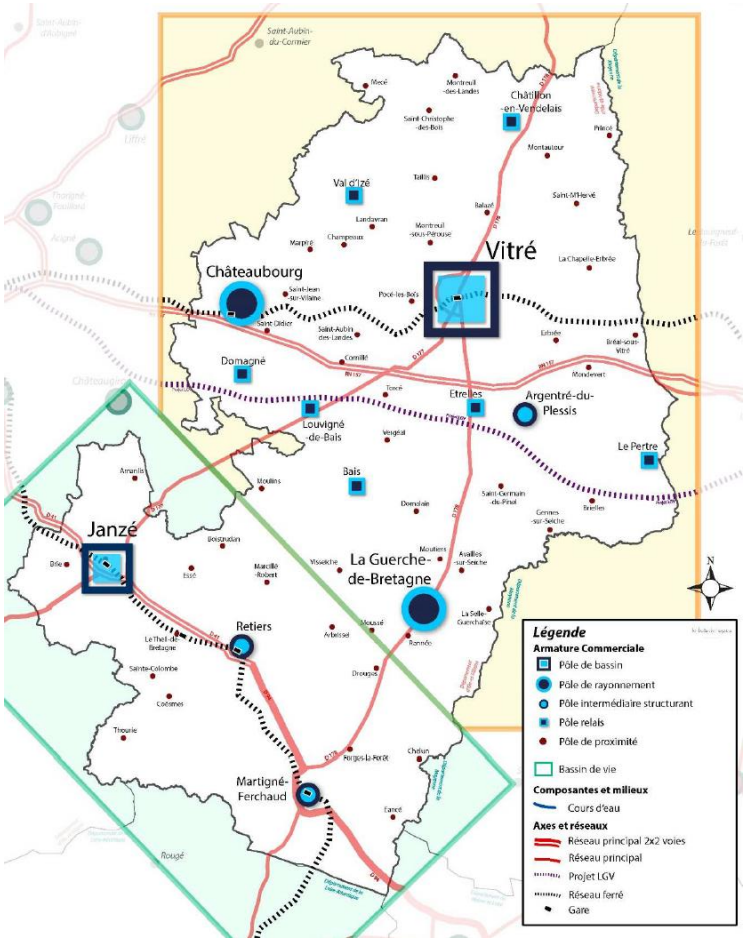


2.3.2 LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le SCOT du Pays de Vitré identifie quatre types de territoires : le pôle de bassin de Vitré et de Janzé, le pôle de rayonnement composé de La Guerche-de-Bretagne et de Châteaubourg, le pôle intermédiaire structurant constitué des communes d'Argentré-du-Plessis, de Retiers et de Martigné-Ferchaud et le pôle de proximité dont fait partie Erbrée.

IDENTIFICATION DES POLES

source : SCoT



Limiter la consommation foncière et limiter l'étalement urbain

Limiter l'étalement urbain passe par le renforcement de la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés. Cela permettra de renforcer les centralités et d'avoir une gestion plus économe de l'espace.

Des critères de densité à respecter

Le SCoT fixe des densités moyennes par catégories de pôles :

Pôle de bassin	Vitré	28 logements / ha
	Janzé	25 logements / ha
Pôle de rayonnement		22 logements / ha
Pôle intermédiaire structurant		18 logements / ha
Pôle de proximité		15 logements / ha

Les objectifs de densités des pôles de rayonnement et des pôles intermédiaires structurants ne pourront pas descendre en deça de celle du pôle immédiatement inférieur. Cela permet une diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat d'un pôle à l'autre.

La commune d'Erbrée a été identifiée comme un pôle de proximité au SCoT. Ainsi, la commune devra respecter une densité résidentielle moyenne de 15 logements par hectare et ne pourra pas descendre en deçà de 12 logements à l'hectare.

Renforcer les centralités

D'après le Document d'Orientation et d'Objectif, une centralité désigne une zone restreinte du territoire communal, généralement centrale, qui concentre l'appareil commercial et qui accueille la multifonctionnalité principale, voire secondaire, de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat …). De par leurs caractéristiques, les centralités favorisent notamment, les déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture, la densification et le renouvellement urbain.
Le ScoT limite les constructions dans l'espace rural en privilégiant le renforcement des centralités et des espaces déjà urbanisés en permettant les constructions nouvelles dans les STECAL et l'évolution du bâti existant dans l'espace rural.

2.3.3 L'OFFRE EN LOGEMENTS

Des objectifs chiffrés en terme de production de logements

Au regard des prévisions démographique (hausse de la population de 30 000 habitants), le SCoT fixe un objectif global de création de 16 000 logements à l'horizon 2035 sur une enveloppe maximale de 900 hectares.

	Bassin de vie de Vitré	Bassin de vie de Janzé	Total Pays de Vitré
Production de logements	+ 12 000 logements	+ 4 000 logements	**+ 16 000 logements**
Rythme annuel moyen	600 log / an	200 log / an	**800 log / an**
Enveloppe maximale arrondie (ha)	670 ha	230 ha	**900 ha**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs précise que les objectifs de production de logements devront être définis à une échelle intra-communautaire par les autorités compétentes en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) tout en prenant en compte la volonté de proposer une offre de logements diversifiée.

Des objectifs chiffrés en terme de mixité sociale

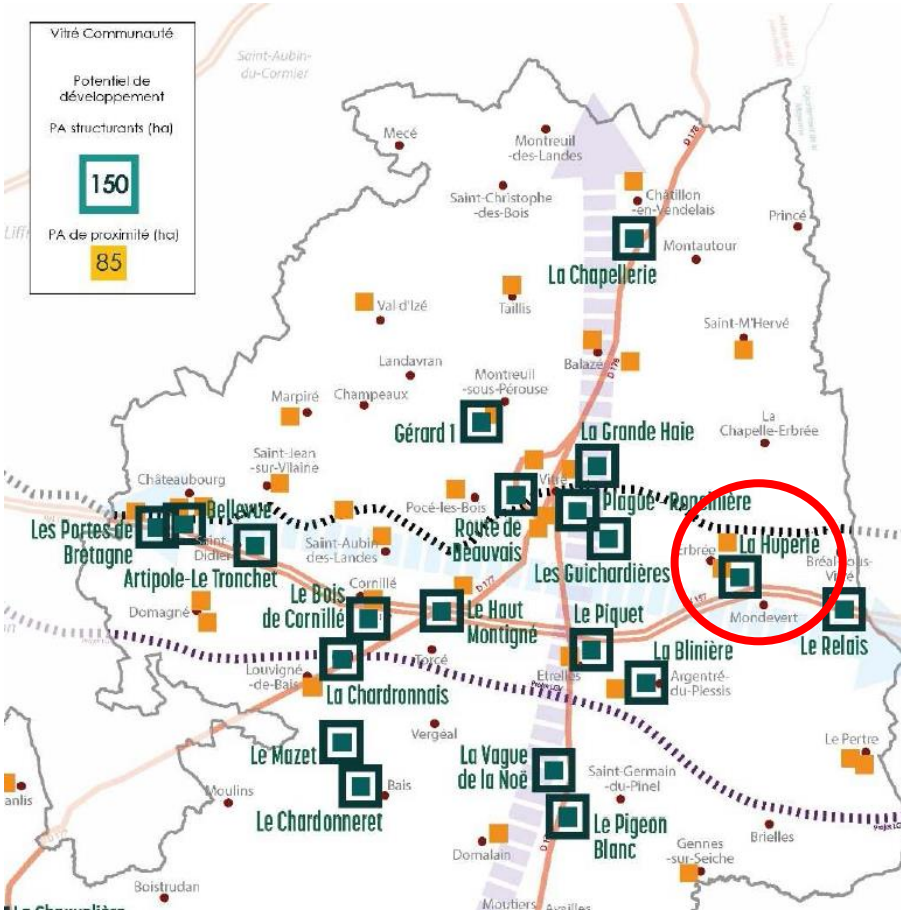
Le document fixe également des objectifs de mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Ces objectifs sont répartis en fonction du pôle dans lequel la commune se situe. **Ainsi, la commune d'Erbrée est encouragée à produire des logementents aidés** mais elle ne fait pas l'objet d'objectifs chiffrés.

	Pôle de bassin	Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle de proximité
Part de production de logements aidés	20%	20%	15%	Encourag-ements

2.3.4 LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le territoire du Pays de Vitré est doté de nombreux sites commerciaux. Le souhait n'est pas de les démultiplier mais de qualifier et densifier les sites existants. Ces secteurs d'activités économiques sont classés en 3 catégories : les parcs structurants, les parcs de proximité et le tissu aggloméré.

SECTEURS DEFINITS DANS LE SCOT DU PAYS DE VITRE
source : SCOT



La commune d'Erbrée s'intègre dans le développement économique du territoire et plus largement dans le SCOT du Pays de Vitré.

Le SCOT du Pays de Vitré fixe un potentiel de développement maximal de 150 hectares pour les Parcs d'Activités Structurants à l'échelle de Vitré Communauté. Une répartition a été effectuée pour toutes les communes de Vitré Communauté.

Le Parc d'Activités de la Huperie est identifié au SCOT du Pays de Vitré comme un parc d'activités structurant. Dotée d'une superficie de 25 hectares, le projet de PLU devra intégrer les développements prévus à hauteur de 8 ha comme le prévoit **Vitré Communauté (cf.tableau ci-dessous) .**

	Consommation programmée enveloppe foncière devt éco / zones AU (1 et 2)		
	Commune	PA de proximité (ha)	PA structurant (ha)
vc	ARGENTRE-DU-PLESSIS	3	9,1
	BALAZE	1,8	
	CHATEAUBOURG	7,3	52,4
	CORNILLE		
	DOMAGNE		18,3
	DOMALAIN	1,63	
	DROUGES		
	ERBREE		8
	ETRELLES	9,8	34,46
	LA GUERCHE-DE-BRETAGNE		13,17
	LE PERTRE	6,55	
	MARPIRE	1,4	
	MONTREUIL-SOUS-PEROUSE		
	POCE-LES-BOIS	3,5	
	RANNEE		
	SAINT-AUBIN-DES-LANDES	0,6	
	SAINT-CHRISTOPHE-DES-BOIS	3,5	
	SAINT-JEAN-SUR-VILAINE	2,4	
	SAINT-M'HERVE	4	
	TORCE	1,22	
	VAL-D'IZE	1	
	VITRE	16,3	1,8
	TOTAL	64	137,23

Rappel du SCoT Bassin de vie de Vitré	*85*	*150*

Ainsi, les développements économiques prévus à l'échelle intercommunale sur l'ensemble des communes de Vitré Communauté respectent bien les enveloppes fixées à l'échelle du SCOT du Pays de Vitré (150 ha pour les parcs d'activités structurants et 85 ha pour les parcs d'activités de proximité).

Deux parcs d'activités de proximité sont implantés sur la commune d'Erbrée. Il s'agit du Parc d'Activités Le Rocher et du Lotissement artisanal et commercial du Verger. Une enveloppe de 85 hectares est disponible pour l'extension des Parcs d'Activtés de proximité à l'échelle de Vitré Communauté.

Le SCoT instaure également des localisations préférentielles pour les activités et fixe des enveloppes foncières pour favoriser leur développement (déterminé au niveau des intercommunalités).
Pour les pôles de proximité comme Erbrée, les nouvelles surfaces de plancher à destination de commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 1 000 m^2 par bâtiment et leur implantation se fera prioritairement dans les centralités.

2.4 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Un Programme Local de l'Habitat couvre Vitré Communauté pour la période 2016-2022. Ce document a fait l'objet d'une révision en 2016.

Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) se décline en 4 grandes orientations :

- Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant
- Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve
- Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics
- Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat

Cela se traduit à travers des objectifs précis et notamment au regard de la croissance démographique. Ainsi, le PLH s'est fixé sur le scénario n°3 correspondant à une **croissance soutenue avec un taux de croissance annuel de +1,35% sur les 6 prochaines années.**

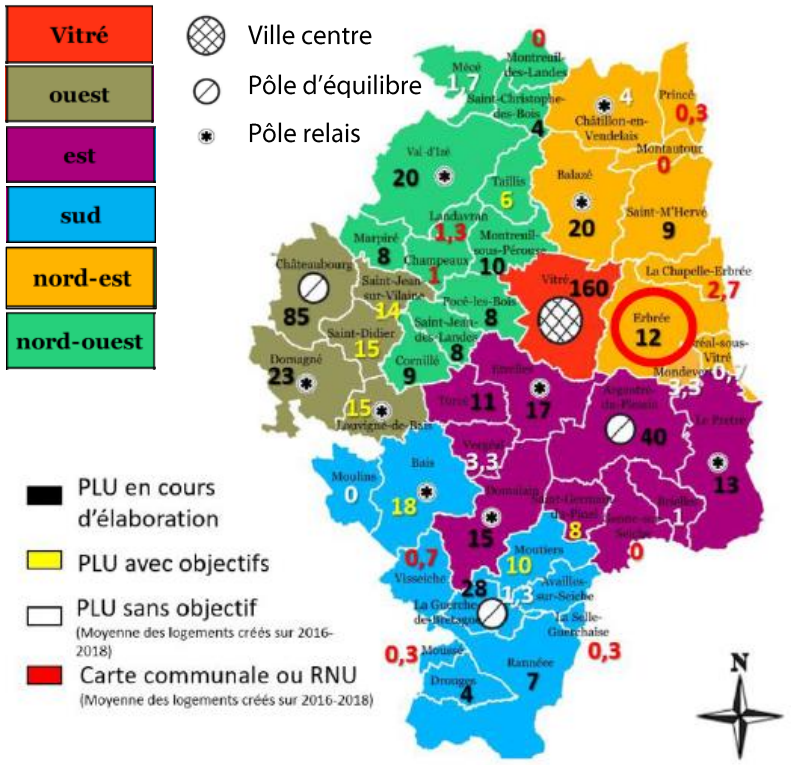
Le besoin en logements pour générer cette croissance démographique sur la période 2016-2022 est estimée à 650 logements par an soit 3 900 logements dont 178 qui seront produits à partir de logements existants soit 4,6% de la production de logements.

Afin de répondre aux besoins spécifiques de chaque commune, le territoire a été découpé en six secteurs : Vitré, Ouest, Est, Sud, Nord-Ouest et Nord-Est
Cette classification, propre à Vitré Communauté, a été mise en place en regroupant les communes qui ont un positionnement et un rôle territorial communs.

La commune d'Erbrée fait partie intégrante du secteur Nord-Est qui regroupe 9 communes dont deux pôles relais*: Balazé*, Châtillon-en-Vendelais*, Erbrée, Saint-M'hervé, La-Chapelle-Erbrée, Bréal-sous-Vitré, Mondevert, Princé et Montautour.

L'objectif du secteur Nord-Est est de produire 64 nouveaux logements par an dont 24 logements pour les deux pôles relais que sont Balazé et Châtillon-en-Vendelais. Compte tenu des objectifs de production de logements définis dans les PLU depuis 2016, l'objectif du PLH n'est pas atteint.

SECTEURS DEFINIS DANS LE PLH DE VITRE
Source : PLH



La carte précédente nous renseigne sur les objectifs de production de logements des communes du secteur Nord-Est. Plusieurs communes sont actuellement en cours de révision de leur Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs par commune sont les suivants :

Commune	Objectifs de production annuel de logements
Balazé	20
Châtillon en Vendelais	4
Saint-M'hervé	9
Erbrée	12
Mondevert	3.3
La Chapelle-Erbrée	2.7
Bréal-sous-Vitré	0.7
Princé	0.3
Montautour	0
Total	52

Le PLH n° 2 prévoit un objectif de 27 logements par an pour les deux communes pôles relais. Toutefois, le nombre de logements autorisés en moyenne par an sur la période 2016-2018 est de 9 logements.

Le PLH n° 2 prévoit un objectif de 37 logements par an pour les sept communes rurales. Les objectifs cumulés des sept documents d'urbanisme ou rythme de construction sont actuellement inférieurs : 28 logements.
Le nombre de logements autorisés en moyenne par an sur la période 2016-2018 est de 18 logements.

Erbrée propose une production d'environ 12 logements par an. Entre 2016 et 2018, 25 logements ont été autorisés (8/an environ).

Ainsi, on constate que le secteur nord est connait globalement « un retard » au regard des objectifs PLH n°2 et de l'équilibre territorial.
Cette production de 12 logements, doit être envisagée au regard des objectifs des communes aux tailles moins importantes, comme Princé, Montautour ou Bréal sous Vitré. La commune d'Erbrée est la plus importante commune rurale du secteur nord-est avec la commune de Saint M'Hervé. Elle est limitrophe à la ville centre de Vitré, présente un niveau d'équipements, de services et de commerces important. Par ailleurs, la nouvelle base ITM, située sur le Parc de la Huperie, devrait à terme accueillir 300 emplois. Par ailleurs, Erbrée s'inscrit dans une politique mobilité ambitieuse liaison cyclable avec Vitré, co-voiturage,…)

Ainsi, les objectifs fixés dans le PLU restent donc compatibles avec ceux indiqués dans le PLH n°2 de Vitré Communauté.

PARTIE 1 :
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE

Nota :
Le diagnostic socio-démographique et économique a été réalisé en Mai 2018.
L'analyse s'appuie sur les données INSEE du RGP de 2015.
La comparaison avec la Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté correspond au territoire intercommunal en vigueur en 2014 date à laquelle le territoire était composé de 46 communes.

1 PROFIL DÉMOGRAPHIQUE

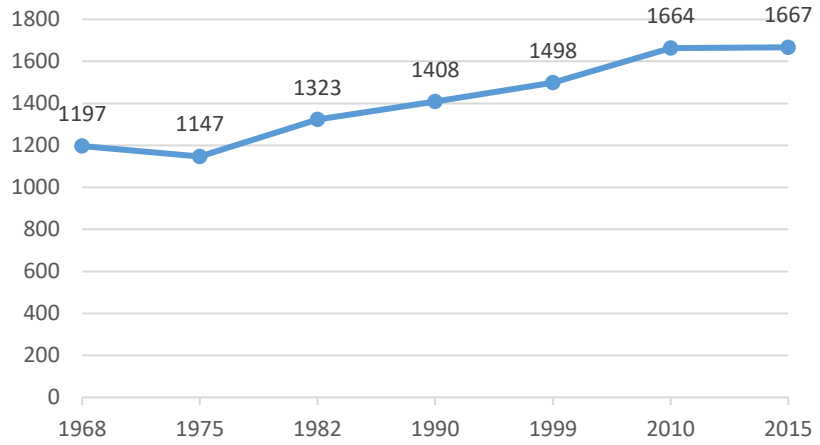
1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RELATIVEMENT SOUTENUE AU COURS DES DERNIERES DECENNIES

Lors du recensement de la population en 2015, la commune comptait 1667 habitants, soit une augmentation de 169 personnes par rapport à 1999. Dotée d'une superficie de 35,52 km², la commune d'Erbrée atteint une densité moyenne de 47,2 habitants par km² en 2015.

POPULATION COMMUNALE ENTRE 1968 ET 2015
Source : INSEE 2015

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population	1197	1147	1323	1408	1498	1664	1667

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE DE 1968 A 2015
Source : INSEE



VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION EN %
Source : INSEE 2015

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
Erbrée	-0,61%	+2,06%	+0,78%	+0,69%	+1,06%	+0,2%
Vitré Communauté	0,3%	1,0%	0,9%	0,9%	1,5%	1,0%
Ille-et-Vilaine	+1,1%	+0,9%	+0,8%	+0,9%	+1,2%	+1,1%
France	+0,8%	+0,5%	+0,5%	+0,4%	+0,7%	+0,5%

L'analyse du tableau permet de constater que la commune a connu une progression régulière de sa population **depuis 1982 avec une variation annuelle de population estimée à +0.7%.**

La commune a connu entre 1999 et 2010 une augmentation significative de sa population (+ 166 habitants). Sur la période récente la croissance démographique s'est ralentie pour atteindre +0.2% par an. Ainsi, l'un des enjeux majeurs sera de maîtriser cette croissance démographique dans le temps afin d'anticiper les impacts sur les équipements.

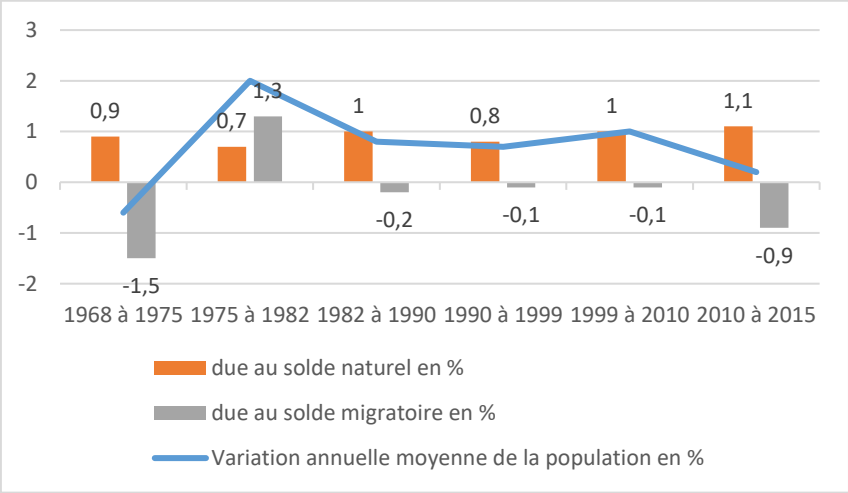
1.2 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE IMPUTABLE AU SOLDE NATUREL

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées de population sur la commune et le nombre de départs.

EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2014 A ERBREE
Source : INSEE 2015

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,6%	2%	0,8%	0,7%	1,0%	0,2%
Solde naturel en %	0,9%	0,7%	1%	0,8%	1%	1,1%
Solde migratoire en %	-1,5%	1,3%	-0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,9%

PARTICIPATION DU SOLDE MIGRATOIRE DANS LE TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN
Source : INSEE 2015



Au vu de l'analyse de l'évolution des soldes naturel et migratoire, il semble que la croissance démographique soit exclusivement liée au solde naturel.

À noter que, de 1968 à 1975 et de 2010 à 2015, les départs de la commune sont nettement plus importants que les arrivées (solde migratoire de -1,5% et -0,9% respectivement) ce qui, malgré un solde naturel positif, génère une baisse de la population communale (période 1968-1975) ou sur la période récente une très faible augmentation de population (+3 habitants) .

Entre 1982 et 1999, le solde migratoire n'influe pas sur la croissance démographique de la commune (le solde migratoire représente une faible part du taux de croissance démographique annuel moyen avec un taux compris entre -0,2% et 0%). C'est alors uniquement le solde naturel qui contribue à l'accroissement de la population communale.

Cela signifie que le nombre de naissances et de décès sur la commune est stable au fil des années mais que le nombre d'arrivés sur Erbrée est faible (excepté entre 1975 et 1982) ne permettant pas un réel renouvellement de la population et induit un vieillissement de la population. Toutefois, l'arrivée de la plateforme logistique d'Intermarché devrait permettre à court et moyen termes d'inverser cette tendance.

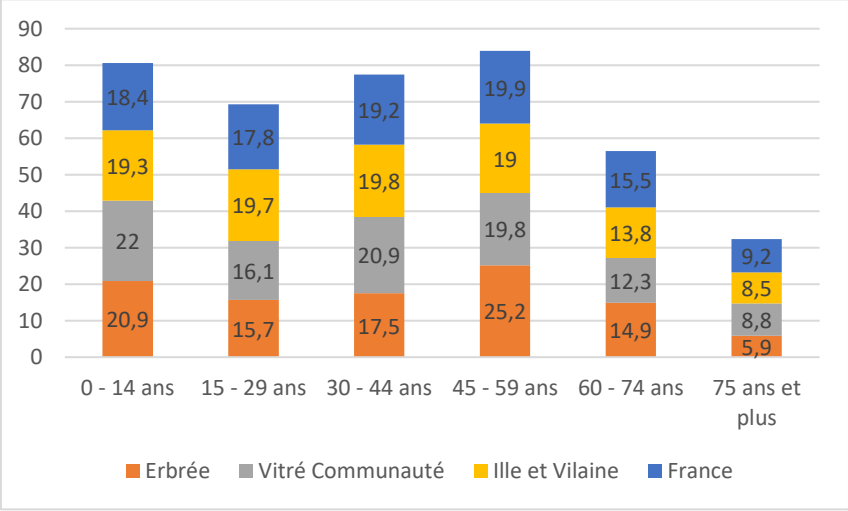
2 STRUCTURE ET PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE

2.1 UNE BAISSE DE LA PART DES JEUNES MENAGES ET UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT

La commune accueille une population de type « familliale ». En effet, la part des 0-14 ans et des 45-59 ans représente 46,1% de la population communale. Ce chiffre est légèrement supérieur à ce que l'on observe à l'échelle de Vitré Communauté (41,8%).

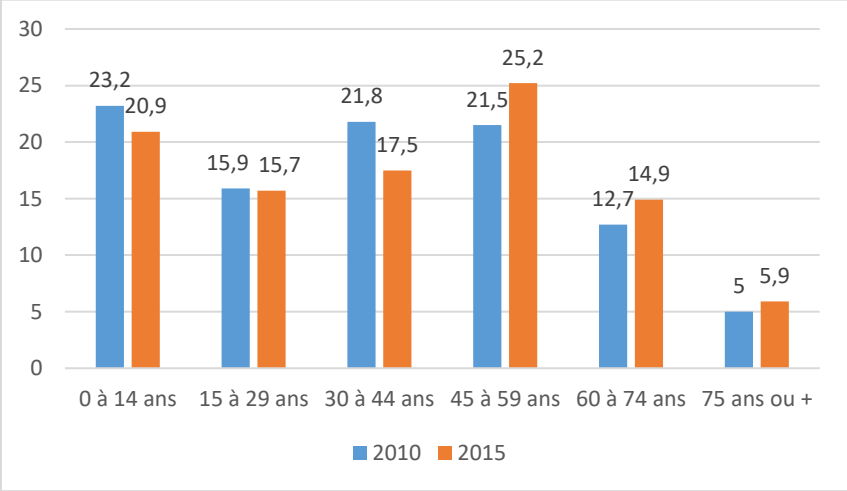
La classe d'âge sous représentée à Erbrée est celle des 75 ans et plus.
En 2015, cette catégorie représente 5,9% de la population communale alors que la moyenne à l'échelle de Vitré communauté est de 8,8% et de 8,5% à l'échelle du département. La deuxième catégorie la moins représentée sur la commune est celle des 60-74 ans (14,9% de la population communale).

REPARTITION DE LA POPULATION SELON CHAQUE TRANCHE D'AGES EN 2015
Source : INSEE



Ainsi, le vieillissement de la population, observé à l'échelle nationale, est actuellement peu marqué sur la commune d'Erbrée. En effet, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 20,8 % de la population, ce qui est inférieur à la moyenne nationale mais semblable aux autres territoires de comparaison.

EVOLUTION DE LA REPARTITION DE LA POPULATION COMMUNALE PAR TRANCHE D'AGE EN 2010 ET 2015
Source : INSEE



L'analyse des données INSEE entre 2010 et 2015 montre que la part des 45-59 ans (+3,7 %) et des 60-74 ans (+2,2 %) ont connu une hausse significative depuis 2010. En parallèle, la commune affiche une diminution du nombre de jeunes ménages avec enfants (diminution de la part des 30-44 ans et des 0-14 ans entre 2010 et 2015). **Ainsi on observe une tendance au vieillissement de la population.** L'un des enjeux pour la commune sera d'attirer de jeunes ménages et de maintenir la part des personnes âgées de plus de 60 ans en leur proposant notamment des logements adaptés à proximité des commerces et services présents sur la commune.

2.2 UN PHENOMENE DE DECOHABITATION IMPORTANT

Le phénomène de desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution du nombre de personnes par logement, est due à différents facteurs :

- Evolution de la cellule familiale (décohabitation des jeunes, augmentation des divorces…)
- Allongement de la durée de vie

Conformément à la tendance nationale, on observe une diminution de la taille moyenne des ménages sur la commune d'Erbrée. Cependant la taille moyenne des ménages **reste supérieure à l'ensemble des territoires de comparaison.**

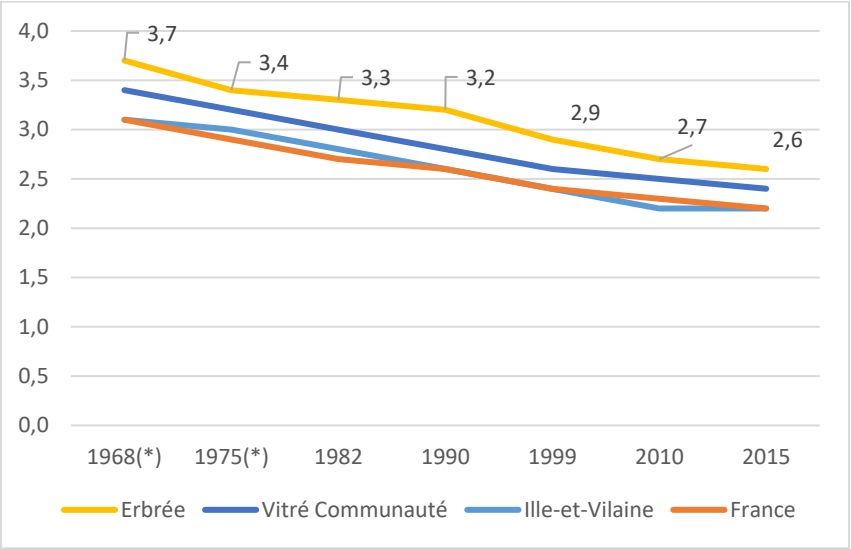
EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES
Source : INSEE-RP 2015

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Erbrée	3,7	3,4	3,3	3,2	2,9	2,7	2,560
Vitré Communauté	3,4	3,2	3,0	2,8	2,6	2,5	2,4
Ille-et-Vilaine	3,1	3,0	2,8	2,6	2,4	2,2	2,2
France	3,1	2,9	2,7	2,6	2,4	2,3	2,2

La structure des ménages au sein des résidences principales ne cesse de diminuer : en 1968, Erbrée comptait 3,7 personnes / résidence principale, alors qu'en 2015 elle ne compte plus que **2,6 personnes par ménage.**

En 2015, la taille moyenne des ménages à Erbrée reste supérieure à l'ensemble des territoires de comparaison. Vitré communauté compte 2,4 personnes par ménage alors qu'à l'échelle départementale et nationale, on dénombre 2,2 personnes par ménage.

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES
Source : INSEE-RP 2015



Bilan du diagnostic	Opportunités / menaces	Enjeux / objectifs
Un vieillissement de la population	Une perte de dynamisme du territoire avec une vocation essentiellement résidentielle	Proposer des logements adaptés aux séniors
Une croissance démographique stable et positive depuis 1975 Une croissance nulle est observée sur la période récente	Un impact sur les équipements liés à la croissance démographique	Maintenir la croissance démographique pour anticiper les impacts sur les équipements
Un solde migratoire faible	Un difficile renouvellement de la population	Attirer de jeunes ménages

3 HABITAT

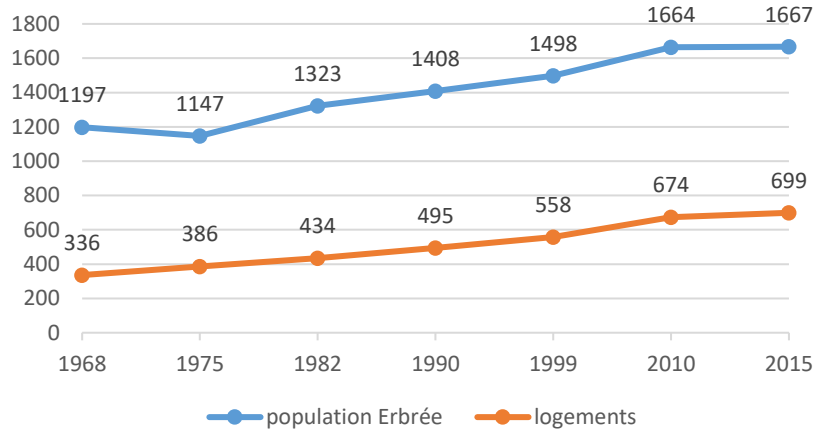
3.1 LE PARC DE LOGEMENTS

3.1.1 UNE CROISSANCE CONTINUE DU PARC DE LOGEMENTS

En 2015, le parc de logement d'Erbrée comptait 699 logements. Depuis 1968, le nombre de logements a été multiplié par deux sur la commune, soit une augmentation de 363 logements.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE D'HABITANTS DE 1968 A 2015

Source : INSEE 2015



EVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DU PARC DE LOGEMENT ET DE LA POPULATION A ERBREE

Source : INSEE 2015

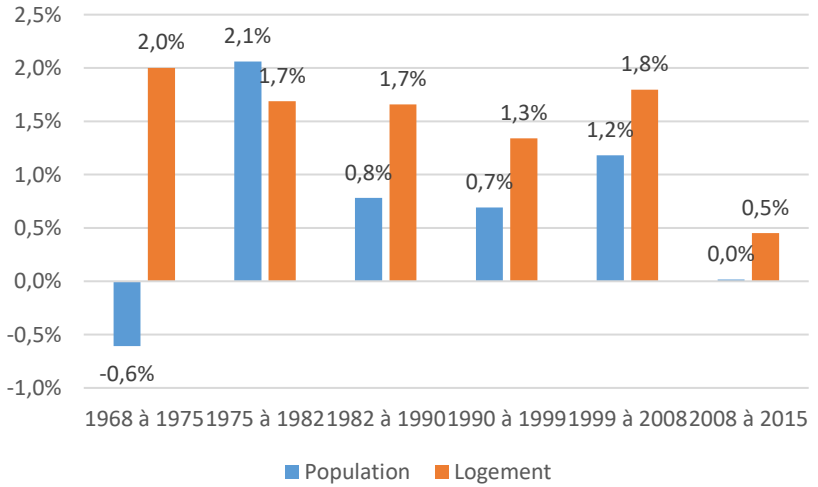
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Population	-0,61%	2,06%	0,78%	0,69%	1,0%	+0,2%
Logements	+2,00%	+1,69%	+1,66%	+1,34%	+1,62%	+0,63%

La croissance du parc de logements a toujours été positive permettant ainsi d'alimenter la croissance démographique. En effet, on constate qu'entre 2010 et 2015, la production de logement a été suffisamment importante pour générer de la croissance démographique. Sur cette période, la commune a gagné 3 habitants alors que 25 logements ont été construits entre 2010 et 2015 à Erbrée soit environ 5 logements par an.

Ainsi, Il est nécessaire de maintenir la production de logements afin de maintenir à minima le poids de population sur le territoire communal et ainsi préserver les commerces de proximité et l'école.

EVOLUTION DES TAUX DE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION

Source : INSEE 2015



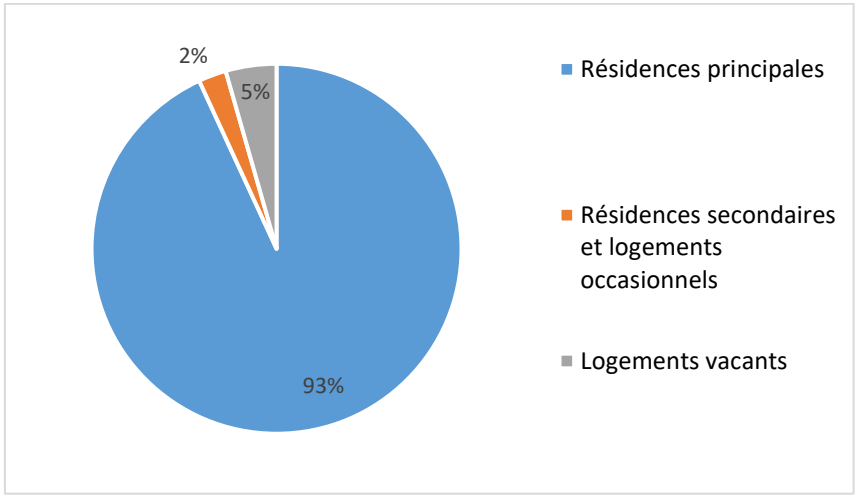
3.1.2 UNE FORTE PROPORTION DE RESIDENCES PRINCIPALES

Nota : L'INSEE répartit les logements en quatre catégories :

- ***Les résidences principales** : logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage ;*
- ***Les logements occasionnels** : logements ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille) ;*
- ***Les résidences secondaires** : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques ;*
- ***Les logements vacants** : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).*

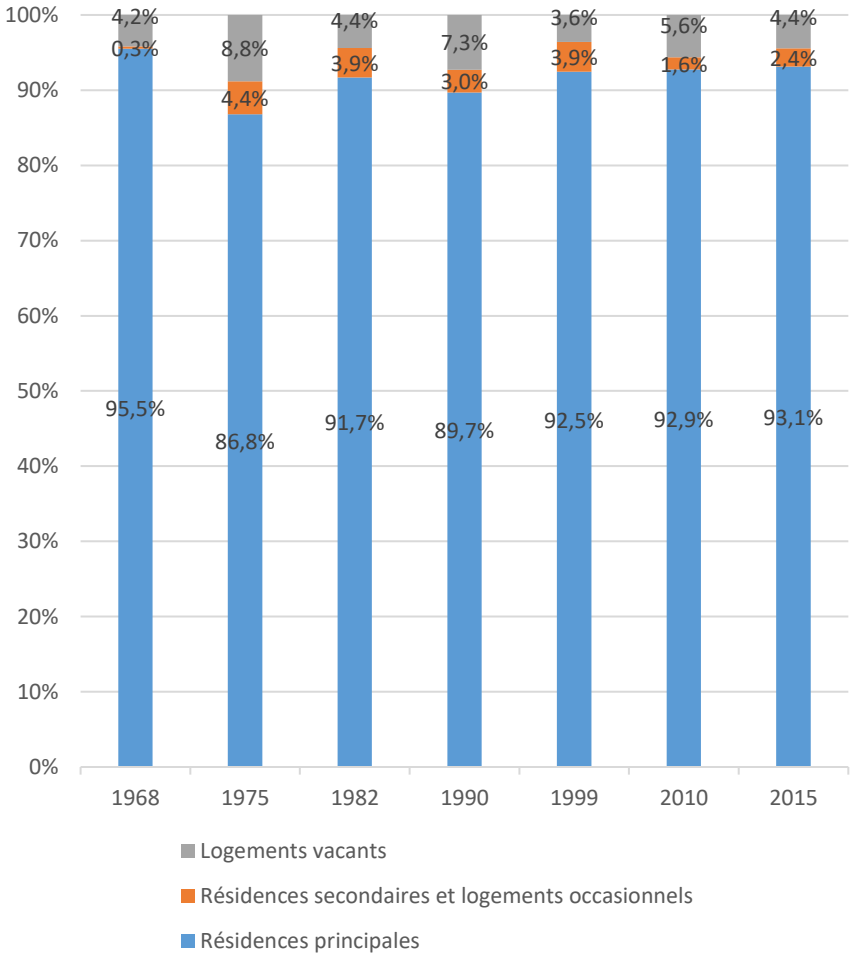
REPARTITION DU PARC DE LOGEMENT EN 2015

Source : INSEE 2015



EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS EN % A ERBREE

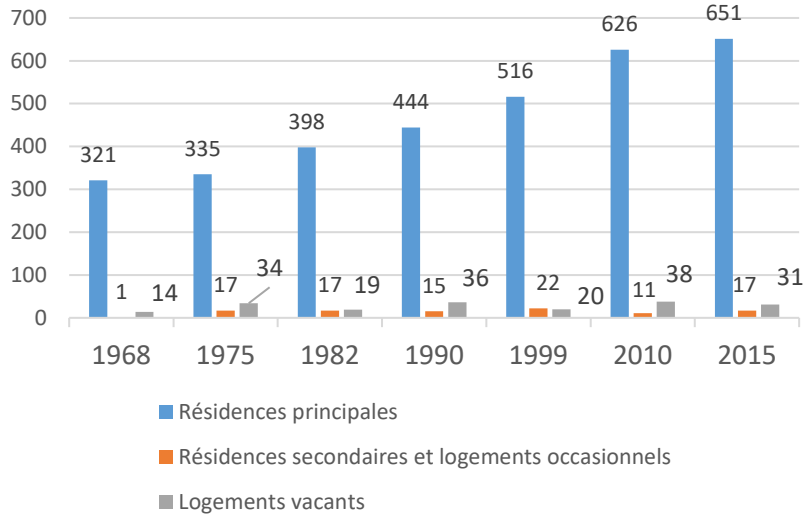
Source : INSEE 2015



Le parc de logements de la commune d'Erbrée est principalement constitué de **résidences principales** (93% du parc de logements en 2015). Leur part reste stable depuis 1999.

REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS EN 2015

Source : INSEE 2015



Les résidences secondaires et les logements occasionnels sont faiblements représentés à Erbrée. Une diminution importante du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a été identifié entre 1999 et 2010, passant de 22 à 11 logements avant de croitre de nouveau sur la période récente. En 2015 ils représentaient 2,4% du parc de logements de la commune, ce qui illustre le caractère résidentiel de la commune.

La vacance est fluctuante sur la commune. Sur la période récente, le nombre de logement vacant a diminué de 7 unités. Elle est ainsi passée de 5.6 % en 2010 à 4.4 % du parc de logement en 2015.
On considère qu'un marché immobilier a besoin de logements vacants pour fonctionner et accueillir de nouveaux arrivants, il s'agit donc de pouvoir équilibrer ce parc en fonction des besoins. Une trop faible vacance serait synonyme d'un marché tendu et d'une situation de pénurie de l'offre de logements. Au contraire, un marché détendu se caractérise par un taux de vacance incompressible « normal ».
Le taux de vacance fonctionnel étant de 6%, la commune de Erbrée se situe légèrement en dessous de ce seuil avec un taux de vacance estimée à 4,4% en 2015.

TAUX ET NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS SUR ERBREE ENTRE 1968 ET 2015

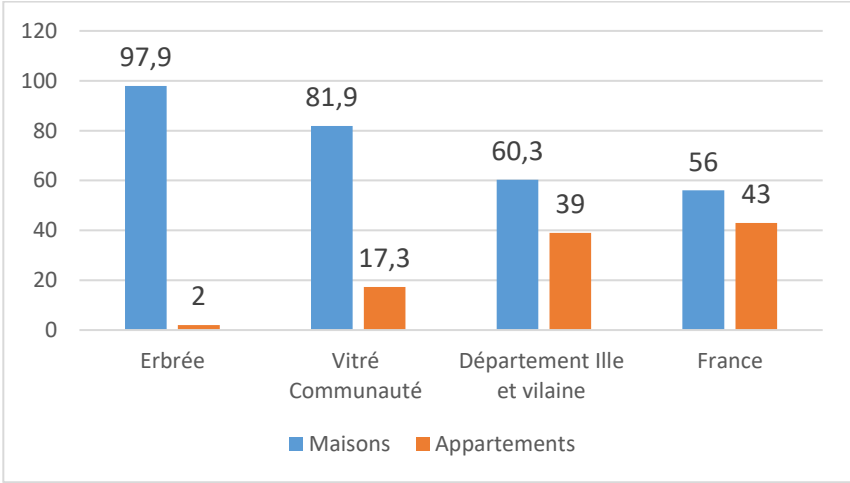
Source : INSEE 2015

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre de logements vacants	14	34	19	36	20	38	31
Taux de logements vacants	4,2%	8,8%	4,4%	7,3%	3,6%	5,6%	4,4%

3.1.3 UN PARC RELATIVEMENT HOMOGENE ESSENTIELLEMENT COMPOSE DE MAISONS

TYPOLOGIE COMPAREE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2015

Source : INSEE 2015



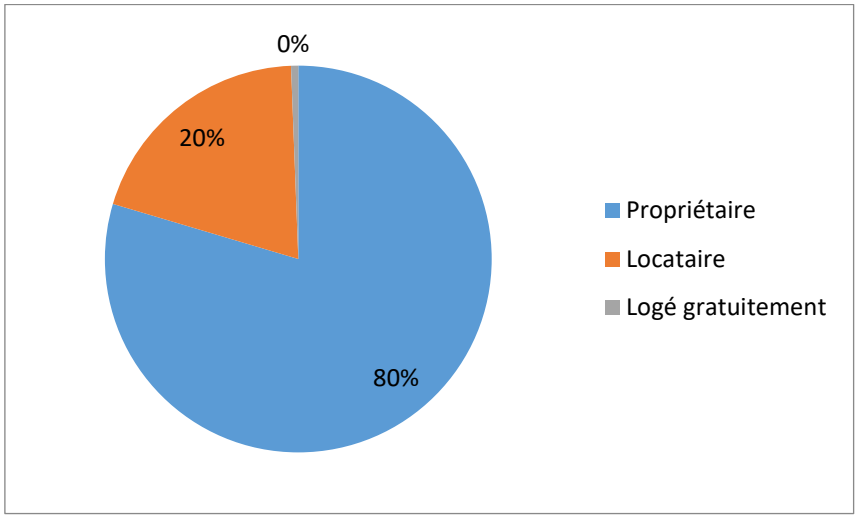
La maison individuelle représente la quasi-totalité du parc de logements de la commune d'Erbrée (97,9% de maisons et 2% d'appartements).
La localisation, la typologie de la population ainsi que le caractère familial et rural de la commune explique l'importante part de maisons individuelles dans le parc de logements dans la commune.

3.2 LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

3.2.1 UN PARC ESSENTIELLEMENT COMPOSE DE PROPRIETAIRE DE LEUR LOGEMENT

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 2015

Source : INSEE 2015



EVOLUTION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

Source : INSEE, RP2010 et RP2015 exploitations principales et commune

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	651	100	1667	19,3	626	100
Propriétaire	525	80,6	1402	21,8	498	79,6
Locataire	126	19,4	275	8,8	124	19,8
dont logement HLM loué vide	47	7,3	94	7,3	43	6,9
Logé gratuitement	0	0	0		4	0,6

D'après le recensement INSEE, en 2015, 80,6% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Les locataires représentent 19,4% du parc de logements, dont 7,3% sont locataires d'un logement HLM.
On notera que le nombre de logements sociaux va encore augmenter puisque 14 logements sociaux viennent d'être construit derrière la mairie. Ainsi en 2020, la commune d'Erbrée comptabilise 61 logements sociaux.

Ces chiffres témoignent d'une diversification des modes d'occupation et notamment concernant les logements HLM sur la commune.

Entre 2010 et 2015, on observe une légère hausse de la part des propriétaires occupants, alors que la part des locataires et des personnes logés gratuitement a baissé.

Près d'un quart des habitants de la commune ont emménagés il y a plus de 30 ans (26,8% des ménages).

3.2.2 DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS GRANDS MALGRE UNE BAISSE DE LA TAILLE DES MENAGES

La taille moyenne des résidences principales à Erbrée est restée stable sur la période 2010-2015 soit 5 pièces en moyenne. On note une différence d'évolution entre les logements de type maison individuelle qui voient leur nombre de pièces moyen se stabiliser à 5 pièces tandis que celui des appartements croît, passant de 3 pièces en 2010 à 3,5 pièces en 2015.
Cette taille moyenne des résidences principales est légèrement supérieure à celle observée à l'échelle départementale et nationale.

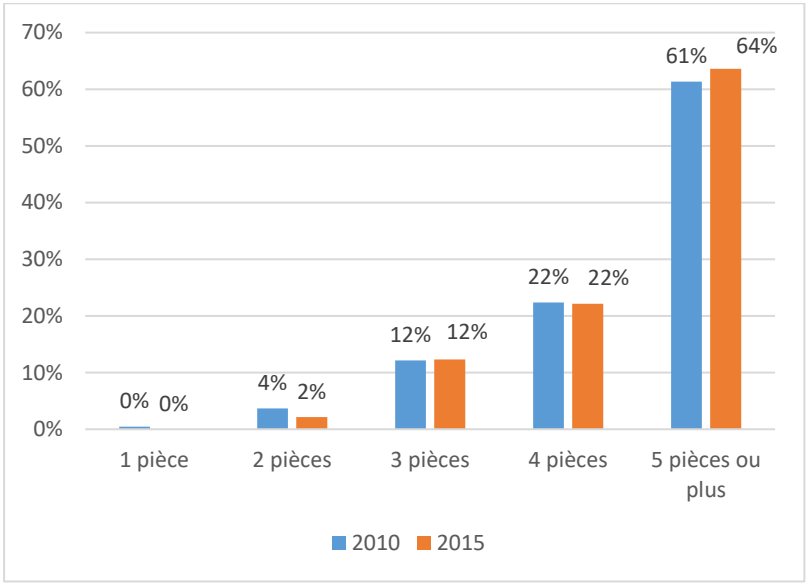
NOMBRE MOYEN DE PIECES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Source : INSEE, RP2010 et RP2015 exploitations principales

	Erbrée		CA Vitré	Ille-et-Vilaine	France
	2010	2015	2015	2015	2015
Ensemble des résidences principales	5,0	5,0	4,6	4,2	4,0
Maison	5,0	5,0	5,0	5,0	4,8
Appartement	3,0	3,5	2,8	2,8	2,9

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIECES EN 2015

Source : INSEE, RP2010 et RP2015 exploitations principales



La majorité des résidences principales se composent de 5 pièces ou plus (part en légère hausse depuis 2010) malgré une diminution de la taille des ménages. Entre 2010 et 2015, la part des logements de trois et quatre pièces est restée stable alors que les logements de type 2 ont diminué passant de 4% à 2%.

3.2.3 UNE FAIBLE ROTATION DES MENAGES

À Erbrée, l'ancrage des habitants est marqué. En effet, 64,6% des ménages habitent sur la commune depuis plus de 10 ans dont 26,8% depuis plus de 30 ans, part supérieure à l'ensemble des territoires de comparaison.
On note cependant que 8,5% des ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans ce qui atteste d'un certain renouvellement de la population sur la commune.

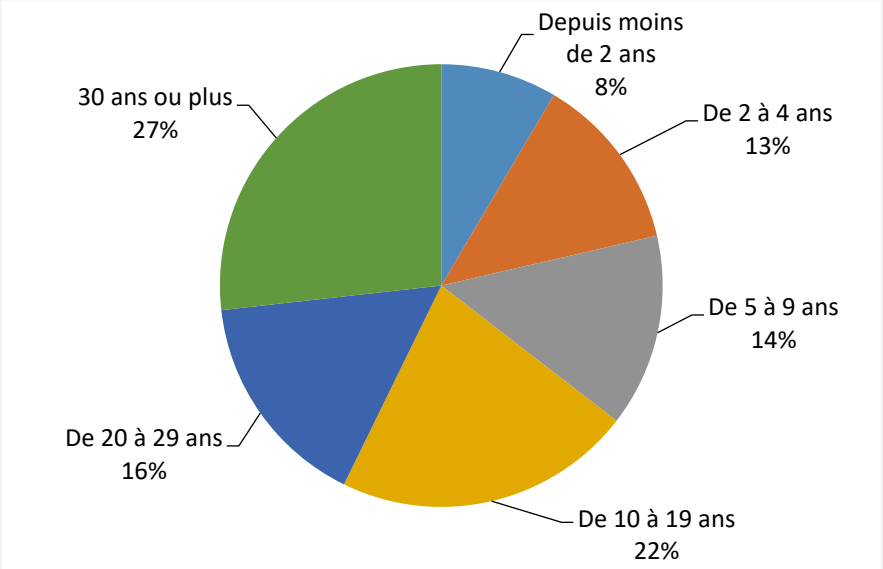
ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES COMPAREE (%)

Source : INSEE, RP2015 exploitation principale

	Erbrée	Vitré Communauté	Ille-et-Vilaine	France
Depuis moins de 2 ans	8,5%	11,5%	15,9%	13,0%
De 2 à 4 ans	12,9%	19,3%	22,1%	20,1%
De 5 à 9 ans	14,1%	17,9%	17,0%	17,2%
10 ans ou plus	64,6%	51,4%	45,1%	49,8%

ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES SUR LA COMMUNE EN 2015 (%)

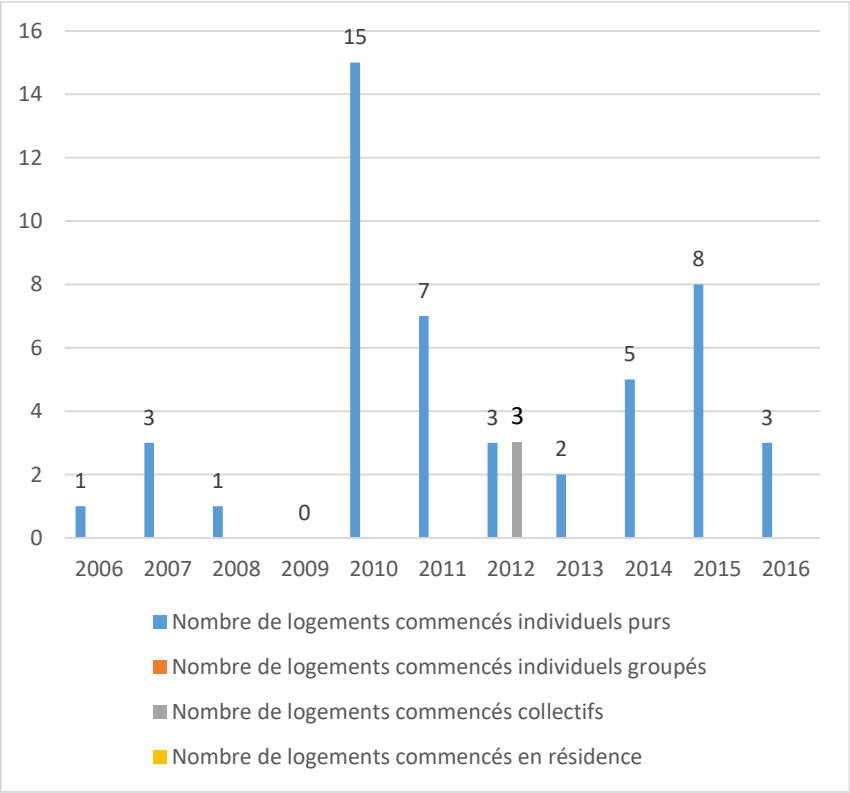
Source : INSEE, RP2015 exploitation principale



3.3 LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 10 ANS

Au regard des données de la construction neuve, 51 logements ont été commencés entre 2006 et 2016. Le rythme moyen de construction est donc d'environ 5 logements par an.
En considérant une durée de 2 ans depuis le début de la construction d'un logement jusqu'à sa livraison, ce chiffre correspond au nombre de logements livrés de 2008 à 2018. Parmi ces 51 logements, 48 sont des maisons individuelles et 3 sont des logements collectifs.

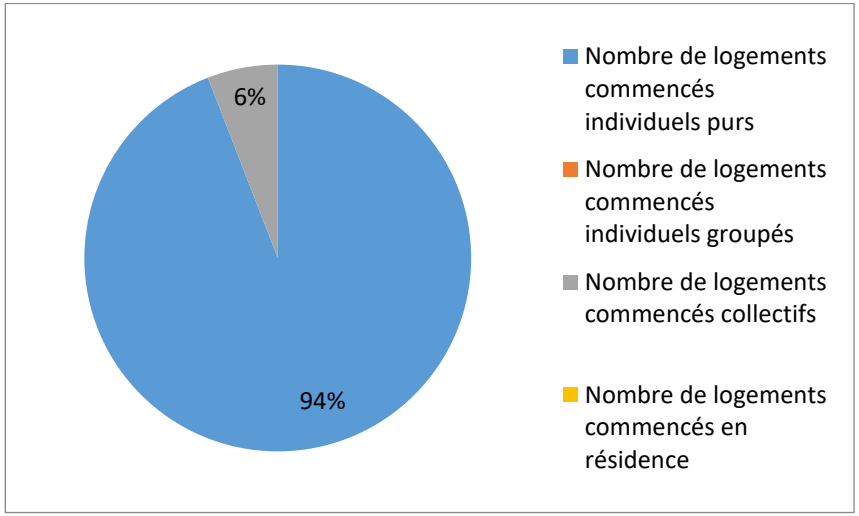
LOGEMENTS COMMENCES DE 2006 A 2016 PAR TYPE
Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.



Entre 2006 et 2009, cinq logements ont été commencés à Erbrée (Source : SITADEL2). Le rythme de construction s'est ensuite accéléré depuis 2010 avec la construction d'en moyenne 7 logements par an, excepté en 2013 où seulement 2 logements ont démarrés. On constate un ralentissement de la production de logements en 2016 (3 logements commencés).

Ces nouvelles opérations permettent d'alimenter la croissance démographique mais elles ne permettent pas une réelle diversification du parc. En effet, sur les 51 logements commencés entre 2006 et 2016, 94,1% sont de type individuel pur et 5,9% sont des collectifs (3 logements), sachant que ces derniers ont tous été réalisés en 2012.

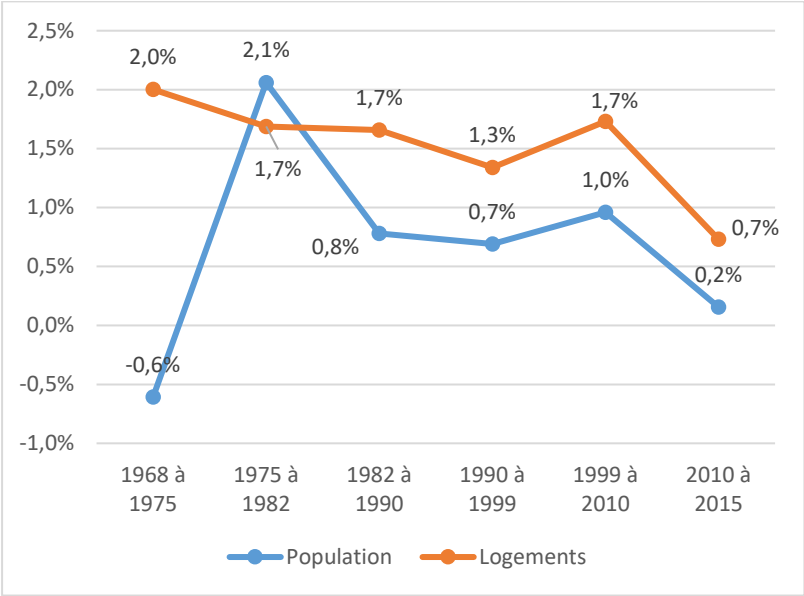
PART DES LOGEMENTS COMMENCES DE 2006 A 2016 PAR TYPE (%)
Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.



3.4 L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de mesurer son impact sur la croissance démographique communale.

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS
Source : INSEE



Depuis 1968 la croissance du parc de logements a toujours été plus importante que la croissance démographique (excepté de 1975 à 1982).
En effet, la croissance du parc de logements de 1968 à 1975 a été très forte permettant d'assurer la croissance démographique sur la période 1975/1982.

Ce sont ces phénomènes que le calcul de « point mort » vise à mettre en exergue. Il témoigne de l'existence d'autres phénomènes influant sur l'évolution de la population. Le point mort correspond au nombre de logements à créer pour maintenir le poids de la population.

Son calcul permet de préciser l'évolution du parc de logements qui tient compte à la fois :

- Du renouvellement du parc
- De la compensation du desserrement familial
- De l'évolution du nombre de logements occasionnels, des résidences secondaires et des logements vacants

- ***Le renouvellement du parc de logements***

Le renouvellement du parc de logements correspond au remplacement des logements détruits, désaffectés, au regroupement de 2 logements en un seul (chiffre positif) ou à la création de logements par la réhabilitation, la rénovation ou le changement de vocation (chiffre négatif). Il se calcule comme suit :

Parc de logements total en 2015
- Parc de logements total en 2010
= Variation du parc
Soit : 699 – 675 = 24

Nombre de logements construits entre 2010 et 2015[1]
- Variation du parc de logements entre 2010 et 2015
= Logements nouveaux créés en renouvellement du parc
Soit : 31 – 24 = 7

7 logement ont été créés en renouvellement entre 2010 et 2015, soit 1 logement créé chaque année.

- ***Le desserrement des ménages***

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus).
Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences principales nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) de 2015 avait été atteint dès 2010.

[1] Logements commencés de 2008 à 2013

Le nombre de logements nécessaires à la décohabitation est calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{Population des résidences principales en 2010}}{\text{Taille des ménages en 2015}} - \text{Nombre de résidences principales en 2010} = \text{Logements nécessaires à la décohabitation}$$

On obtient ainsi : (1664/ 2.560) – 626 = 24

La création de 24 logements a été nécessaire entre 2010 et 2015 pour répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages, soit 4 logements en moyenne par an.

- ***La variation des résidences secondaires et des logements vacants***

	2010	2015	évolution 2010-2015
Résidences secondaires et occasionnels	11	17	+6
Logements vacants	38	31	-7
TOTAL	49	48	-1

Entre 2010 et 2015, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a augmenté (+6 logements) alors que le nombre de logements vacants a quant à lui diminué (-7 logements vacants).

- ***L'effet démographique***

L'effet démographique correspond à l'accroissement net de la population, permis par le résiduel du point-mort.

Son calcul se fait par déduction :

Nombre de logements construits de 2010 à 2015
- *Nombre de logements renouvelés*
- *Nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages*
- *Evolution du parc de résidences secondaires, de logements occasionnels et vacants*

= Effet démographique

Soit : 31 - 7 - 24 +1 = 1

1 logement est venu alimenter la croissance démographique entre 2010 et 2015. Sur cette période, la croissance démographique était positive (+0.2%).

- ***Le point mort***

LE CALCUL DU POINT MORT SUR LA PERIODE 2010-2015
Source : INSEE, RP2010 et RP2015 exploitations principales

Point mort	2010	2015	2010-2015
population sans double compte	1664	1 677	13
taille des ménages	2,654	2,560	-0,094
population des résidences principales	1664	1677	13
résidences principales	626	651	25
résidences secondaires et logements occasionnel	11	17	6
logements vacants	38	31	-7
parc total	675	699	24
logements construits (2010-2015)			31
renouvellement (parc total - logements construits)			7
desserrement			24,00
variation RS, LO et LV			-1
point mort			**30**
point mort annuel			**6,0**
Effet démographique			1,00

Nombre de logements construits
- *Effet démographique*

= Point mort

Soit : 31– 1 = 30

Le point mort est estimé à 30 logements sur la période 2010-2015, c'est-à-dire que, au cours de cette période, 6,0 logements ont été nécessaires chaque année pour maintenir le poids de population sur le territoire communal.

Bilan du diagnostic	Opportunités / menaces	Enjeux / objectifs
Une croissance positive du parc de logement depuis 1968	Un ralentissement sur la période récente en lien avec la baisse de la production de logements	Assurer une croissance du parc de logement suffisante pour poursuivre la croissance démographique. Respecter les objectifs fixés au PLH. Poursuivre le développement d'une offre de logements alternative (T3) à proximité des commerces et services pour les personnes âgées et jeunes ménages.
Un taux de vacance inférieur à 4.5% reflétant un marché du logement tendu et attractif pouvant engendrer une pénurie d'offre	Proposer des logements de plus petite taille pour éviter la fuite des populations âgées ou des jeunes ménages	
Une faible diversification du parc	Proposer une offre de logements diversifiée en lien avec l'ouverture de la plateforme logistique sur le Parc d'Activités de La Hupperie.	

4. VIE ECONOMIQUE ET EMPLOI

4.1 L'ORGANISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

4.1.1 STRUCTURE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Les activités économiques de la commune sont localisées dans le centre-bourg pour le commerce de proximité et dans les zones d'activités pour les établissements nécessitant une emprise au sol plus importante et pouvant engendrer des nuisances pour les habitants. Des activités artisanales sont également implantées dans l'espace rural.

La commune possède trois parcs d'activités identifiés au SCoT :

- Le Parc d'Activités de la Huperie, identifié au SCoT comme un parc d'activité structurant, accueille la plateforme logistique d'Intermarché.
- Le Parc d'Activités Le Rocher, identifié au SCoT comme un parc d'activité de proximité, accueille des artisans.
- Le Parc d'Activités du Verger, identifié au SCoT comme un parc d'activité de proximité, est situé à proximité immédiate du bourg et regroupe le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ainsi que les Services Techniques de la commune.

D'autres espaces à vocation économique sont également recensés en périphérie du bourg :

- La zone de la Fourchette est située au Nord-Est du bourg
- La zone de Bouffort est située au Nord-Ouest de la commune
- La zone du Moulin de la Haie (centre de loisirs), située en limite communale d'Erbrée et à proximité immédiate de Vitré
- Une station services et aire de repos est également implantée sur le territoire communal le long de la Route Nationale 157 reliant Rennes à Paris. Celle-ci comprend également un hôtel et un restaurant. Elle est implantée en limite des communes d'Erbrée et de Mondevert.
- Plusieurs propriétaires privés proposent également des gites pour des locations saisonnières, notamment aux Ecuries de La Valière

CARTE DES ACTIVITES ECONOMIQUES A ERBREE
Source : Quarta



4.1.2 LES ZONES D'ACTIVITES IDENTIFIEES AU SCOT

Le Parc d'Activités de la Huperie

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU PARC D'ACTIVITES DE LA HUPERIE
Source : Quarta



Situé en bordure de la Route Nationale 157, cette zone d'activité est identifiée au SCoT comme un parc d'activité structurant.

Dotée d'une superficie de 25 hectares, ce parc d'activités accueille la plateforme logistique d'Intermarché depuis le 2 Juin 2018. Celle-ci était auparavant située sur la commune d'Argentré-du-Plessis.

La gestion du Parc d'Activités de la Huperie relevant de la compétence de Vitré Communauté, il s'agira d'interroger leurs services afin d'anticiper les développements éventuels.

PHOTOS DU PARC D'ACTIVITES DE LA HUPERIE
Source : Quarta







La Zone d'Activités le Rocher de l'Oilinière

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE LA Z.A LE ROCHER DE L'OILINIERE

Source : Quarta



Située au Nord-Est du bourg de la commune, cette zone d'une superficie de 2.1 hectares est identifiée au SCoT comme étant un parc d'activité dit de proximité à vocation artisanale.

PHOTOS DE LA Z.A LE ROCHER DE L'OILINIERE

Source : Quarta



Le lotissement artisanal et commercial du Verger

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU LOTISSEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL DU VERGER

Source : Quarta



Situé au sud-est de l'enveloppe urbaine du bourg, le parc est identifié au SCoT comme un parc d'activité dit de proximité à vocation artisanale.

Doté d'une superficie de 2,2 hectares, le parc d'activités regroupe le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ainsi que les Services Techniques de la commune.

PHOTOS DU LOTISSEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL DU VERGER

Source : Quarta





4.1.3 D'AUTRES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

La zone d'activités de la Fourchette

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE LA FOURCHETTE

Source : Quarta



Située au Nord-Est de la commune et à proximité immédiate du Parc d'Activités Le Rocher, la zone de la Fourchette accueillait une ancienne scierie. Celle-ci acueille aujourd'hui un commerce d'artisanat d'art.

PHOTOS DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA FOURCHETTE

Source : Quarta



La zone d'activités de Bouffort

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BOUFFORT

Source : Quarta



La Zone d'Activités de Bouffort est située au Nord-Ouest de la commune. Doté d'une superficie de 1 hectare, le parc d'activités recense une activité économique liée au transport de marchandises. Des bureaux (anciennes maison d'habitation) sont notamment implantés sur la zone.

PHOTOS DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BOUFFORT

Source : Quarta



Le Moulin de la Haie

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE LA ZONE DU MOUIN DE LA HAIE

Source : Quarta



Situé en limite communale d'Erbrée et à proximité immédiate de Vitré le site accueille un centre aéré pour enfants âgés de 3 à 15 ans. De nombreuses infrastructures y sont implantées (hébergement, réfectoire, salles d'activités, terrains de sports, piscine, plaine de jeux), permettant la réalisation de multiples activités (accueil de voyages scolaires, séminaires, rencontres associatives, formations ou fêtes familiales).

PHOTOS DU MOULIN DE LA HAIE

Source : Quarta



La Station service

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE LA STATION SERVICE

Source : Quarta



Une aire de repos est implantée sur le territoire communal le long de la Route Nationale 157 reliant Rennes à Paris. Celle-ci est implantée en limite des communes d'Erbrée et de Mondevert. Dotée d'une superficie de 11 hectares, elle regroupe une station essence, une boutique, un restaurant, un hôtel, des parkings et une aire de pique nique.

PHOTOS DE L'AIRE DE REPOS

Source : Quarta



Le bourg

Le bourg de la commune d'Erbrée est doté de plusieurs commerces et services de proximité. Principalement concentrés autour de la place de l'Eglise, ils participent au dynamisme communal.
On retrouve un tabac presse, une boulangerie, une pharmacie, un garage, un coiffeur, une entreprise, un cabinet médical et deux cellules paramédicales accueillant deux infirmières et deux kinésithérapeutes. Cette offre est complétée par des camions ambulants qui enrichissent l'offre proposée aux habitants.

LE TABAC PRESSE ET LE CAMION AMBULANT

Source : Quarta





LA PHARMACIE ET LE COIFFEUR

Source : Quarta



LES CELLULES PARAMEDICALES

Source : Quarta



LE GARAGE BF AUTO

Source : garage BF auto



CARTE DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE PROXIMITE DANS LE BOURG D'ERBREE

Source : Quarta



4.2 LA POPULATION ACTIVE

4.2.1 UN TAUX D'ACTIVITE EN BAISSE DE 2009 A 2014

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

TAUX D'ACTIVITE SUR LES TERRITOIRES DE COMPARAISON EN 2014

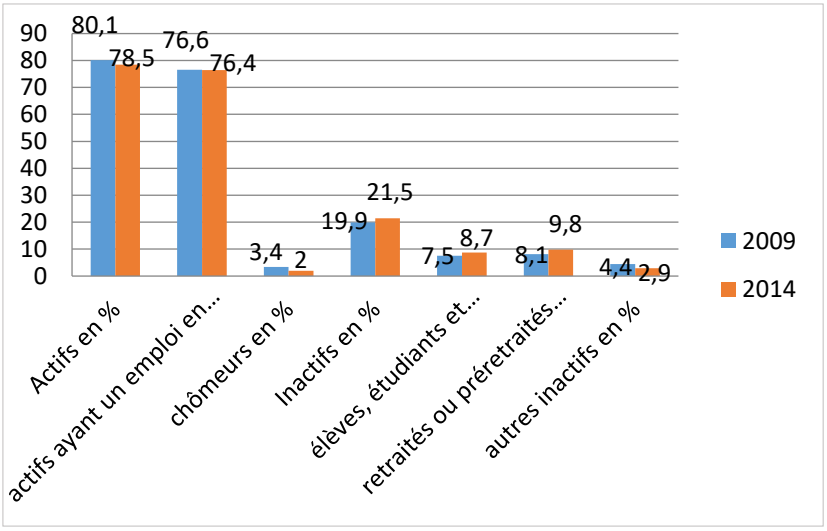
Source : INSEE 2014

	2009	2014
Erbrée	80,1%	78,5%
Vitré Communauté	NR	79,9%
Ille-et-Vilaine	72,7%	73,7%
France	71,7%	73,5%

Sur la commune d'Erbrée, les actifs représentent 78,5% de la population des 15 à 64 ans en 2014. Ce taux d'activité est en baisse depuis 2009 et inférieur au taux d'activité de Vitré Communauté. Toutefois, il reste supérieur aux autres territoires de comparaison.

EVOLUTION DE LA POPULATION DE 15 A 64 ANS A ERBREE SELON LE STATUT (%)

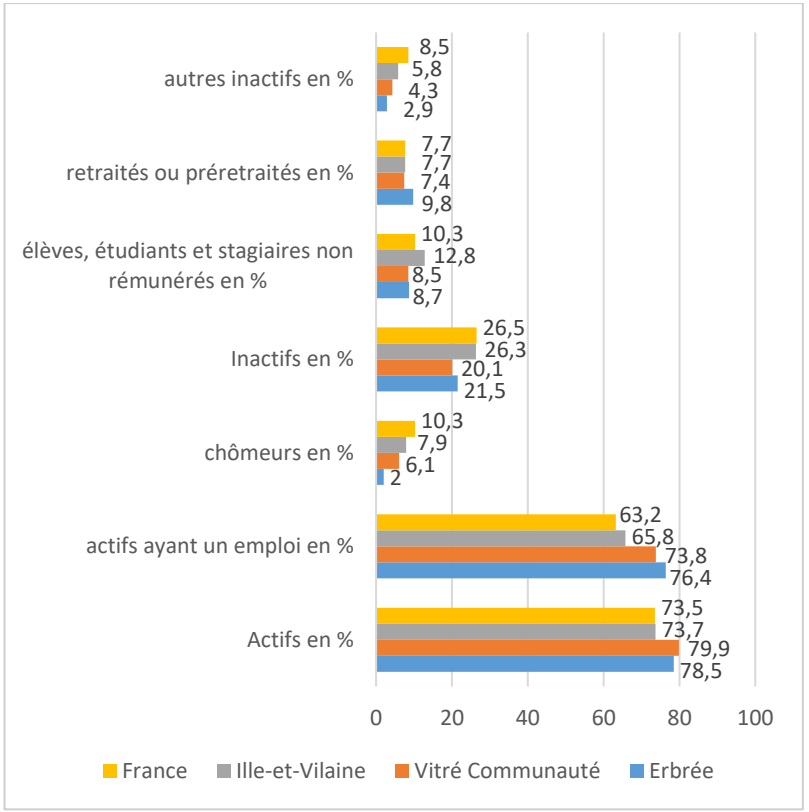
Source : INSEE 2014



Cette diminution du nombre d'actifs entre 2009 et 2014 est à mettre en lien avec la hausse du nombre de retraités sur la commune. La part des retraités dans la population totale à augmenté de 1,7 points entre 2009 et 2014.
Elle représente en 2014, 9,8% de la population, ce qui est nettement supérieur aux taux recensés en Ille-et-Vilaine et à l'échelle nationale.
La part des chômeur reste très faible (22 sur 851 actifs) vis-à-vis des territoires de comparaison, et est en baisse entre 2009 (3,4%) et 2014 (2%).
Les inactifs ne représentent qu'une faible part de la population des 15 à 64 ans (21,5%).

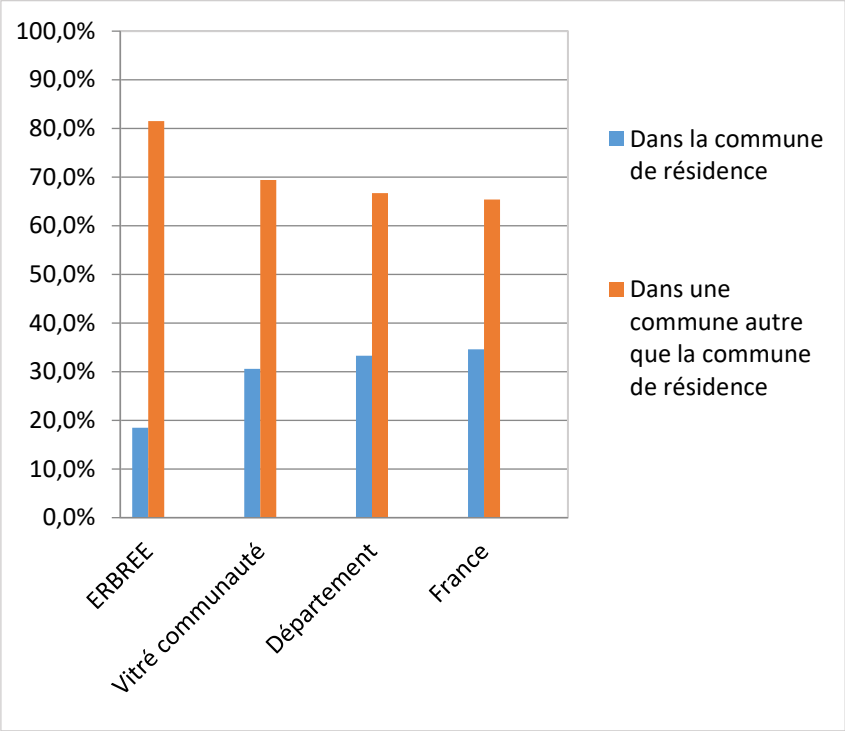
REPARTITION DE LA POPULATION DE 15 ANS A 64 ANS SELON LE STATUT (EN %) SUR L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES DE COMPARAISON

Source : INSEE 2014



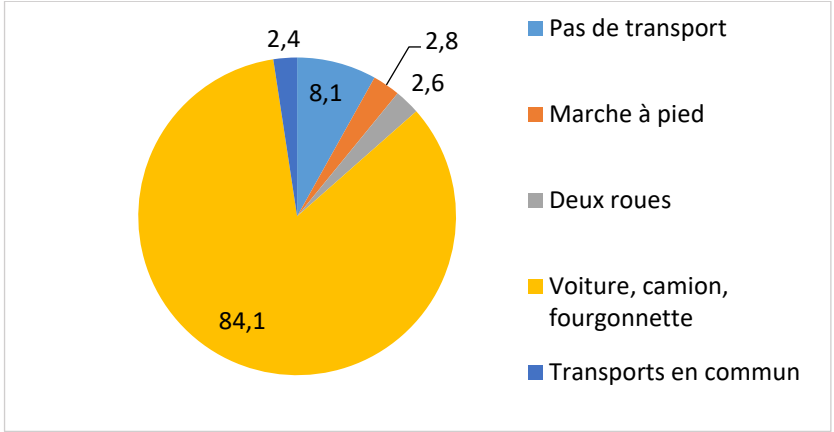
4.2.2 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS

LIEU DE TRAVAIL PAR RAPPORT AU LIEU DE RESIDENCE
Source : INSEE 2014



Très peu d'actifs d'Erbrée travaillent sur la commune puisque 81,5% de la population travaille sur une autre commune. Cette part est supérieure à celle des autres territoires de comparaison.

PART DES MOYENS DE TRANSPORT UTILISES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2014
Source : INSEE 2014

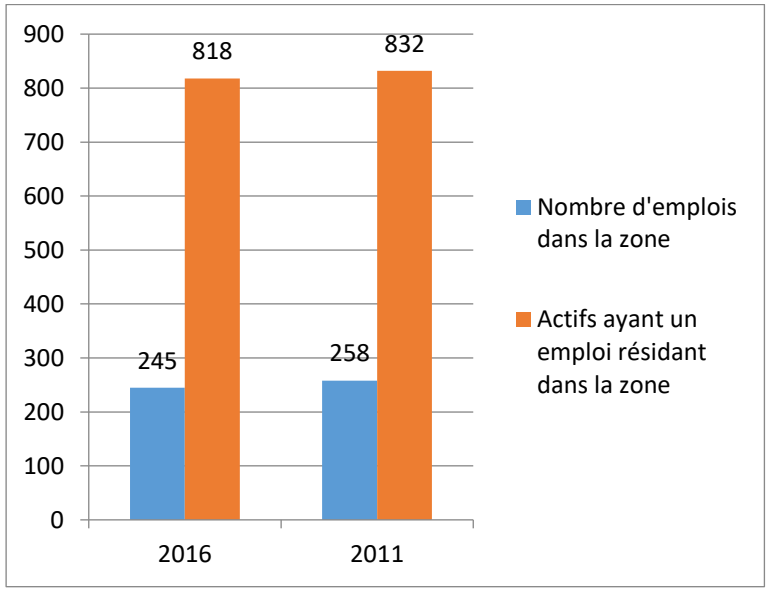


Pour se rendre sur leur lieu de travail, 84% des actifs utilisent leur voiture.
A l'inverse, 8% indiquent ne pas utiliser de transports. Les transports en communs sont peu utilisés (2,4%). C'est le dernier moyen de locomotion des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail.

4.3 LES EMPLOIS

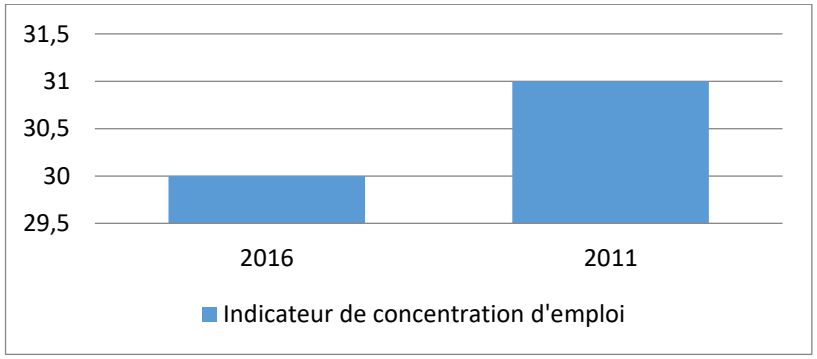
4.3.1 UN DESEQUILIBRE ACTIFS/EMPLOIS

COMPARAISON EMPLOIS/ACTIFS
Source : INSEE 2019



La commune d'Erbrée offre, en 2016, 245 emplois sur son territoire alors qu'elle comptait 258 emplois en 2011. Cette tendance devrait néanmoins s'inverser avec l'arrivée en 2018 de la plateforme logistique d'Intermarché sur le Parc d'Activités de La Huperie. Cette plateforme va contribuer à la création de près de 300 emplois sur la commune.

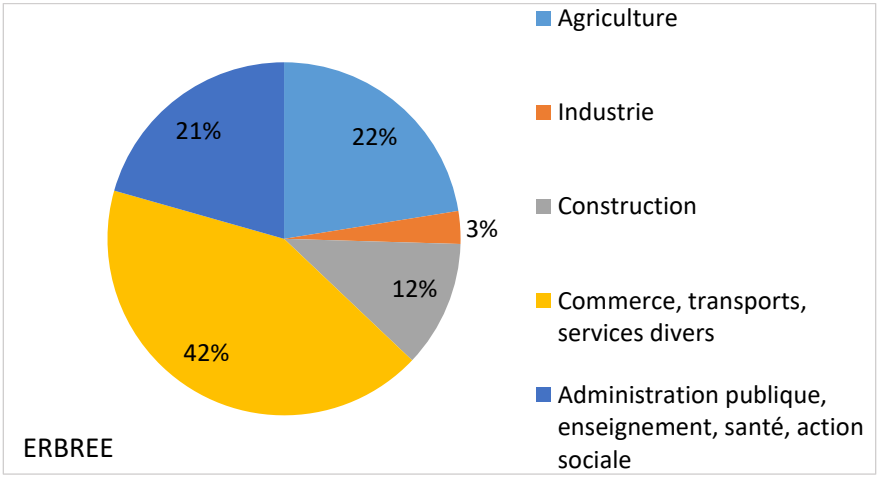
INDICATEUR DE LA CONCENTRATION D'EMPLOIS
Source : INSEE 2019

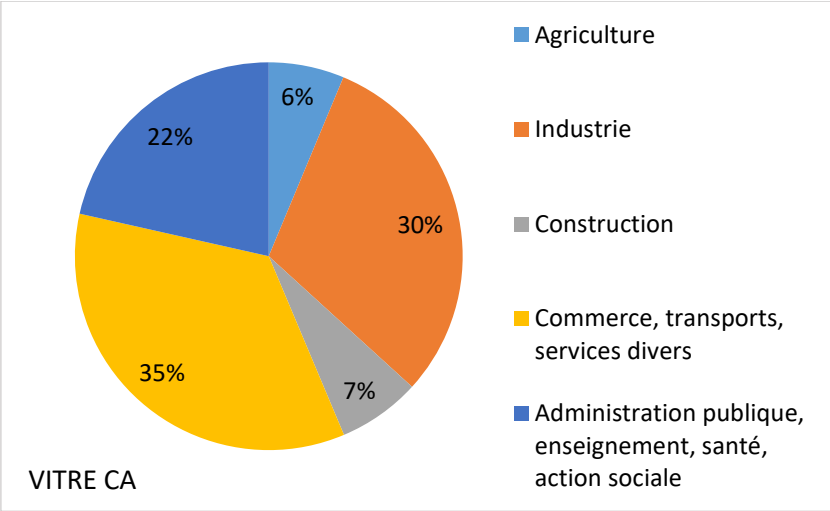


L'indicateur de la concentration d'emplois (nombre d'emplois offerts pour 100 actifs ayant un emploi) est de 30,2 alors qu'il était de 33,2 en 2009. La commune a donc essentiellement une vocation résidentielle.

4.3.2 REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES

REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE (EN %)
Source : INSEE 2014

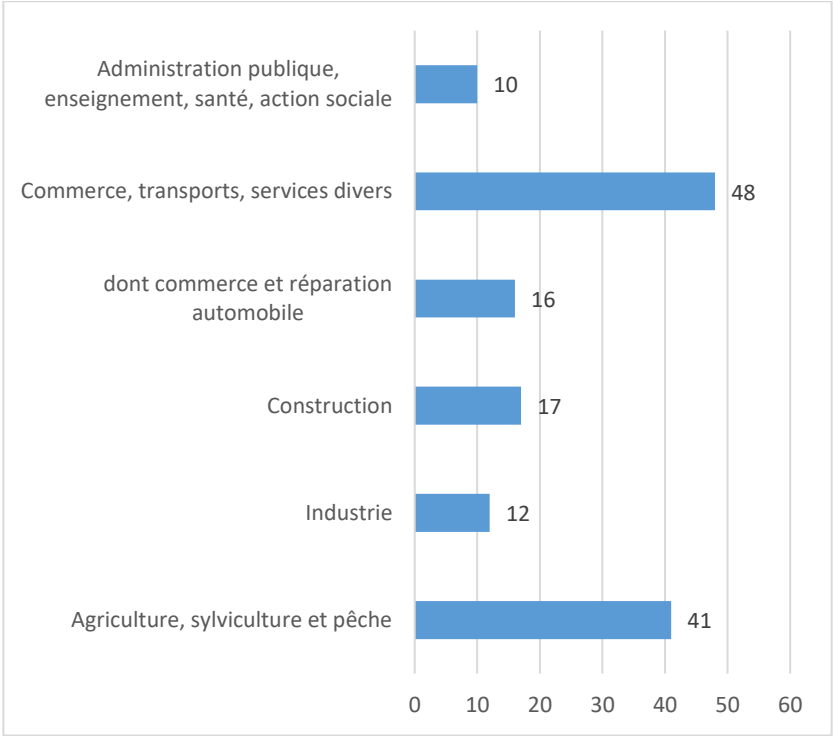




La majorité des emplois sur la commune sont issus du secteur du commerce, des transports et services divers (42% des emplois). Cette représentation est largement supérieure à celle de Vitré Communauté mais inférieure à celle du département (46%). La part du secteur d'activités de l'agriculture est bien représenté (22%), contraitement aux territoires de comparaison (6% pour le territoire de Vitré Communauté). Le secteur d'activités de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale constitue un secteur d'emploi relativement important tant pour la commune d'Erbrée que pour le territoire de Vitré Communauté. A l'inverse le secteur de l'industrie et de la construction est peu représenté sur la commune.

ETABLISSEMENTS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES

Source : INSEE 2015

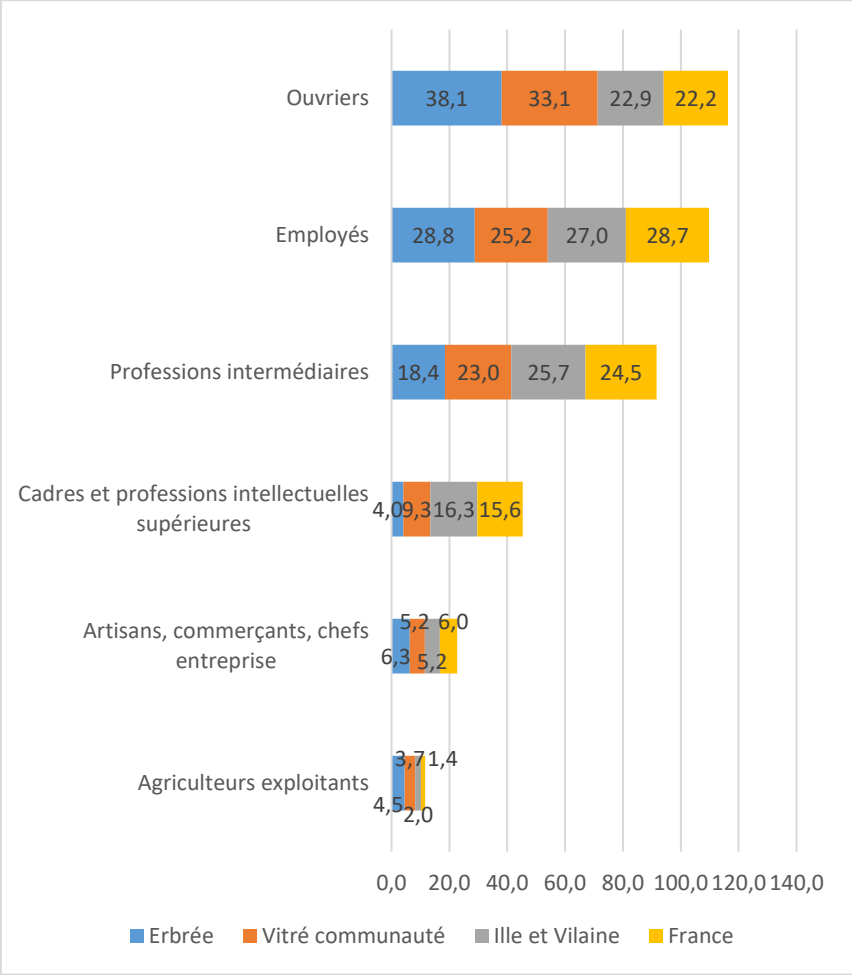


128 établissements sont recensés en 2014 dont une majorité d'établissements dans le secteur du commerce, transport et services (37,5% des établissements). La majorité des établissements implantés à Erbrée ne dispose pas de salariés (100 établissements sur les 128 implantés sur la commune soit 78% des établissements). La commune ne recense aucun établissement de plus de 20 salariés.

4.3.3 UNE PLUS FAIBLE REPRESENTATION DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES SUPERIEURES

REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

Source : INSEE 2014



La catégorie socioprofessionnelle (CSP) la plus représentée sur la commune est celle des ouvriers avec 38,1% des actifs, suivie de la CSP des employés avec 28,8% et des professions intermédiaires avec 18,4%.

Les autres CSP sont nettement moins représentées : 6,5% des actifs d'Erbrée sont des artisans-commerçants, chefs d'entreprise , 4,9% sont des cadres et 4,3% sont des agriculteurs exploitants.

Ainsi lorsqu'on compare ces chiffres avec l'ensemble des territoires de comparaison on observe que les catégories socioprofessionnelles supérieures sont plus faiblement représentées à Erbrée et notamment chez les cadres.

4.4L'ACTIVITE AGRICOLE

L'objectif de cette étude est de définir l'activité agricole sur le territoire communal. Il s'agit de caractériser les exploitations agricoles (analyse sociodémographique), de relever les contraintes pesant à ce jour sur leur activité et d'apprécier leur potentiel d'évolution. L'ensemble des éléments présentés permettra de connaître au mieux l'agriculture du territoire communal, afin de concilier les activités agricoles et leur développement, avec les projets de développement urbain. Au-delà des indicateurs socio-économiques et structurels, cette étude propose une analyse prospective du devenir et des projets des exploitations agricoles à terme de cinq ans.

Méthodologie

Monsieur le Maire d'Erbrée a invité les agriculteurs dont la commune avait identifié le siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles en activité sur son territoire à une réunion de présentation le 22 février 2018. Cette invitation était accompagnée d'un questionnaire sur l'exploitation agricole[1] qui leur était demandé de bien vouloir ramener complété le jour de la réunion, avec indication du caractère non obligatoire de celui- ci.

18 exploitations étaient représentées lors de cette réunion à l'occasion de laquelle ont été expliqués la finalité d'un PLU, les nouvelles règles de constructibilité en zone A et N, l'intérêt d'un diagnostic et les enjeux de la planification pour l'activité agricole.

Les agriculteurs absents ont été par la suite contactés par téléphone.



Les 29 sièges d'exploitations ayant servi de support aux analyses qui vont suivre réunissent 39 chefs d'exploitations. Le salariat est assez développé puisque 5 exploitations déclarent avoir des salariés représentant un total de 7.75 équivalents temps plein.

Le diagnostic a également permis de recenser 6 exploitations agricoles basées en dehors d'Erbrée mais ayant des bâtiments agricoles sur Erbrée.

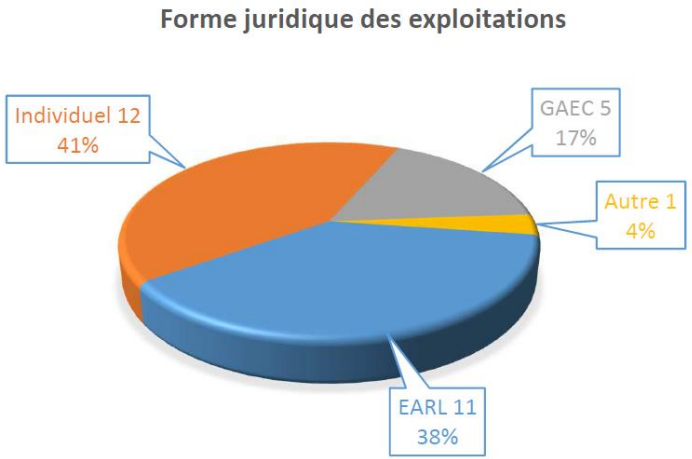
Avertissement sur l'exactitude des données

Les informations ont été fournies par les agriculteurs, sous leur responsabilité. Leur exactitude tout en n'étant pas avérée, est néanmoins probante et permettra une approche relativement précise des activités agricoles sur le territoire.

Les renseignements ont été collectés sur une fiche de présentation dont un exemplaire vierge est annexé au présent rapport.
En complément, se référer à la carte intitulée « localisation des sièges d'exploitation et sites de productions ».

[1] Voir en Annexe

4.4.1 LA FORME JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES



L'Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL) est la forme juridique dominante sur le Pays de Vitré- Porte de Bretagne (42 % des exploitations en 2010). Le solde est partagé entre les exploitations individuelles (37 %), les GAEC (35 %), les SCEA (5 %) et les autres (3 %)[1].

Cette répartition est confirmée sur le territoire communal puisque les exploitations agricoles sous forme sociétaires dominent et représentent 60 % des organisations juridiques.

Ce constat apporte d'ores et déjà un élément de réflexion sur le devenir des exploitations, notamment celles individuelles. En effet, l'agriculture sociétaire offre de nombreux atouts juridiques, fiscaux, administratifs notamment en ce qui concerne la séparation du patrimoine familial et du capital d'exploitation. Comme les exploitations individuelles, les sociétés sont à dominante familiale mais elles regroupent souvent des moyens de production plus importants et permettent, surtout dans le cadre des GAEC, la mise en commun du travail et des matériels.

Mais cette réflexion doit être tempérée par le fait que, même dans un format sociétaire, les exploitations peuvent être mises en valeur par un seul exploitant. **C'est d'ailleurs le cas pour 9 des exploitations en forme sociétaire.**

Les sociétés favorisent également des modes de transmission et d'installation plus progressifs et généralement moins coûteux. En 2017, les installations individuelles aidées représentent sur notre département 26.5 % des installations contre 16.3 % pour les EARL et 55.1 % pour les GAEC[2]. La transmission et l'installation sont souvent plus faciles dans le cadre des formes sociétaires familiales : les chefs en cessant leur activité permettent l'installation ou la transmission de leur exploitation à un membre de leur famille. Ainsi, la question de la transmission peut se poser pour les exploitations individuelles sans successeur familial ou pour des sociétés à la recherche d'associés. Toutefois, les analyses complémentaires suivantes permettront d'identifier s'il y a risque de disparition ou non d'exploitations sur le territoire communal.

Ce constat de « transmissibilité » d'exploitation est surtout vrai en élevage et plus particulièrement dans les élevages laitiers ou porcins demandant d'importants capitaux dans les bâtiments et installations.

Cette information pourra être liée à la partie de l'étude portant sur l'état des bâtiments et les mises aux normes.
En complément, se référer aux cartes intitulées « localisation des sièges d'exploitation et formes juridiques » et « parcelles déclarées à la PAC sur la commune ».

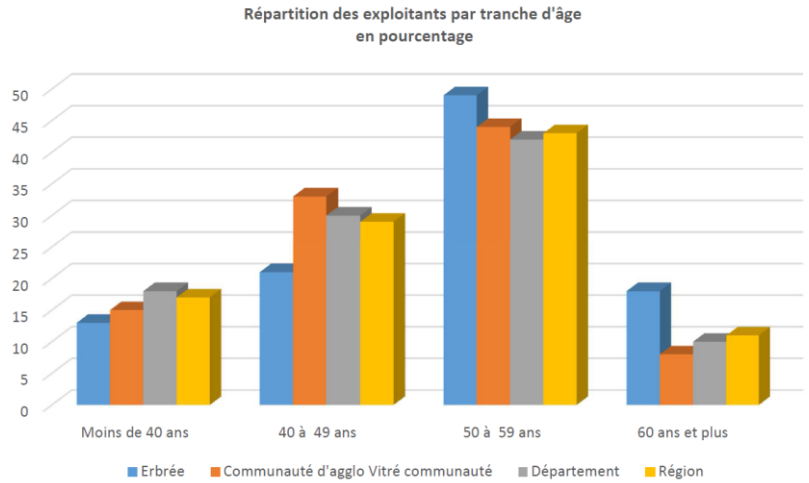
4.4.2 LA DEMOGRAPHIE

L'analyse porte sur 50 chefs d'exploitations. **L'âge moyen est de 50.9 ans.**

Les moins de 40 ans représentent 13 % des agriculteurs de la commune, les 40-49 ans 21 %, les 50-59 ans 49 % et les 60 ans et + 18 % des agriculteurs.

[1] Source : Agreste – DRAAF RA 2010

[2] Source : EOLOAS



Les 5 agriculteurs les plus jeunes ont une moyenne d'âge de 34.8 ans tandis que les 5 plus âgés ont une moyenne d'âge de 63 ans, le plus âgé déclarant 69 ans. **L'allongement de la durée de la vie au travail se confirme également en agriculture.**

Ces chiffres ont été comparés avec ceux de la population agricole de la Communauté d'agglomération Vitré communauté, du département d'Ille et Vilaine et de la région Bretagne[1].

Compte tenu de ce profil démographique, les changements pouvant s'opérer à moyen terme en ce qui concerne la cessation et la transmission des exploitations dont le chef est âgé seront à examiner.

4.4.3 LES SURFACES AGRICOLES

- ***Les exploitation et les surfaces agricoles mises en valeur***

La superficie totale d'Erbrée est d'environ 3 552 ha. 2 735 ha soit 77 % de cette superficie ont fait l'objet d'une déclaration au titre de la Politique agricole commune en 2015 et ce, de la part de 94 exploitations différentes, peu importe par ailleurs la localisation du siège de l'exploitation (Erbrée ou autre).

Sur la base des réponses fournies par les exploitants la superficie totale mise en valeur par les 29 exploitations ayant répondu à l'enquête est de 1 698 ha, dont 1 538 ha sur Erbrée soit 43 % de la surface totale de la commune ;
la SAU moyenne d'une exploitation est de 58.5 ha. Ce chiffre est à comparer à celui de la taille
moyenne des exploitations à l'échelle du département d'Ille et Vilaine (46.4 ha) et à celui du Pays de Vitré-Porte de Bretagne (45.5 ha).



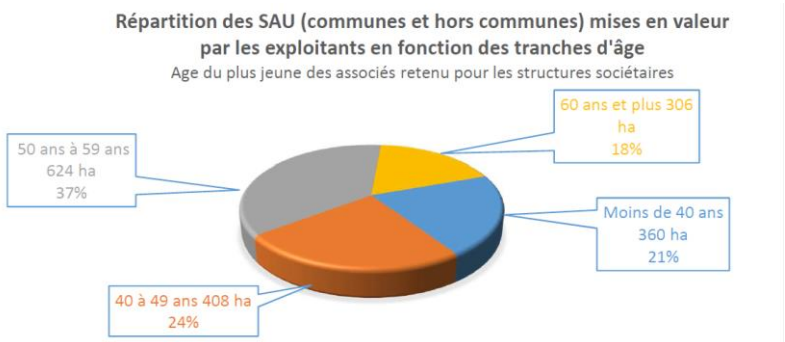
Les exploitations d'Erbrée vont très peu chercher de superficies en dehors du territoire communal puisque seules 5 exploitations ont entre 10 et 20 % de leur superficie en dehors du territoire communal.

[1] Source : MSA 2015

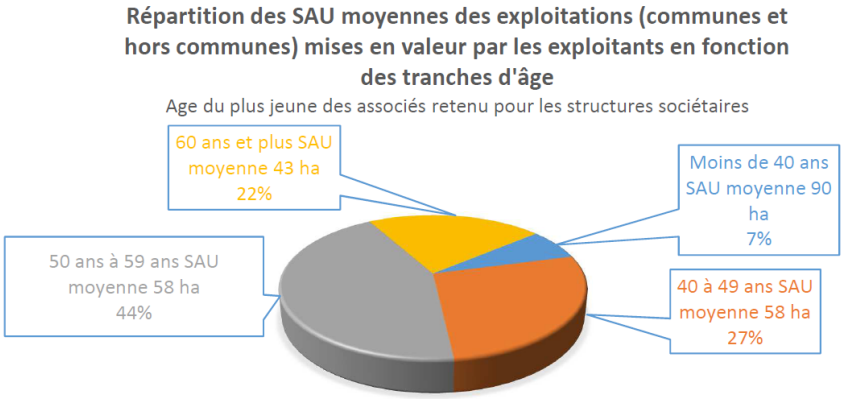
- ***L'âge des exploitants et les surfaces agricoles mises en valeur***

En complément du croisement des données entre exploitations agricoles et localisation des terres exploitées, il est intéressant d'étudier la répartition des terres mises en valeur par rapport aux classes d'âge des exploitants.

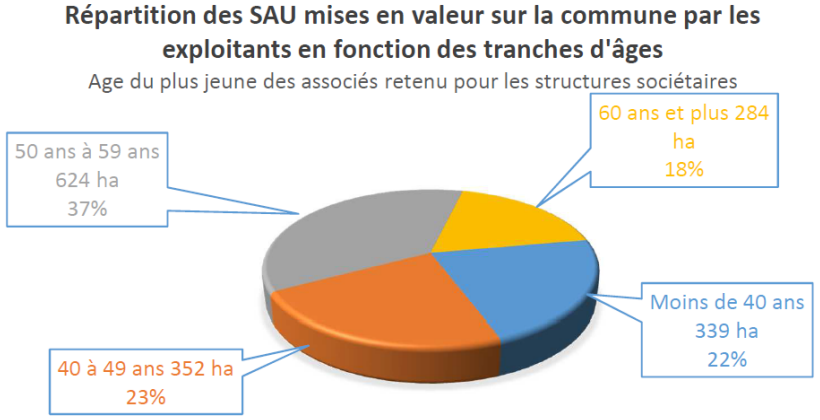
Le graphe suivant précise la répartition des 1 698 ha exploités par les 29 exploitations :



Le graphe suivant porte sur la SAU moyenne des exploitations en fonction des tranches d'âge :



Le graphe suivant précise la répartition des 1 538 ha exploités sur Erbrée par les 29 exploitations.



Dans les 3 graphiques, les superficies mises en valeur par les + de 60 ans représentent 1/5 du parcellaire étudié.

Qu'il s'agisse de la surface totale mise en valeur ou de la surface mise en valeur sur Erbrée, la part mise en valeur par les 50 ans et plus est plus importante que celle mise en valeurs par les 50 ans et moins.

Ceci amène au questionnement sur le renouvellement des générations à l'occasion des départs en retraite.

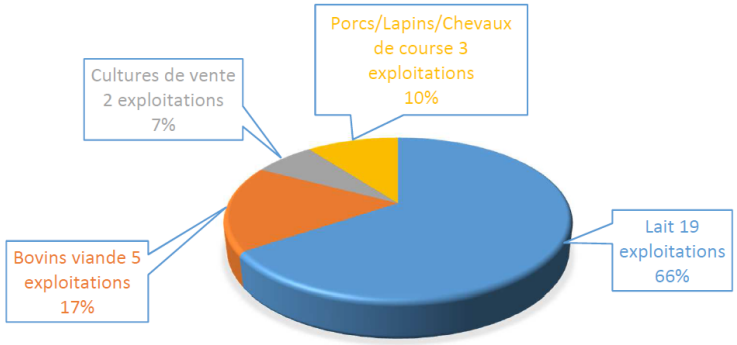
4.4.4 LES PRODUCTION AGRICOLES

Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, l'élevage et surtout l'élevage laitier arrivent majoritairement en tête.

- ***Les productions agricoles principales***

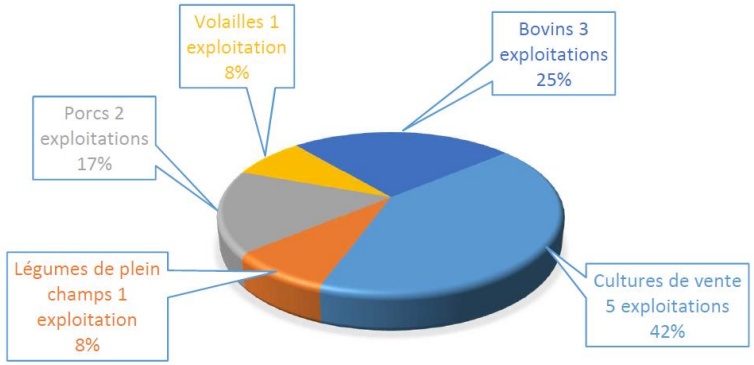
1. **Les productions agricoles principales**

Répartition des ateliers de production principale



Comme dans la majeure partie du département, les exploitations agricoles de Erbrée sont prioritairement orientées vers l'élevage de bovins, la production laitière étant majoritaire, comme sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Vitré communauté (40 % des exploitations).

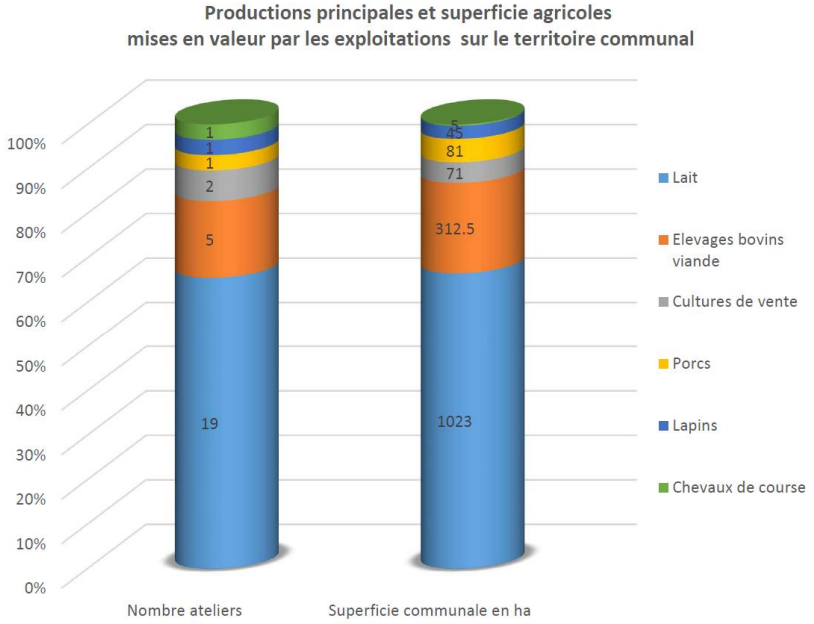
Répartition des ateliers de production secondaire
(une exploitation pouvant avoir plusieurs activités secondaires)



Au total, 8 productions agricoles différentes sont menées sur le territoire communal : bovins lait, bovins viande, équidés, porcs, volailles, cuniculiculture, cultures de vente et légumes.

- ***Productions principales et superficies agricoles mises en valeur par les exploitations***

Le graphique ci-dessous montre le nombre d'exploitations selon la production principale et les surfaces communales afférentes à chaque type de production pour les 29 exploitations.



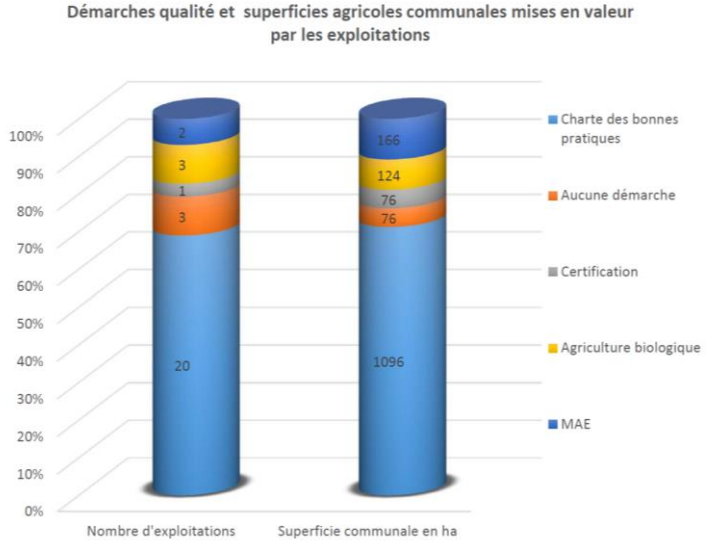
En termes de surface, l'importance de l'activité laitière comme production principale est assez marquée puisque cette activité occupe 66 % de la surface communale mise en valeur par les 29 exploitations.

L'activité d'élevage tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire communal est prédominante sur la commune. En cas d'extension de l'urbanisation, qui se traduira par une consommation d'espaces agricoles, il conviendra de prendre en compte cette caractéristique, notamment du point de vu de la fonctionnalité du parcellaire affecté (accessible ou non au cheptel) et de l'autonomie en plan d'épandage des exploitations.

- ***Les exploitations et les modes de valorisation des productions agricoles***

26 des 29 exploitations agricoles sont engagées dans des démarches qualité dont majoritairement la charte des bonnes pratiques d'élevage (20 exploitations).

Pour comparer, la communauté d'agglomération « Vitré communauté » compte 88 exploitations engagées en Agriculture biologique (soit 8 % des exploitations).



La commune d'Erbrée est couverte par les indications géographiques protégées :

- Bœuf du Maine ;
- Cidre de Bretagne ou Cidre breton ;
- Farine de Blé Noir – Gwinizh du Breizh ;
- Volailles de Bretagne ;
- Volailles de Janzé.

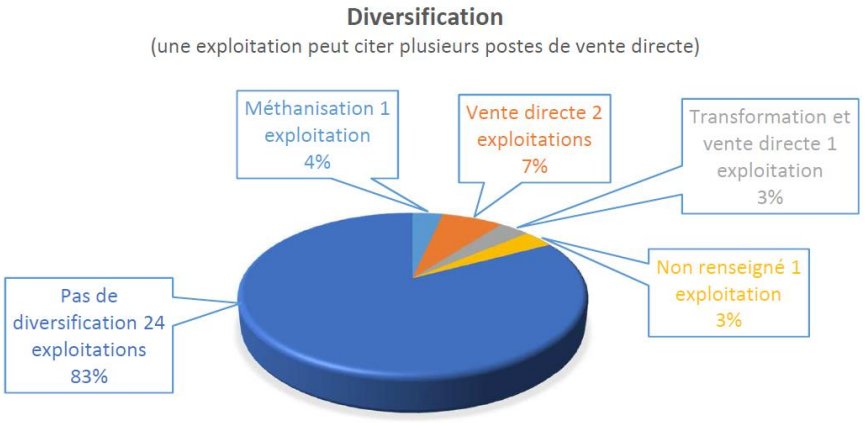
Les Volailles de Janzé bénéficient tout à la fois du Label Rouge (une organisation en filière, la certification d'un cahier des charges, la preuve de qualité supérieure et le contrôle par un organisme indépendant) et d'une Indication géographique protégée (production en Ille et Vilaine ou dans les cantons limitrophes).

En complément, Erbrée fait partie des communes sur lesquelles l'abattage et la transformation de l'agneau des Prés-Salés du Mont Saint Michel sous Appellation d'origine protégée est possible.

En complément, se référer à la carte intitulée «productions principales et démarches qualités des exploitants».

- ***La diversification de l'activité agricole***

Les activités de diversification sont celles qui sont « exercées par un exploitant agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation » (article L 311-1 du Code rural).



¾ des exploitations n'ont pas d'activité de diversification.

Ces chiffres peuvent être comparés avec ceux de la Communauté d'agglomération de Vitré communauté (84 exploitations soit 7.8 % des exploitations du territoire commercialisent en circuit court), du Pays Vitré–Porte de Bretagne (134 exploitations en circuit court et 98 en diversification, soit respectivement 6.2 % et 4.6 %) et avec ceux du département (9.5 % en circuits courts et 6.5 % en diversification).

Il conviendra de s'interroger dans le cadre du PLU sur l'intérêt d'encadrer et d'accompagner la diversification sur l'exploitation (hébergement à la ferme, laboratoire de transformation, local de vente directe…) dans les choix retenus, le PADD et les règlements graphique et littéral.

4.4.5 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LEUR ENVIRONNEMENT

- ***Le logement de fonction***

Par principe, l'espace agricole est inconstructible, hormis pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Il en ressort particulièrement que la construction d'habitations n'est en principe pas possible.

Toutefois, si l'exploitation agricole nécessite une présence permanente, au regard de la nature de l'activité et de son importance, il peut être dérogé à cette règle. La création d'un logement dit de fonction d'une exploitation peut être autorisée.

Il est donc une exception au principe d'inconstructibilité d'habitations dans l'espace rural.

La plupart des règlements de PLU permettent donc ces logements de fonction mais en essayant de les encadrer. Cet encadrement poursuit pour objectif la limitation du mitage de l'espace agricole par l'édification de logements qui peuvent perdre assez facilement, à l'occasion de la transmission d'une exploitation ou d'une cessation de celle-ci, leur vocation agricole.

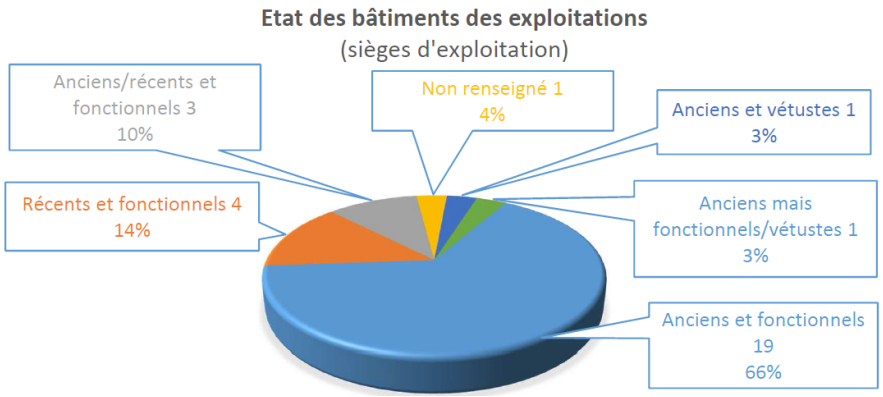
A Erbrée, 24 exploitations sur 29 ont au moins 1 de leurs exploitants qui réside à moins de 200 mètres des bâtiments.

Ce point est à lier avec la présence de tiers auprès des exploitations ainsi que des contraintes pesant sur celles-ci. En effet, un exploitant qui cesse son activité et qui conserve la jouissance du logement de fonction devient à son tour un tiers par rapport à l'exploitation.

- ***L'état du bâti agricole – La mise aux normes des exploitations***

L'état du bâti agricole :

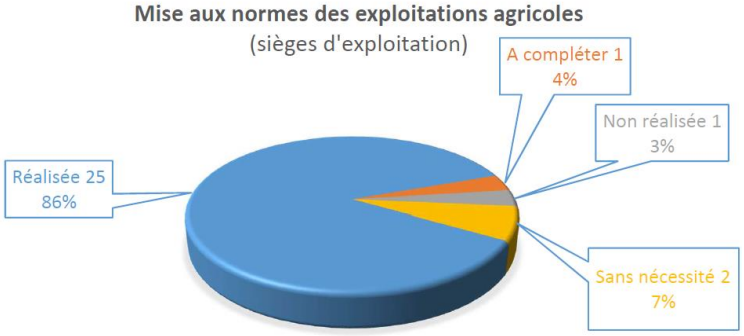
La majeure partie des exploitations ont investi dans leurs bâtiments agricoles puisque **quasiment toutes déclarent avoir des bâtiments fonctionnels.** Toutefois, 2/3 des exploitations déclarent leurs bâtiments anciens. Cette information peut être à croiser avec la structuration de la population agricole par âge.



La mise aux normes des exploitations :

Bien-être animal, préservation de la qualité de l'eau… autant de préoccupations qui se traduisent par la nécessité pour les bâtiments agricoles, de respecter certaines normes.

Les ouvrages de mise aux normes sont donc généralement coûteux (ex : fosses, fumières, couvertures d'aires d'exercice ou d'affouragement). S'ils conditionnent la poursuite de l'activité agricole, ils ne contribuent pas pour autant à une meilleure valorisation de celle-ci.



A Erbrée, quasiment les exploitations sont aux normes ou en cours de mise aux normes

Enfin, les exploitants ont été interrogés sur les projets de construction qu'ils pouvaient avoir :



Les exploitations d'Erbrée disposent d'un parc immobilier fonctionnel, ancien dans l'ensemble mais pour lequel des projets de nouveaux bâtiments sont également annoncés.

9 exploitations disposent même de sites secondaires dont 6 sur Erbrée, situation à laquelle il faut ajouter les 6 exploitations basées en dehors du territoire communal mais ayant aussi des bâtiments à Erbrée ainsi que les 8 exploitations n'ayant pas participé au diagnostic.

La commune totalise donc au moins 49 sièges et sites d'exploitation en activité sur le territoire communal.

Il conviendra donc de s'interroger, dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, sur la nécessité de protéger efficacement ce patrimoine économique (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

En complément, se référer aux cartes intitulées « Localisation des sièges et des sites d'exploitations » et «Projets et perspectives d'évolution ».

- ***Le régime sanitaire des exploitations agricoles et règle de « réciprocité »***

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Certaines activités agricoles, même sans élevage (stockage céréales) ressortent des ICPE.

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles comme l'épandage, éloignement vis à vis des tiers…

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les exploitations relevant du RSD se voient imposer une distance générale d'implantation du bâtiment renfermant les animaux, des stockages d'effluent (solides et liquides), des jus d'ensilage et eaux de lavage de 50 m par rapport aux tiers (voir arrêté préfectoral du 18 mars 1985).
- les exploitations relevant du régime des ICPE se voient imposer une distance générale minimale d'implantation générale de 100 m à compter de la plupart des bâtiments et installations agricoles (certaines ICPE pouvant même être soumises, au cas par cas, à une distance d'éloignement supérieure).

S'il existe des possibilités d'obtenir des dérogations (sous réserve de mesures compensatoires la plupart du temps) pour les exploitations existantes, les exploitations sont malgré tout tenues de s'éloigner des tiers.

Cette règle d'éloignement s'applique « réciproquement » pour les permis de construire portant sur un nouveau bâtiment ou un changement de destination pour accueillir un tiers, mais sur le fondement d'une autre réglementation : il s'agit de l'article L 111-3 du Code rural.

Cet article pose le principe général suivant « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

Toutefois, si cet article pose le principe de la réciprocité, il ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes. De plus, il ouvre plusieurs modes dérogatoires dont la mise en œuvre risque de bloquer le fonctionnement ou les possibilités d'évolution des exploitations.

Le PLU pouvant renforcer la protection des exploitations, il a donc paru important de recenser le régime sanitaire de celles-ci (à noter : pour les exploitations relevant du RSD mais ne déclarant pas avoir de normes particulières à respecter pour les bâtiments du fait d'élevages exclusivement menés en extérieur, les règles d'éloignement à respecter sont à vérifier au cas par cas).

Il convient d'ailleurs de rappeler que ces régimes d'éloignement s'étendent assez souvent aux sites de production (en fonction de la nature de l'activité et du régime de l'exploitation).



La situation sur Erbrée :
sur 29 exploitations, 3 ne relèvent d'aucune police sanitaire ;
les 26 restantes ont donc toutes des distances d'éloignement à respecter vis-à-vis des tiers. 6 d'entre elles ont des sites secondaires implantés à Erbrée et relevant aussi de règles d'éloignement vis-à- vis des tiers ;
et au moins 4 des 6 sites d'exploitation basées en dehors d'Erbrée mais ayant des bâtiments à Erbrée relèvent aussi de polices sanitaires.

Il conviendra donc, en complément de la question des conflits de voisinage (voir infra), de s'interroger dans le cadre du PLU :

- de l'intérêt de ne pas permettre ou de ne pas aggraver l'empiètement sur ces périmètres d'éloignement (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

Cette réflexion sera à mener sur du long terme : faut-il raisonner sur le régime applicable à l'exploitation ou sur le régime le plus contraignant qui pourrait lui être applicable ? Cette seconde solution offre l'avantage de ne pas bloquer ses possibilités d'évolution ou d'association avec une autre exploitation.

En complément, se référer aux cartes intitulées « localisation sièges » et « régime sanitaire des exploitations ».

- ***Les tiers proche des exploitations ou sites de production***

Les exploitations agricoles peuvent générer – notamment du fait de la présence des cheptels - des gênes que les voisins peuvent contester au titre des « troubles anormaux de voisinage ».

Il est commun d'entendre dire que les voisins arrivés postérieurement à l'exploitation agricole, se sont implantés « en connaissance de cause » et qu'à ce titre, ils ne sont pas fondés – du moins moralement- à se plaindre de l'exploitation agricole voisine.

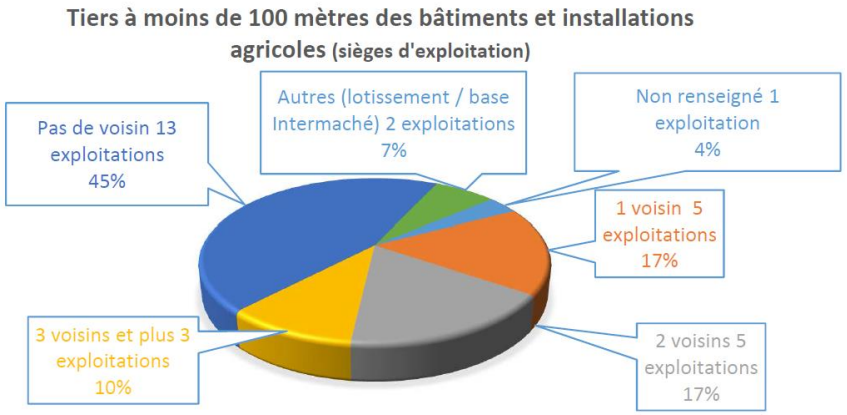
Cette réflexion n'est pourtant pas traduite comme telle dans la réglementation.

En effet, l'article L 112-16 du Code de la Construction et de l'habitation pose bien pour principe que le dommage causé aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales […] n'entraîne pas droit à réparation dès lors que le voisin est arrivé postérieurement à l'existence de l'activité, que celle-ci s'exerce en respectant toutes les normes en vigueur **et qu'elle n'a pas été modifiée.**

Cette protection est donc limitée : les tiers arrivés postérieurement à l'implantation de l'exploitation retrouvent la possibilité de se plaindre du trouble de voisinage dès que l'activité agricole se modifie (ex : accroissement de cheptel, travaux comme création d'une fosse…).

Si l'action en justice du voisinage de l'exploitation n'est pas conditionnée par une distance maximale d'éloignement (au-delà de laquelle par exemple, la plainte du voisin serait irrecevable), il n'en reste pas moins que c'est le plus souvent – surtout en élevage - le voisinage proche des bâtiments agricoles qui représente le plus fort potentiel de conflits.

Nous avons donc interrogé les exploitants sur le nombre de voisins situés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments et installations agricoles. Cette photographie permet de se donner une idée de la sensibilité des exploitations par rapport à ce risque.



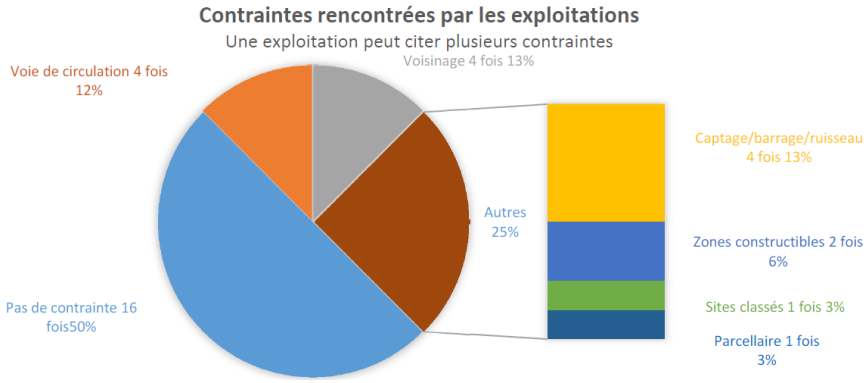
Il est à noter que 13 exploitations déclarent ne pas avoir de tiers à moins de 100 mètres et 5 exploitations déclarent seulement 1 voisin.
Ces réponses sont à lier avec celles fournies par les exploitations agricoles sur les contraintes rencontrées, où les problèmes dus au voisinage sont cités 4 fois.

Le futur PLU pourrait veiller à ne pas aggraver cette situation, par exemple en limitant ou en interdisant les habitations nouvelles en espace rural (à l'exclusion des logements de fonction agricoles). Cette interdiction pourra être générale ou circonscrite aux hameaux proches des bâtiments et sièges d'exploitation. Cette réflexion est à mener en parallèle d'une étude sur les hameaux (typologie, sécurité, assainissement, réseaux et voirie…) et avec une règle explicite sur les logements de fonction.

NB : sont également considérés comme tiers les anciens exploitants agricoles ayant cédé leur exploitation à l'actuel agriculteur, même dans un cadre familial, ainsi que les anciens associés.
En complément, se référer à la carte intitulée « contraintes rencontrées par les exploitants » ainsi que celle intitulée « régime sanitaire des exploitations ».

- ***Les contraintes rencontrées***

Le graphique ci-dessous expose la fréquence des réponses à la question suivante : « rencontrez-vous des contraintes foncières particulières aujourd'hui. Si oui, dans quel domaine ? ».



16 exploitations déclarent ne pas ressentir de contrainte. 3 exploitations déclarent ressentir 2 contraintes. Les contraintes les plus citées portent sur les voies de circulation et le voisinage (citées 4 fois chacune).

4 exploitations déclarent avoir déjà perdu du foncier pour des superficies très variables (de 0.3 ha à 15 ha) et pour des causes liées à l'urbanisation (lotissement, base Intermarché) ou diverses (ex : plantations). La somme totale des superficies déclarées perdues par les exploitations sur les 5 dernières années s'élève à 22 ha.

7 exploitations déclarent également risquer de perdre du foncier et ce, pour des raisons variées (révision du périmètre de captage du barrage de la Vallière, lotissement,…).

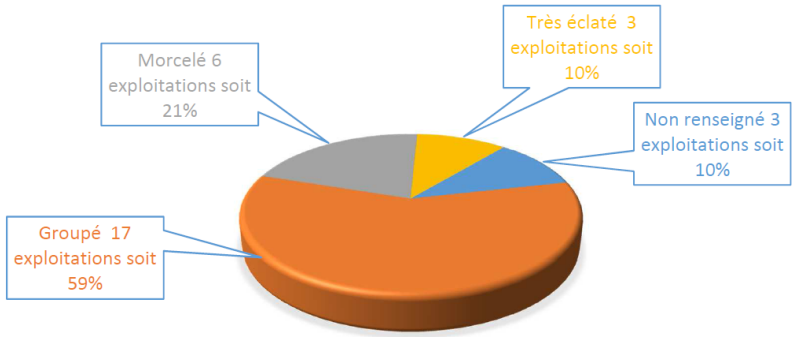
Les exploitations semblent donc évoluer dans un environnement relativement protégé.

En complément, se référer à la carte suivante intitulée «contraintes rencontrées par les exploitations ».

- ***Le morcellement***

Pour rationaliser le temps de travail et les coûts de transport, il est nécessaire d'avoir le maximum de surfaces regroupées autour du siège d'exploitation. Les exploitants ont été invités à classer la configuration de leur parcellaire selon plusieurs catégories.

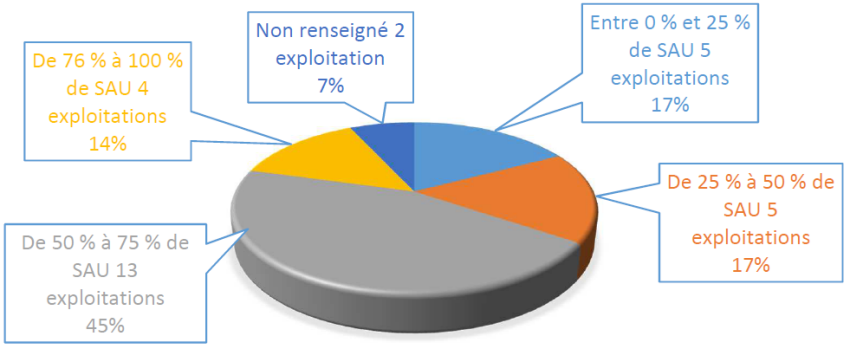
Morcellement des exploitations



Environ 60 % des exploitations déclarent bénéficier d'un parcellaire groupé.

La question du morcellement a été affinée grâce à la quote-part de la superficie de l'exploitation située à moins de 500 mètres du siège. L'analyse montre les disparités entre les exploitations.

Part de la surface agricole utile des exploitations située à moins de 500 mètres du siège



Quasiment 60 % des exploitations déclarent avoir plus 50 % de leur superficie à moins de 500 mètres des bâtiments.

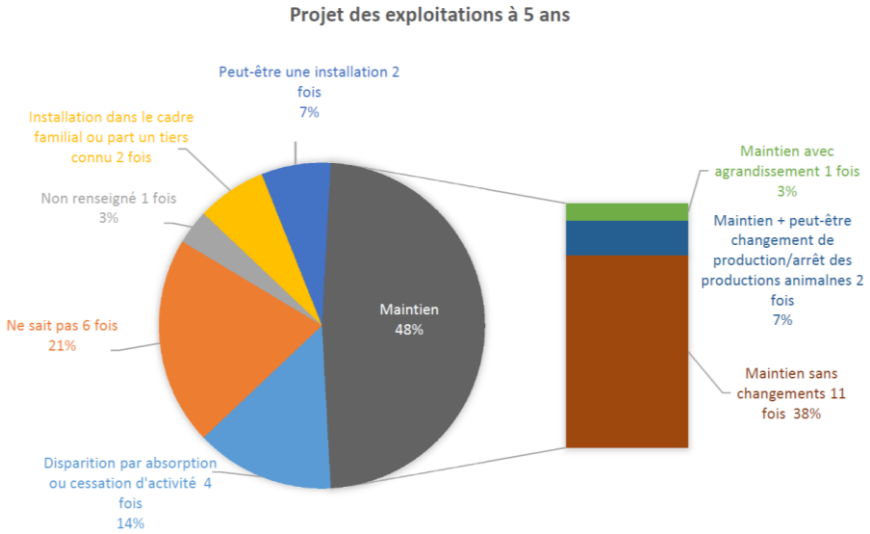
Des projets de développement (urbanisation, infrastructures, zones d'activités communales ou intercommunales) impliquant une consommation des espaces agricoles pourront dans certains cas, gêner ou nuire à certaines exploitations.

L'impact parcellaire n'engendrant pas les mêmes incidences, les analyses sur les systèmes de production et la localisation géographique de chaque exploitation sont indissociables de cet indicateur.

En complément, se référer à la carte intitulée « Répartitions par tranches de surface des exploitations »

4.4.6 LE DEVENIR DES EXPLOITATION AGRICOLES

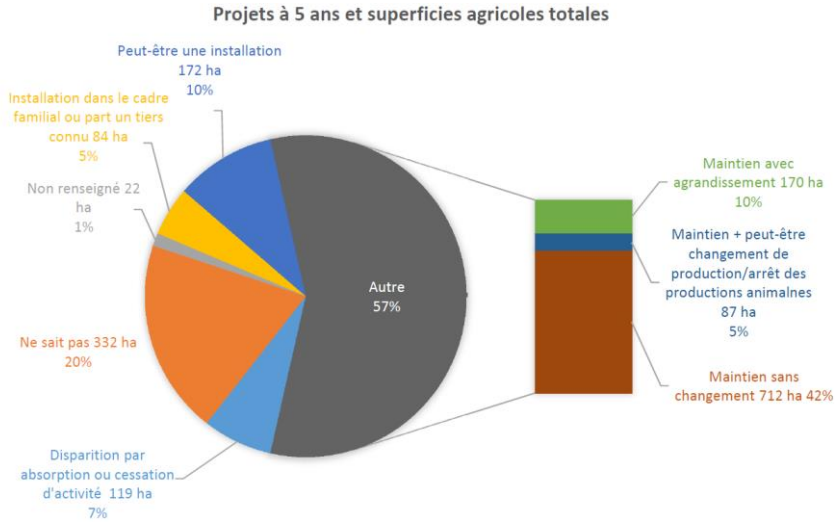
Cette analyse « à dire d'exploitant » repose sur les propos recueillis auprès des exploitants lors de l'enquête. Elle est indépendante de toutes les évolutions économiques et/ou réglementaires qui pourraient s'imposer demain aux exploitations agricoles.



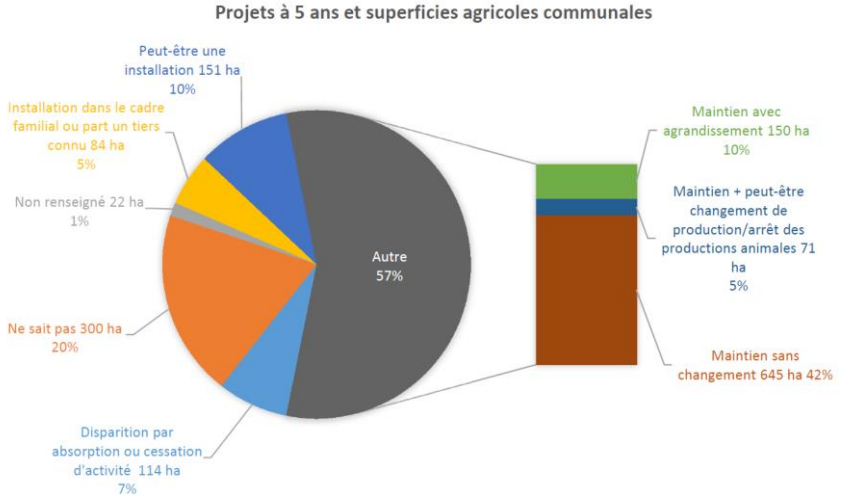
La moitié des exploitations déclare le maintien (cité au total 14 fois et pouvant prendre plusieurs formes). En complément, l'installation est citée à 4 reprises, là aussi sous des formes différentes.

La disparition ou la difficulté à se projeter dans l'avenir sont en revanche citées par 1/3 des exploitations.

Les graphiques qui suivent font le lien entre les perspectives d'évolution déclarées par les 29 exploitations et les 1 698 ha qu'elles mettent en valeur :



Le même graphe a été travaillé en ne prenant en considération que les 1 538 ha mis en valeur sur le territoire communal :



Les réponses des exploitants associées aux superficies qu'ils mettent en valeur traduisent le constat exprimé plus haut en superficie et confirment celui-ci.

En complément, se référer à la carte intitulée « projets et perspectives des exploitations ».

4.4.7 LE POINT SUR LES EXPLOITATION AGRICOLES BASEES EN DEHORS DE VITRE MAIS AYANT UN SITE DE PRODUCTION (BATIMENTS) A VITRE

Le diagnostic a permis de faire le point sur 6 exploitation basées en dehors du territoire communal et ayant des bâtiments en activité à Erbrée.

Afin d'éviter tout double compte et du fait de la disparité des situations, elles n'ont pas intégré les résultants de la présente étude.

5 déclarent leurs bâtiments sur Erbrée anciens dont 3 déclarent ceux-ci vétustes.

1 exploitation déclare ses bâtiments sur Erbrée récents et fonctionnels.

4.4.8 LE POINT SUR LES SITES QUI NE SONT PAS OU PLUS AGRICOLES

Sur l'ensemble des noms d'exploitations qui avaient été fournies ; 4 se relèvent ne pas être des exploitations agricoles :

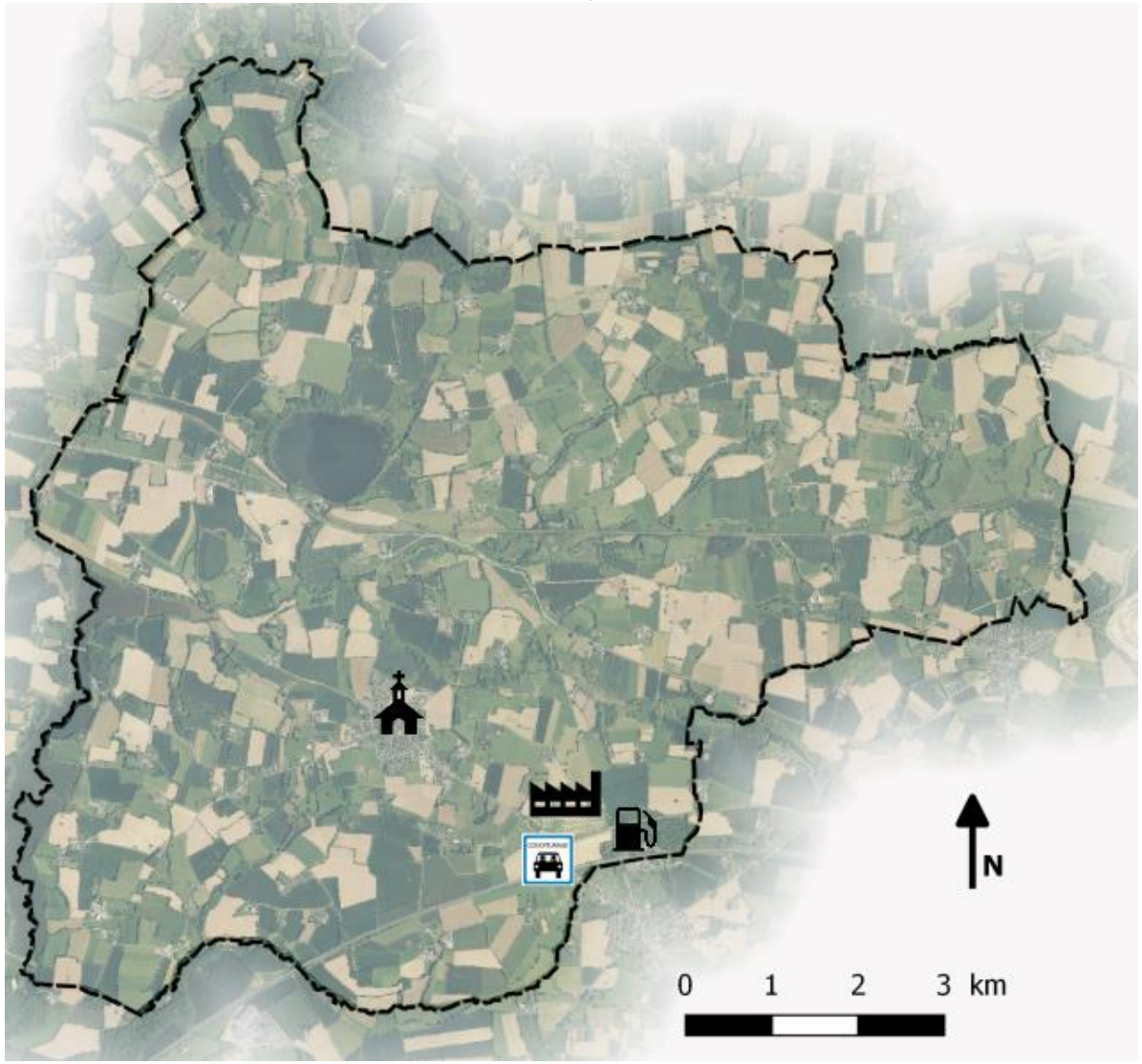
- un site pour cause de cessation d'activité,
- un site dédié à la production d'électricité,
- un établissement artisanal,
- une exploitation dont les bâtiments ont été repris par une autre.

Le Code de l'urbanisme ne permet pas en zone A « classique » les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux CUMA ou les annexes et extensions des habitations. Toute autre solution d'évolution doit être envisagée par l'intermédiaire de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) qui doivent avoir un caractère exceptionnel (article L 151-13 du Code de l'urbanisme).

Bilan du diagnostic	Opportunités / menaces	Enjeux / objectifs
Une part importante du nombre de retraités et préretraités (9,8% en 2014 contre 7,4% en 2009).	Une perte du dynamisme local	Attirer des jeunes actifs sur le territoire
Un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs	Une vocation uniquement résidentielle	Maintenir le tissu d'artisans et de commerces
Un taux de chômage très faible (2%) De nombreuses activités économiques à l'extérieur du bourg	Maintenir le tissu économique à l'extérieur du bourg Maintien des commerces et services du centre-bourg	Accompagner la croissance démographique avec le développement économique prévu sur le Parc d'Activités de la Huperie. L'arrivée de la plateforme logistique pourvoyeuse de 300 emplois en 2019.
Une activité agricole en restructuration mais encore bien présente sur le territoire	La consommation des terres agricoles Le développement du tourisme vert	Maintenir l'attractivité agricole et accompagner son évolution

5. ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS A ERBREE
Source : Quarta



LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DANS LE BOURG D'ERBREE

Source : Quarta



5.1 LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

- ***La Mairie d'Erbrée***

La mairie regroupe les services suivants : secrétariat général, comptabilité et urbanisme, accueil, démarches administratives, état civil, élections et communication. Une agence postale est également installée à l'accueil de la mairie.

PHOTO DE LA MAIRIE
Source : Quarta



- ***Les services techniques***

Les ateliers municipaux sont localisés dans le lotissement artisanal et commercial du Verger juste à proximité du complexe sportif et de loisirs.

PHOTO DES SERVICES TECHNIQUES
Source : Quarta



- ***Le cimetière***

Un cimetière est implanté Rue de Bretagne, en périphérie du cœur historique de la commune.

5.2 LES EQUIPEMENTS CULTURELS

5.2.1 LA BIBLIOTHEQUE MUNICIPALE

La bibliothèque municipale est située au N°12 de la Rue de Bretagne. En parallèle, une boîte à livres à été installée sur la place de l'église permettant aux habitants de la commune de s'échanger des livres et ainsi leur donner une seconde vie.

5.2.2 LA SALLE DES FETES ET LA SALLE MULTIFONCTIONS

La commune dispose d'une salle des fêtes communale et d'une salle multifonctions. Cette dernière est utilisée à la fois comme restaurant scolaire, centre de loisirs ainsi que pour d'autres évènements. Une extension de la salle multifonctions est envisagée en 2018/2019.

5.3 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

- ***La salle des sports***

La salle des sports permet à l'école et aux associations de la commune de pratiquer des activités sportives en intérieur.

PHOTO DE LA SALLE DES SPORTS
Source : Quarta



- ***Terrains de football et autres terrains de jeux***

Des terrains de sports extérieurs (city-stade, terrains de football) sont également accessibles aux élèves et aux associations.
Des jeux de plein air ont également été installés devant la salle des fêtes ainsi que sur la place des Mézières.

PHOTO D'UNE AIRE DE JEUX
Source : Quarta



5.4 LA VIE ASSOCIATIVE

19 associations sont présentes sur la commune dans divers domaines :

Professionnelles et syndicats :
- Amicale des sapeurs-pompiers

Culture
- Fanfare Saint-Jean de Bosco

Education :
- APPEL Ecole Sainte Anne
- OGEC Ecole Sainte Anne

Loisirs :
- Erbrée Guitare Couture
- Club de la 2ème jeunesse
- Erbrée-Rando
- Théâtre « Les sans clocher »
- TITOUNETTE – espace jeux famille rurale

Chasse / Pêche
- Groupement de défense des ennemis des cultures

Clubs, associations et fédérations sportives
- A.S.E.B. Basket
- E.S.E. Badminton
- E.S.E. Handball
- E.S.E. Tennis
- E.S.E. Tennis de table
- E.S.E. Entente sportive Erbréenne
- U.S.E.M. Foot Erbrée Mondevert
- VITAGYM Erbrée-Mondevert

Patriotique, du souvenir, ou d'anciens combattants :
- U.A.C Les anciens combattants

5.5 ÉQUIPEMENTS LIES A LA PETITE ENFANCE

La commune ne dispose pas de crèche sur son territoire communale.
Les crèches les plus proches se trouvent sur la commune d'Argentré-du-Plessis ou de Vitré soit à environ 10 km.
Un centre de loisirs est présent sur la commune. Installé dans la salle multi-fonctions, le centre propose de garder les enfants de 3 à 11 ans avec des activités variées, le temps d'une journée ou d'une demi-journée.

5.6 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

5.6.1 L'ENSEIGNEMENT MATERNEL ET PRIMAIRE

L'école privée Sainte Anne accueille les élèves de la très petite section au CM2. En 2018, l'école accueille 178 élèves (83 élèves en maternelle et 95 élèves en primaire) répartis dans 7 classes différentes.
Dotée d'une capacité de 203 élèves, l'école Sainte-Anne est en capacité d'accueillir de nouveaux élèves dans les années à venir.

EVOLUTION DES EFFECTIFS DE L'ECOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE SELON LA DATE DE LA RENTREE SCOLAIRE

Source communale, 2018

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EFFECTIF MATERNELLE	62	68	66	61	57	63	65	72	74	83
EFFECTIF PRIMAIRE	94	90	99	104	90	99	97	58	93	95
TOTAL	156	158	165	165	147	162	162	157	167	178

6 RESEAUX DIVERS

6.1 LE RESEAU D'EAU POTABLE

La distribution d'eau potable est assurée, sur la commune d'Erbrée, par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Monts de Vilaine (créé en 2016).
Cet organisme produit 238 000 m3 d'eau par an au sein de deux usines de traitement. Ce volume est complété par 326 000 m3 importés depuis le SYMEVAL et La Gravelle. L'ensemble de ces volumes fournit de l'eau potable à 4 407 abonnés, dont 706 sur Erbrée.
La consommation moyenne par abonné est de 101 m3/an. Le réseau du SIE est de 432km et présente un rendement stable au cours des 5 dernières années de 81,1% (soit une perte de 0,68m3/km/j). Le barrage de la Valière est un point de prélèvement d'eau potable géré par SYMEVAL (6,5 millions de m3/an). Ce captage fait l'objet d'un périmètre de protection (arrêté en 1976). Le périmètre de protection éloigné du point de prélèvement de Pont Billon impacte également la commune.

6.2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La commune d'Erbrée a délégué le traitement des eaux usées à la SAUR.
La commune dispose d'une station d'épuration de 1 600 Equivalents Habitants, de deux postes de relevages et de plus de 7km de canalisation.
La STEP de type boue activée à aération prolongée a été mise en service en 2009. En 2016, 356 branchements sont raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées.
La plateforme logistique Intermarché est raccordée à la station d'épuration qui dispose encore d'une capacité d'accueil importante.
La station d'épuration affiche une charge hydraulique de 47% en 2016 et une charge polluante de 26,5%. Le rendement du réseau de collecte ne s'élève cependant qu'à 57%. De plus, l'eau parasitaire représenterait 7m3 d'eau par jour et par kilomètre de réseau. La STEP présente des rejets conformes.
Une deuxième station d'épuration d'une capacité de 30 Equivalents Habitants est présente sur la commune. Elle est implantée au lieu-dit Le Rocher. Huit habitants sont connectés à cette station d'épuration.

6.3 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Sur l'ensemble du territoire communal, les eaux pluviales sont généralement évacuées par l'intermédiaire d'un réseau de collecteurs et de fossés connectés au réseau hydrographique. Les eaux de ruissellement du bourg sont majoritairement évacuées vers la Valière, en amont ou en aval du plan d'eau du même nom via ses affluents. Dans ses nouvelles opération, la commune incite les aménageurs à recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales privilégiant ainsi les ouvrages d'infiltration.

6.4 GESTION DES DECHETS

Sur la commune la collecte et le traitement des déchets ménagers ainsi que le réseau de décheteries est géré par le Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères Sud-Est 35.
Depuis 2009, le SMICTOM porte avec l'ADEME Bretagne, la mise en œuvre d'un programme local de prévention des déchets, pour réduire les déchets des habitants de 7 % (soit 35 kg par personne). A Erbrée, le bourg est entièrement équipé en Bornes d'Apport Volontaires.

Bilan du diagnostic	Opportunités / menaces	Enjeux / objectifs
Les équipements sont concentrés dans le bourg		Maintenir les équipements et services de proximité dans le bourg
Les équipements et services proposés à la population peuvent facilement accueillir de nouveaux habitants	Anticiper les possibilités d'extensions	Assurer une croissance démographique suffisante pour maintenir, voir accroître les effectifs scolaires

CHAPITRE II : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

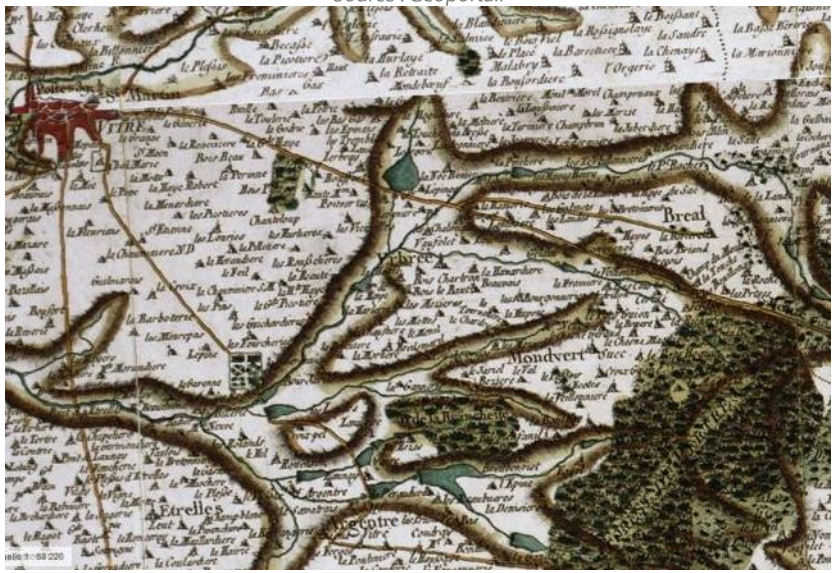
1 HISTOIRE DE L'EVOLUTION URBAINE ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

1.1 HISTORIQUE

La carte de Cassini (XVIII ème siècle) montre l'existence de nombreux hameaux, cependant aucun bourg n'est identifié. On observe la présence d'une route entre Vitré et La Gravelle.

CARTE DE CASSINI DE LA COMMUNE D'ERBREE (18EME SIECLE)

Source : Géoportail



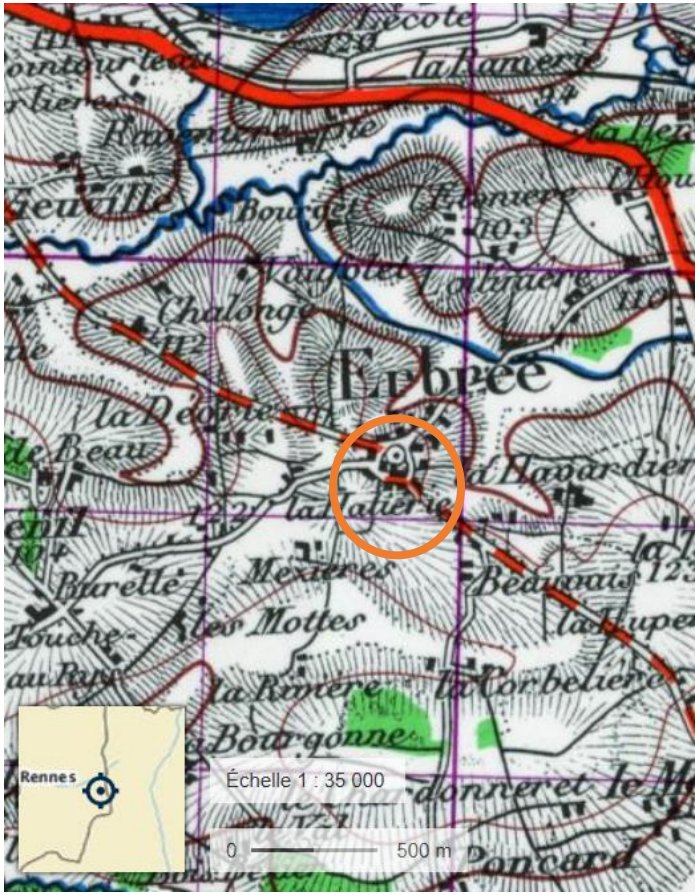
La carte de l'Etat Major de la commune montre l'apparition du bourg qui se structure autour du centre bourg actuel et de l'Eglise Saint Martin. Les nombreux hameaux sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Et les réseaux routiers se sont développés.

CARTE DE L'ETAT MAJOR DE LA COMMUNE D'ERBREE (1820-1866)

Source : Géoportail



CARTE IGN, 1950
Source : Géoportail

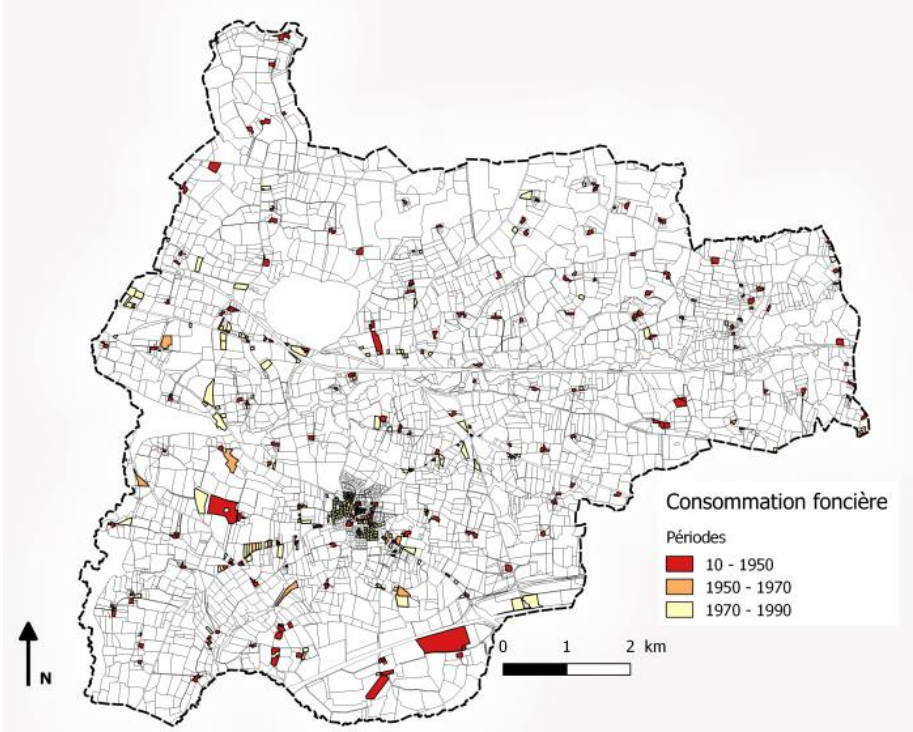


1.2 LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

1.2.1 UN MITAGE DE L'ESPACE AGRICOLE JUSQUE DANS LES ANNEES 1990

Jusque dans les années 1990, le développement de la commune s'est fait dans l'espace agricole et plus particulièrement au sein et autour des hameaux anciens datant du XV ème siècle - XVII ème siècle. En effet, ces hameaux anciens disposaient à proximité de faire valoir consitué de tout petits prés et de bois qui ont été réaménagés. En outre, beaucoup de bâtiments agricoles ont été repris et agrandis. Ce mode de développement urbain a contribué à la consommation de terres agricoles et naturelles.

URBANISATION D'ERBREE JUSQU'EN 1990
SOURCE : DONNEES MAJIC



1.2.2 VERS UNE DENSIFICATION DU CŒUR DE VILLE

Depuis 1990, l'urbanisation de la commune s'est principalement poursuivi autour du bourg d'Erbrée sous la forme d'opération d'ensemble et notamment de lotissements. La trame urbaine s'est ainsi épaissie renforçant la centralité du bourg d'Erbrée.

EVOLUTION DE L'URBANISATION A ERBREE ENTRE 1990 ET 2005

Source : données MAJIC



Entre 2005 et 2015, la tendance se maintien, avec une diminution annuelle de la consommation de terres agricoles et naturelles, pour favoriser un developpement du centre-bourg d'Erbrée. En effet, de 1970 à 2005 la consommation annuelle de terres naturelles et agricoles s'élevait à 1,46 hectares par an. Entre 2005 et 2015, la consommation foncière d'espace agricole et naturel s'est élevée à 1 hectare par an.

Sur les 60,60 ha d'espaces naturels et agricoles artificialisés entre 1970 et 2015, 9,598 hectares ont été consommés de 2005 à 2015.

Au total, ce sont 64 lots qui ont été réalisés entre 2005 et 2015, pour une superficie moyenne de 1 000 m² par lot.

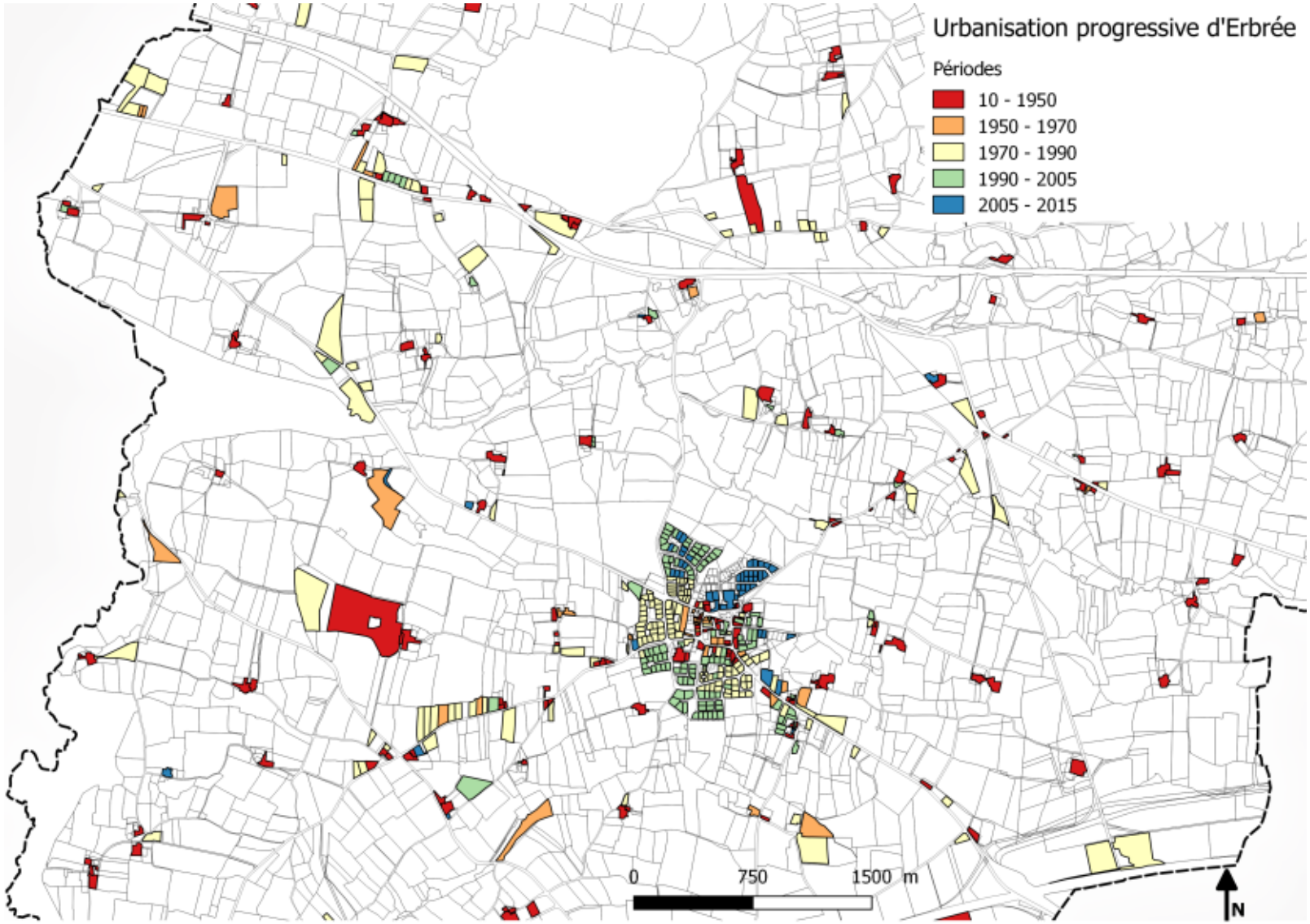
CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2005 ET 2015 DANS LE BOURG

Source : données MAJIC

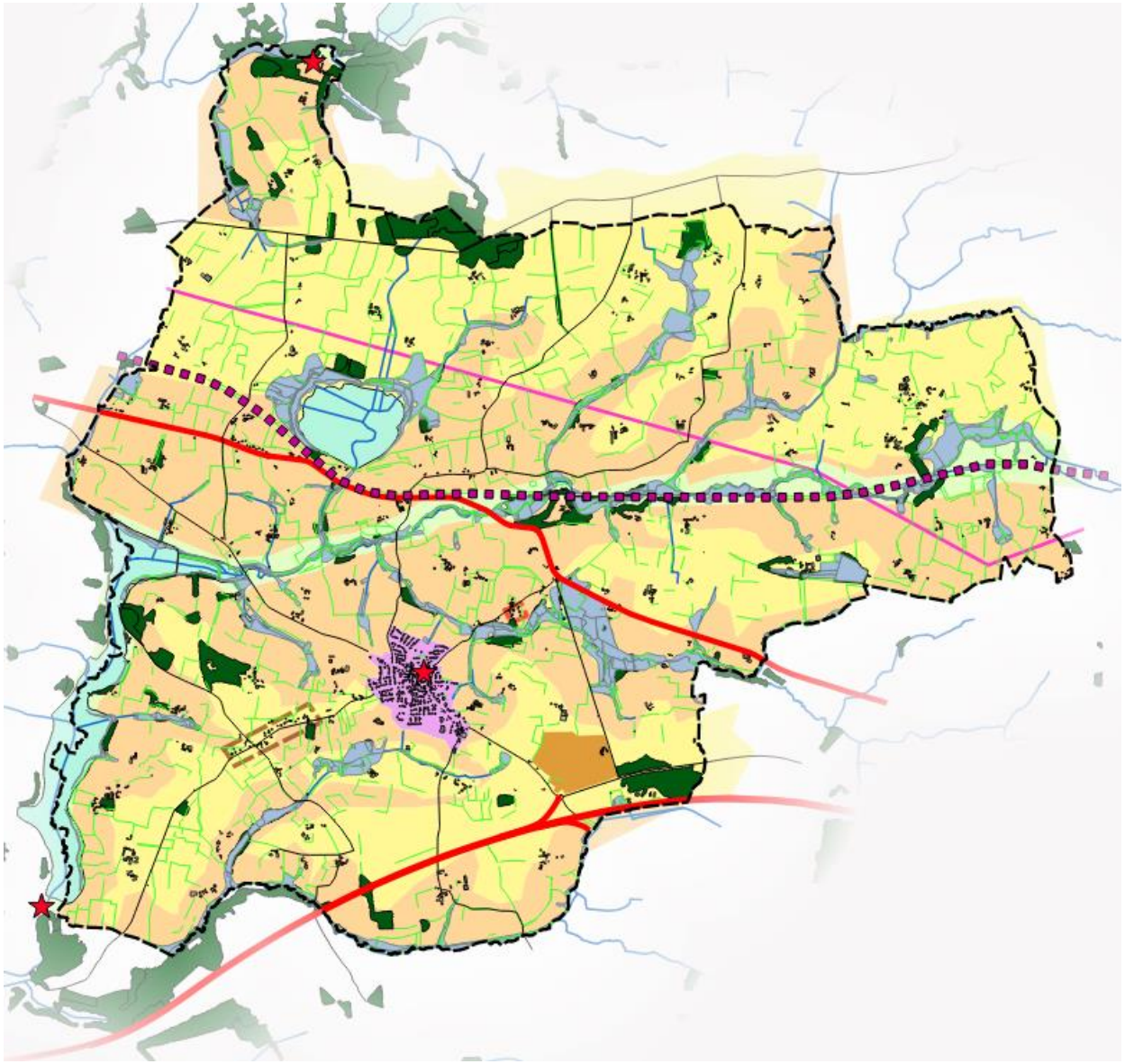


CONSOMMATION FONCIERE JUSQU'EN 2015 A ERBREE

Source : données MAJIC



2 PAYSAGES

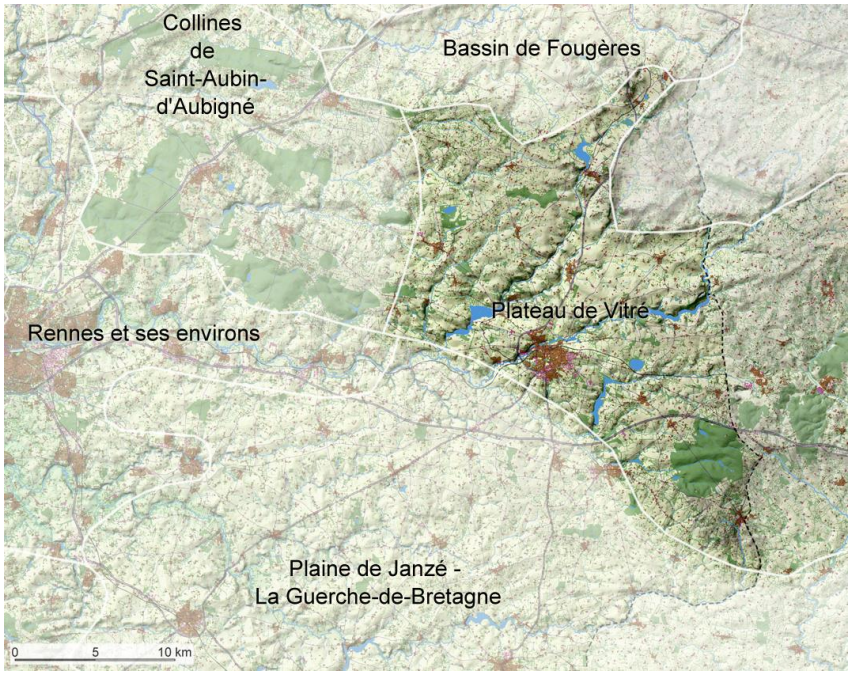

Légende
Ligne Haute Tension Electrique
Patrimoine remarquable
Hameau de Burelle
Plateforme logistique
Zones d'Activités
routes
Réseau régional (coupure paysagère)
Réseau intercommunal
Voie ferroviaire (coupure paysagère)
Lineaire Bocager
Boisements
Cours d'eau
Entités paysagères :
Coteau
Paysage urbain
Plateau
Vallée

2.1 APPROCHE GENERALE

Les unités paysagères **sont des portions d'espace homogènes et cohérant au regard du paysage.**

Situé à proximité immédiate de Vitré, le territoire d'Erbrée développe une palette d'ambiances paysagères plurielles, marquée par un paysage de plateau aux douces ondulations offrant des vues sur un paysage rural ou le bocage et l'agriculture sont très présents.

- ***Carte des grandes entités paysagères (Source : Atlas des paysages)***



A l'échelle de la commune d'Erbrée, on peut identifier **4 unités paysagères distinctes**, entre les plateaux, les coteaux, les vallons et l'espace urbanisé.

Ces entités paysagères sont parfois interrompues à certains endroits, on parle alors de coupures paysagères.

A Erbrée, le territoire est traversé d'Est en Ouest par des axes de communications importants (ligne de chemin de fer SNCF reliant Rennes à Paris, ancienne nationale (actuelle RD 857) ainsi que par la Route Nationale 157 au Sud) et par la ligne Très Haute Tension Electrique. On notera que le bourg d'Erbrée est implanté en retrait de ces principaux axes de communication.
La diversité de ces entités résulte d'une topographie hétérogène, morcelée par un chevelu hydrographique assurant le lien entre le paysage de plateau et celui de coteau .

2.2 LE PAYSAGE URBAIN

A partir du 19ème / 20ème siècle, l'essentiel du territoire communal se développe en grande partie dans le bourg actuellement constitué et notamment autour de l'église Saint-Martin dont la construction fut achevée en 1884. L'organisation du relief autour du bourg développe quelques percées significatives depuis les nombreux hameaux (170 lieux-dits) disséminés dans l'espace rural en direction de l'église. Celle-ci constitue d'ailleurs un repère récurrent et fort dans le paysage qu'il conviendra de préserver.

- ***L'église comme élement marquant du paysage***



La zone agglomérée d'Erbrée est encadrée par des exploitations agricoles ainsi que par un parcellaire agricole ouvert offrant des perspectives pour contempler le grand paysage.

- ***Le parcellaire agricole en continuité du bourg***



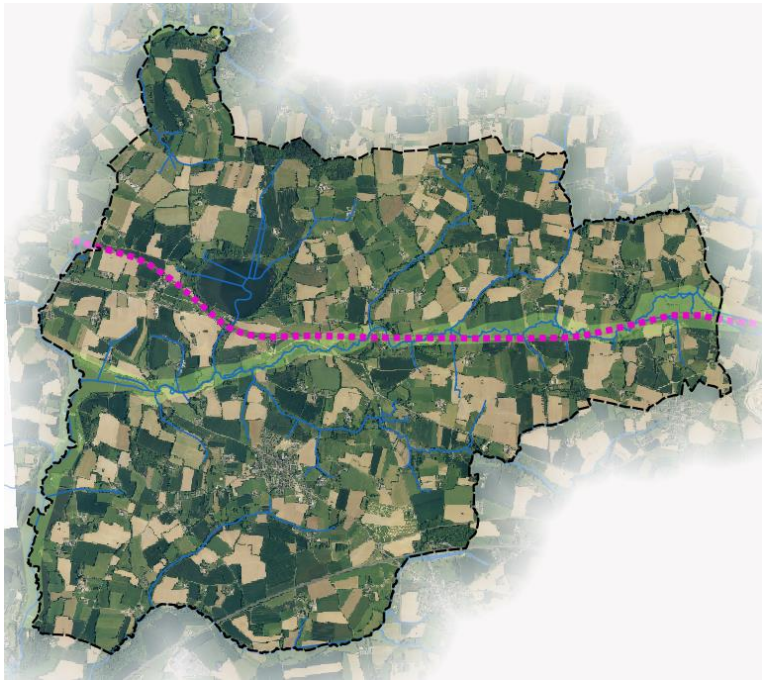
- ***Vue depuis la rue de la Servrie***



2.3 LA VALLEE

La commune d'Erbrée est marquée par la présence d'une vallée qui scinde le territoire communal en deux parties. Cette vallée est constituée d'un réseau hydraulique important mais parfois peu perceptible dans le paysage, en raison notamment de la présence de la ligne de chemin de fer SNCF et de la Route Départementale 857.

- ***Le paysage de vallée et la ligne de chemin de fer SNCF***



- ***La voie de chemin de fer en fond de vallée***



- ***Vues depuis la Route Départementale N°110***





Le chevelu hydrographique est encadrée par des boisements linéaires essentiellement composés de feuillus. Il s'agira de les préserver dans le cadre de la préservation de la trame verte et bleue.

- ***Vues sur les boisements et le cours d'eau***





2.4 LES COTEAUX

L'essentiel des boisements présente un développement linéaire composé principalement de chênes, châtaigniers et de hêtres. Ces boisements constituent une entité paysagère forte , affirmant l'impact visuel des vallées en conférant une épaisseur manifeste au paysage.



Des vues remarquables s'ouvrent vers la ville et le paysage environnant depuis le coteau Nord ; les perspectives vers la ville sont à préserver. Il s'agira de veiller à l'intégration paysagère du Parc d'Activités de la Huperie qui constitue un élément récurrent dans le paysage.

- ***Vue sur le Parc d'Activités de la Huperie***



- ***Vue sur la ville depuis le lieu-dit Le Rocher de l'Oilinière***



D'autres points récurrents sont présents dans le grand paysage. C'est notamment le cas de la ligne Très Haute Tension électrique à l'est du territoire ainsi que de certaines Zones d'Activités économiques présentes sur Vitré.

- ***Vue sur le grand paysage et sur la ligne THT***



2.5 LE PLATEAU AGRICOLE

L'agriculture est très présente sur la commune d'Erbrée. C'est l'entité paysagère la plus représentative à l'échelle du territoire communal. Aussi, les pratiques agraires et culturelles ont modelé le paysage agricole d'une empreinte singulière.

- ***Le plateau agricole***



Le paysage de plateau se caractérise par une alternance d'ouvertures et de fermetures, semi - ouvert, rythmé de haies bocagères et de talus.
Vouées à une agriculture intensive, les parcelles sont relativement larges et essentiellement exploitées en prairies, cultures céréalières et fourragères.

- ***Parcellaire agricole offrant des vues sur le grand paysage***



La topographie du plateau ouvre des fenêtres plus ou moins profondes sur le grand paysage, cadrées par la trame bocagère et les boisements épars.



Sur le plateau, l'habitat se développe sous forme d'habitations et de corps de ferme dispersés.Dans ces groupements bâtis, l'architecture traditionnelle, largement représentée par des maisons en pierre prédomine.

Des constructions plus récentes sont également implantées le long des voies de communication sur le plateau.

- ***Le bâti dans l'espace rural***





3 LES TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES

3.1 STRUCTURE URBAINE ET CADRE BATI

La commune d'Erbrée est marquée par un mitage de l'espace agricole relativement important. Cinq espaces distincts peuvent être clairement identifiés :

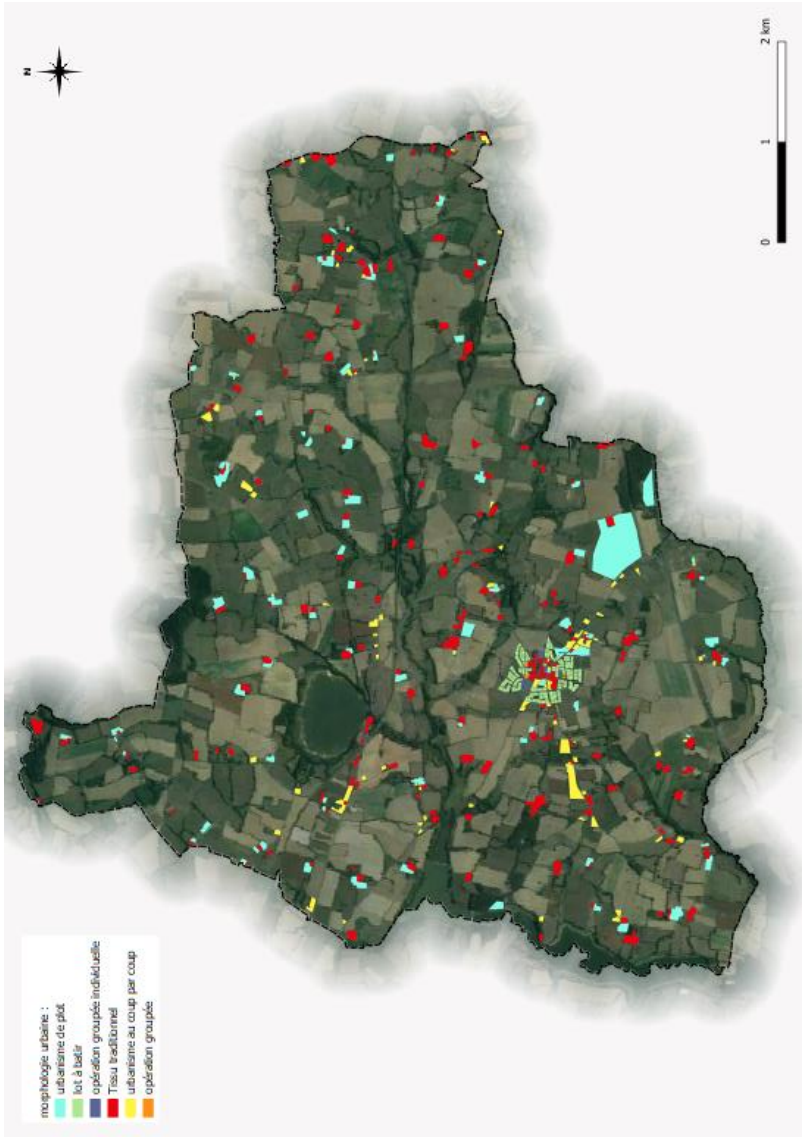
- Un centre bourg situé autour de l'église Saint-Martin regroupant environ 700 habitants
- Des hameaux traditionnels disséminés dans l'espace rural avec environ 170 lieux-dits
- Une urbanisation au coup par coup le long des voies existantes notamment à Burelle et au Bouffort et autour des hameaux historiques
- Une urbanisation pavillonnaire sous forme de lotissement épaississant le centre bourg
- Un urbanisme de plot caractéristique des zones d'activités économiques dont le Parc d'Activités de la Huperie.

A l'exception du centre urbain qui regroupe une mixité de fonctions, les autres secteurs de la commune ont essentiellement été conçus pour accueillir une unique fonction, de l'habitat, des activités économiques ou des équipements.
Les extensions du centre bourg qui se sont opérées à partir de 1970 se sont développées soit dans le cadre d'opérations groupées, soit par des constructions ponctuelles (y compris les lots à bâtir), souvent au gré des opportunités foncières. Ces extensions ont peu à peu permis un rééquilibrage de l'urbanisation du bourg traditionnel, palliant l'urbanisation linéaire le long des axes structurants.

Ainsi, le tissu urbain d'Erbrée peut être regroupé en quatre catégories :

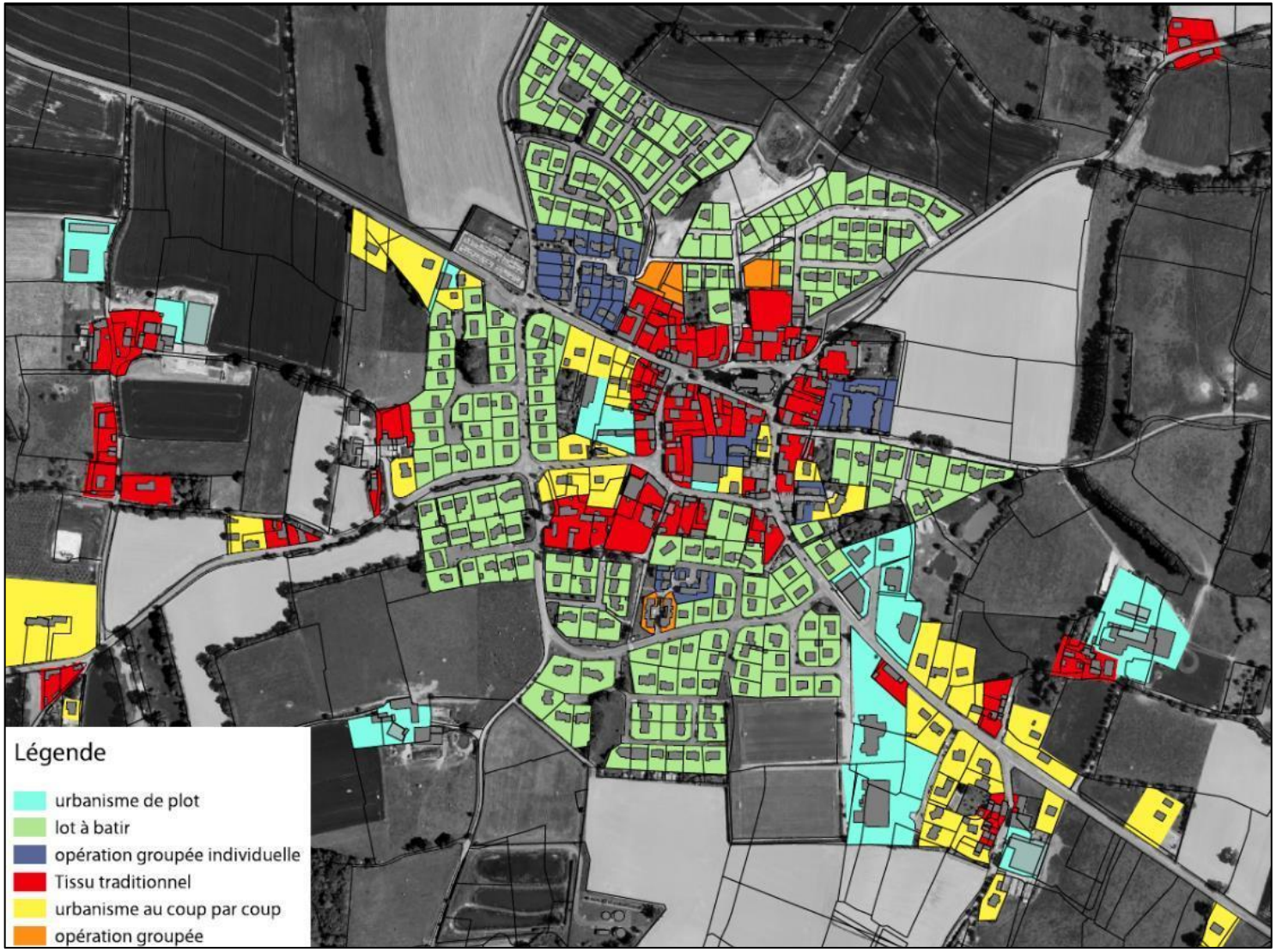
- La trame urbaine traditionnelle ;
- L'urbanisation ponctuelle ;
- Les opérations groupées ;
- L'urbanisme de plots : grands équipements et bâtiments d'activités.

TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES
Source : Quarta



TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES DU BOURG D'ERBREE

Source : Quarta

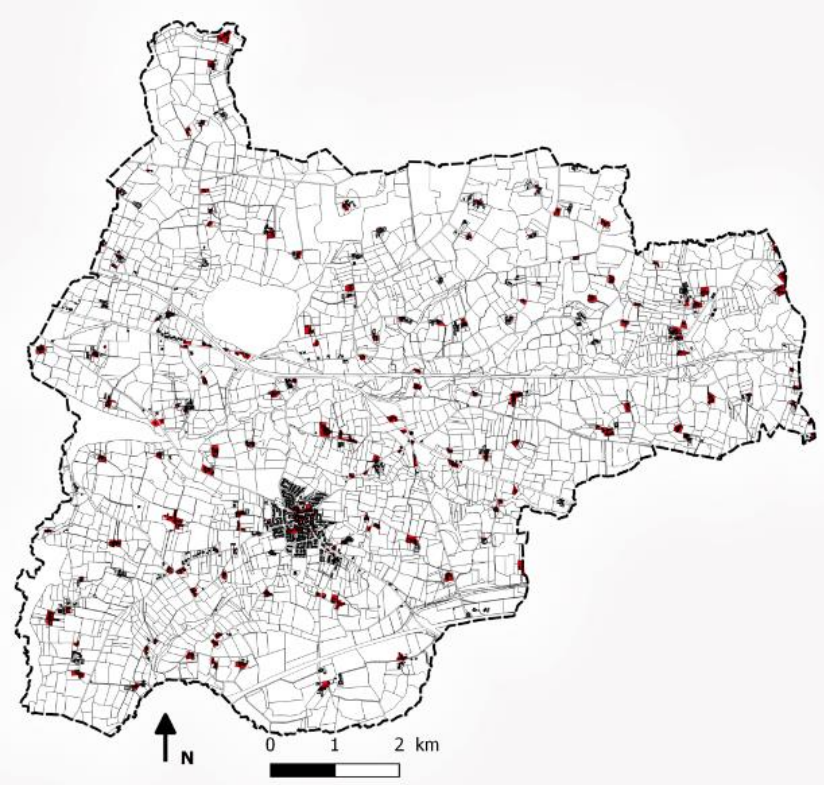


3.1.1 LA TRAME URBAINE TRADITIONNELLE

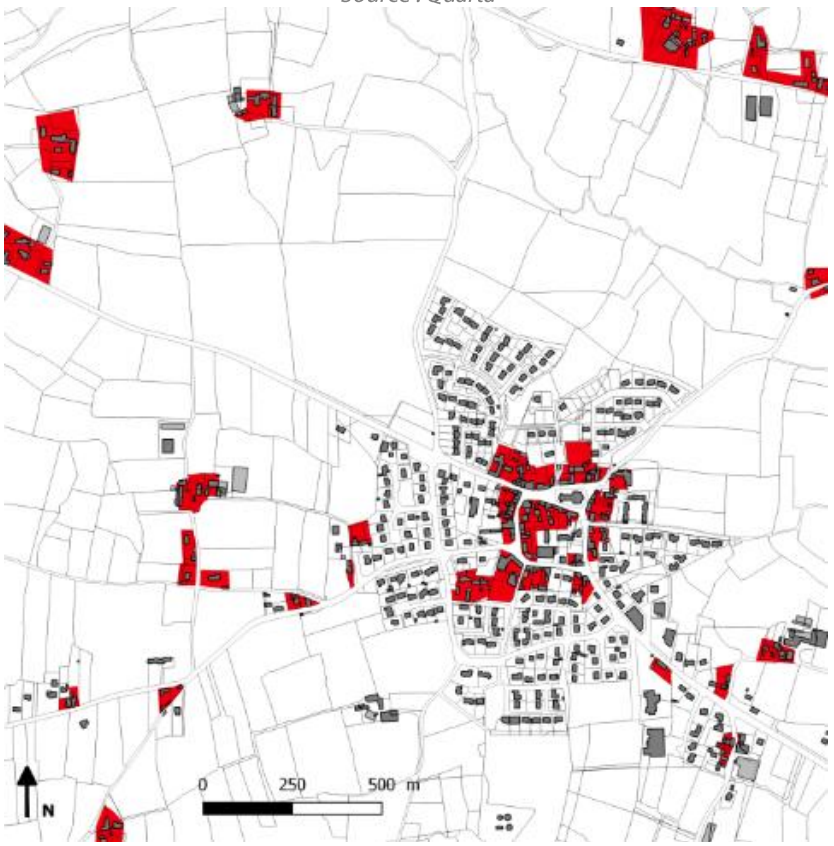
- ***Situation et généralités***

Le tissu urbain ancien d'Erbrée est marqué par une trame urbaine traditionnelle répartie sur l'ensemble de la commune formant des hameaux (mitage dans l'espace rural). À l'origine liés à l'activité agricole, on distingue les hameaux structurés avec plusieurs constructions et les corps de ferme implantés de façon isolée au cœur des espaces naturels et agricoles.
Ce qui deviendra le bourg actuel de la commune est à l'origine un hameau structuré par plusieurs constructions, centré autour de l'Eglise Saint-Martin et se prolongeant dans les rues Georges Hévin et Hay des Nétumières.

TISSU TRADITIONNEL A ERBREE
Source : Quarta



TISSU TRADITIONNEL DANS LE BOURG D'ERBREE
Source : Quarta



- ***Caractéristiques architecturales***

Le tissu urbain traditionnel situé dans le bourg actuel se caractérise par des constructions implantées en ordre continu à l'alignement des voies historiques avec des maisons accolées générant des continuités bâties.
Ces constructions de niveau R+1+combles sont caractérisées par des toitures en ardoise à deux pentes de 35 à 45°, des ouvertures verticales (pour les fenêtres) et des façades en pierres. Cette harmonie des matériaux locaux contribuent à la qualité des ensembles urbains du tissu traditionnel.





- ***Composition urbaine***

Le tissu traditionnel forme un tissu urbain assez dense caractéristique de la composition urbaine traditionnelle villageoise. En outre, cette forme urbaine s'accompagne dans le bourg, d'une mixité fonctionnelle mêlant logements, commerces, et équipements (mairie, école, église,…).





Dans les hameaux historiques, les bâtiments (habitats et bâtiments agricoles) s'organisent autour d'une cour centrale et sont entourés d'espaces agricoles. Ils sont la plupart du temps constitués de deux ou trois corps de bâti désaxés, offrant des ouvertures sur le paysage avoisinant.
Les longères (rez-de-chaussée + combles) ont conservé leur caractère patrimonial grâce à leur volume et aux matériaux utilisés (ardoises, maisons en pierre comme dans le tissu traditionnel du cœur de ville actuel).

On retrouve également de nombreux manoirs au sein des hameaux historiques de la commune d'Erbrée qui conservent leur caractère patrimonial.



- ***Composition paysagère***

Dans le bourg le végétal est souvent perceptible derrière le front bâti.
Il s'agit généralement de boisements dépassant les murs de clôtures ou de plantations bordant les éléments bâtis le long de l'alignement de la voie.
Le paysage est relativement minéral en raison de la densité du bâti et de la taille réduite des parcelles dans le tissu traditionnel du cœur de ville actuel.

3.1.2 LES OPERATIONS GROUPEES

- ***Situation et généralités***

Les opérations groupées, tant individuelles que collectives, représentent une infime partie de l'urbanisation de la commune. En effet, ces opérations apparaissent comme ponctuelles et sont concentrées dans le centre bourg actuel, à proximité de la mairie et des commerces.
La qualité de ces opérations tient essentiellement à leur unité d'ensemble tant urbaine que paysagère et architecturale qui reprend les codes de l'urbanisation traditionnelle (implantation en ordre continu, etc.).

LES OPERATIONS GROUPEES INDIVIDUELLES DANS LE BOURG D'ERBREE
Source : Quarta



- ***Composition urbaine et architecturales***

Les opérations groupées se concentrent près des équipements de la commune et sont principalement composées de maisons individuelles accolées (pour les opérations groupées individuelles) ou de petits collectifs.

<u>Les opérations groupées :</u>
Une opération groupée collective a été réalisée sur la commune.
Une opération nouvelle est en cours de réalisition dans le lotissement du Verdonll. L' architecture s'inscrit dans une écriture contemporaine, toutefois, la volumétrie (R+1+C.) et les percements en façade (fenêtres) permettent aux logements de s'intégrer dans la trame du tissu traditionnel.
Leur agencement permet également de reconstituer des cœurs d'ilots.



<u>Les opérations groupées individuelles :</u>
Les opérations groupées individuelles réalisées sur la commune présentent des qualités urbaines et architecturales reprenant quelques codes de l'urbanisation traditionnelle (implantation en ordre continu, etc.), ce qui permet une certaine continuité urbaine. Cependant, ces constructions des années 80 sont caractérisées par de faibles performances énergétiques.





- ***Composition paysagère***

Les constructions généralement implantées en retrait des voies offrent un jardin de devant, souvent doublé d'un jardin arrière. À l'origine, ce jardin de devant est constitué d'un espace majoritairement végétalisé ouvert laissant la construction perceptible depuis la rue. Il joue un rôle essentiel de transition entre l'espace public et l'espace privatif. Cette fonction est parfois atténuée avec les aménagements de clôtures ou d'aires de stationnement.
La préservation de cette caractéristique constitue un enjeu pour l'avenir de ces quartiers, au même titre que le maintien d'une certaine unité architecturale, urbaine et paysagère de chacune des opérations.

3.1.3 LES LOTS A BATIR

- ***Situation et généralités***

Les lots à bâtir représentent la majorité de l'urbanisation de la commune. En effet, ces opérations se sont implantées dans le prolongement du tissu urbain existant, en périphérie du centre bourg. À Erbrée, ces extensions ont permis de rééquilibrer et de palier au développement linéaire de la commune le long des principaux axes structurants.

- ***Composition urbaine***

Les lots à bâtir se composent de maisons individuelles implantées en milieu de parcelle. Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont implantées soit sur une des limites séparatives ou en retrait.
Ces opérations sont desservies par des voies structurantes reliées de part et d'autre ou parfois en impasse (Rue Emeraude, Rue d'Opale, Rue Turquoise, Rue des Peupliers et Rue des Genêts). Ces lotissements intègrent les cheminements doux avec la création d'un chemin circulaire de promenade végétalisé comprenant des espaces verts équipé de jeux pour enfants.

- ***Caractéristiques architecturales***

Les caractéristiques architecturales des maisons varient en fonction de leur époque de construction. À Erbrée, ces logements datent des années 2000. On retrouve une certaine unité architecturale dans ces opérations (implantation sur la parcelle, toitures à doubles pentes, clôtures, ouvertures, etc.).



- ***Composition paysagère***

Les constructions sont implantées en retrait des voies, ce qui offre un espace de jardin devant, doublé d'un jardin arrière. Des aires de stationnement sont aménagées quasiment systématiquement sur le devant des constructions.
Le traitement des clôtures varient selon les quartiers (murs surélevés d'un dispositif à claire-voie, haie végétale, grillage) et sont assez peu homogène.
Ces constructions présentent une unité d'ensemble tant au niveau des formes urbaines que paysagères et architecturales avec cependant des qualités inégales concernant le traitement des espaces communs de chaque secteur.

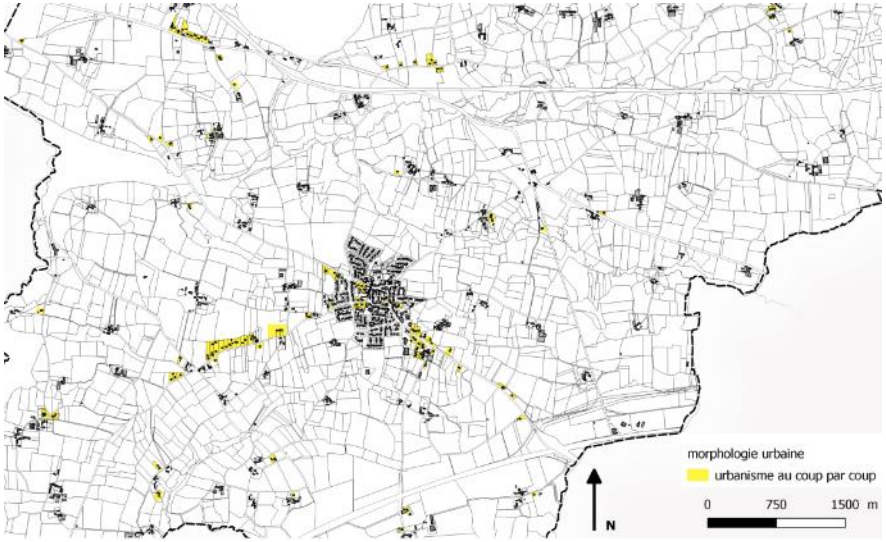
3.1.4 URBANISATION AU COUP PAR COUP

- ***Situation et généralités***

Les constructions ponctuelles regroupent les constructions de logements individuels réalisés au gré des opportunités foncières. Elles se situent dans le prolongement du centre historique d'Erbrée et se sont développées le long des voies (Paintourteau, Bel Air sous Burelle et au Bouffort, Rue d'Anjou).
En campagne, elles se sont implantées autour des bâtiments traditionnels et constituent un mitage des terres agricoles.

CONSTRUCTIONS PONCTUELLES A ERBREE

Source : Quarta

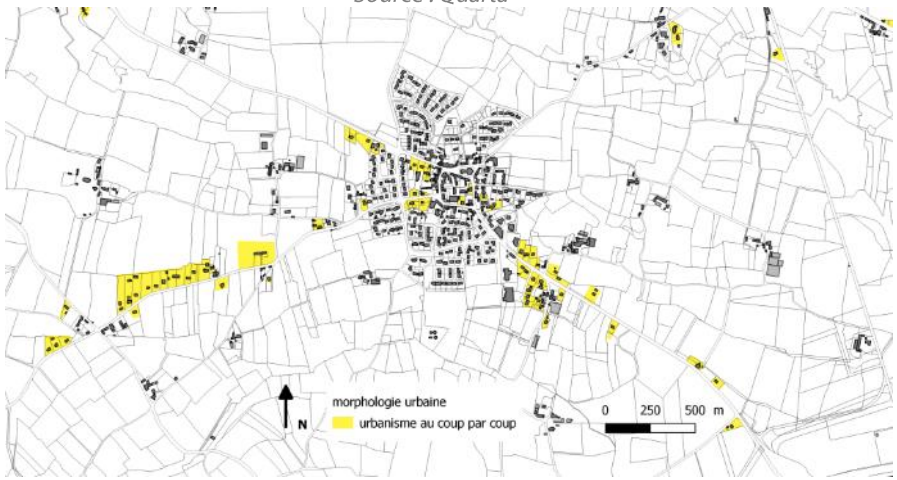


- ***Composition urbaine***

Les constructions sont implantées en recul de l'alignement et en retrait d'au moins une des limites séparative, favorisant l'apparition d'un tissu urbain discontinu. Les modes d'implantation, les couleurs, les styles de constructions, et de clôtures sont hétérogènes, rompant avec le style uni du cœur de bourg. Hors du bourg, les constructions sont généralement implantées sur de grandes parcelles générant une faible densité de bâti.

LES OPERATIONS AU COUP PAR COUP DANS ET AUTOUR DU BOURG

Source : Quarta



- ***Caractéristiques architecturales***

Il s'agit généralement de pavillons datant de la fin du XXème siècle, composés d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'une toiture. Les matériaux employés sont le parpaing enduit pour les murs et l'ardoise pour les toitures. Les clôtures ne sont pas nécessairement constituées de murets dans le bourg. Composées de grillages ou de haies, elles contrastent avec le style très urbain du cœur de bourg. Cette urbanisation favorise cependant un apport de végétation dans un paysage minéral. Les qualités architecturales sont alors inégales.

- ***Composition paysagère***

Les constructions souvent implantées en milieu de parcelles permettent de dégager des espaces jardins visibles depuis la rue, créant ainsi une ambiance végétale. Les limites parcellaires sont le plus souvent constituées de haies travaillées, grillages ou petits murets parfois surmontés de haies, ce qui contribue au paysage environnant.





3.1.5 L'URBANISME DE PLOTS : LES GRANDS EQUIPEMENTS ET LES BATIMENTS D'ACTIVITES

- ***Situation et généralités***

À Erbrée, la majorité des activités économiques disséminées dans l'espace rural concerne l'activité agricole (46 exploitations).

Du fait de leur spécificité et/ou des nuisances générées, les grands équipements et les activités économiques se sont implantés à l'extérieur du bourg. À Erbrée on distingue :

- La Zone d'Activité artisanale « Le Rocher de l'Oilinière »
- La Zone d'Activité du « Verger »
- Le parc d'Activité accueillant la nouvelle plateforme logistique d'Intermarché
- Des équipements situés en frange du bourg (terrains et salle de sport, services techniques communaux, etc.)

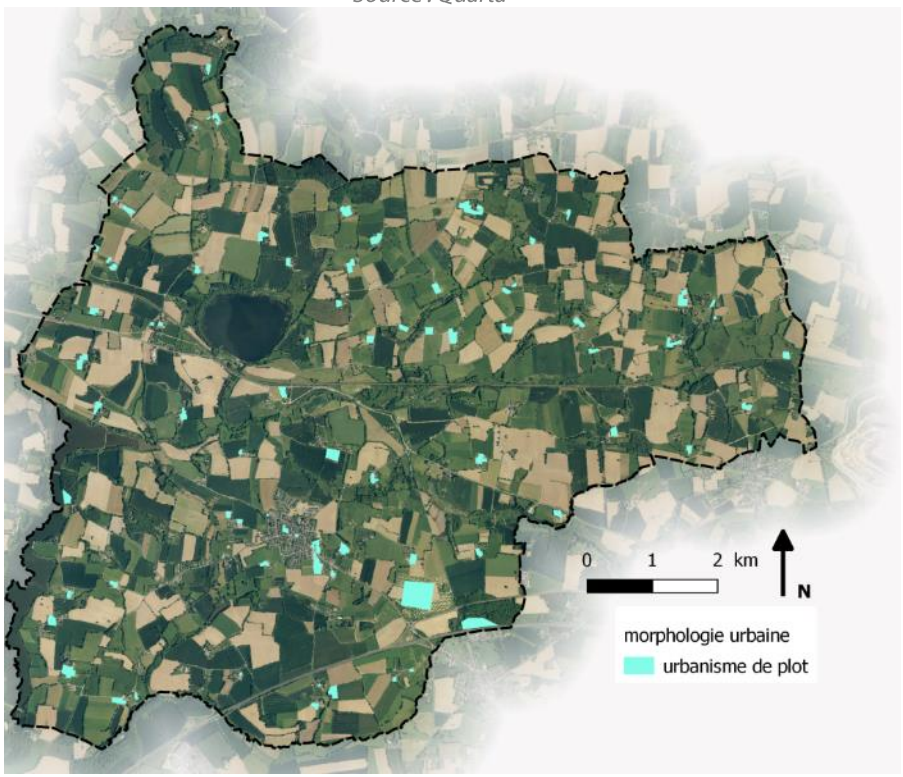
Certaines activités économiques sont toutefois présentes dans le centre-ville c'est notamment le cas du garage automobile.

- ***Composition urbaine et paysagère***

Dans ces secteurs, l'implantation des constructions, souvent en milieu ou en fond de parcelle, ne présente pas de lien avec la voie et le parcellaire. Les constructions forment des « plots » au cœur de parcelles plus ou moins végétalisées et arborées, en fonction de la qualité du site et de la vocation du bâtiment. À Erbrée, la grande majorité des parcelles sont minérales afin de permettre le stationnement des véhicules, le stockage de matériel mais également pour servir d'espace de démonstration devant le bâtiment.

L'URBANISME DE PLOT

Source : Quarta



L'URBANISME DE PLOT DANS LE BOURG D'ERBREE

Source : Quarta



- ***Caractéristiques architecturales***

Sur le plan architectural, les constructions sont diversifiées en fonction de leur vocation. Le bâti a parfois un caractère industriel marqué, avec une volumétrie plus importante et l'utilisation de matériaux bien différenciés.

PHOTOS D'UN BATIMENT DANS LA Z.A LE ROCHER DE L'OILINIERE



PHOTOS DE LA CASERNE DU SERVICE DEPARTEMENTAL INCENDIE ET DE SECOURS DANS LA Z.A DU VERGER



PHOTOS D'UN BATIMENT DANS LA Z.A LE ROCHER DE L'OILINIERE



PHOTOS DE L'ATELIER MUNICPAL DANS LA Z.A DU VERGER



Bilan du diagnostic	Opportunités / menaces	Enjeux / besoins
Un centre bourg structuré avec un tissu traditionnel. Des qualités urbaines et architecturales dans le centre-bourg, les hameaux historiques ainsi que dans les opérations individuelles groupées.	Une identité communale forte	Encadrer les nouvelles formes urbaines afin de poursuivre les formes urbaines et architecturales du bourg.
Une densification du tissu bâti existant	Limiter l'étalement pavillonnaire dans les hameaux qui génèrent une consommation foncière des terres agricole importante	Encadrer les développements urbains et soutenir la densification du tissu urbain existant
Des activités économiques et de grands équipements implantés en périphérie du bourg qui pourraient s'agrandir		Intégrer les développements économiques envisagés

4 LES ESPACES PUBLICS

4.1 LES VOIRIES

Les Routes Départementales N° 29 et N°110 constituent les voies principales du bourg d'Erbrée. Plusieurs rues du bourg sont structurées par des murs implantés à l'alignement de la voie qui assurent des continuités bâties et structurent le paysage urbain.

Dans les autres secteurs de la commune, le traitement des voiries est assez variable : certaines voies ont été aménagées alors que d'autres ne prévoient ni le stationnement des véhicules, ni les circulations douces.

En général, les mobilités douces, notamment piétonnes, ont été pensées dans le cœur de ville. A l'inverse, la circulation des cycles est peu intégrée sur la commune qui disposent cependant de voies piétonnes de plus de 3 km tout autour du bourg et à l'intérieur des lotissements qui sont également empruntées par les vélos. .















4.2 LES PLACES PUBLIQUES

La commune d'Erbrée ne dispose pas de place publique à proprement parlé mais est dotée de plusieurs lieux de vie publics, accessibles à tous et fédérateur de lien social au sein de la commune (école, église, terrains et salle de sport, espaces de jeux, espaces verts, etc.).

4.3 LES PARCS ET JARDINS

La commune ne dispose pas de parc public ou de jardin. Celui-ci est prévu en 2019 avec un espace jeux (le troisième sur la commune). Par ailleurs, de nombreux cheminements doux, itinéraires de promenade, petits espaces verts et espaces de jeux pour enfants ont été aménagés.

4.4 LES AIRES DE STATIONNEMENTS

L'offre en stationnements n'est pas en cohérence avec les besoins et les usages des lieux. En effet, des difficultés de circulation et de stationnement sont évoquées dans le bourg et notamment au niveau de l'école privé où le nombre de places de stationnements s'avère insuffisant.
Des difficultés sont également rencontrées dans le bourg malgré la présence de stationnement à proximité immédiate des commerces, services et des équipements de la ville (mairie, cimetière, complexe sportif, salle des fêtes, salon de coiffure, etc.). Il s'agira d'adapter les besoins en stationnement à la configuration des lieux.

Ce stationnement est essentiellement présent sous deux formes distinctes :

- En poche de stationnement en retrait des axes de communication assurant la sécurité des usagers motorisés et piétons,
- Le long de voies en épi ou longitudinal. Le stationnement en épi, notamment, complexifie la circulation et limite la sécurité des usagers (impose un retrait en marche arrière induisant un manque de visibilité des usagers et compromettant leur sécurité).

L'offre en stationnement public est plus réduite dans le lotissement du Verdon dans la mesure où il s'agit principalement de logements et non de commerces ou de services engendrant une demande en stationnement moins importante (secteurs résidentiels).

La commune ne possède pas de places de stationnements pour les véhicules électriques ni de stationnement spécifiques aux vélos.

L'OFFRE DE STATIONNEMENT DANS LE BOURG DE LA COMMUNE

Source : Quarta



4.5 LES ENTREES DE VILLE

ENTREES DE VILLE A ERBREE

Source : Quarta



4.5.1 DES ENTREES DE VILLES QUALITATIVES

L'entrée de ville située au Sud-Est de la commune (photo 1) se fait depuis la Route Départementale N°29. Elle constitue le principal accès pour les automobilistes provenant de la Route Nationale 157. Cet axe longe la nouvelle plateforme logistique d'Intermarché. Après cette plateforme, l'axe est bordé de boisements et de prairies assurant la transition entre le bourg et l'espace rural.

PHOTO 1 : VUE DEPUIS LA RD N° 29



Les entrées de ville situées au Nord-Ouest (photos 2) sont qualitatives et assurent elles aussi la transition entre le bourg et l'espace rural.

PHOTO 2 : VUE DEPUIS LA RUE DE BRETAGNE



L'entrée de ville au Nord-Est (photo 3) est très qualitative. Elle offre un important point de vue dégagé sur le bourg et l'église Saint-Martin.

PHOTO 3 : VUE DEPUIS LE LIEU-DIT LE VERDON



4.5.2 UNE ENTREE DE VILLE A METTRE EN VALEUR AU SUD-OUEST

L'entrée du Sud Ouest (photo 4) se fait depuis le hameau de Burelle. Cet accès est peu qualitatif et caractérisé par un étalement linéaire du bâti le long de la voirie.

PHOTO 4 : VUE DEPUIS LA RD N° 110



Bilan du diagnostic	Opportunités / menaces	Enjeux / besoins
Plusieurs petits espaces verts, espaces de jeux pour enfants, cheminements doux et itinéraires de promenade		Maintenir et entretenir ces espaces de lien social
Des entrées de villes majoritairement qualitatives		Préserver, structurer et valoriser les entrées de villes

5 PATRIMOINE

5.1 RAPPELS HISTORIQUES[1]

Erbrée proviendrait de la contraction du mot « Erbrégement » qui était le nom des résidences seigneuriales.

La 1ère mention de la paroisse d'Erbrée apparaît au début du XIIe siècle et appartient alors à la famille seigneuriale du lieu. En 1104, l'un de ses membres, Hervé, qui fait office de curé, s'attribue la propriété des droits afférents à l'église et en fait don à l'abbaye bénédictine de Marmoutiers près de Tours.

EGLISE SAINT-MARTIN

Source : Commune d'Erbrée



En 1199, elle devient propriété du prieuré de Sainte-Croix de Vitré.
Au XVe siècle, quelques familles féodales influentes concentrent des fiefs entre peu de mains telle la famille seigneurale du lieu « Hays d'Erbrée ».

Beaucoup de manoirs présents sur le territoire seront bâtis au cours des XVIe et XVIIe siècles, cependant à partir de la fin du XVIIe et au cours du XVIIIe siècle les constructions de logis, seront plus parcimonieuses du fait du recul économique de la production toilière (chanvre) de Vitré.

C'est donc au cours du XIXe siècle que beaucoup de châteaux sont construits ou restaurés à l'image de ceux de l'Epinay, des Nétumières à Erbrée, Bel-Air au Pertre et le Bois Bide à Pocé-les-Bois.

CHATEAU DES NETUMIERES

Source : Commune d'Erbrée



De nombreux manoirs datant du XV ème et XVI ème siècle sont encore présents sur la commune. Par ailleurs, les plus anciennes maisons encore présentes peuvent remonter au XVII[e] siècle. On notera que les écoles publiques et privées des filles datent respectivement de 1858 et 1860 alors que l'école des garçons fut construite entre 1893 et 1895. On peut aussi trouver plusieurs maisons datant des années 1920-1930.

[1] **Sources : site internet Info Bretagne et site de la commune d'Erbrée**

5.2 LE PATRIMOINE BATI

5.2.1 LES MONUMENTS INSCRITS OU CLASSES AUX MONUMENTS HISTORIQUES

La loi du 31 décembre 1913 a institué deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du monument : le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire.
Lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration doivent être autorisés par le ministre de la culture ou son représentant.
Lorsqu'un immeuble est inscrit, il ne peut être démoli sans l'accord du Ministère et tous les projets de réparation ou de restauration doivent être soumis au directeur régional des affaires culturelles.

À Erbrée, un bâtiment fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques inscrits depuis le 22 Mars 1973, il s'agit du Château des Nétumières.

Un monument situé sur une commune limitrophe (Vitré) est également protégé au titre des monuments historiques. Il s'agit du Domaine des Rochers-Sévigné qui est inscrit depuis le 20 Mars 1995. Il impacte la commune car le périmètre de protection déborde sur le territoire communal.

Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500 m de rayon autour du monument et dans son champs de visibilité, c'est-à-dire visible depuis le monument ou en même temps que lui. Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, doivent avoir recueilli l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Celui-ci vérifie au cas par cas la situation dans le champ de la visibilité.

PATRIMOINE INSCRIT ET LEUR PERIMETRE DE PROTECTION

Source : Géoportail



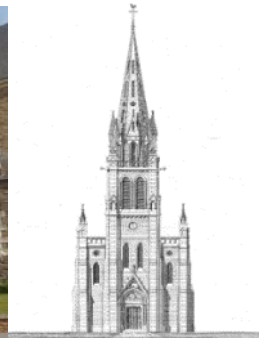
- ***Le patrimoine religieux :***
  - L'église Saint-Martin (1857-1884)

L'église Saint-Martin œuvre des architectes Audrouin et Gelly, est une construction du 19ème siècle de style néo-gothique, faite de grès, granit et calcaire. Elle se distingue par ses importantes proportions et par l'absence de clocher. Son presbytère, situé place Abbé Damon, a été restauré en 1847-1848. *(Source : Site communal d'Erbrée et Inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France).*

PHOTO DE L'EGLISE SAINT-MARTIN



Source Quarta



Source www.erbree.fr

- ***Le patrimoine bâti***

  - Le château des Bretonnières (17ème et 19ème siècle)

Le château sera détruit pendant les guerres mais sera réhabilité autour de l'ancien manoir dans un style néo-Renaissance en 1830. La chapelle en brique et tufeau est construite en 1871. Passé de mains en mains, il appartient aujourd'hui à une personne privé.

  - Le château des Nétumières (15ème – 20ème siècle)

D'origine médiévale (construit au 16ème siècle), le château possédait autrefois des douves, fossés, pont-levis et mail. C'est vers le milieu du 19ème siècle que l'architecte Rennais Jacques Mellet restaure le logis façon Renaissance avec tours et tourelles. Sa façade ainsi que la cour principale seront à nouveau modifiés après la dernière guerre. Vers 1890, sa chapelle de style néo-roman est entièrement redécorée par le peintre Rennais Jobbé-Duval. Malgré les diverses interventions au cours des siècles, plusieurs pièces du château ont conservé des éléments authentiques remarquables dont une cheminée au manteau richement sculpté. L'ensemble se compose du château, des communs à l'ancienne ferme-manoir d'origine médiévale et d'éléments isolés (anciennes tours, pigeonniers et terrasses). Au nord-est se trouve un ancien pont à appareillage probablement gallo-romain.
Le château, qui est une propriété privée, est inscrit aux Monuments Historiques depuis le 22 Mars 1973

PHOTO DU CHATEAU DES NETUMIERES

Source : Quarta



  - Les mannoirs, les corps de fermes et autres éléments bâtis

De nombreux mannoirs et moulins constituent des éléments remarquables qui contribuent au patrimoine communal. La grande majorité de ces bâtiments sont situés dans des lieux dits.

- Château du Bois le Beau ; Bois le Beau ; 1842-1880
- Manoir de la Grande Ravenière ; La Grande Ravennière ; 16ème siècle
- Manoir de la Goderie ; La Goderie ; 16ème -20ème siècle
- Manoir de la Picotière ; La Picotière ; 16ème-18ème siècle
- Manoir du Grand Chalonge ; Le Grand Chalonge ; 16ème siècle
- 4 moulins ; Rideux, Paintourteau, Libaret, Geslin ; 1830

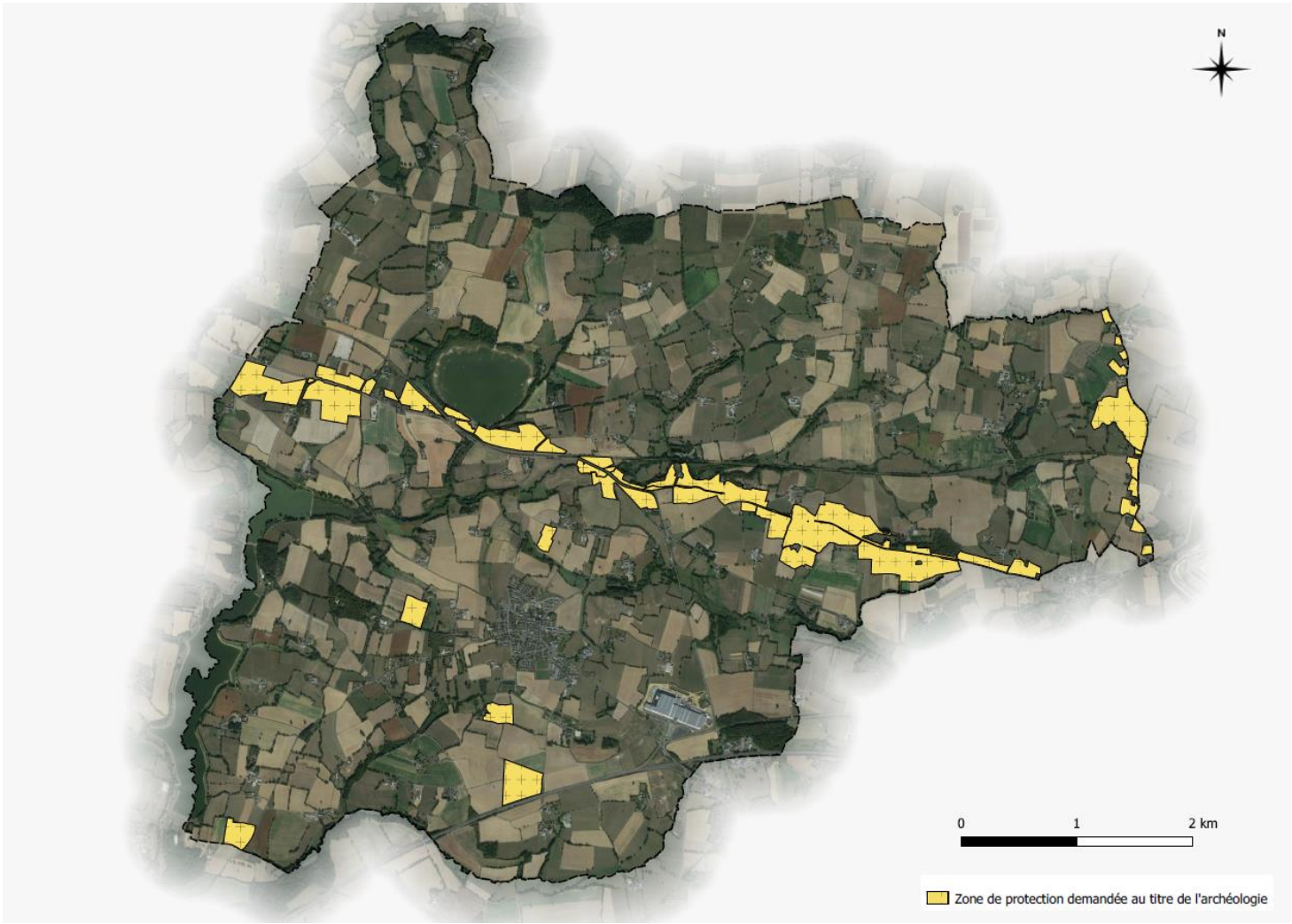
On notera que le moulin de la Haie a été abattu lors du chantier de la retenue de la Valière et la construction du barrage.

6 LES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

8 zones ont été recensées par la DRAC. Elles sont principalement situées le long de la RD N° 857.

ZONES DE PROTECTION AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

Source : DRAC



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère Culture Communication

Service régional de l'archéologie

LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

mercredi 31 juillet 2019

ERBREE

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2019 :A.177 à 179;A.414;B.303-304;B.307 à 312;B.315 à 318;B.323 à 325;B.329;B.332 à 334;B.338;B.340 à 342;B.345;B.351;B.507;B.606;C.574-575;C.581-582;C.584;C.599-600;C.605;C.610-611;C.620-621;C.694 à 697;C.765;C.794 à 797;C.800;C.803;C.871;C.876;C.906 à 909;D.1090 à 1094;D.573;D.575-576;D.680-681;D.761 à 763;D.767-768;D.960;E.1363;E.204-205;E.210;E.26;E.673;H.133;H.135;H.138-139;H.161;H.351;H.427-428;H.580	19900 / 35 105 0007 / ERBREE / LA ROUSSELIERE / LA ROUSSELIERE / exploitation agricole / Epoque indéterminée
			21511 / 35 105 0008 / ERBREE / VOIE dite "LE VIEUX GRAND CHEMIN" / section ouest de La Rousselière au Bois de la Lande / route / Age du fer - Moyen-âge
			7051 / 35 105 0001 / ERBREE / L'ECOTAY / L'ECOTAY / enclos funéraire / Age du fer

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
2	1	**2019 : D.1018 à 1022;D.1025;D.1030;D.1035;D.1043-1044;D.1046;D.1189;D.1238;D.396;D.405 à 408;D.422-423;D.454;D.652 à 654;D.661;D.663;D.682;D.684;D.688 à 691;D.693 à 695;D.697 à 700;D.702;D.704;D.798;D.950;D.970-971**	10156 / 35 105 0002 / ERBREE / BRARD / BRARD / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
			21512 / 35 105 0009 / ERBREE / VOIE dite "LE VIEUX GRAND CHEMIN" / section de Brard / route / Age du fer - Moyen-âge
			21513 / 35 105 0010 / ERBREE / VOIE dite "LE VIEUX GRAND CHEMIN" / section de Brad à La Rivière / route / Age du fer - Moyen-âge
3	1	2019 : ZA.55;ZA.7	10895 / 35 105 0003 / ERBREE / PONCEARD / / Epoque indéterminée / enclos (système d')
4	1	2019 : E.1107	12336 / 35 105 0004 / ERBREE / L'OLONNIERE / L'OLONNIERE / Epoque indéterminée / enclos
5	1	2019 : H.574;H.577	13617 / 35 105 0005 / ERBREE / LE BOIS BEAU / LE BOIS BEAU / parcellaire / Epoque indéterminée
6	1	2019 : F.510;F.515;F.601;F.602;F.917;F.964	16023 / 35 105 0006 / ERBREE / LA RIVIERE / LA RIVIERE / Age du bronze - Moyen-âge / enclos
7	1	2019 : D.1;D.10;D.1051;D.1056-1057;D.106;D.1074-1075;D.1155;D.1217;D.1282;D.1284;D.19;D.44 à 47;D.49;D.74;D.902;D.941	21514 / 35 105 0011 / ERBREE / VOIE ANGERS/AVRANCHES / section unique du Point du Jour à La Haute Ente / route / Age du fer - Période récente
8	1	2019 : G.115;G.116	5490 / 35 109 0007 / ETRELLES / NEUVILLAISES / NEUVILLAISES / Age du fer / enclos (système d')

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

Page 2 de 2

Bilan du diagnostic	Opportunités / menaces	Enjeux / besoins
Un patrimoine bâti et religieux important qui renforce l'identité communale	Le patrimoine bâti représente un potentiel de logements à restaurer, à mettre en valeur et à protéger	Préserver le patrimoine historique de la commune

7 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

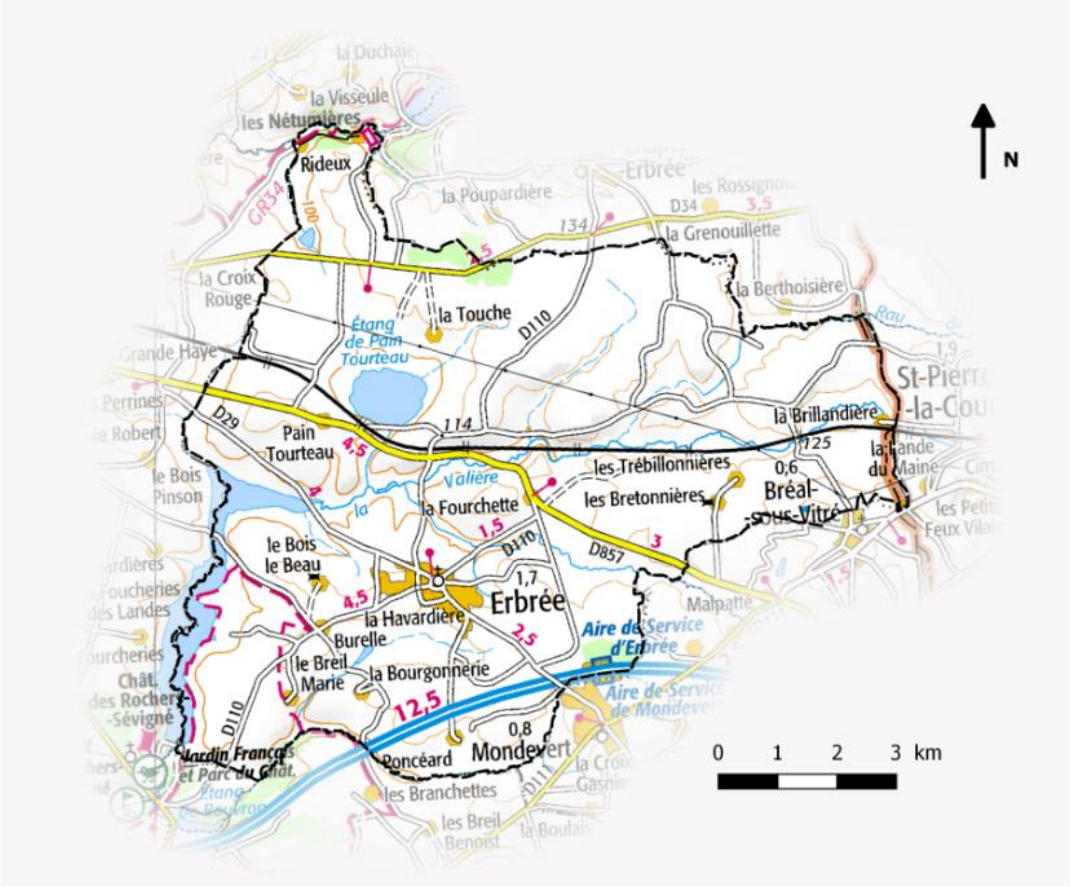
7.1 LE RESEAU ROUTIER

7.1.1 UNE BONNE ACCESSIBILITE ROUTIERE

La commune dispose d'une bonne accessibilité routière. Elle est traversée et desservie via le demi échangeur par la route nationale 157 reliant Rennes à Laval, ainsi que par un ensemble de routes départementales permettant des déplacements intercommunaux et régionaux. Les autres déplacements peuvent s'effectuer par le réseau de voiries communal.

RESEAU VIAIRE DE LA COMMUNE

Source : Quarta



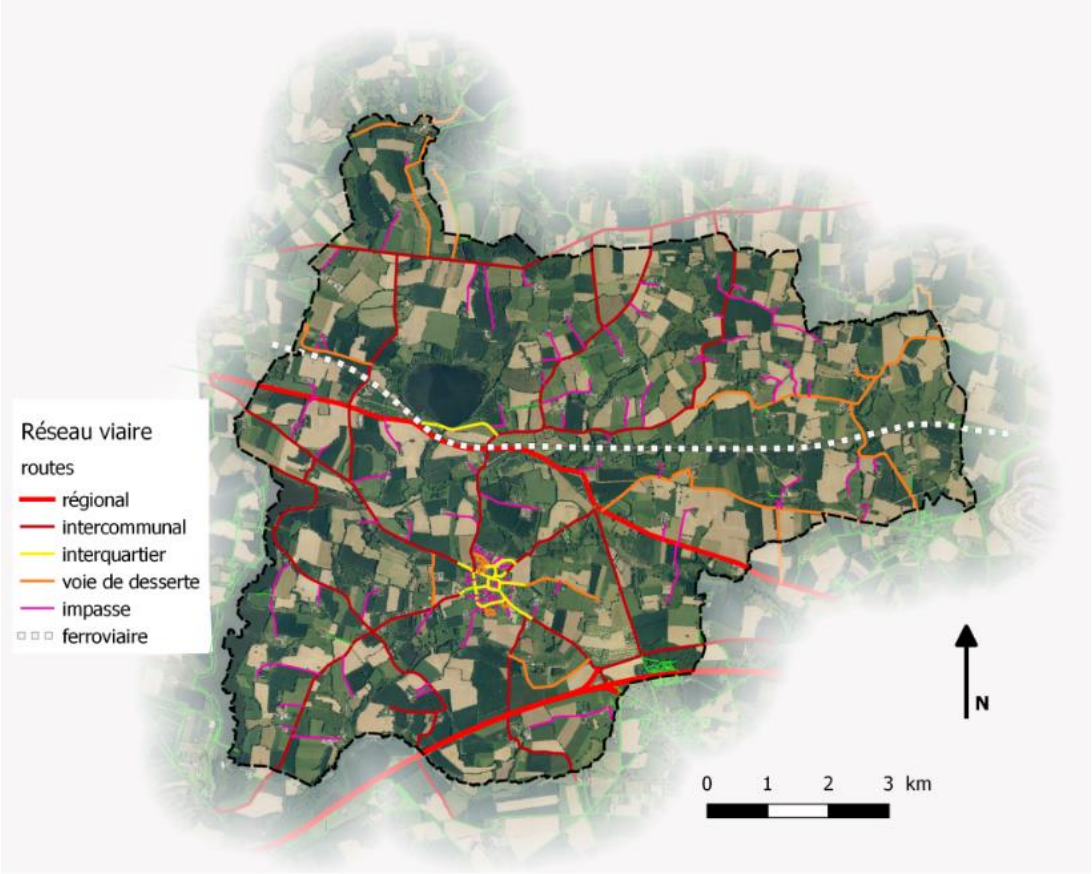
7.1.2 L'ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE COMMUNALE

- ***Liaisons intercommunales et communales***

La commune dispose d'un maillage viaire important de voies de type intercommunal et communal (52 km de voiries communales). Les liaisons intercommunales et communales forment un réseau structurant desservant l'ensemble du territoire urbanisé. Bien que souvent peu larges (RD 110 notamment), ces voies de communication assurent une fluidité du trafic. Ces voies structurantes reprennent le tracé des axes historiques et irriguent surtout le centre-bourg, tout en connectant les hameaux. Toutefois, on notera la présence de nombreuses voies en impasse qui desservent les hameaux. La présence de la voie ferrée constitue également une fracture fonctionnelle et paysagère. En effet, celle-ci ne permet pas une circulation aisée entre le sud et le nord du territoire communal puisque trois ouvrages (peu larges) permettent le franchissement de la voie ferrée.

HIERARCHIE DES VOIES A ERBREE

Source : Quarta



- ***Une desserte locale comportant des voies en impasse dans les nouvelles opérations***

La carte des déplacements dans le centre-bourg permet de constater que les voies historiques sont assez bien maillées. L'urbanisation s'est en effet appuyée sur ces voies pour se développer. Concernant les impasses, celles-ci sont assez limitées dans les quartiers historiques. Dans les nouvelles opérations, la plupart sont reliées entre-elles et participent à la « greffe urbaine », limitant ainsi la simple juxtaposition des opérations d'aménagement. Toutefois, certaines opérations récentes sont actuellement desservies en impasse, il faudra les éviter au maximum et les reliers entre elles afin d'assurer une fluidité du trafic et ainsi connecter les quartiers entre-eux.

TRAME VIAIRE DU CENTRE BOURG D'ERBREE

Source : Quarta



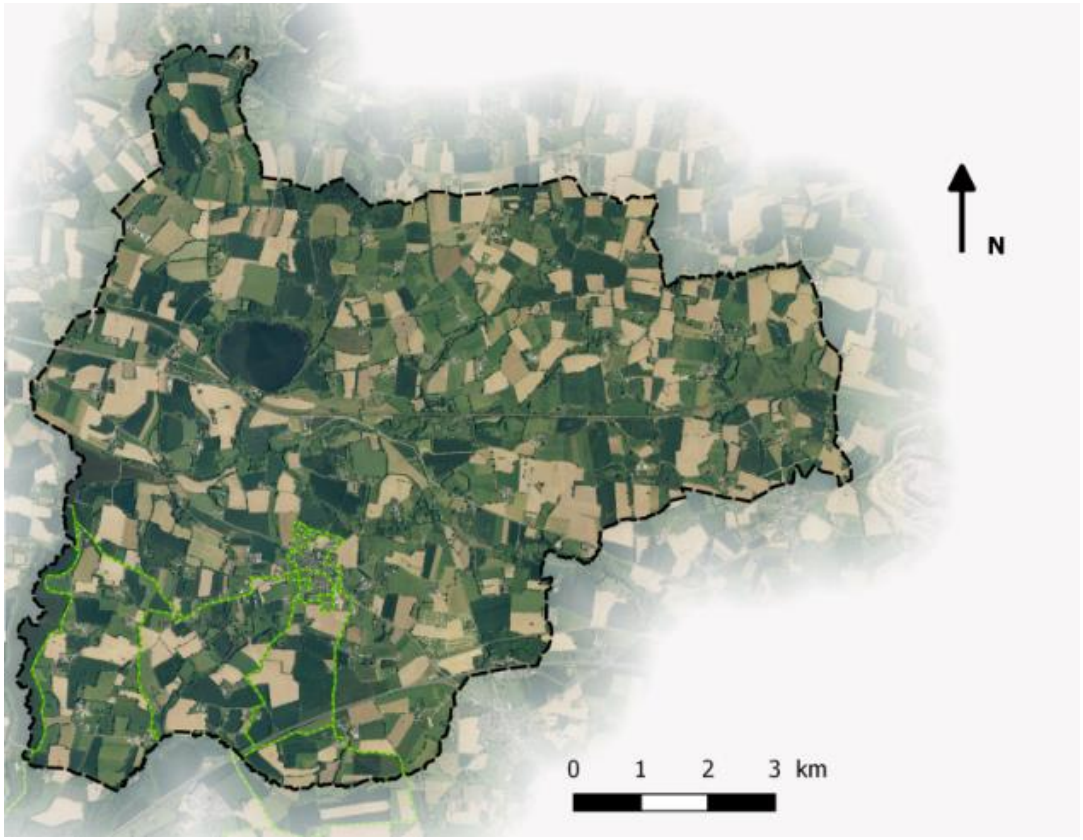
7.2 LES LIAISONS DOUCES

7.2.1 LE RESEAU FONCTIONNEL

- ***Les sentes***

La commune est dotée d'un bon réseau de sentes piétonnes (environ 41 km de sentiers), notamment au sud du territoire communal et dans le bourg. Ces sentes s'appuient sur d'anciens chemins agricoles qui se poursuivent sur les communes voisines afin d'assurer la continuité des parcours. La commune est également dotée de plusieurs parcours balisés et sécurisés accessibles à tous. Un premier sentier parcours le centre bourg, il se nomme « Le sentier des Papillons », le second propose plusieurs itinéraires entre Erbrée et Vitré et le dernier propose deux boucles en partance du centre bourg, « le circuit du Passoir » et « le circuit de Breil Marie ».

CHEMINEMENTS DOUX
Source : Quarta



PDIPR

Source : Quarta



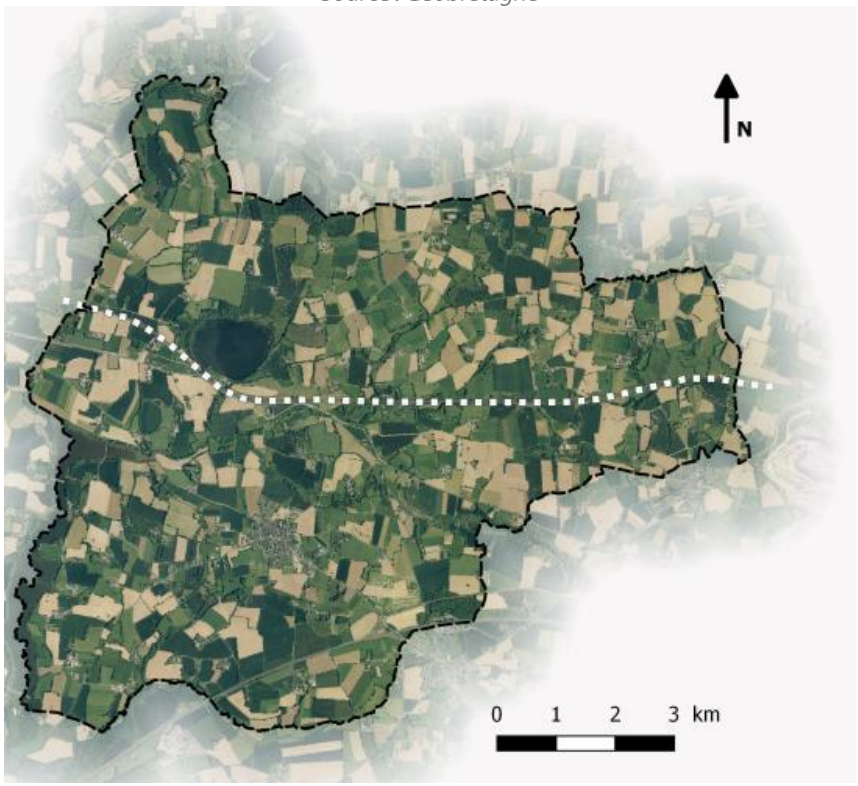
7.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN

7.3.1 LE RESEAU FERRE

La commune d'Erbrée n'est pas desservie directement par une infrastructure ferroviaire mais elle se situe à proximité des dessertes ferrées régionales de Vitré (à 10km). La voie ferrée allant de Paris à Brest via Rennes, traverse la partie nord du territoire communal d'Erbrée.

LE RESEAU DE TRANSPORT FERRE

Source : Géobretagne



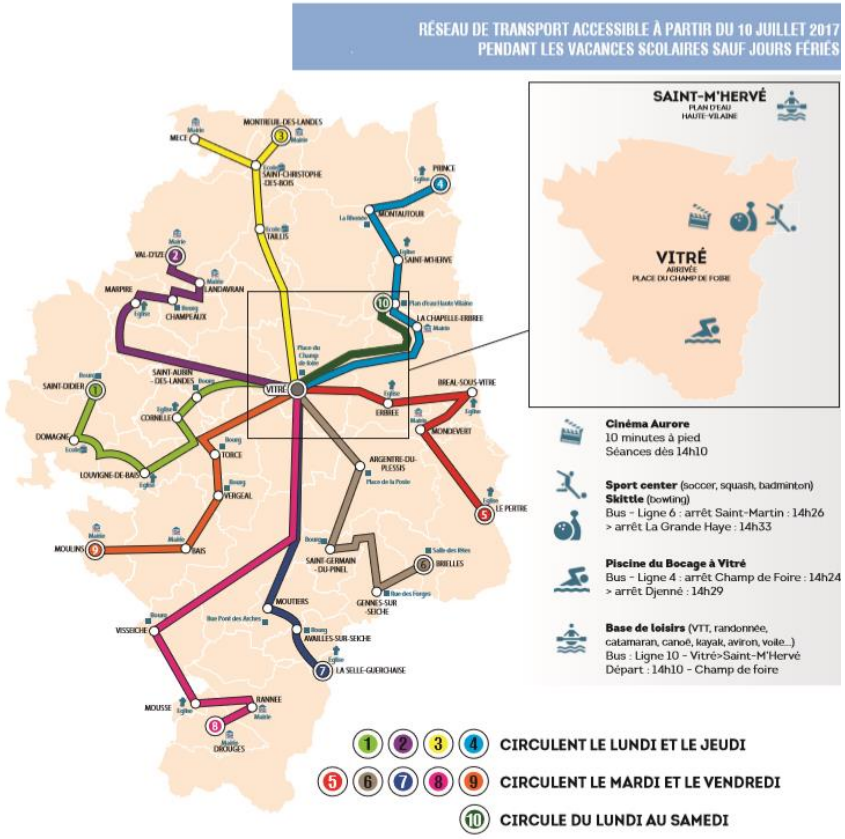
7.3.2 LE RESEAU DE CAR

La commune est desservie par la ligne de bus n°5 reliant Vitré à Le Pertre, tous les mardi et vendredi, et fait étape au niveau de l'église d'Erbrée. La commune est située à seulement 10 minutes de bus de Vitré.

Un transport scolaire est également mis en place par Vitré Communauté sur les 46 communes de son territoire afin de permettre aux élèves de se rendre aux collèges et Lycées de Vitré.

LE RÉSEAU DE TRANSPORT RURAL

Source : site internet de Vitré communauté



7.3.3 LE COVOITURAGE

Le covoiturage est un système alternatif que Vitré Communauté souhaite développer sur son territoire via un travail en collaboration avec l'association Covoiturage+.

Afin de faciliter les trajets domicile-travail, la plateforme Ehop à été mise en place afin de mettre en relation des covoitureurs du département. Le réseau Ehop est porté par l'association Covoiturage +. Toutefois il existe d'autres possibilités pour mettre en relations les covoitureurs.

La commune d'Ebrée dispose d'une aire de covoiturage à la sortie d'Erbrée en direction de Mondevert, le long de la RD 29, à proximité immédiate de la RN n°157.

AIRE DE COVOITURAGE D'ERBREE
Source : Quarta



AIRE DE COVOITURAGE D'ERBREE
Source : Quarta



7.3.4 LE TRANSPORT À LA DEMANDE

Taxi.com est un service de transport à la demande qui fonctionne sur réservation pour les peronnes de plus de 65 ans ou bénéficiaires de certaines allocations. Ce service fonctionne le lundi, mercredi et samedi matin, sur les 46 communes de Vitré Communauté dont fait partie Erbrée. Pour bénéficier de ce service, la personne doit préalablement s'inscrire auprès de Vitré Communauté.

Bilan du diagnostic	Opportunités / menaces	Enjeux / besoins
Un réseau viaire important et varié (route nationales, plusieurs départementales et une voirie communale dense) mais souvent peu large au regard des usages actuels.	Limiter les impasses et favoriser les continuités dans les déplacements	Connecter les voiries et cheminements
Une bonne desserte (via les transports en commun et le système de covoiturage)	Des dessertes par bus ponctuelles	Maintenir et améliorer la desserte en transports en communs

CHAPITRE III : ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

1 LES CAPACITES DE DENSIFICATION DEDIEES A L'HABITAT

1.1 DEFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Un diagnostic foncier a été mené sur les espaces urbanisés de la commune. Le travail a été mené en plusieurs étapes :

1. Identification de l'enveloppe bâtie

Un tampon de 5 mètres à été identifié autour de chaque bâtiment du territoire communal. Les bâtiments distant de moins de 5 mètres les uns des autres ont été regroupés.

2. Identification de l'enveloppe urbaine

Il s'agit du périmètre englobant l'enveloppe bâtie et les espaces urbanisés liées à ces espaces (jardins, espaces publics,…).

3. Identification des hameaux dans lesquels le comblement des dents creuses pourrait être envisagé

Cette démarche a permis en parallèle d'identifier les hameaux potentiellement densifiables. Une analyse multicritères de chaque hameau a été menée pour définir les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limité.

Dans le cadre de la révision du PLU de Erbrée, les élus se sont interrogés sur la possibilité de définir des STECAL sur les hameaux de Bouffort et de Burelle.

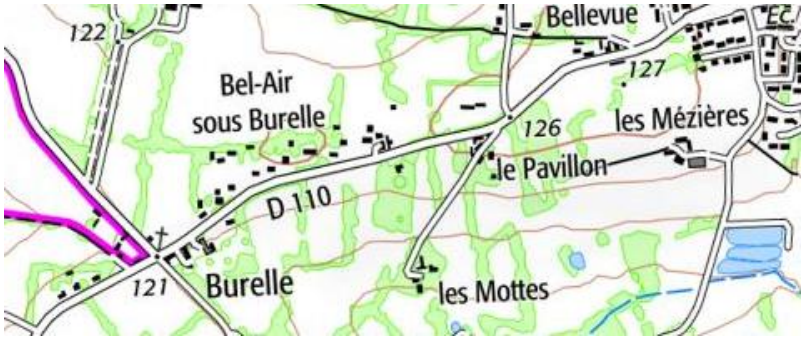
LOCALISATION DU HAMEAU DE BOUFFORT

Source : Scan 25



LOCALISATION DU HAMEAU DE BURELLE

Source : Scan 25



Concernant ces deux hameaux, il s'agit de constructions linéaires implantées le long des voies. Après plusieurs échanges avec les élus, il a été décidé de ne pas définir de STECAL à vocation habitat sur la commune d'Erbrée.

Ces secteurs **ne pourront donc pas accueillir de nouvelles habitations.**

ENVELOPPE URBAINE RETENUE

Source : Quarta



1.2 ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

1.2.1 DIAGNOSTIC FONCIER

Le diagnostic théorique réalisé sur la base du cadastre et de la photo-aérienne a été vérifié et mis à jour par un travail de terrain.

Ainsi, plusieurs terrains ont été ôtés pour :

- Préserver un espace paysager ou des équipements (boulodrome)
- Tenir compte de certaines contraintes (topographie, accès, jardin)
- Tenir compte des projets réalisés récemment non cadastrés ou en cours de réalisation

1.2.2 LES PROJETS EN COURS

Plusieurs opérations ont été lancées récemment par la commune d'Erbrée. Ainsi, les lots qui n'avaient pas encore fait l'objet d'un permis de construire (10 lots) ainsi que **le Permis d'Aménager de 26 lots ont été comptabilisés dans la réponse en besoin en logements pour la période à venir.**

1.2.3 HIERARCHIE DES DENTS CREUSES

Les terrains identifiés ont ensuite été analysés pour estimer leur capacité à se densifier ainsi que leur dureté foncière en tenant compte de :

- la proximité du centre bourg :
- le nombre de parcelles composant l'unité foncière (plus le nombre de parcelles est important, plus la maîtrise foncière sera a priori complexe)
- la superficie de l'unité foncière

De plus, les terrains non bâtis présentant des enjeux spécifiques ont été identifiés comme « à encadrer » par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1.2.4 CAPACITE DES DENTS CREUSES

La réceptivité des dents creuses est estimée à :

- 9 terrains identifiés en dents creuses sans OAP pour un potentiel de 11 logements sur une superficie de 0,75 hectares soit une densité de 15 logements / hectare.
- 2 terrains faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour un potentiel de 9 logements sur une superficie de 0,53 hectares.

Ainsi, sur les 1,28 ha de capacités de densification, la réceptivité en logement est estimée à 20 logements soit une densité de 15.6 logements par hectare.

Certains terrains n'ont pas été retenus sur la commune car ils correspondent soit à :

- des fonds de jardins privés dont la vocation n'évoluera pas à moyen / long terme. 5 jardins sont concernés dont un jardin arboré lié à une activité de gîte ; ils représentent un potentiel foncier de 0.58 hectare.
- des espaces verts aménagés ou espaces récréatifs (jeux pour enfants, boulodrome, …)

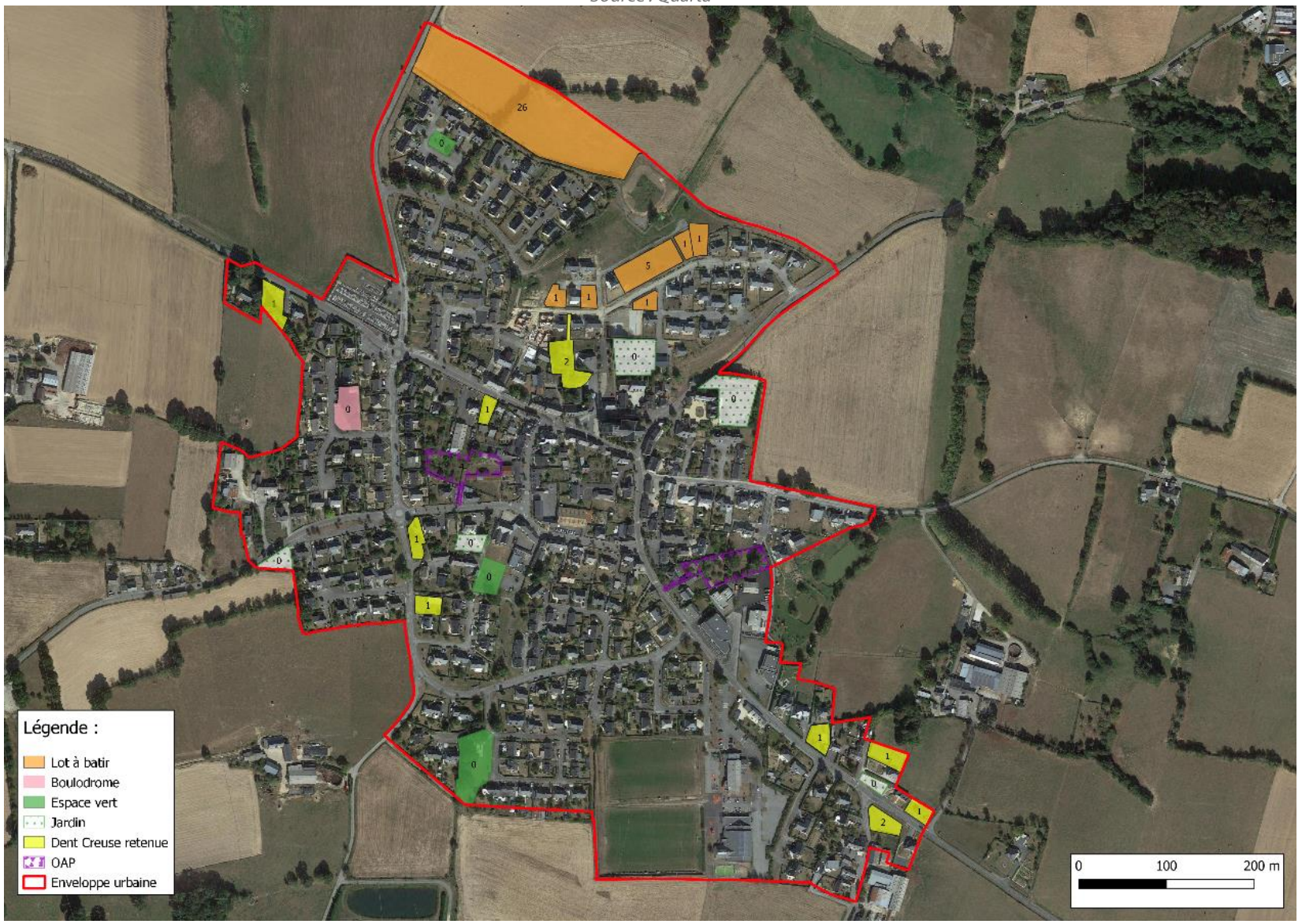
Sur la période du PLU, on estime que 70% des terrains identifiés **en dents creuses sans OAP seront aménagés**. Ainsi, le potentiel de logements en dents creuses sans OAP est estimé à **8 logements.**

Sur la période du PLU, on estime que 100% des terrains identifiés **en dents creuses avec OAP seront aménagés**. Ainsi, le potentiel de logements dans les dents creuses avec OAP est estimé **à 9 logements.**

Le potentiel total de logements en dents creuses est donc de 17 logements.

POTENTIEL DE DENSIFICATION SUR LA COMMUNE D' ERBREE

Source : Quarta



2 LES CAPACITES DE DENSIFICATION DEDIEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les capacités de densification ont également été analysées dans les zones d'activités existantes. Une parcelle non bâti pourrait être construite sur la Zone d'Activité du Rocher. Dotée d'une superficie de 1066 m², cette parcelle est actuellement utilisée par un artisan pour du stockage.

POTENTIEL DE DENSIFICATION A VOCATION ECONOMIQUE SUR LA COMMUNE D' ERBREE Z.A DES ROCHERS

Source : Quarta

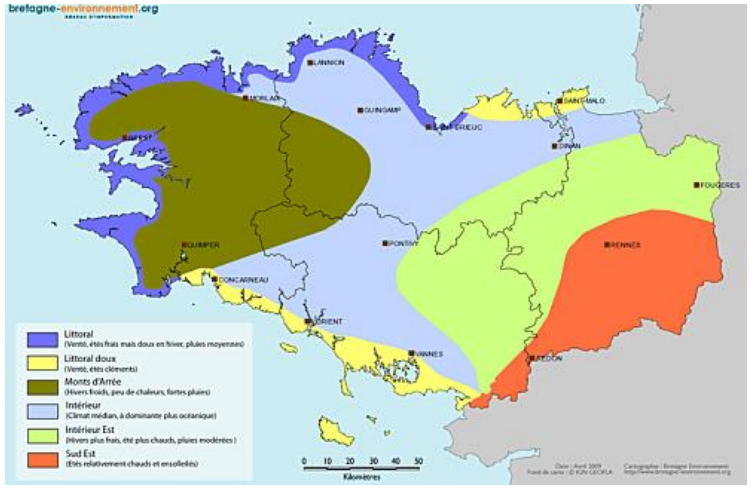


PARTIE 2 :
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

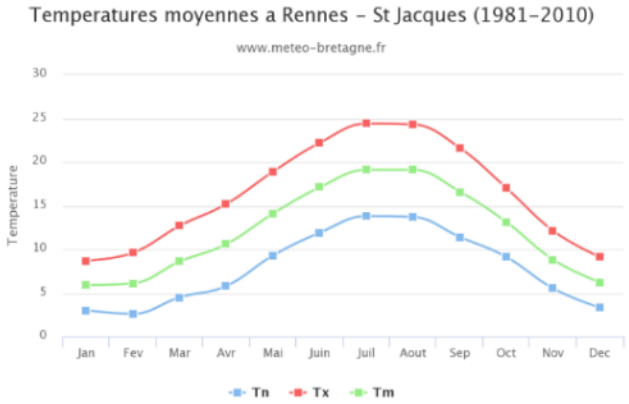
1 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1.1 CLIMATOLOGIE

La commune d'Erbrée bénéficie d'un climat océanique de type « Sud-Est » qui se caractérise par des étés relativement chauds et ensoleillés.

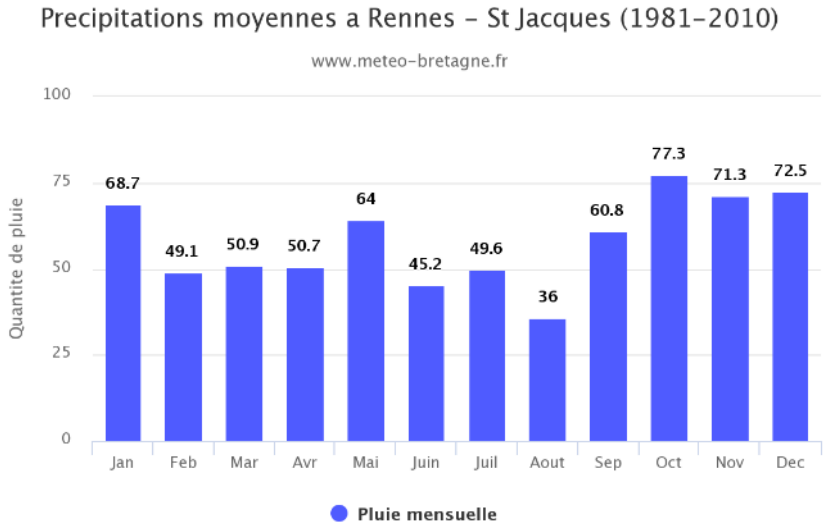


1.2 TEMPERATURES



Les températures fournies par la station météo la plus proche (Rennes) indique que la température moyenne sur la période 1981-2010 est de 12,1°C avec une moyenne des maximales de 18,4°C et une moyenne des minimales de 7,9°C.

1.3 PRECIPITATIONS

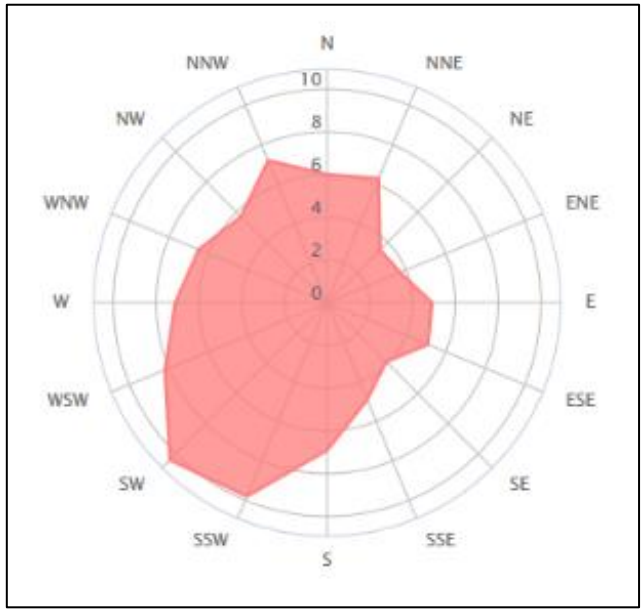


Les précipitations relevées par la station météo de Saint-Jacques font état de précipitations annuelle de 696,1 mm dont 77,3 mm pour les maximales en octobre et 36 mm en août pour les minimales.

1.4 VENTS

ROSE DES VENTS

Source : Windfinder

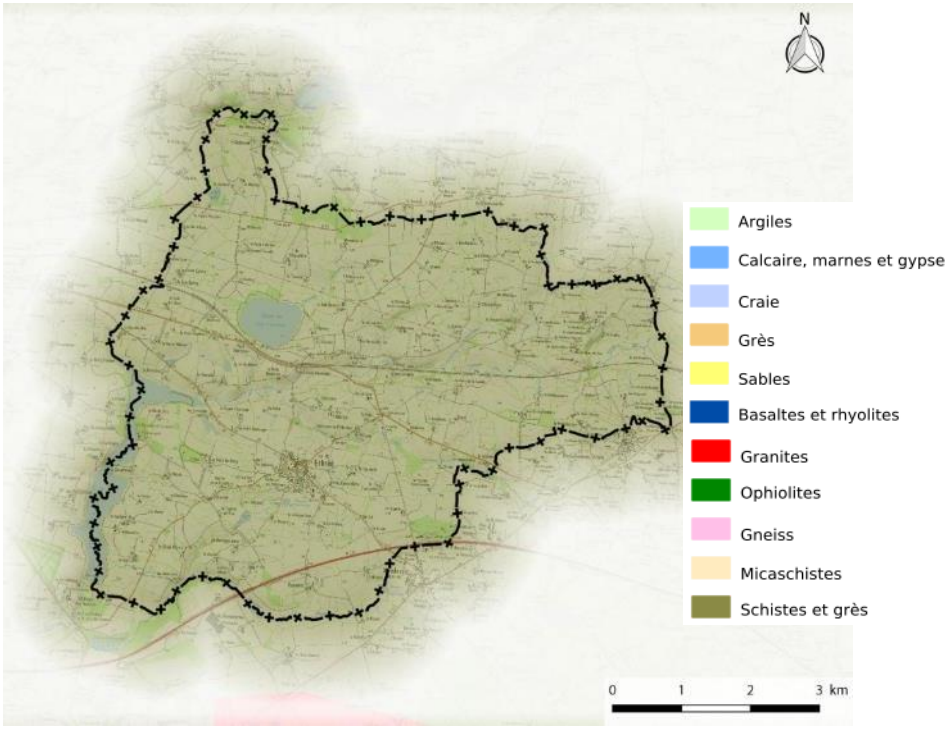


Le vent est principalement de secteur Sud-Ouest et Sud-Sud-Ouest.

2 GEOLOGIE

LITHOLOGIE LOCALE

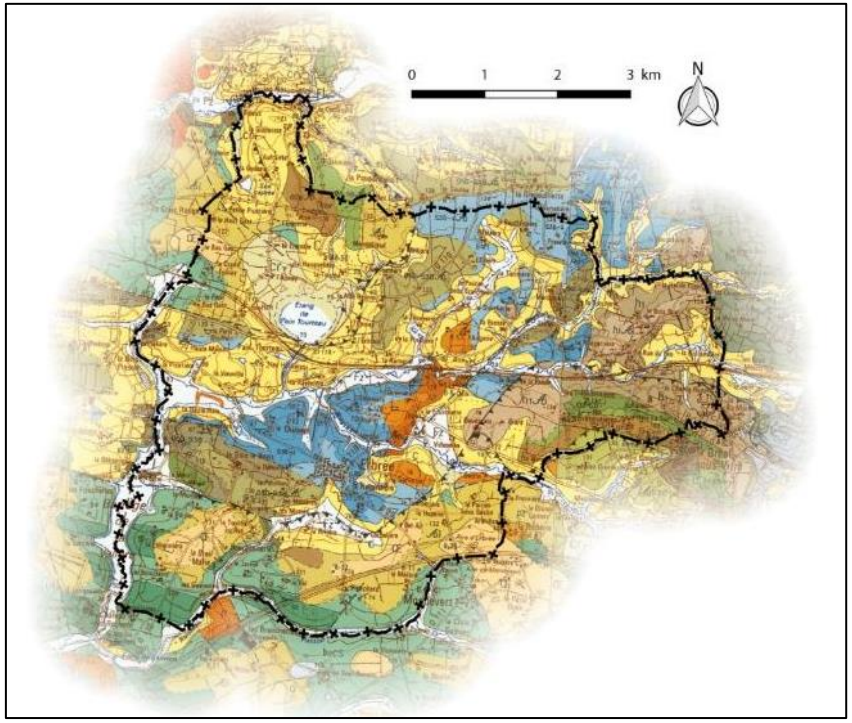
Source : BRGM



La région Bretagne est caractérisée par un socle de roches métamorphisées par des remontées magmatiques ponctuelles.

Plus localement, la commune d'Erbrée, s'implante dans un secteur à dominante Schisto-gréseuse de l'Est Bretagne, plus précisément sur des formations gréseuses de l'Est de Rennes.

GEOLOGIE LOCALE
Source : BRGM



La carte géologique du BRGM détaille ces informations et fait clairement apparaitre deux secteurs sur le territoire de la commune :

- Un secteur Nord, constitué essentiellement de Colluvions (jaune à l'illustration) : ces roches issues du grès sont noyées dans une matrice argilo-sableuse. L'ensemble étant plus ou moins perméable selon son niveau d'altération.
- Un secteur Sud et Est dominé par les Grès (bleu, orange, vert, marron sur la carte), caractérisé par des roches moins perméables mais s'altérant de manière sableuse en une altérite plus perméable.

Les colluvions sont également présentes dans les vallées et vallons du secteur Sud.

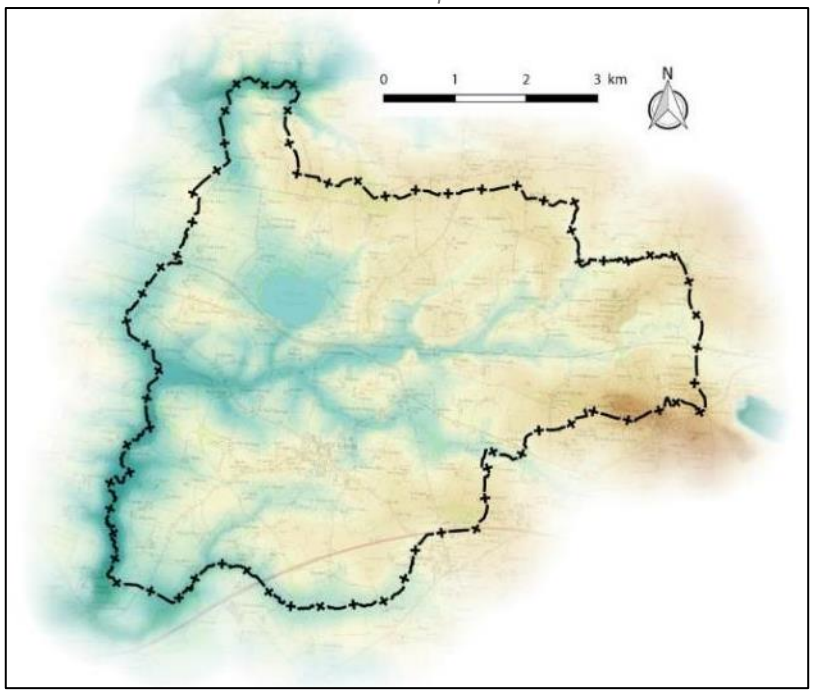
En conclusion, le contexte géologique du territoire peut traduire plusieurs enjeux en matière d'aménagement du territoire :

- Au niveau agricole :
  - Les secteurs concernés par les colluvions présentent des sols à valeurs agronomiques variables, cependant le parcellaire agricole peut être impacté par des pentes marquées.
  - Les secteurs concernés par les grès présentent des sols ayant une assez bonne valeur agronomique.
- Au niveau de l'Assainissement Non Collectif
  - Les secteurs caractérisés par les colluvions sont peu susceptibles de mettre aisément en œuvre les techniques d'ANC classiques de part leurs topographies,
  - Les secteurs à dominante de grès ont une bonne capacité à la mise en œuvre des filières de traitement classique en ANC,
- Au niveau de la topographie, les colluvions sont essentiellement situées dans les pentes et les grès sur les plateaux.
- Au niveau hydrologique, le secteurs Sud, avec sa dominante de socle grèseux est plus favorable à un réseau hydrographique dense car découpé, tandis que le Nord plus meuble tend à concentrer les écoulements.

3 TOPOGRAPHIE

3.1 ALTITUDES

CARTE TOPOGRAPHIQUE
Source : Géoportail



La géologie impacte la topographie du territoire dans la mesure où ces deux types de socle accentuent généralement la différenciation des paysages :

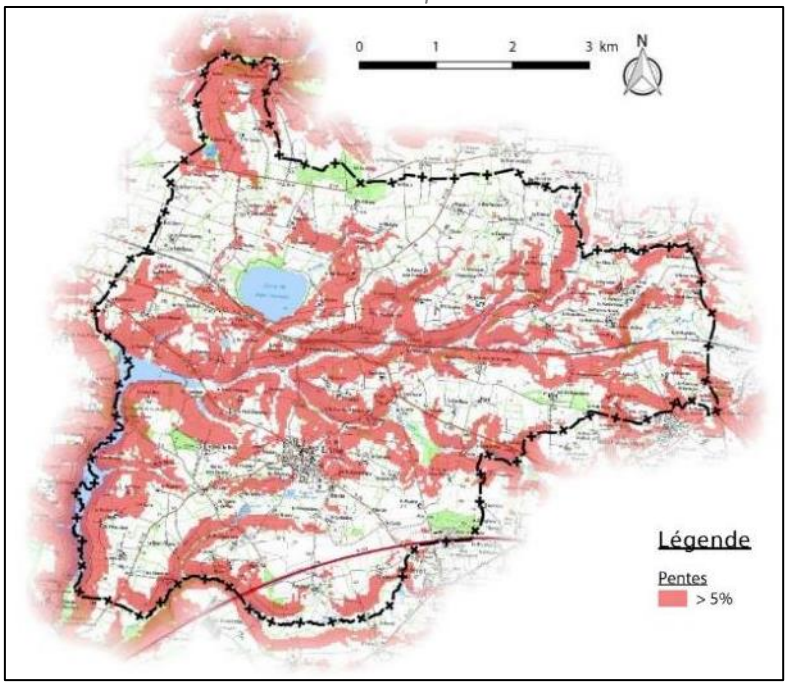
- Les secteurs gréseux sont observés sur les hauts de plateaux et forme ainsi un paysage de hauteurs.
- Le secteur de colluvions accueille les réseaux hydrographiques de manière très encaissé.

La topographie varie ainsi entre 73 mètres et 163 mètres NGF entre le Sud-Ouest de la commune (à l'éxutoire du barrage de la Valière) et l'Est de la commune.

3.2 PENTES

De fait, on retrouve des pentes très marquées sur l'ensembles des cours d'eau du territoire, soit principalement les bords de Vilaine et les vallées de la Valière et du ruisseau du Passoir, et leurs affluents. Ce sont ainsi plus de 1320 hectares qui présentent des pentes supérieures à 5% sur le territoire.

CARTE DES PENTES
Source : Géoportail



Les enjeux en termes d'aménagement du territoire se situent essentiellement au niveau des secteurs à fortes pentes qui présentent :

- Un enjeu agricole dans la mesure où ces espaces sont plus favorables au ruissellement et à l'érosion des sols. Dans ce cas une attention particulière doit être portée sur la préservation des dispositifs antiérosifs (talus bocagers, éventuellement sens de cultures)
- Un enjeu urbain, dans la mesure où ces parcelles peuvent nécessiter des techniques particulières pour assurer leur aménagement.

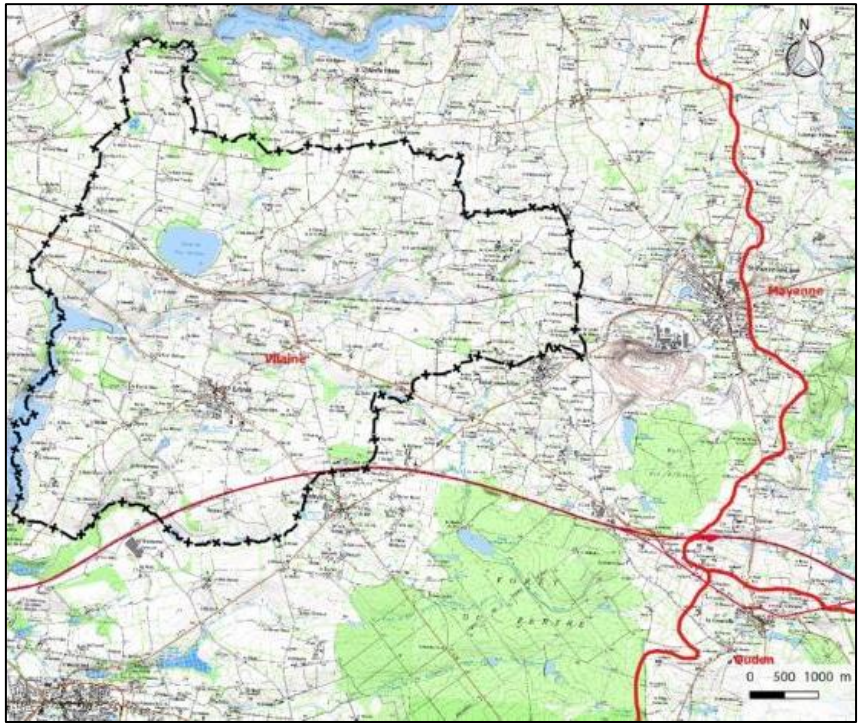
4 TRAME VERTE ET BLEUE

4.1 MASSES D'EAU ET BASSIN VERSANTS

L'ensemble de la commune d'Erbrée s'implante sur le périmètre du SAGE Vilaine.

INSERTION DE LA COMMUNE DANS LE PERIMETRE DU SAGE VILAINE

Source : SAGE Vilaine



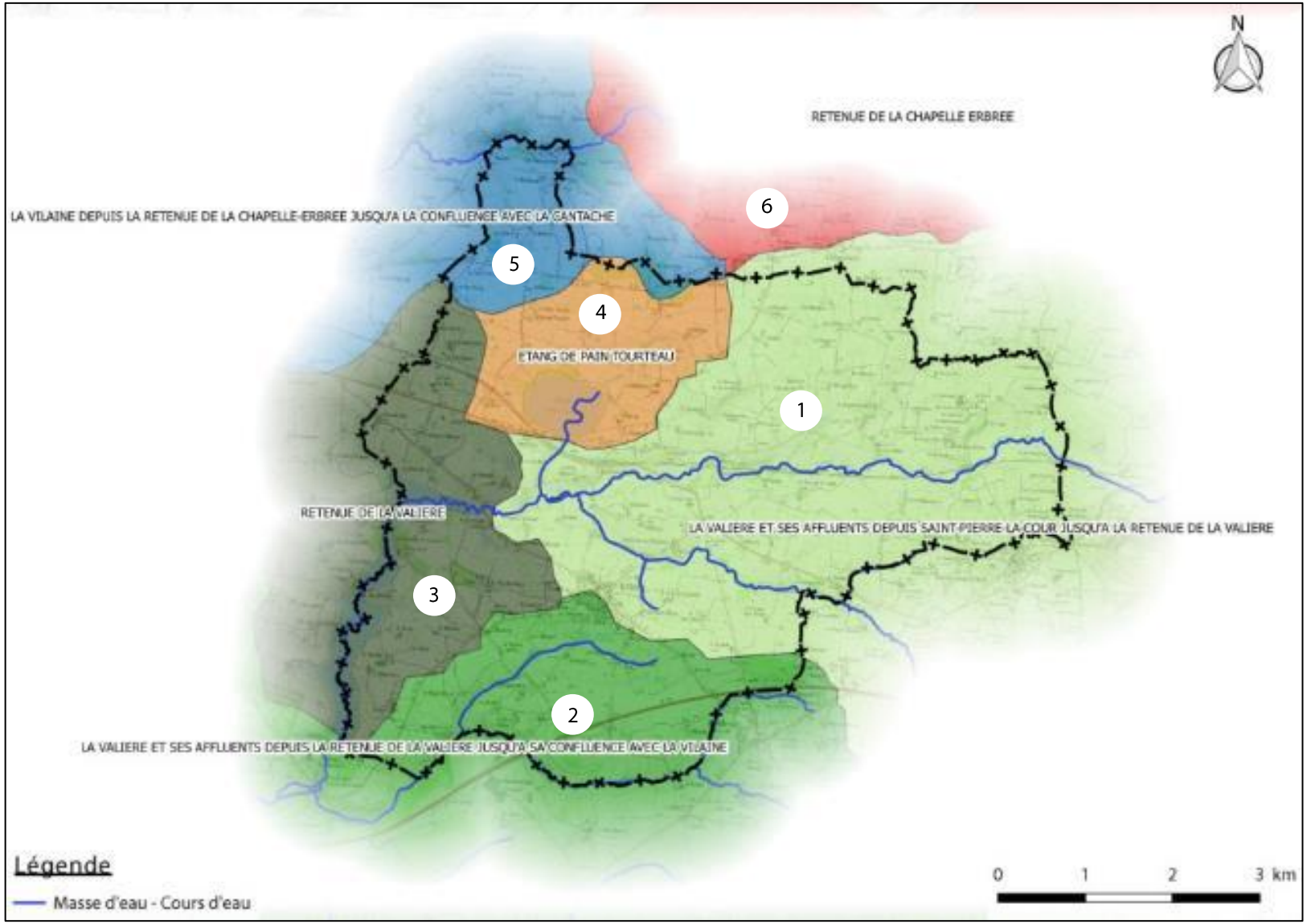
En termes de masses d'eau, le territoire communal est principalement concerné par quatre masses d'eau du bassin de la Vilaine :

1- La masse d'eau FRGR0109a – La Valière et ses affluents depuis Saint-Pierre-La-Cour jusqu'à la retenue de la Valière - qui concerne environ la moitié du territoire et dont le cours principal circule dans la vallée au centre de la commune.
2- La masse d'eau FRGR0109c – La Valière et ses affluents depuis la retenue de la Valière jusqu'à sa confluence avec la Vilaine - qui draine moins du cinquième du territoire et dont le cours principal circule au Sud-Ouest, en dehors de la commune.
3- La masse d'eau FRGL046 – La Retenue de la Valière – elle concerne la moitié de la commune (soit environ 600 hectares) en bordure Ouest du territoire. Elle est un affluent de la masse d'eau précédente.
4- La masse d'eau FRGL045 – L'étang de Paintourteau – dont les 450 hectares sont presque entièrement compris dans le territoire et se rejette en amont de la retenue de la Valière.
5- La masse d'eau FRGR0009a – La Vilaine depuis la retenue de La Chapelle-Erbrée jusqu'à la confluence avec la Cantache – située en limite Nord, elle ne concerne qu'une toute petite partie de la surface communale
6- La masse d'eau FRGL043 – La Retenue de la Chapelle-Erbrée – elle ne fait que « toucher » le territoire communal.

Le bourg est positionné entre trois bassins versants : les deux principaux étant La Valière en amont de la retenue (Nord et Est du bourg) et La Valière en aval de la retenue (au Sud du bourg et qui accueille la station d'épuration) ; le troisième étant la retenue elle-même en limite Ouest du bourg.

LES MASSES D'EAU DU TERRITOIRE

Source : Masse d'eau

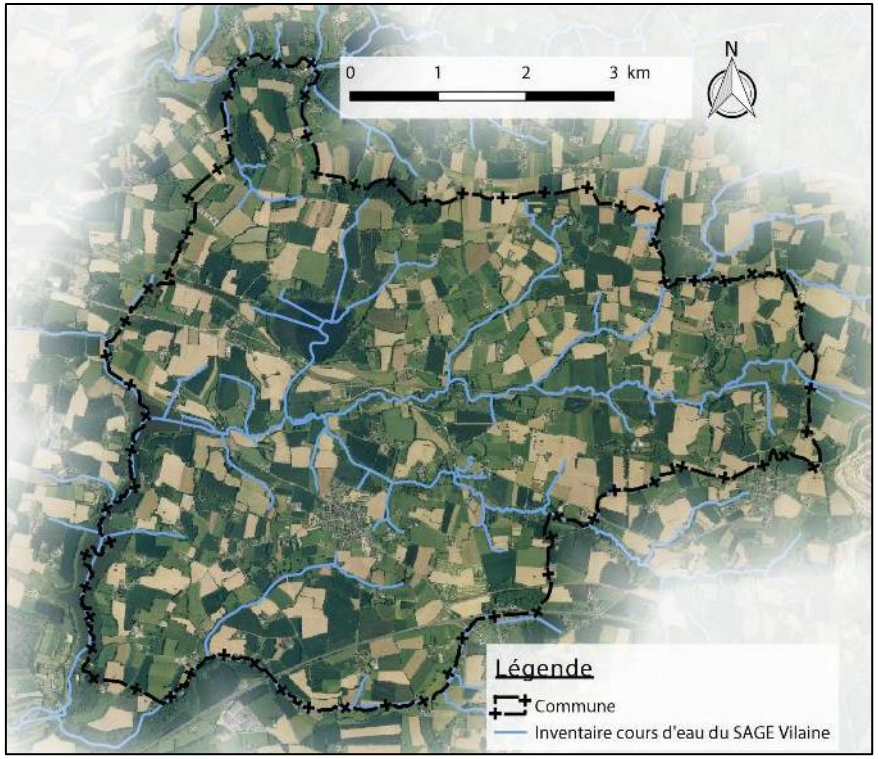


4.2 INVENTAIRE DES COURS D'EAU

L'inventaire des cours d'eau a été réalisé par l'Institut d'Aménagement de la Vilaine et validé par la Commission Locale de l'Eau. Au total, ce sont 51,23 km de cours d'eau qui ont été recensés sur la commune dans le cadre de cet inventaire.

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Source : SAGE Vilaine



4.3 DOCUMENT DE PLANIFICATION

- ***SDAGE***

La loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la LEMA du 30 décembre 2009) impose une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du territoire national. Afin de parvenir à cet objectif, deux outils ont été créés : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).
En France, six SDAGE ont été élaborés, correspondant aux 6 grands bassins hydrographiques français. Ces documents ont pour objectif de définir les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.
La nouvelle version du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire – Bretagne 2016-2021, auquel Vitré Communauté est rattaché, a été adoptée par arrêté le 18 novembre 2015. Elle fixe pour objectifs de stopper la détérioration des eaux et de retrouver un bon état de toutes les eaux. Pour atteindre cet objectif, le nouveau SDAGE Loire-Bretagne fixe quatorze enjeux vitaux pour le bassin sur la période 2016-2021 :

Enjeux	Dispositions
REPENSER LES AMÉNAGEMENTS DE COURS D'EAU	- Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques - Favoriser la prise de conscience - Améliorer la connaissance
RÉDUIRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES	- Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire - Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux - Développer l'incitation sur les territoires prioritaires - Améliorer la connaissance
RÉDUIRE LA POLLUTION ORGANIQUE ET BACTÉRIOLOGIQUE	- Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore - Prévenir les apports de phosphore diffus - Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée - Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes

MAÎTRISER ET RÉDUIRE LA POLLUTION PAR LES PESTICIDES	- Réduire l'utilisation des pesticides - Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses - Promouvoir les méthodes sans pesticides* dans les collectivités et sur les infrastructures publiques - Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides - Améliorer la connaissance
MAÎTRISER ET RÉDUIRE LES POLLUTIONS DUES AUX SUBSTANCES DANGEREUSES	- Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances - Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives - Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations
PROTÉGER LA SANTÉ EN PROTÉGEANT LA RESSOURCE EN EAU	- Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages - Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides* dans les aires d'alimentation des captages - Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages - Réserver certaines ressources à l'eau potable - Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles* en eaux continentales et littorales - Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants
MAÎTRISER LES PRÉLÈVEMENTS D'EAU	- Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4 - Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal - Gérer la crise
PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES	- Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités - Préserver les grands marais littoraux - Favoriser la prise de conscience
	- Améliorer la connaissance
PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ AQUATIQUE	- Restaurer le fonctionnement des circuits de migration - Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats - Mettre en valeur le patrimoine halieutique - Contrôler les espèces envahissantes
PRÉSERVER LE LITTORAL	- Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition - Limiter ou supprimer certains rejets en mer - Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade - Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle - Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir - Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement - Améliorer la connaissance des milieux littoraux - Contribuer à la protection des écosystèmes littoraux - Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins
PRÉSERVER LES TÊTES DE BASSIN VERSANT	- Restaurer et préserver les têtes de bassin versant - Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant
FACILITER LA GOUVERNANCE LOCALE ET RENFORCER LA COHÉRENCE DES TERRITOIRES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES	- Des Sage partout où c'est « nécessaire » - Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau - Renforcer la cohérence des politiques publiques - Renforcer la cohérence des Sage voisins - Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau - Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux
METTRE EN PLACE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET FINANCIERS	- Mieux coordonner l'action réglementaire de l'État et l'action financière de l'agence de l'eau - Optimiser l'action financière de l'agence de l'eau
INFORMER, SENSIBILISER, FAVORISER LES ÉCHANGES	- Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées - Favoriser la prise de conscience - Améliorer l'accès à l'information sur l'eau

- ***SAGE***

La commune d'Erbrée fait partie du territoire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine qui a été approuvé le 14 novembre 2014 (première révision). L'Établissement Public Territorial de Bassin Vilaine (EPTB Vilaine) a été désignée structure porteuse du SAGE. Il couvre une surface de 10 995 Km^2 et concerne 422 communes.
Ce document est un outil de planification qui permet de fixer les objectifs et les règles de bonnes conduites concernant la gestion quantitative et qualitative de l'eau. Il décline, à l'échelle locale, les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Lors de son élaboration, le SAGE doit respecter les prescriptions décrites dans le SDAGE.
Les objectifs poursuivis par le SAGE s'articulent autour de 14 grands thèmes détaillés en 45 orientations :

Thèmes	Orientations de gestion
LES ZONES HUMIDES	- Marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides - Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme Mieux gérer et restaurer les zones humides
LES COURS D'EAU	- Connaitre et préserver les cours d'eau - Reconquérir les fonctionnalités des cours d'eau en agissant sur les principales causes d'altération - Mieux gérer les grands ouvrages - Accompagner les acteurs du bassin
LES PEUPLEMENTS PISCICOLES	- Préserver et favoriser le développement des populations de poissons grands migrateurs - Préserver et restaurer les populations piscicoles holobiotiques
LA BAIE DE VILAINE	- Assurer le développement durable de la baie - Reconquérir la qualité de l'eau - Réduire les impacts lies à l'envasement - Préserver, restaurer et valoriser les marais rétro littoraux
L'ALTERATION DE LA QUALITE PAR LES NITRATES	- L'estuaire et la qualité de l'eau brute potabilisable comme fils conducteurs - Mieux connaitre pour mieux agir - Renforcer et cibler les actions
L'ALTERATION DE LA QUALITE PAR LE PHOSPHORE	- Cibler les actions - Mieux connaitre pour agir - Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique - Lutter contre la sur fertilisation - Gérer les boues des stations d'épuration
L'ALTERATION DE LA QUALITE PAR LES PESTICIDES	- Diminuer l'usage des pesticides - Améliorer les connaissances - Promouvoir des changements de pratiques - Aménager l'espace pour limiter le transfert de pesticides vers le cours d'eau
L'ALTERATION DE LA QUALITE PAR LES REJETS DE L'ASSAINISSEMENT	- Prendre en compte le milieu et le territoire - Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les, secteurs prioritaires
L'ALTERATION PAR LES ESPECES INVASIVES	- Maintenir et développer les connaissances - Lutter contre les espèces invasives
PREVENIR LE RISQUE D'INONDATION	- Améliorer la connaissance et la prévision des inondations - Renforcer la prévention des inondations - Protéger et agir contre les inondations - Planifier et programmer les actions
GERER LES ETIAGES	- Fixer des objectifs de gestion des étiages - Améliorer la connaissance - Assurer la satisfaction des usages - Mieux gérer la crise
L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	- Sécuriser la production et la distribution - Informer les consommateurs
LA FORMATION ET LA SENSIBILISATION	- Organiser la sensibilisation - Sensibiliser les décideurs et les maitres d'ouvrages - Sensibiliser les professionnels - Sensibiliser les jeunes et le grand public - Sensibiliser les jeunes et le grand public
ORGANISATION DES MAITRISES D'OUVRAGES ET TERRITOIRES	- Faciliter l'exercice de la maitrise d'ouvrage - Renforcer le lien entre le SAGE et la planification territoriale

- ***PGRI***

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne a été adopté depuis Novembre 2015. Ce document élaboré pour la période 2016/2021, fixe 6 grands objectifs en matière de prévention et de gestion des inondations. Il est décliné en plusieurs dispositions :

Objectifs	Dispositions
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et	Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
	Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines
	Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues (SDAGE 2016-2021)
	Disposition 1-4 : Information des commissions locales de l'eau

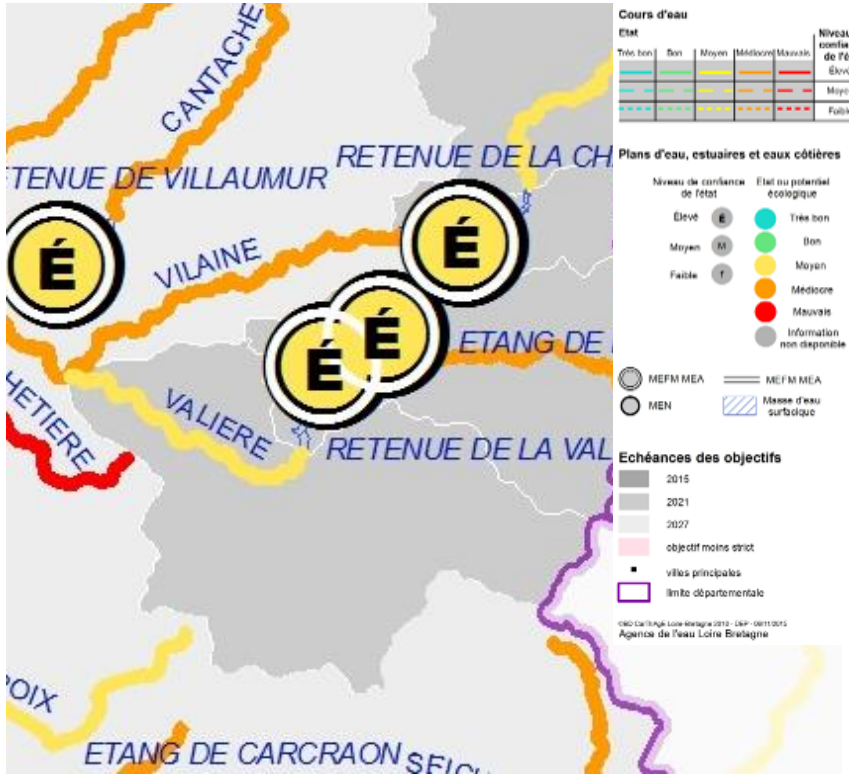
les capacités de ralentissement des submersions marines	sur les servitudes de l'article L. 211-12 du CE et de l'identification de zones d'écoulements préférentiels (SDAGE 2016-2021)
	Disposition 1-5 : Association des commissions locales de l'eau à l'application de l'article L. 211 - 12 du Code de l'environnement (SDAGE 2016-2021)
	Disposition 1-6 : Gestion de l'eau et projets d'ouvrages de protection (SDAGE 2016-2021)
	Disposition 1-7 : Entretien des cours d'eau (SDAGE 2016-2021
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses
	Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d 'inondation
	Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation
	Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues
	Disposition 2-5 : Cohérence des PPR
	Disposition 2-6 : Aléa de référence des PPR
	Disposition 2-7 : Adaptation des nouvelles constructions
	Disposition 2-8 : Prise en compte des populations sensibles
	Disposition 2-9 : Évacuation
	Disposition 2-10 : Implantation des nouveaux équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale
	Disposition 2-11 : Implantation des nouveaux établissements pouvant générer des pollutions importantes ou un danger pour les personnes
	Disposition 2-12 : Recommandation sur la prise en compte de l'événement exceptionnel pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles
	Disposition 2-13 : Prise en compte de l'événement exceptionnel dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles à défaut d'application de la disposition 2-12
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	Disposition 3-1 : Priorités dans les mesures de réduction de vulnérabilité
	Disposition 3-2 : Prise en compte de l'événement exceptionnel dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles
	Disposition 3-3 : Réduction des dommages aux biens fréquemment inondés
	Disposition 3-4 : Réduction de la vulnérabilité des services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population
	Disposition 3-5 : Réduction de la vulnérabilité des services utiles à un retour à la normale rapide
	Disposition 3-6 : Réduction de la vulnérabilité des installations pouvant générer une pollution ou un danger pour la population
	Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important
	Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru
Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	Disposition 4-1 : Écrêtement des crues (SDAGE 2016-2021)
	Disposition 4-2 : Études préalables aux aménagements de protection contre les inondations
	Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations
	Disposition 4-4 : Coordination des politiques locales de gestion du trait de côte et de submersions marines
	Disposition 4-5: Unification de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion des ouvrages de protection
Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	Disposition 5-1 : Informations apportées par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2016-2021)
	Disposition 5-2 : Informations apportées par les stratégies locales de gestion des risques d 'inondation
	Disposition 5-3 : Informations apportées par les PPR
	Disposition 5-4 : Informations à l'initiative du maire dans les communes couvertes par un PPR
	Disposition 5-5 : Promotion des plans familiaux de mise en sécurité
	Disposition 5-6 : Informations à l'attention des acteurs économiques
Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	Disposition 6-1 : Prévision des inondations
	Disposition 6-2 : Mise en sécurité des populations
	Disposition 6-3 : Patrimoine culturel
	Disposition 6-4 : Retour d'expérience
	Disposition 6-5 : Continuité d'activités des services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population
	Disposition 6-6 : Continuité d'activités des établissements hospitaliers et médicosociaux
	Disposition 6-7 : Mise en sécurité des services utiles à un retour rapide à une situation normale

4.4 EAUX SUPERFICIELLES : QUALITE DE LA RESSOURCE

Les plans d'eau et la partie aval de la Valière et leurs affluents sont des cours d'eau qui ont conservé un potentiel écologique moyen (jaune sur la carte). Pour cette raison les objectifs d'atteinte du bon état de ces masses d'eau étaient fixés à 2015. A l'inverse, La Vilaine et la partie amont de la Valière présentent un potentiel médiocre (orange sur la carte).

ETAT DES MASSES D'EAU SUR LE BASSIN DE LA VILAINE (EXTRAIT, 2013)

Source : SAGE Vilaine



L'état écologique des eaux de surface est déterminé par l'état de chacun des éléments biologiques, physico-chimiques et hydro-morphologiques décrit dans l'arrêté du 25 janvier 2010, en application des articles R.212-10, R212-11 et R. 212-18 du Code de l'environnement.

Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs paramètres sont analysés : Température, pH, oxygène dissous, phytoplancton, diatomées, poissons...
La règle d'agrégation des éléments de qualité dans la classification de l'état écologique, est celle du principe de l'élément de qualité déclassant.

Concernant la Valière en amont de la retenue, l'objectif de bon état a été repoussé en 2021. En effet, le cours d'eau présente toujours un mauvais état lié à son état biologique **médiocre** (déclassé par l'Indice Poisson Rivière ou IPR).
Concernant la partie de la Valière en aval de la retenue, l'objectif de bon état a lui aussi été repoussée en 2021. Son état considéré comme **moyen** ne s'est pas amélioré, ici aussi à cause de son état biologique (Indice Biologique Diatomées (ou IBD) et de son IPR moyens).
L'objectif de bon état de la Vilaine est toujours fixé pour 2027 car ses états Biologique comme Chimique sont **médiocres**.

Bien que présentant de bons potentiels, les plans d'eau de la Valière et de Paintourteau ont vu leur objectif de bon état repoussé en 2021. En effet, malgré un bon état chimique en 2015, leur état écologique est considéré comme **médiocre** en 2014.

4.5 RISQUES ET POLLUTIONS DES EAUX

Bien qu'en nette progression, la problématique de la qualité des eaux en Bretagne reste centrale. Afin de conserver la qualité de la ressource en eau et de lutter contre les pollutions d'origine agricole, la directive dite "nitrates" (91/676/CEE) a été adoptée en 1991 avec deux objectifs :

- Réduire la pollution des eaux par les nitrates et l'eutrophisation issus des activités agricoles
- Prévenir l'extension de ces pollutions.

Cette directive a été transposée dans le droit français avec des dispositions en matière de :

- Suivi de la qualité de l'eau
- Délimitation de zones vulnérables aux nitrates
- Établissement d'un code de bonnes pratiques agricoles et de mesures à mettre en œuvre sous forme de programmes d'actions dans les zones vulnérables aux nitrates.

Ainsi, en application de cette directive, la région Bretagne est classée en «zone vulnérable » vis-à-vis du paramètre nitrate depuis 1994.

Dans les zones vulnérables aux nitrates, l'épandage d'azote provenant des effluents d'élevage est limité par la directive à 170 kilogrammes par hectare et par an. Les règles applicables aux zones vulnérables portent sur :

- L'équilibre de la fertilisation
- Les périodes d'application des engrais organiques et minéraux et leur utilisation près des cours d'eau et dans les terrains en pente
- L'interdiction d'épandage sur sol enneigé, gelé, inondé
- L'obligation de bandes enherbées de 5 mètres de largeur
- Le respect de durées minimales de stockage des effluents d'élevage.

Ces mesures sont inscrites dans un programme d'actions national. Elles peuvent être renforcées (période d'interdiction d'épandage…) ou déclinées (couverture des sols…) au niveau régional.
La directive nitrates fait partie de la liste des obligations réglementaires applicables au titre de la conditionnalité des aides de la PAC.

Plus globalement, depuis 2010, la France s'est engagée dans une vaste réforme de son dispositif réglementaire relatif à la lutte contre les pollutions par les nitrates. Cette réforme, qui est intervenue suite à la mise en demeure le 20 novembre 2009 de la Commission Européenne, a remplacé les anciens programmes d'actions départementaux par un programme national qui fixe le socle commun applicable sur l'ensemble des zones vulnérables françaises complété par des programmes d'actions régionaux.
C'est en ce sens que le SAGE Vilaine a défini certaines de ses orientations :

- Reconquérir les fonctionnalités des cours d'eau en agissant sur les principales causes d'altération,
- Reconquérir la qualité de l'eau,
- Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique,
- Lutter contre la sur fertilisation,
- Gérer les boues des stations d'épuration,
- Diminuer l'usage des pesticides,
- Promouvoir des changements de pratiques,
- Aménager l'espace pour limiter le transfert de pesticides vers le cours d'eau,
- Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires.

4.6 CATEGORIE PISCICOLE

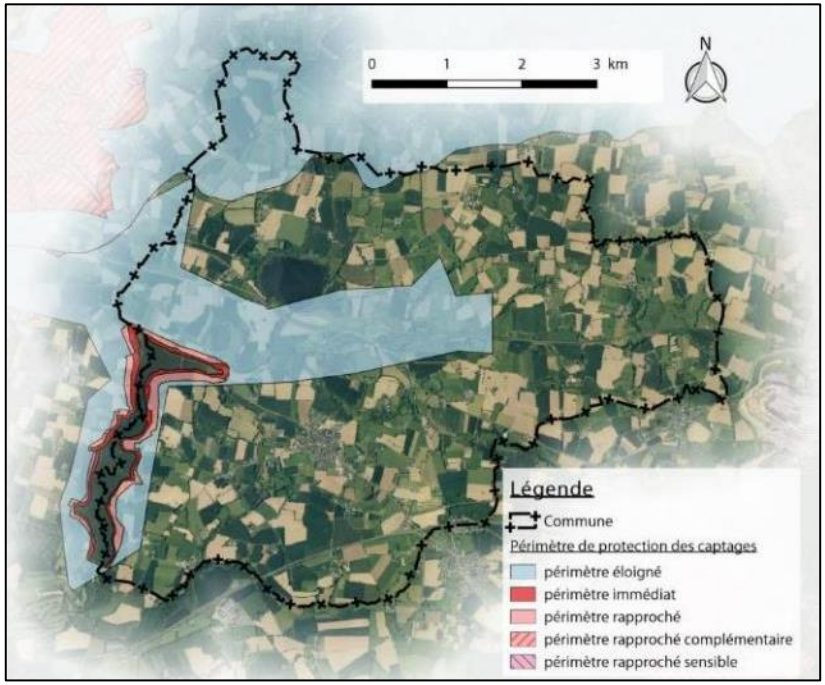
Les cours d'eau du bassin versant sont classés en seconde catégorie piscicole, c'est-à-dire que la population des cours d'eau est dominée par les cyprinidés (brochets, perches, sandres…).
Les plans d'eau de la Valière et de la Vilaine en font également partie.

Ce point présente, comme nous l'avons évoqué précédemment, un atout intéressant pour le Tourisme Vert : de nombreux parcours de pêche ont été mis en place à cet effet : un parcours de pêche est ainsi présent à la Chapelle-Erbrée et la pêche à la mouche est pratiquée près de Vitré.

5 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune d'Erbrée adhère au Syndicat Intercommunal des Eaux des Monts de Vilaine créé en 2016.

PERIMETRE DE PROTECTION DE LA PRISE D'EAU DU BARRAGE DE LA VALIERE ET DE PORT-BILLON
Source : ARS



Ce syndicat est alimenté par quatre puits et deux usines. Il importe égalements des eaux en provenance du SYMEVAL et de La Gravelle.
C'est le SYMEVAL qui gère le point de prélèvement du barrage de la Valière (6,5 millions de m3/an).

Ce captage fait l'objet d'un périmètre de protection. Le périmètre de protection a été arrêté en 1976. Le périmètre de protection éloigné du point de prélèvement de Pont Billon impacte également la commune. Situé sur la commune de Vitré, il alimente l'usine de la Grange et est géré par le SYMEVAL.

6 PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

6.1 ELEMENT DE LA BIODIVERSITE

La base de données de l'INPN (Institut National du Patrimoine Naturel) recense un certain nombre d'espèces sur la commune, dont certaines sont protégées à différentes échelles : national, communautaire...

Faune

Oiseaux		
Alcedo atthis (Linnaeus, 1758)	Martin pêcheur d'Europe	Annexe I
Columba Palumbus (Linnaeus, 1758)	Pigeon Ramier	Annexe II/1
Circus cyaneus (Linnaeus, 1758)	Busard Saint-Martin	Annexe I
Streptopelia turtur (Linnaeus,1758)	Tourterelle des bois	Annexe II/2
Scolopax rusticola (Linnaeus, 1758)	Bécasse des bois	Annexe II/1
Turdus merula (Linnaeus, 1758)	Merle noir	Annexe II/2
Amphibiens		
Epidalea calamita (Laurenti, 1768)	Crapaud calamite	Annexe IV
Hyla arborea (Linnaeus, 1758)	Rainette verte	Annexe IV
Rana dalmatina (Fitzinger in Bonaparte, 1838)	Grenouille agile	Annexe IV
Lacerta bilineata (Daudin, 1802)	Lézard à deux raies	Annexe IV
Triturus cristatus (Laurenti, 1768)	Triton crêté	Annexe II
Insectes		
Lucanus cervus (Linnaeus, 1758)	Lucane cerf-volant	Annexe II

Nota Bene : l'inventaire faunistique de l'INPN semble incomplet du fait de l'absence d'espèces de mammifères.

Flore

Luronium natans (L.) (Raf., 1840)	Flûteau nageant	Annexe II et IV
Pyrus cordata (Desv., 1818)	Poirier à feuilles en coeur	Annexe II et IV
Sphagnum contortum (Schultz, 1819)		Annexe V
Littorella uniflora (L.) (Asch., 1864)	Littorelle à une fleur	Article 1
Drosera rotundifolia (L., 1753)	Rossolis à feuilles rondes	Article 2

L'importance des espèces protégées identifiées sur le territoire témoigne d'une bonne diversité biologique à mettre en relation avec l'importance et la qualité des espaces naturels de la commune.

Enjeux : Le maintien d'une telle biodiversité passe nécessairement par la conservation des habitats et la conservation et le renforcement des corridors écologiques permettant un brassage génétique suffisant des espèces.

6.2 ESPACES NATURELS PROTEGES

- ***ZNIEFF***

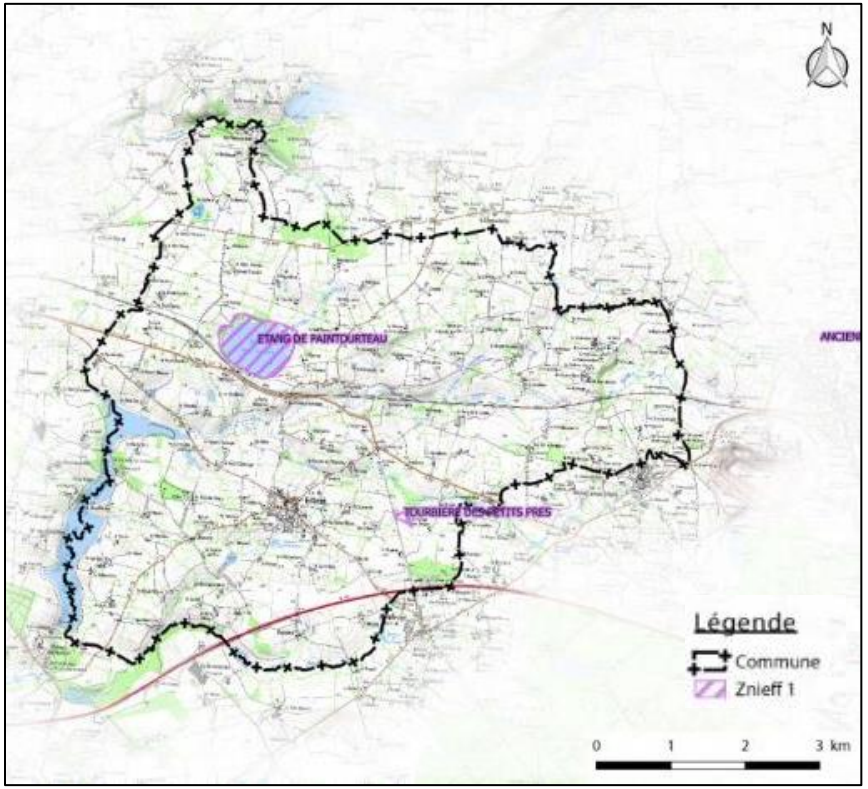
A l'échelle communal, les espaces naturels protégés concernent l'étang de Paintourteau et la tourbière des Petits Prés. Ils font l'objet d'une protection au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I.

Doté d'une superficie de 63.59 ha, l'étang de Paintourteau appartient à une société privé. Il est essentiellement composé (85%) d'un plan d'eau douce. Deux éléments en font un site d'importance : une végétation de berge amphibie diversifiée et de qualité et une végétaion aquatique de characées. Le niveau d'eau et la qualité de celle-ci sont donc deux caractéristiques déterminantes. Tout ceci est très favorable aux amphibiens, reptiles et insecte. Le site est également un point de migration important pour l'avifaune.

La tourbière des Petits-Prés s'étend sur une superficie de 1.96 ha. Sur le site on retrouve notamment des sphaignes, des espèces végétales spécifiques mais aussi des amphibiens, des reptiles et des odonates.

ZNIEFF DE TYPE I

Source : Géobretagne



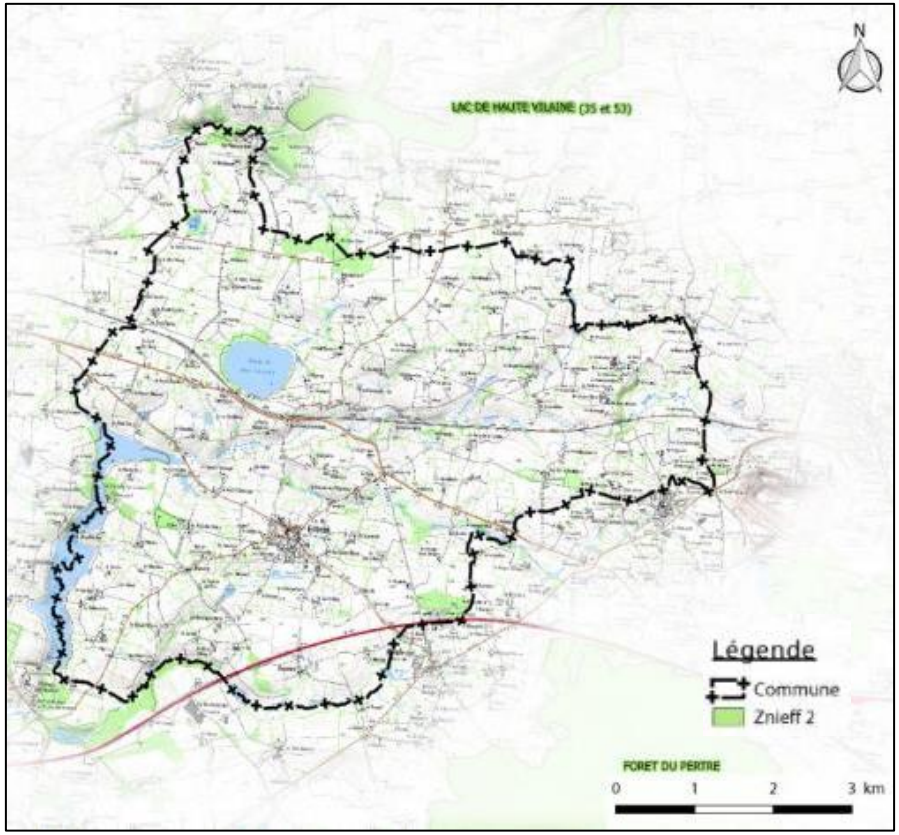
Erbrée ne dispose par de ZNIEFF de type II.

Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, peu ou pas modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes et qui possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Lorsque l'on observe le territoire à plus grande échelle, de nombreux espaces naturels (Lac de Haute Vilaine, forêt du Pertre) bénéficient d'une protection de type ZNIEFF II.

ZNIEFF DE TYPE II EN PERIPHERIE

Source : Géobretagne



- ***Natura 2000***

Les sites Natura 2000 les plus proches sont le « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute-Sève » à 27km à l'Ouest et le « Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume à 32km à l'Est.

Le premier atteint une superficie de 1728 ha en trois secteurs principaux. Il se compose de boisements type hêtraie-chênaie, végétations alluviales, étangs et de nombreuses espèces d'intérêts communautaires (végétation, insectes, amphibiens, oiseaux, chauves-souris).

La principale vulnérabilité de ce site repose sur le traitement syvicole du site lui-même et notamment le maintien de peuplements sénescents.

Le second site couvre une surface de 10 245 ha. Il comporte principalement un paysage bocager aux mailles serrées de haies denses. Il accueille notamment le Pique-Prune.
La principale menace est l'isolement des population par fragmentation des habitats et non renouvellement des corridors (haies).

7 ZONES HUMIDES

7.1 DEFINITION

À l'échelle nationale, la définition des zones humides se réfère à l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement : « "*On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année*".

7.2 LEGISLATION

Les objectifs de détermination des zones humides peuvent être multiples à l'échelle internationale (Ramsar, convention de Bonn...), communautaire (DCE, Natura 2000...).
À l'échelle nationale, c'est la loi 92-3 du 3 janvier 1992 aujourd'hui codifiée et son décret d'application du 29 mars 1993 qui font figure de référence. Ils ont été modifiés en 1996 puis en 2007. Cette loi a défini les principes d'une nouvelle politique de l'eau, en affirmant que l'eau est un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général.
La loi et son décret prévoient des procédures d'autorisation ou de déclaration pour tous ouvrages, installations, travaux… pouvant porter atteinte aux milieux aquatiques, y compris les zones humides.
Certaines opérations d'assèchement, d'imperméabilisation ou de remblais de zones humides ou de marais sont également soumises à autorisation ou déclaration.
Un arrêté de Juin 2008 modifié par l'arrêté d'Octobre 2009 est venu préciser les critères de détermination des milieux humides.
La loi 93-24 « Paysages » du 8 janvier 1993 impose aux maires d'identifier et de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) les zones à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique.

7.3 INVENTAIRE COMMUNAL

L'inventaire communal réalisé sur le territoire a été effectué dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017 par EF études. Il a été mis à la disposition du public dans le cadre d'une consultation préalable à son approbation.
Il faut cependant noter que compte tenu de l'échelle de réalisation de ce type de diagnostic, ce dernier conserve davantage une valeur informative de type « outil de la connaissance ». Il ne dispense pas d'une expertise conforme à l'arrêté d'Octobre 2009 pour les différents projets qui pourraient voir le jour sur le territoire.
À l'échelle d'Erbrée, les zones humides identifiées représentent 264 hectares (hors plans d'eau et cours d'eau), soit environ 7,4% du territoire.
Il s'agit essentiellement de prairies humides (plus de 171 hectares) et de boisements (53 hectares). Les plantations de feuillus occupent la troisième position et représentent pas moins de 17 hectares. Parmis les éléments restants se trouvent des champs, jardins, communautés amphibies…etc

Il faut noter que l'inventaire a été validé le 23 janvier 2020 par la CLE du SAGE Vilaine.

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

Source : EF études – Aout 2016



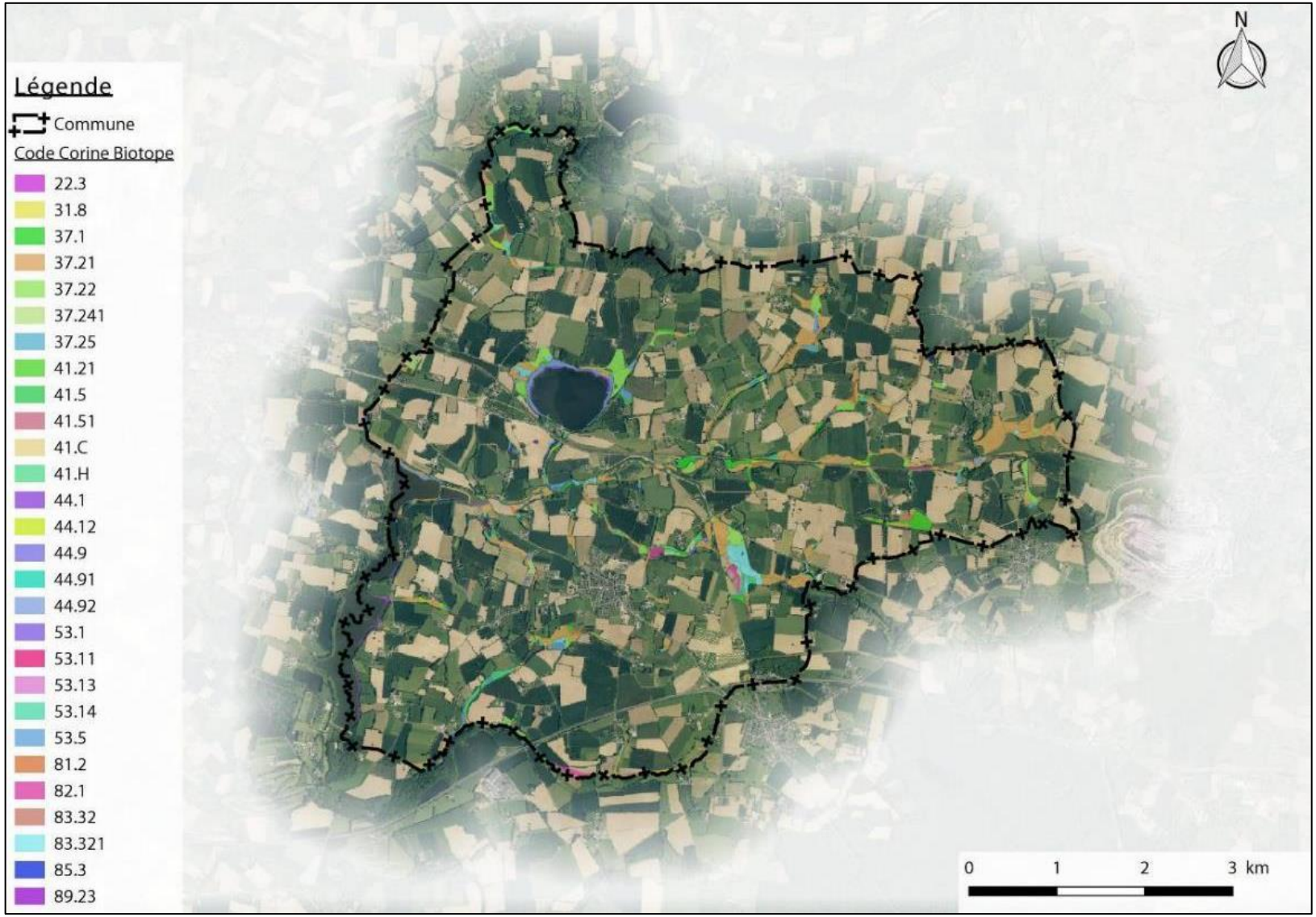
ENSEMBLE DES HABITATS DES ZONES HUMIDES INVENTORIEES SUR LA COMMUNE D'ERBREE

Source : Inventaire des zones humides

Code Corine	Intitulé complet (Corine Biotope)	Surface (ha)
22.3	Communauté amphibie	1,79
31.8	Fourrés	0,27
37.1	Communautés à Reine des prés et communautés associées	7,56
37.21	Prairies humides atlantiques et subatlantiques	121,42
37.22	Prairies à Jonc acutiflore	30,04
37.241	Pâturage à grand Jonc	5,64
37.25	Prairies humides de transition à hautes herbes	3,15
41.21	Chênaies atlantiques mixtes à Jacinthes des bois	7,84
41.5	Chênaies acidiphiles	0,42
41.51	Bois de chêne pédonculés et de Bouleaux	0,67
41.C	Aulnaies	0,79
41.H	Autres bois caducifoliés	21,55
44.1	Formation riveraines de saules	1,03
44.12	Saussaies de plaine, collinéennes et méditerranéo-montagnardes	6,47
44.9	Bois marécageux d'aulne, de saule et de myrte des marais	4,71
44.91	Bois marécageux d'aulnes	0,10
44.92	Bois d'aulne marécageux méso-eutrophe	9,83
53.1	Roselières	3,05
53.11	Phragmitaies	0,03
53.13	Typhaies	0,09
53.14	Roselières basses	0,20
53.5	Jonchaies hautes	6,72
81.2	Prairies humides améliorées	4,30
82.1	Champs d'un seul tenant intensément cultivé	6,03
83.32	Plantation d'arbres feuillus	1,74
83.321	Plantations de peupliers	15,93
85.3	Jardins	1,14
89.23	Lagunes industrielles et bassins ornementaux	1,47

REPARTITION DES ZONES HUMIDES PAR TYPE

Source : EF études – Aout 2016



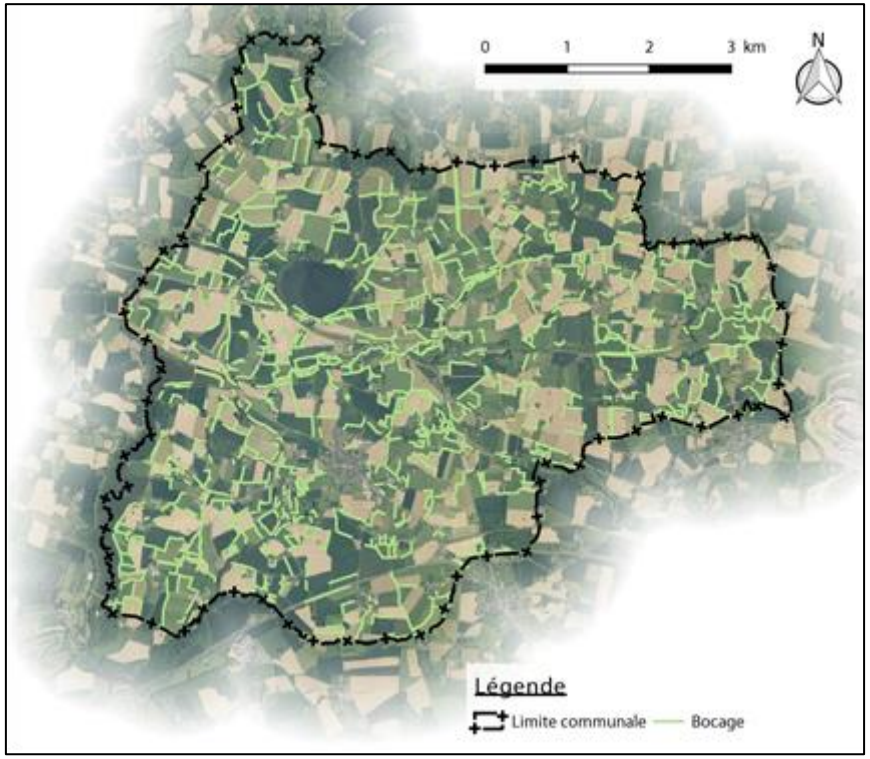
8 BOCAGES ET BOISEMENTS

8.1 PATRIMOINE BOCAGER

Un inventaire communal des haies composant le bocage a été réalisé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme communal.

RESEAU BOCAGER COMMUNAL

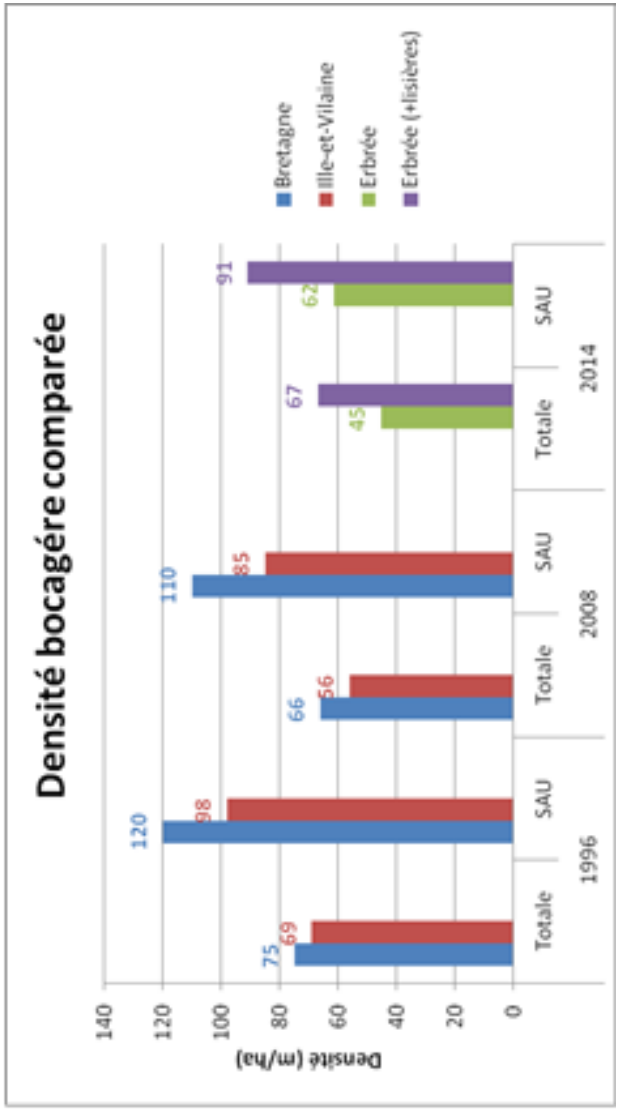
SOURCE : QUARTA



Avec plus de 168 kilomètres de linéaire bocager hors lisière des boisements, soit près de 45 ml/ha de haies, le réseau du territoire peut être caractérisé comme ayant une densité « faible ». En effet la moyenne départementale est de 56 ml/ha. À Erbrée, ce chiffre s'élève à 62 ml/ha en ne considérant que la Surface Agricole Utile alors que la moyenne départementale est de 85 ml/ha.

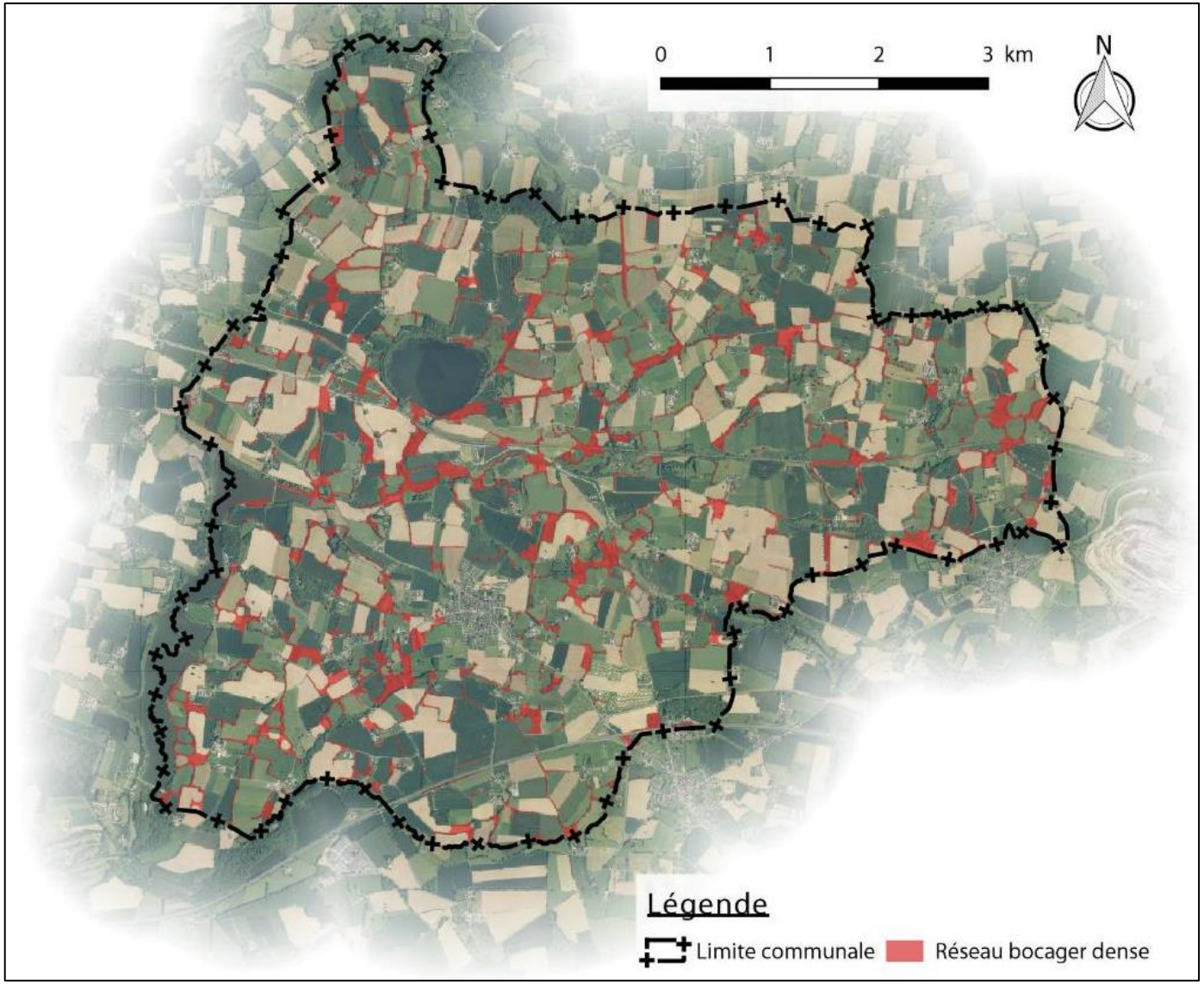
DENSITE BOCAGERE DE LA COMMUNE D'ERBREE COMPAREE A LA DENSITE REGIONALE ET DEPARTEMENTALE

SOURCE : QUARTA



MILIEUX BOCAGERS DENSES

SOURCE : QUARTA



Ce linéaire :

- Est présent de manière homogène sur la commune
- Se concentre légèrement au niveau des fonds de vallée ce qui contribue :
    - à renforcer l'attractivité des couloirs de circulations existants le long des cours d'eau,
    - à jouer un rôle de filtre vis-à-vis des polluants issus des versants. Certains de ces linéaires sont particulièrement importants car sont situés sur des secteurs à fortes pentes et sont implantés perpendiculairement à la pente.
- Est assez peu connecté au boisements (qui sont eux même peu nombreux sur la commune),
- Offre, de manière très localisée, une densité intéressante qui crée des milieux favorables au développement et au maintien de la biodiversité. Ces milieux (363,6 hectares) sont d'autant plus intéressants qu'ils sont assez rares sur la commune.

Ce linéaire bocager reste cependant vieillissant. Son renouvellement est d'ailleurs une préoccupation nouvelle engagée dans le cadre des opérations Breizh Bocage.

Les enjeux sur la thématique du bocage sont donc :

- Le renouvellement du bocage,
- La préservation du bocage à rôle hydrologique,
- La préservation du bocage ayant une fonctionnalité biologique,
- Le maintien et la préservation des secteurs présentant une forte densité.

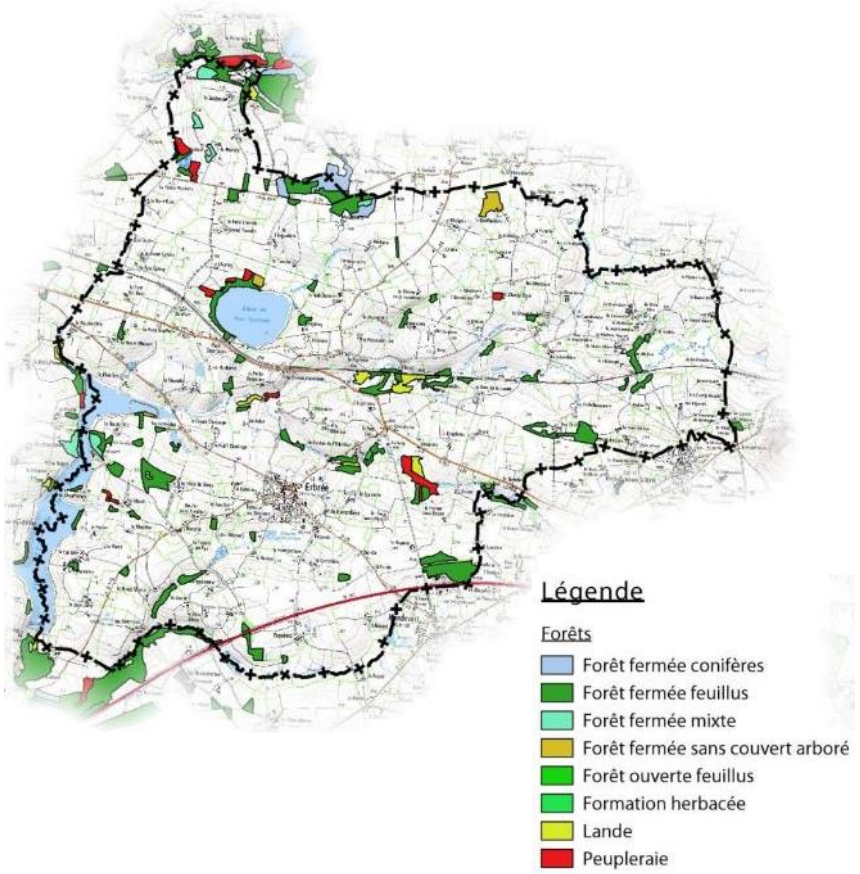
À noter que ces deux derniers éléments sont essentiels pour caractériser correctement les différents réservoirs de biodiversité qui doivent apparaître à la Trame Verte et Bleue.

8.2 LES BOISEMENTS

L'inventaire des boisements sur la commune d'Erbrée permet de mettre en évidence leur faible importance à l'échelle communale.
En effet, les boisements représentent 170 hectares soit 5,3% du territoire. A titre de comparaison, les boisements représentent 15% du territoire régional.

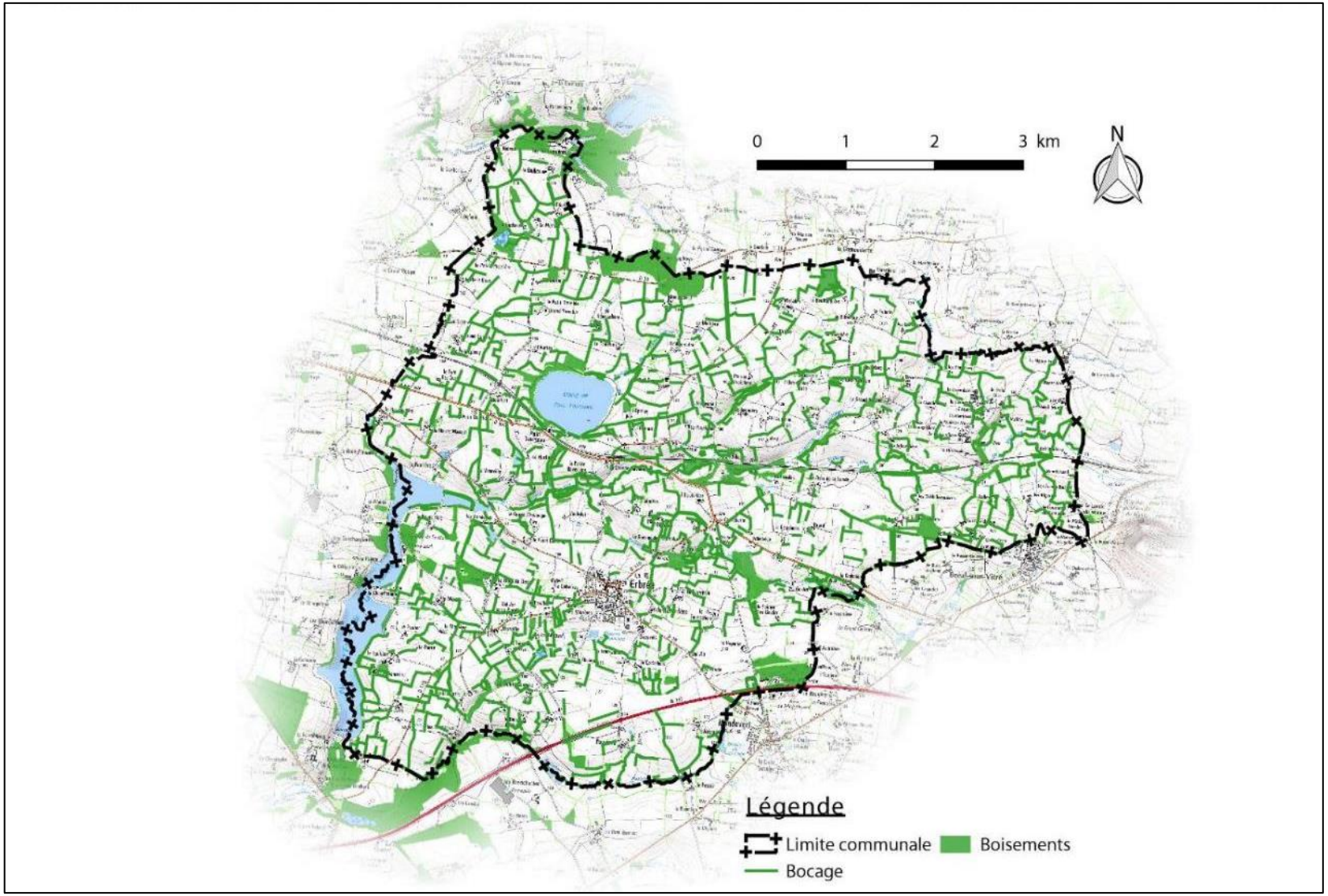
Les boisements sont le plus souvent localisés au droit des fonds de vallée (vallée de la Vilaine, vallée de la Valière, Etang de Paintourteau…).
Ces espaces, souvent fortement accidentés, se prêtent difficilement à une autre exploitation du fait de la mécanisation de l'agriculture. Ils sont constitués essentiellement de feuillus.
Il est également possible de trouver de manière plus localisée des secteurs exploités plantés en pinèdes.

INVENTAIRE DES BOISEMENTS – ERBREE
SOURCE : IGN



SYNTHESE, BOISEMENT ET HAIES

SOURCE : QUARTA



9 ANALYSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

9.1 CONSTAT

L'apparition et la disparition des espèces correspondent à un processus naturel qui a jalonné les milliards d'années de l'histoire de la terre et qui a façonné les peuplements animaux et végétaux. Néanmoins, des signaux alarmants indiquent que l'action de l'homme induit, sur un laps de temps très court, un déclin important de la biodiversité. Les principales causes de ce déclin sont la destruction des habitats naturels, les prélèvements excessifs des ressources naturelles, les pollutions, ou encore le développement des espèces invasives.

Face à ce constat, il est apparu essentiel d'avoir une nouvelle approche en faveur de la biodiversité. Il s'agit maintenant de prendre en compte, au même titre:

- la biodiversité remarquable;
- la biodiversité ordinaire;
- les déplacements des espèces animales et végétales, qui leur permettent de réaliser leur cycle de vie.

La trame verte et bleue est ainsi un nouvel outil d'aménagement durable du territoire, complémentaire des démarches existantes dont l'objectif est :

- de freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines;
- d'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité de connexions entre eux.

La trame verte et bleue concerne à la fois les milieux terrestres (trame verte) et les milieux aquatiques (trame bleue). Elle est formée d'un réseau de continuités écologiques, qui comprend des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

9.2 DEFINITION

La loi Grenelle I n°2009-967 (03/08/2009) et Grenelle II n°2010-788 (12/07/2012) instaurent dans le droit français la création de la trame verte et bleue comme outil d'aménagement durable du territoire.

« La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient » (source : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie).

Le maintien d'une continuité entre les différents écosystèmes est donc nécessaire pour le maintien des espèces et des habitats associés.

Cette continuité permet, en effet, d'assurer la survie des espèces (alimentation, reproduction, refuge...), de garantir un brassage génétique entre les populations d'une même espèce...

Afin de préserver les continuités existantes et proposer d'éventuels plans de restauration, il est nécessaire d'identifier les grands corridors existants ainsi que les écosystèmes nécessaires au maintien des espèces présentes.

9.3 SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

À l'échelle régionale, la mise en œuvre de la trame verte et bleue se concrétise par l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), copiloté par l'État et la Région. Le contenu des SRCE est fixé par le code de l'environnement aux articles L. 371-3 et R. 371-25 à 31 et précisé dans les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE n'est pas une «couche» supplémentaire dans la réglementation existante. Il ne crée pas (et ne peut pas créer) de nouvelles réglementations. Il s'agit d'un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités.

Le SRCE Bretagne vise tout particulièrement à initier une appropriation la plus large possible de cette nouvelle notion qu'est la trame verte et bleue et à assurer la cohérence avec les dispositifs existants.

Le code de l'environnement précise que les documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique.

Cette notion de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE, sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés. Ainsi à l'échelle de la Bretagne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique précise que la Trame Verte et Bleue doit être prise en compte dans le cadre de l'urbanisation et des infrastructures linéaires et s'assurer de :

- Préserver et restaurer les continuités écologiques…
- Conforter le développement de la place de la nature en ville
- Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures

Le comité régional "Trame verte et bleue" s'est réuni le 9 juillet 2015 pour examiner les résultats des consultations et de l'enquête publique, et les modifications à apporter au SRCE. Ce dernier a été validé par le comité et adopté par le Préfet de région en Novembre 2015.

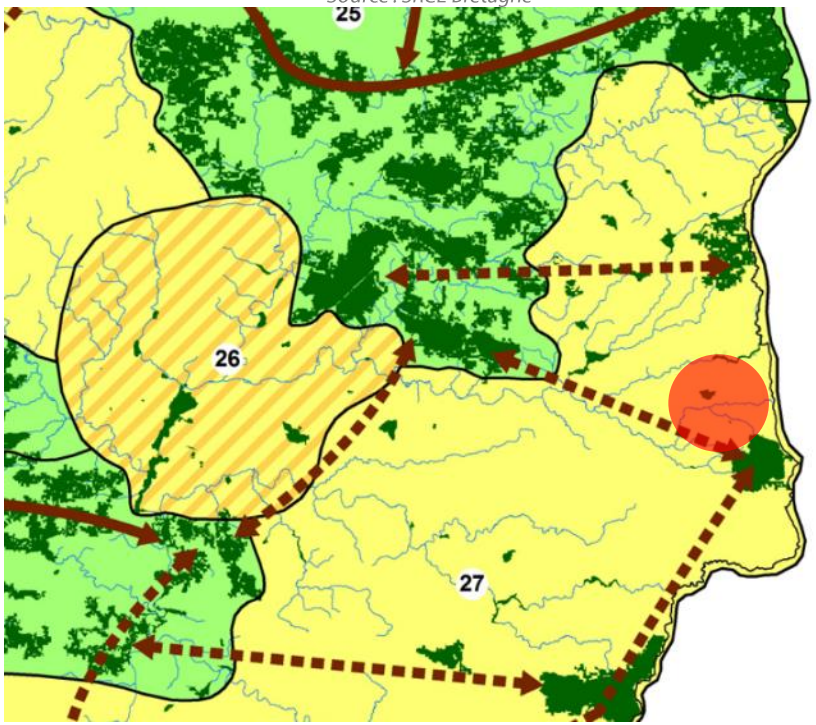
Au plan de synthèse du SRCE, Erbrée :

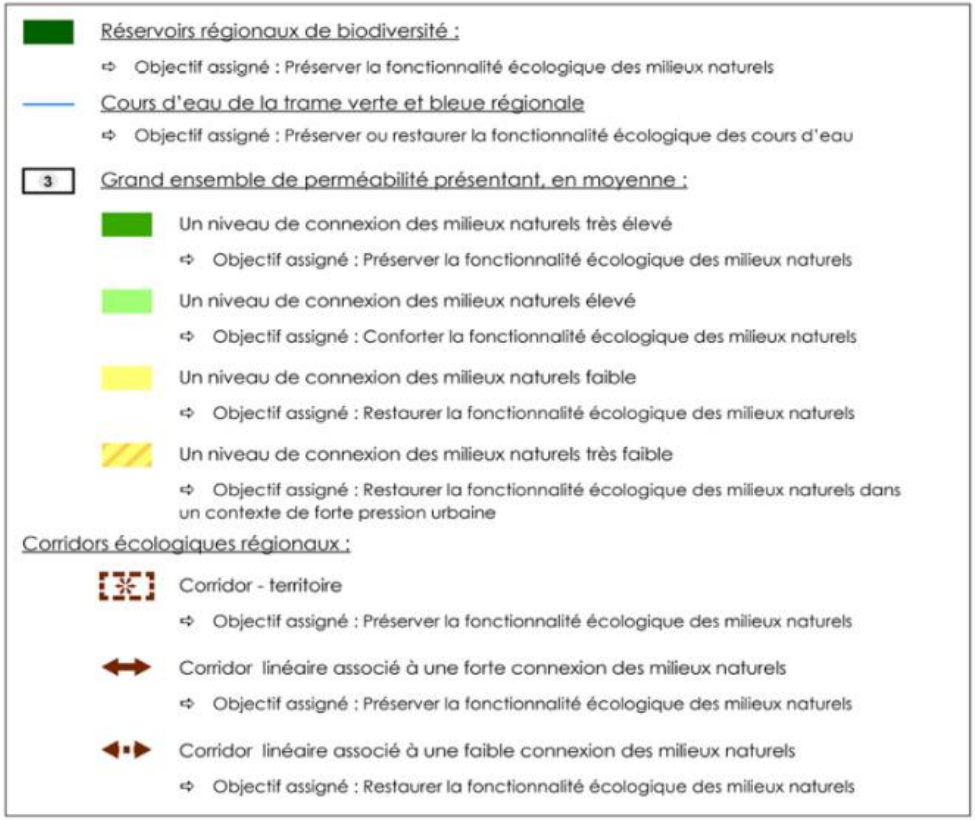
- Se situe au sein d'un secteur présentant un niveau de connexion des milieux naturels faible (à l'échelle régionale),
- Inclut un réservoir régional de biodiversité (étang de Paintourteau),
- Se situe à proximité d'un important réservoir (forêt du Pertre),
- Se sittue à proximité d'un corridor important (rivière de la Valière en aval du barrage).

Les enjeux en termes de préservation de la trame verte et bleue sont donc notables.

EXTRAIT DE LA CARTE DE SYNTHESE DU SRCE

Source : SRCE Bretagne

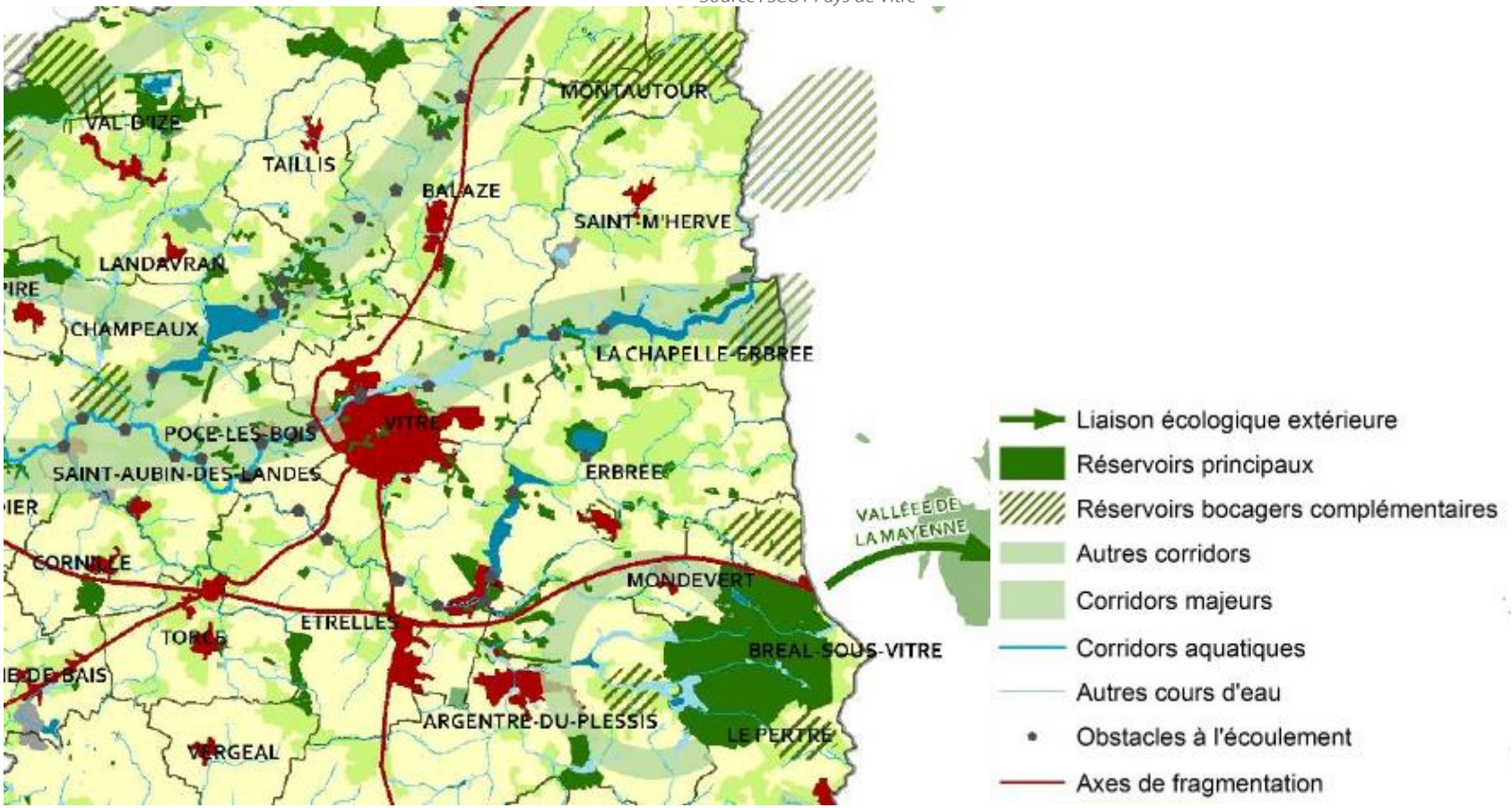




9.4 ELEMENTS DE DETERMINATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le Pays de Vitré a élaboré et diffuse dans le cadre de son Schéma de Cohérence Territorial, l'enveloppe de la Trame Verte et Bleue sur son territoire. La Vilaine et ses abords sont clairement identifiés comme un important corridor biologique à l'échelle du pays. Ce cours d'eau, tout comme la rivière de la Valière (qui n'est pas identifiée comme corridor), est particulièrement marqué par les ouvrages hydrauliques interrompant la continuité des écoulements. Cette enveloppe s'appuie sur les grands ensembles naturels (boisements, zones riveraines des cours d'eau…) et le bocage structurant. On note que seul les étangs de Paintourteau, la retenue de La Valière et la Vilaine sont considérés comme corridors aquatiques. Les autres cours d'eau ne sont pas considérés comme des corridors aquatiques.

EXTRAIT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT DU PAYS DE VITRE
Source : SCOT Pays de Vitré

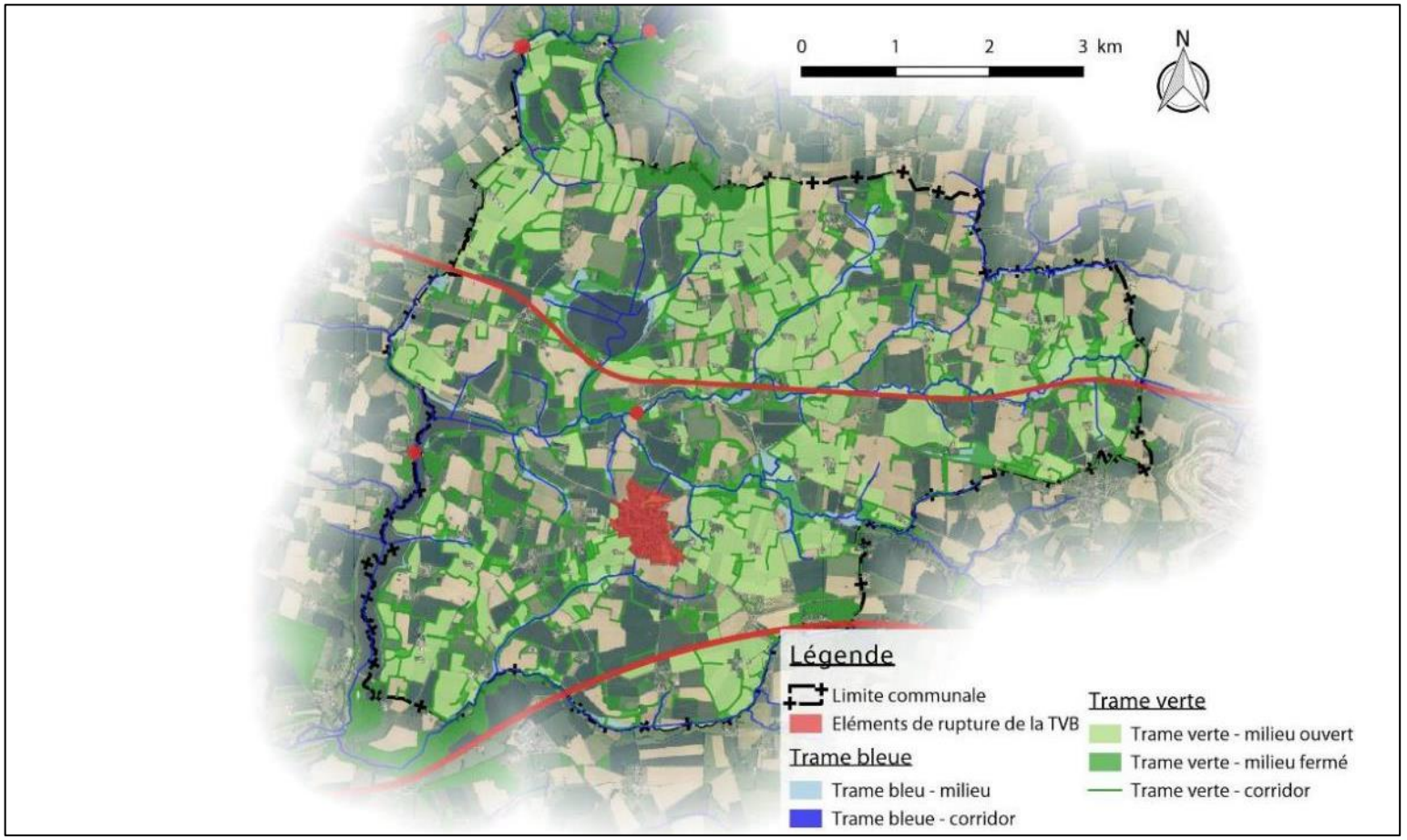


À l'échelle de la commune et de son environnement, plusieurs éléments ont permis d'affiner l'enveloppe de la Trame Verte et Bleue : zones humides, boisements, cours d'eau, ripisylve, le réseau bocager, les espaces semi naturels (prairies permanentes). Il faut également noter que la voie ferrée et la RN157 sectionne les corridors respectivement au Nord et au Sud de la commune fragilisant ainsi la continuité des trames vertes et bleues. Suite à cette analyse, le cours d'eau du Rouillon n'apparait pas comme un corridor, même secondaire, en raison de la faible densité du bocage et des boisements. L'absence de zone humide conjuguée à la présence d'habitat agricole renforce ce point. Ainsi, l'analyse de cette TVB permet de mettre en évidence :

- L'importance des réservoirs biologiques (plans d'eau, vallées…).
- Le bon niveau de connectivité du territoire à l'échelle de l'analyse communale

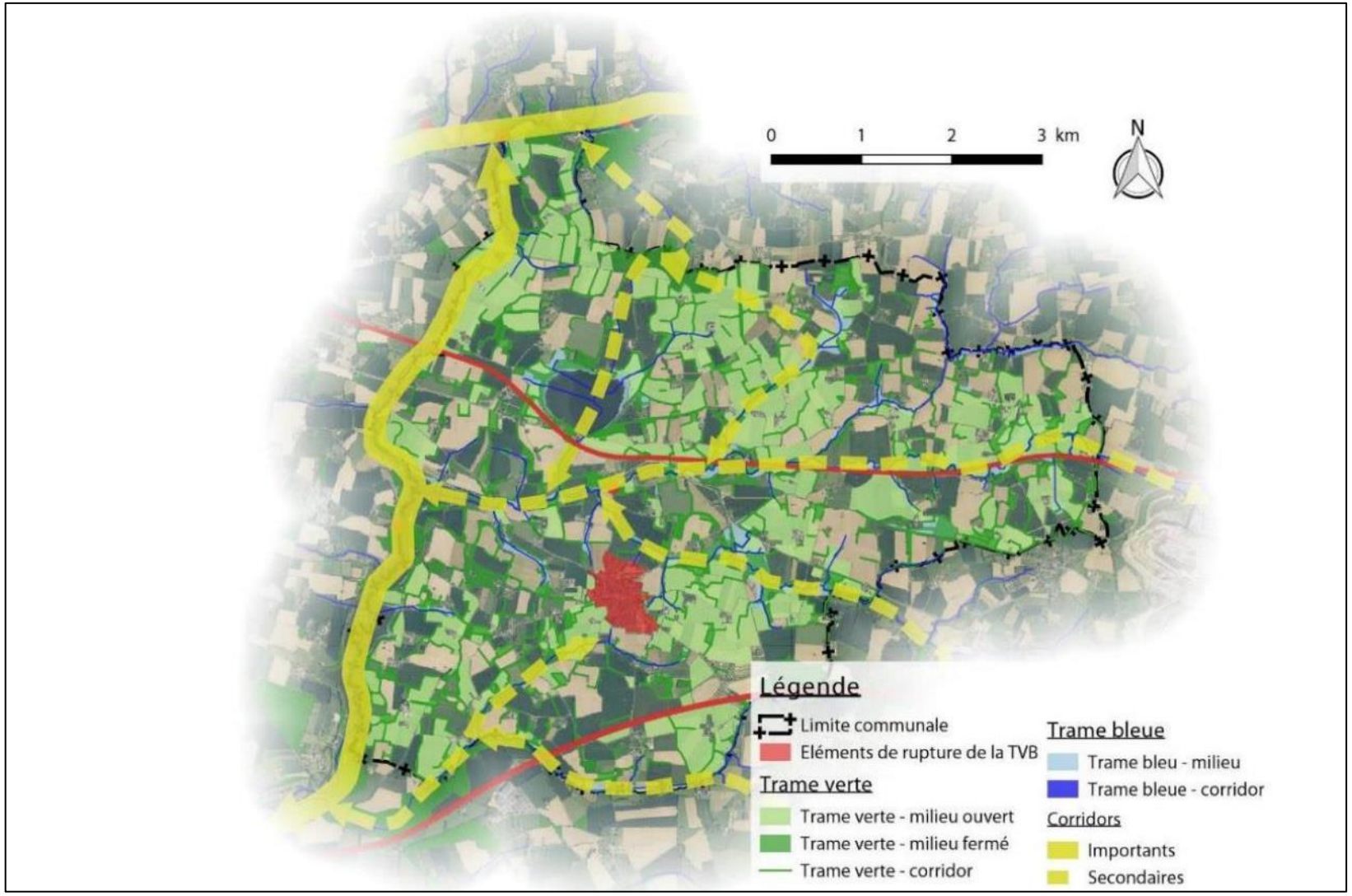
TRAME VERTE ET BLEUE ERBREE

SOURCE : QUARTA



TRAME VERTE ET BLEUE : PRINCIPALES CONTINUITES

SOURCE : QUARTA



L'ensemble de ces éléments devra être intégré au projet de développement communal.

9.5 ENJEUX DE RESTAURATION / PRESERVATION

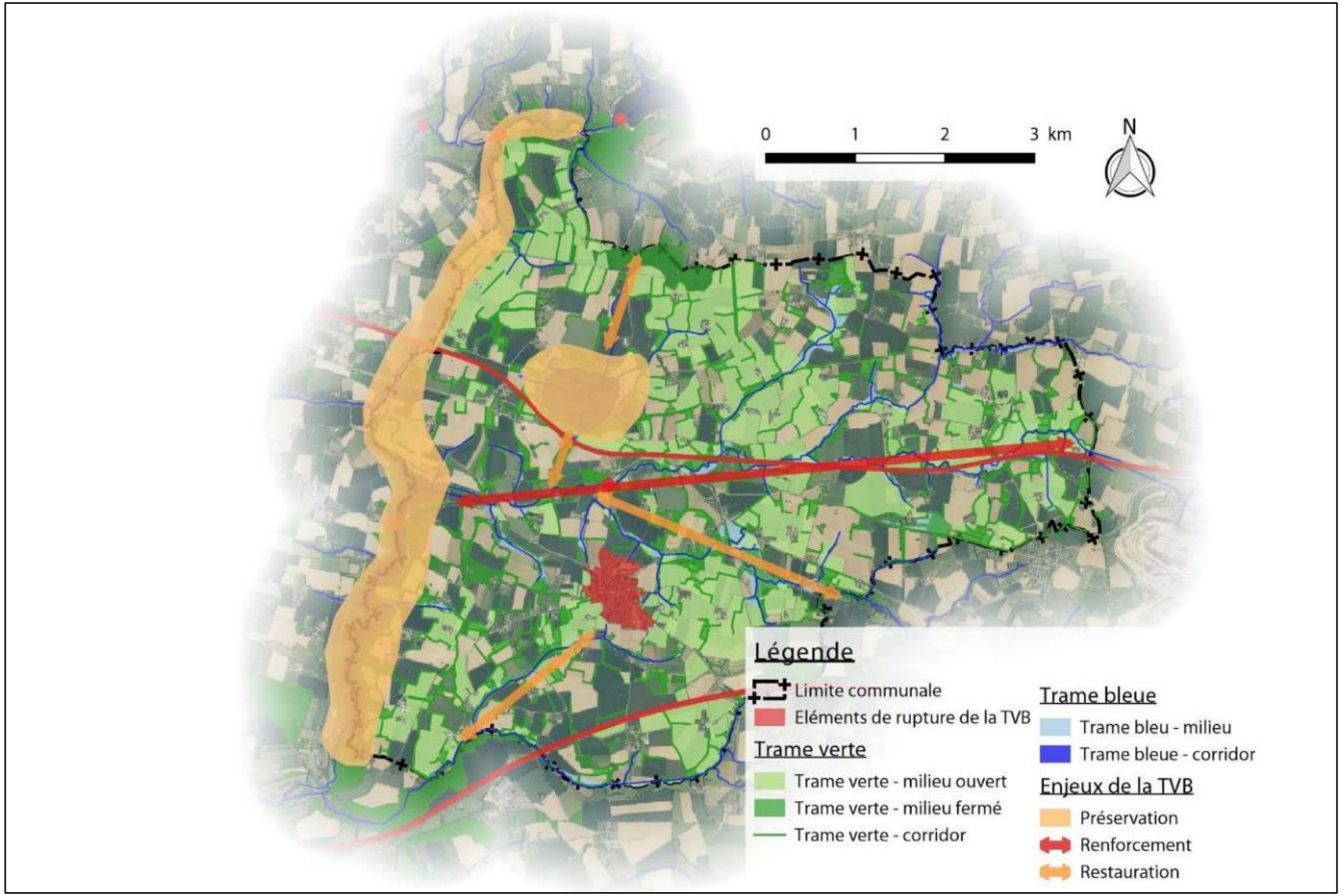
En parallèle, la détermination de la Trame Verte et Bleue permet d'identifier les secteurs à enjeux de conservation voire de restauration.
À l'échelle d'Erbrée, ces derniers sont localisés :

- En bordure Ouest de la commune : le plan d'eau de La Valière et sa connexion avec la vallée de la Vilaine,
- Au niveau de l'étang de Paintourteau,
- Le long de la vallée de la Valière,
- La vallée de l'Andronnière (amont et aval du Paintourteau),
- Ruisseau du Geslin,
- Ruisseau récepteur de la station d'épuration.

Ainsi, à l'échelle du territoire, les enjeux de restauration se concentrent essentiellement sur l'amélioration de la perméabilité des corridors au droit des principaux axes de communication.

RESTAURATION ET PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A ERBREE

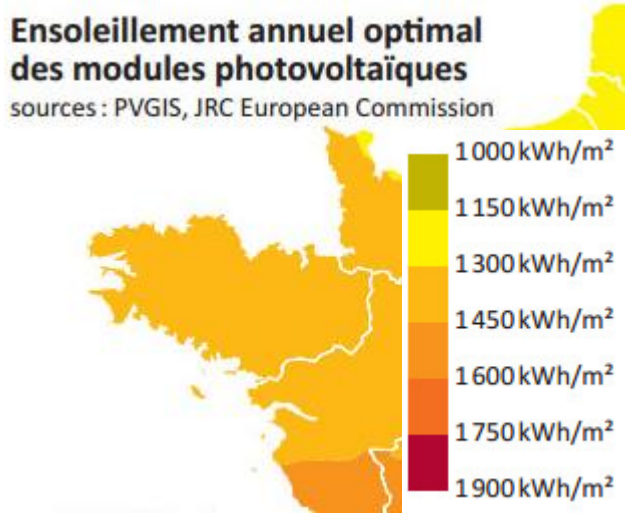
SOURCE : QUARTA



10 POTENTIEL ENERGETIQUE

Dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles, et de la mise en œuvre des « lois Grenelle », l'accès aux énergies renouvelables est devenu un enjeu majeur de l'aménagement du territoire.

Que ce soit l'énergie solaire, géothermique, éolienne... les gisements ne sont pas répartis de manière homogène sur le territoire national, offrant ainsi des opportunités variables d'une région à une autre. Les différentes figures présentées ci-dessous illustrent le potentiel éolien, géothermique et solaire de l'ensemble du territoire.

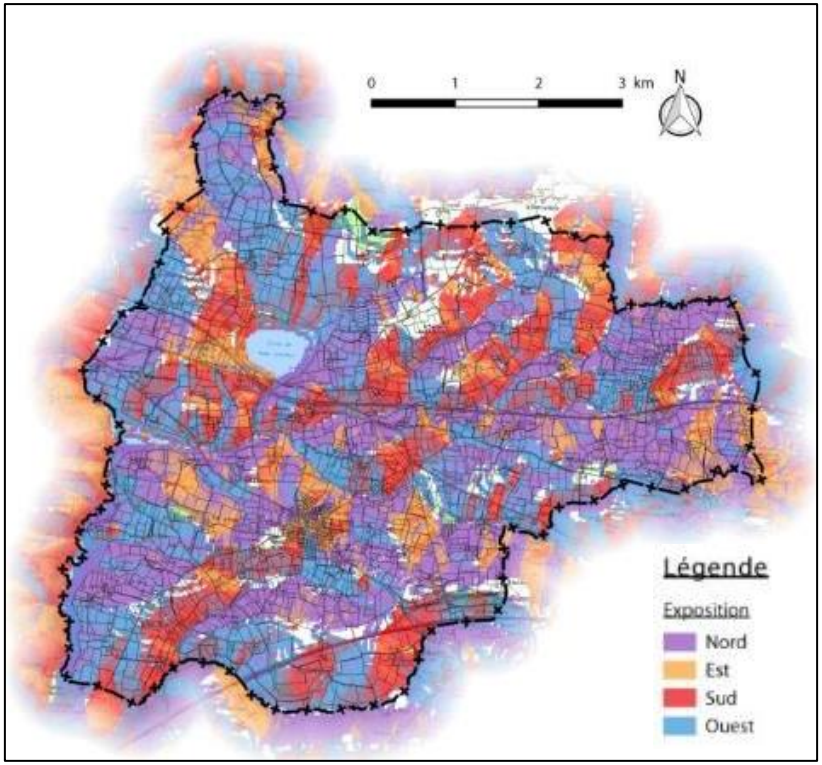


10.1 ÉNERGIE SOLAIRE

Le potentiel photovoltaïque de la région Bretagne est considéré comme moyen à l'échelle de la métropole.
En effet, avec un ensoleillement annuel moyen d'environ 1500 à 1600h/an, le gisement permet d'envisager une production d'environ 1 300 à 1450kWh/m² de module. Cette productivité varie néanmoins à l'échelle du territoire en fonction de l'orientation des pentes, des bâtiments et de la présence ou non de masques.

La carte de l'orientation des pentes, réalisée à l'échelle de la commune, montre que la commune a une exposition très variable. Le bourg présente une orientation favorable dans sa partie Sud-Ouest et dans sa partie Nord-Est.

ORIENTATION DE LA COMMUNE
SOURCE : QUARTA



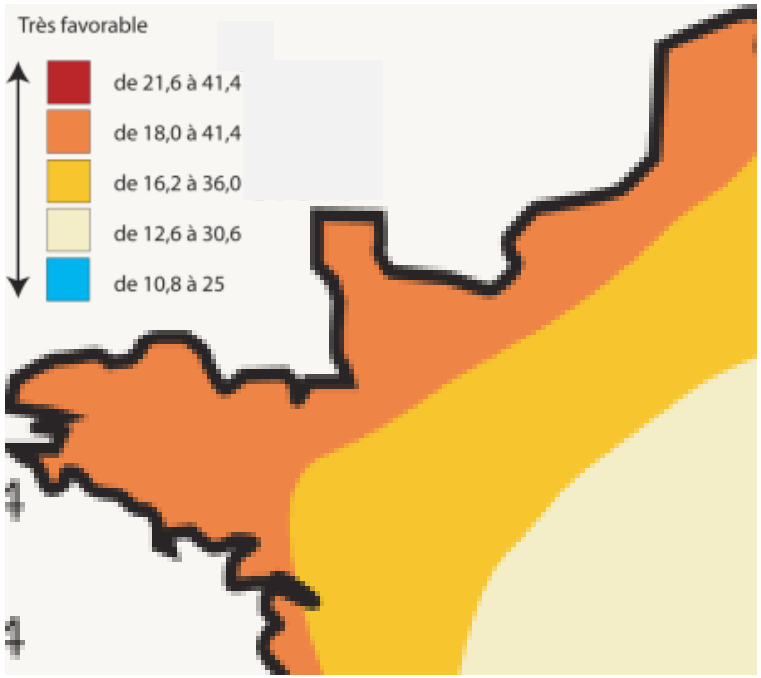
10.2 ÉNERGIE EOLIENNE

Le potentiel éolien est particulièrement intéressant sur l'ensemble de la Bretagne, exposée aux vents marins. Sur ce secteur, les vents moyens atteignent des vitesses de 20 à 40 Km/h.

Au schéma régional de développement éolien, la commune est située dans les zones favorables de développement de l'éolien.

POTENTIEL EOLIEN

SOURCE : BRGM



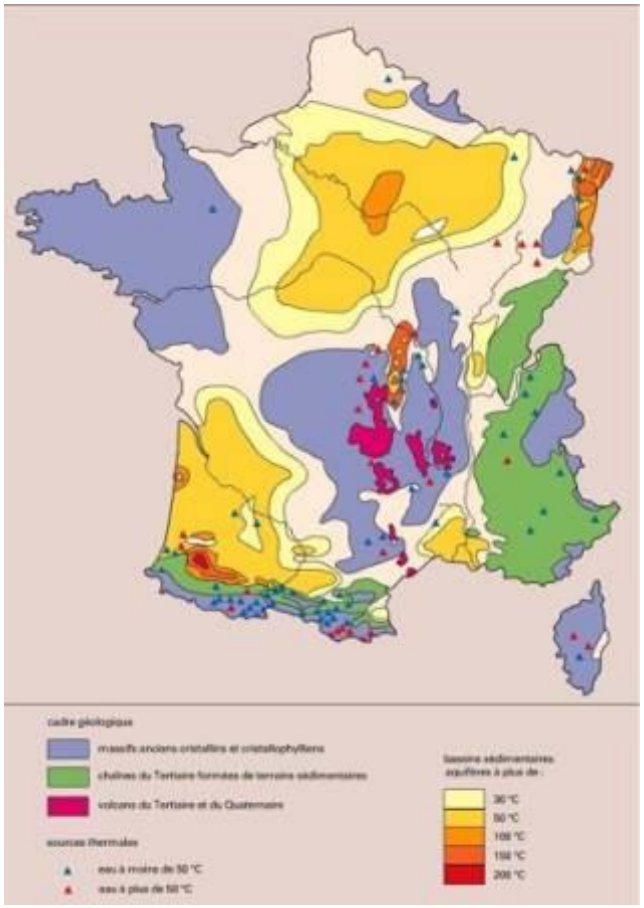
10.3 GEOTHERMIE

La Bretagne reposant sur un socle cristallin, le potentiel géothermique de cette région s'oriente principalement sur la géothermie « très basse énergie » (nappe à moins de 35°C et forage à moins de 100m).

Ce type d'énergie est de plus en plus utilisé pour chauffer/rafraîchir les locaux.

POTENTIEL GEOTHERMIQUE

SOURCE : BRGM



10.4 La production d'énergies renouvelables

Le potentiel énergétique d'Erbrée reste à ce jour sous-exploité dans la mesure où les énergies renouvelables sont essentiellement dirigées vers le « bois bûche » qui représente plus de 100% de la production d'ENR. Le solaire photovoltaïque est également développé sur la commune et représente une toute petite part de la production communale.

Production energie renouvelable
Source : Bretagne-environement.org

Filière	Nombre	Puissance thermique MW	Production thermique GWh	Total GWh produits
Solaire thermique	5	0.020	0.009	0.009
Bûche et granulé			2.586	2.586
Total	5	0.020	2.595	2.595

10.5 Plan Climat Air Énergie Territorial

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, d'améliorer la qualité de l'air, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie.
Il est aujourd'hui rendu obligatoire pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants au 1er janvier 2019 (dès 2017 pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants).

Vitré communauté dispose d'un PCET approuvé en 2013 pour la période 2013-2017. La révision de ce document a été engagée en 2017.

11 Pollutions et nuisances

11.1 Qualite de l'air

Ce territoire :

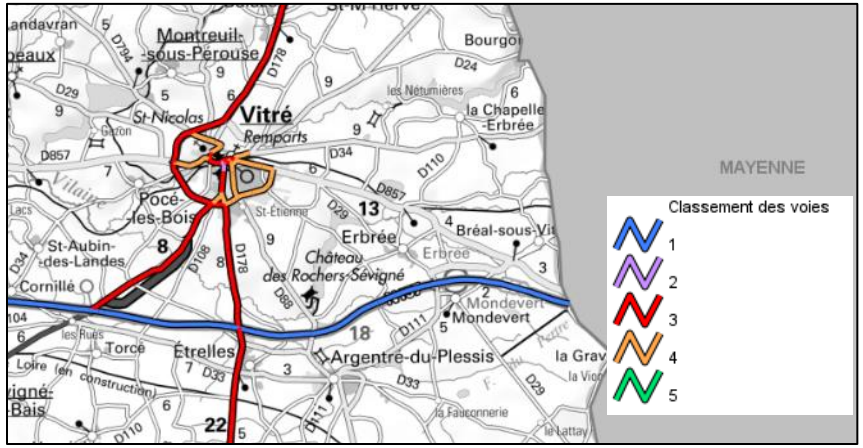
- N'est pas sous l'influence d'une source ponctuelle de pollution ;
- Est traversé par la N157, axe important reliant Rennes à Laval ;
- Présente une densité bâtie qui reste assez faible ; les émissions de particules fines sont donc assez limitées

Ainsi, la commune présente peu d'enjeu sur la qualité de l'air, ce que semble confirmer l'absence d'un suivi régulier ou ponctuel sur ou à proximité de ce territoire.

11.2 Pollution sonore

La RN n°157 est identifiée comme étant source de pollution sonore majeure par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. Cette voie est classée en catégorie 1, ce qui signifie que la RN n°157 affecte un secteur de 300m de chaque côté de son axe par le bruit qu'elle génère.

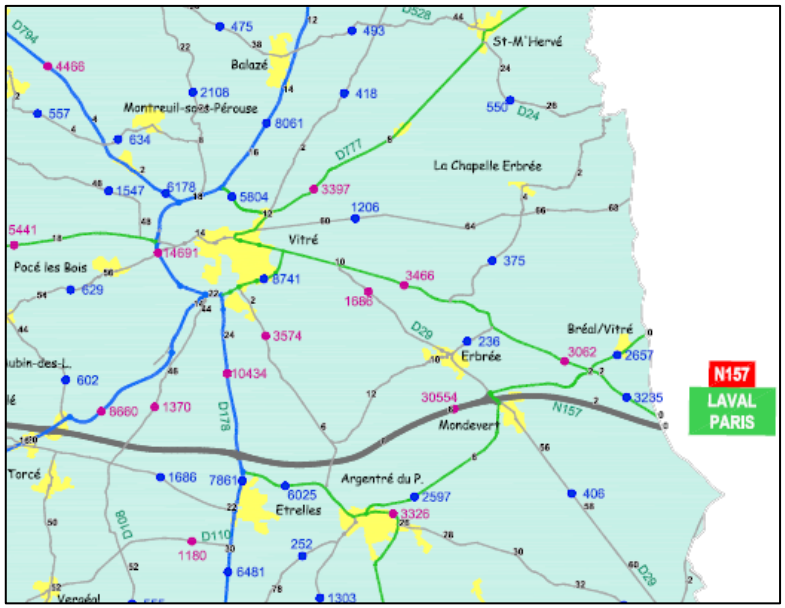
Classement sonore des route d'Ille-et-Vilaine (extrait)
Source : Departement



Les autres voies de la commune présentent une circulation beaucoup plus faible : jusqu'à 1 600 véhicules par jour contre 30 000 pour la RN 157.

TRAFIC MOYEN JOURNALIER ANNUEL SUR LE RESEAU DES ROUTES DEPARTEMENTALES ET NATIONALES D'ILLE-ET-VILAINE EN 2016

SOURCE : DEPARTEMENT





La commune d'Erbrée est également concernée par les nuisances sonores générées par la Ligne à Grande Vitesse reliant Rennes à Paris. Cette ligne a été inaugurée en juillet 2017. Diverses remarques ont été effectuées quant au bruit que génère l'infrastructure lors du passage des trains.
Une campagne de mesure a été réalisée (141 points de mesures). Il semblerait qu'aucun point ne contrevient à la réglementation en vigueur.

LOCALISATION DE LA LIGNE FERROVIAIRE

SOURCE : GEOBRETAGNE



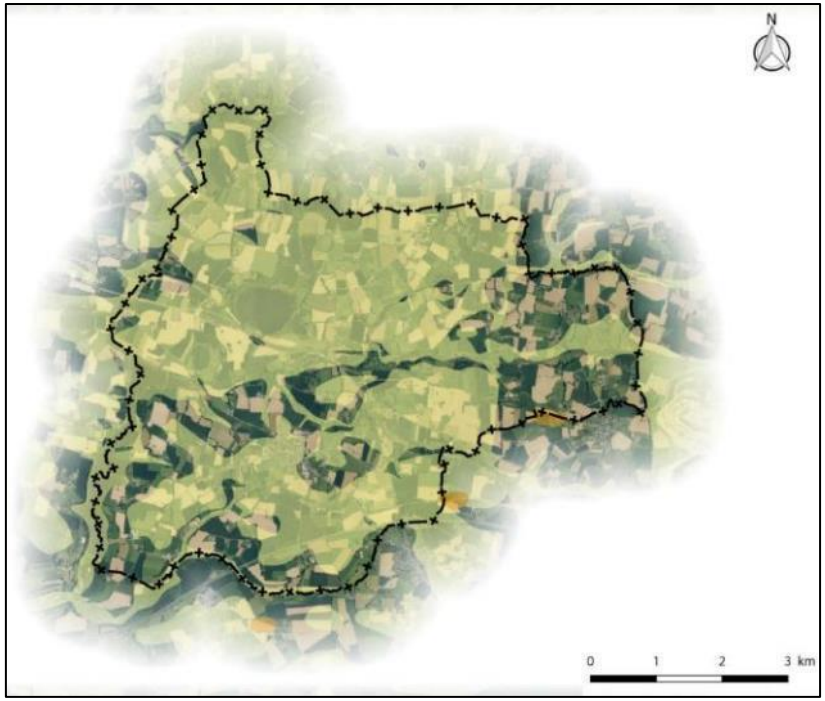
11.3 Risques naturels et technologiques

11.3.1 Retraits et gonflements des argiles

Les sols argileux en milieux tempérés sont souvent proches de leur état de saturation en eau. Une sécheresse prononcée ou durable provoque alors l'évaporation de l'eau contenue dans les structures des argiles. En résulte des déformations de la surface des sols. Ce phénomène dit « de retrait des argiles » peut être suivi par un gonflement, par retour de l'eau dans les argiles. Ces mouvements se traduisent par des fissurations en façade des bâtiments.

Carte du risque des argiles gonflantes

Source : BRGM

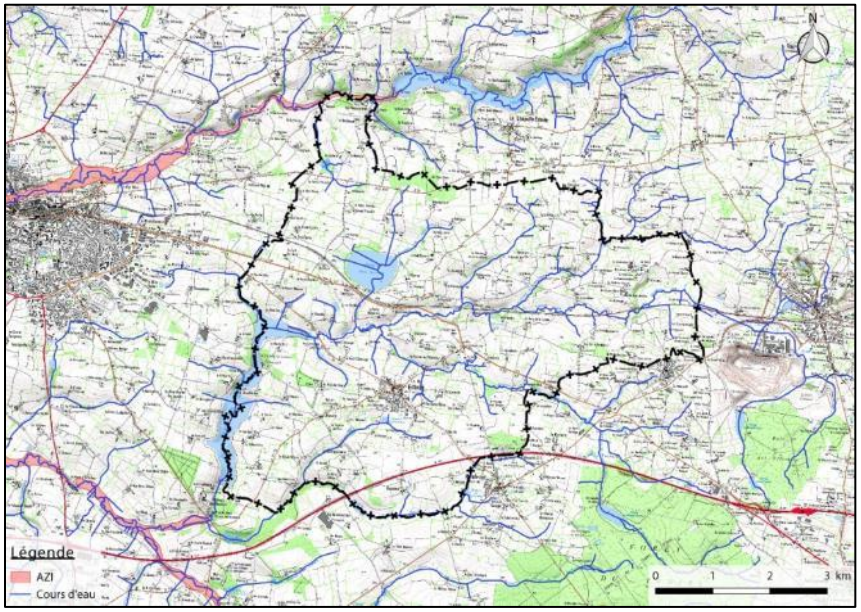


Le BRGM diffuse également une cartographie du risque « retrait – gonflement des argiles ». Cette cartographie montre que ce risque est faible (beige) à nul à l'échelle du territoire. Le bourg est concerné par ce risque avec un aléa faible.

11.3.2 Risque inondation

Atlas des zones inondables sur la commune d'Erbree

Source : BRGM



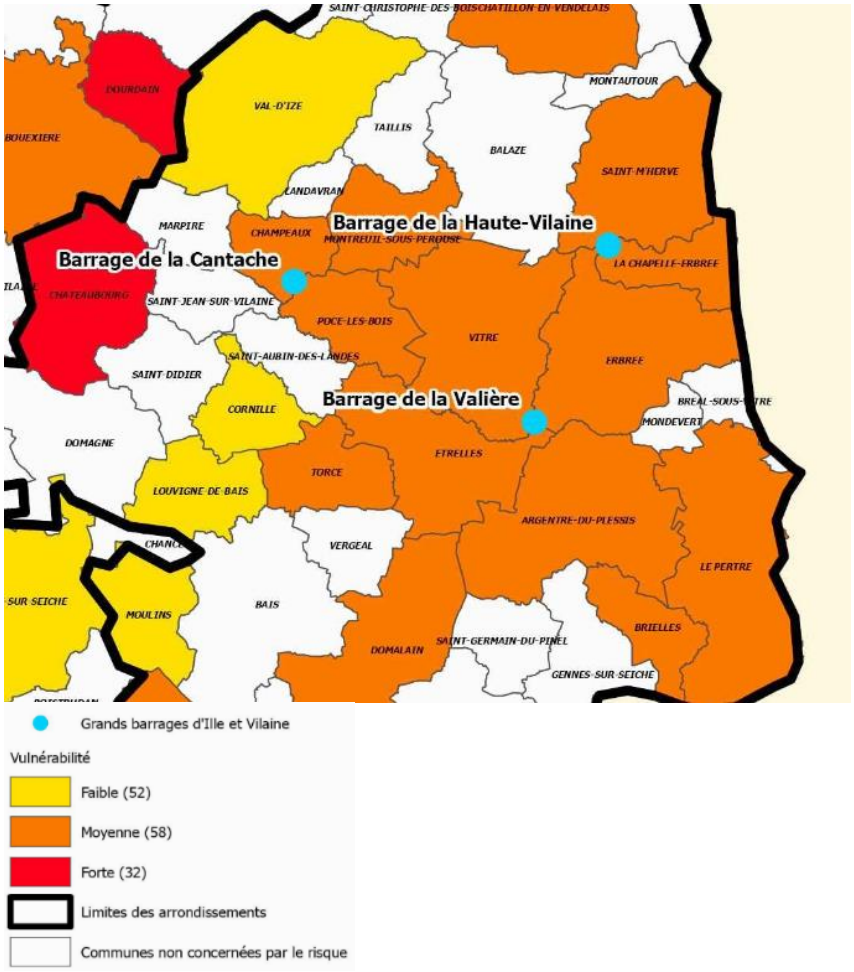
La Vilaine est un cours d'eau potentiellement sujet aux inondations lentes de plaine. Deux arrêtés de catastrophes naturels ont été pris concernant ce risque sur la commune : en 1994 et 1999.

À ce titre elle est identifiée à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Bretagne. La partie aval de la vallée de la Valière est également identifiée dans ce document.

11.3.3 Risque de rupture de digue

Extrait du DICRIM 35

Source : BRGM



La commune d'Erbrée est concernée par le risque de rupture de digues.
Trois ouvrages de ce type sont implantés sur son territoire ou en aval : le Barrage de la Haute Vilaine au Nord, le barrage de la Valière au Sud et la digue de Paintourteau.

11.3.4 Risque sismique

La commune est identifié comme étant en zone de sismicité de niveau 2, c'est-à-dire de niveau faible. L'épicentre (point rouge sur la carte) le plus proche est situé à 14km à l'Est de la commune.

Epicentres autour de la commune d'Erbree

Source : BRGM



11.3.5 Risque incendie

Le faible nombre de boisement sur la commune limite ce risque.

11.3.6 Risques climatiques

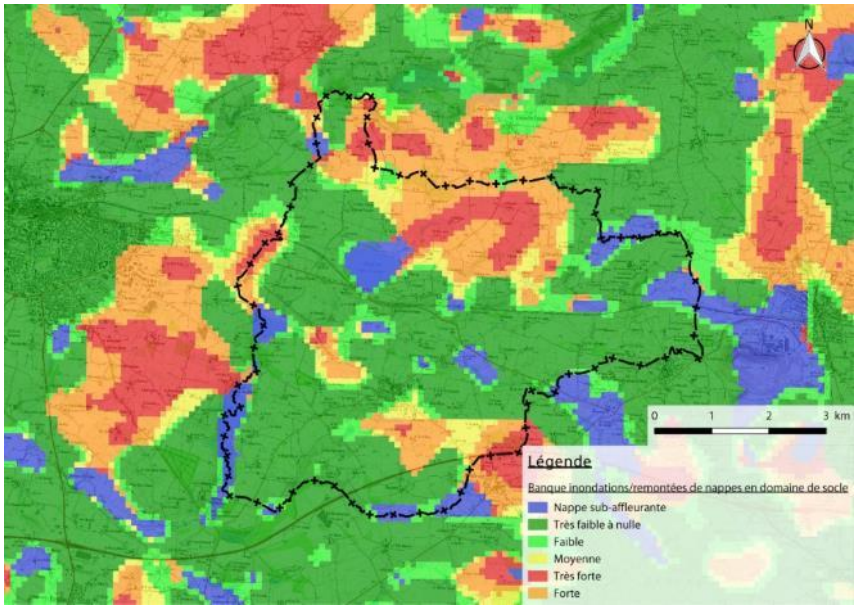
Le risque climatique sur le territoire reste limité. Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris en ce sens en 1987 suite au passage de la tempête du 15 au 16 Octobre.

11.3.7 RISQUE REMONTEES DE NAPPES

On appelle zone sensible aux remontées de nappes, les secteurs dont les caractéristiques d'épaisseur de la zone non saturée et d'amplitude de battement de la nappe, permettent un phénomène d'émergence de la nappe au niveau du sol ou un engorgement des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. En domaine de socle, ce type de phénomène s'observe principalement dans les fonds de vallées, ce que confirme l'illustration suivante.

RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES

SOURCE : BRGM



Il faut cependant noter dans le cas d'Erbrée, la présence d'une nappe sub-affleurante près de la Fourchette et de la Brocherie et une sensibilité très forte aux remontées de nappes dans la partie Nord de la commune. Le Sud du bourg est concerné par un risque moyen.

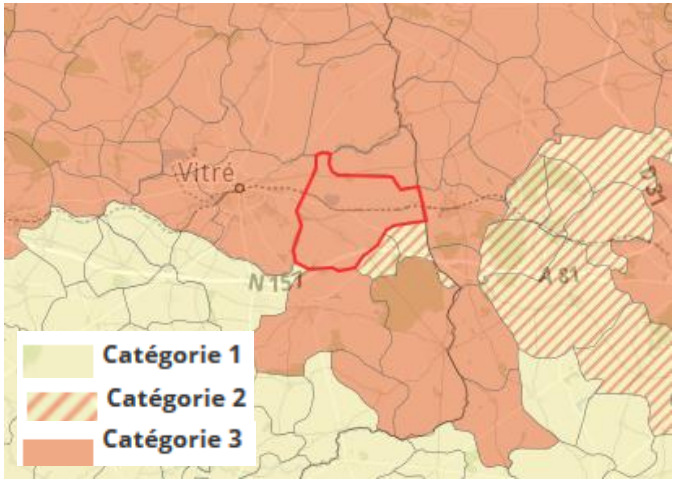
11.3.8 EXPOSITION AU RADON

Le potentiel d'exposition au Radon sur la commune d'Erbrée reste moyen à élevé. Il s'agit en effet d'un territoire implanté sur des formations géologiques favorable au dégagement de Radon.

Dans les communes à potentiel radon moyen ou élevé, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Ce classement impose que des campagnes de suivi soient réalisées (dépistage) et que des mesures correctives soient mises en œuvre (la mise en place de mesures correctives constitue une obligation réglementaire applicable aux établissements recevant du public comme stipulé dans l'arrêté interministériel du 22/07/04 et ses textes d'application). Cette obligation réglementaire s'applique à tous les équipements destinés à accueillir du public.

EXPOSITION AU RADON

SOURCE : IRSN



11.3.9 TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est concernée par le risque « transport de matières dangereuses ». Son notamment concernés la Route Nationale 157, les routes départementales (RD 857, RD 29 et RD110) ainsi que la voie ferrée.

Aucune canalisation de gaz ne traverse la commune.

11.4 RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

La base de données BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service) du Ministère identifie 2 sites industriels qui ne sont plus en activité actuellement. Ils sont identifiés en rouge à l'illustration suivante.

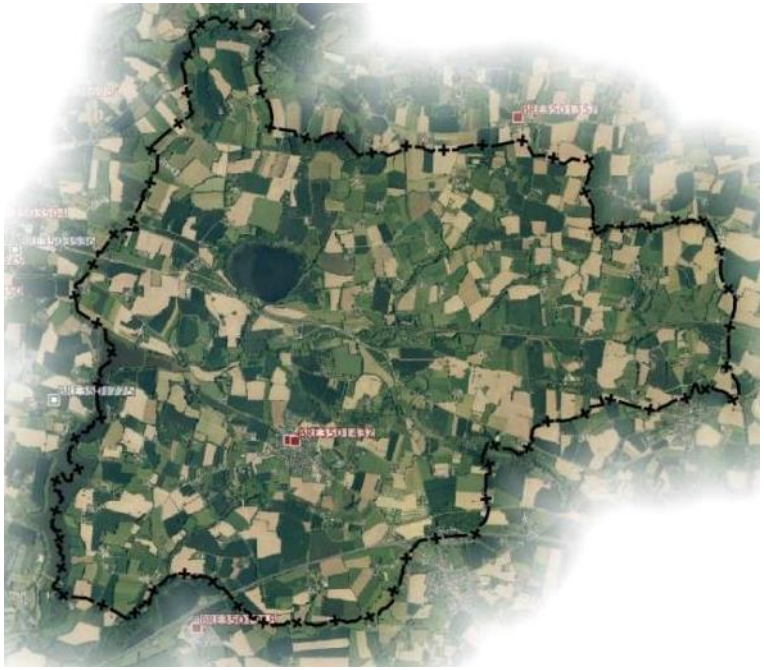
Sites anciennement sur la commune :

- Station service TRUEL
- Garage LOUVEL

Ces sites ne sont actuellement plus en activité.

Le Garage situé rue Haye des Nétumières n'est pas répertorié dans la base de données BASIAS.

SITES INDUSTRIELS DE LA COMMUNE
Source : BASIAS



SITES INDUSTRIELS DE LA COMMUNE
Source : BASIAS



12 CONCLUSION

L'étude des risques et des contraintes naturelles de la commune d'Erbrée permet d'identifier des secteurs à enjeux sur lesquels le développement urbain peut sembler plus délicat d'un point de vue technique et réglementaire.

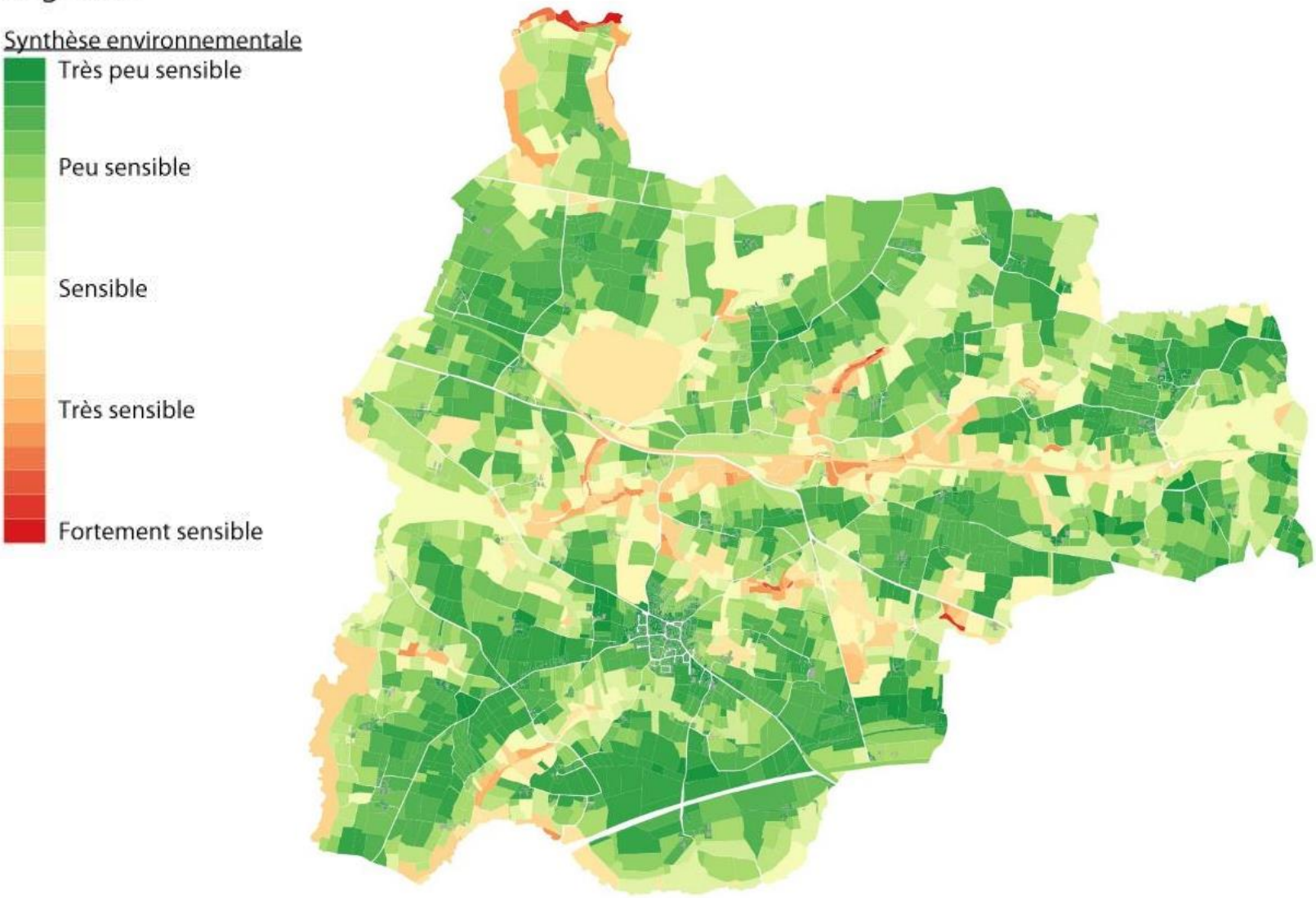
Ces enjeux peuvent être identifiés géographiquement (carte suivante).

Ces contraintes sont principalement concentrées autour des principaux cours d'eau de la commune : la Vilaine, la Valière et quelques uns de ses affluents. Le ruisseau de Geslin au Nord du bourg est particulièrement impacté (en lien avec sa connexion avec la Valière et la présence de zones humides).

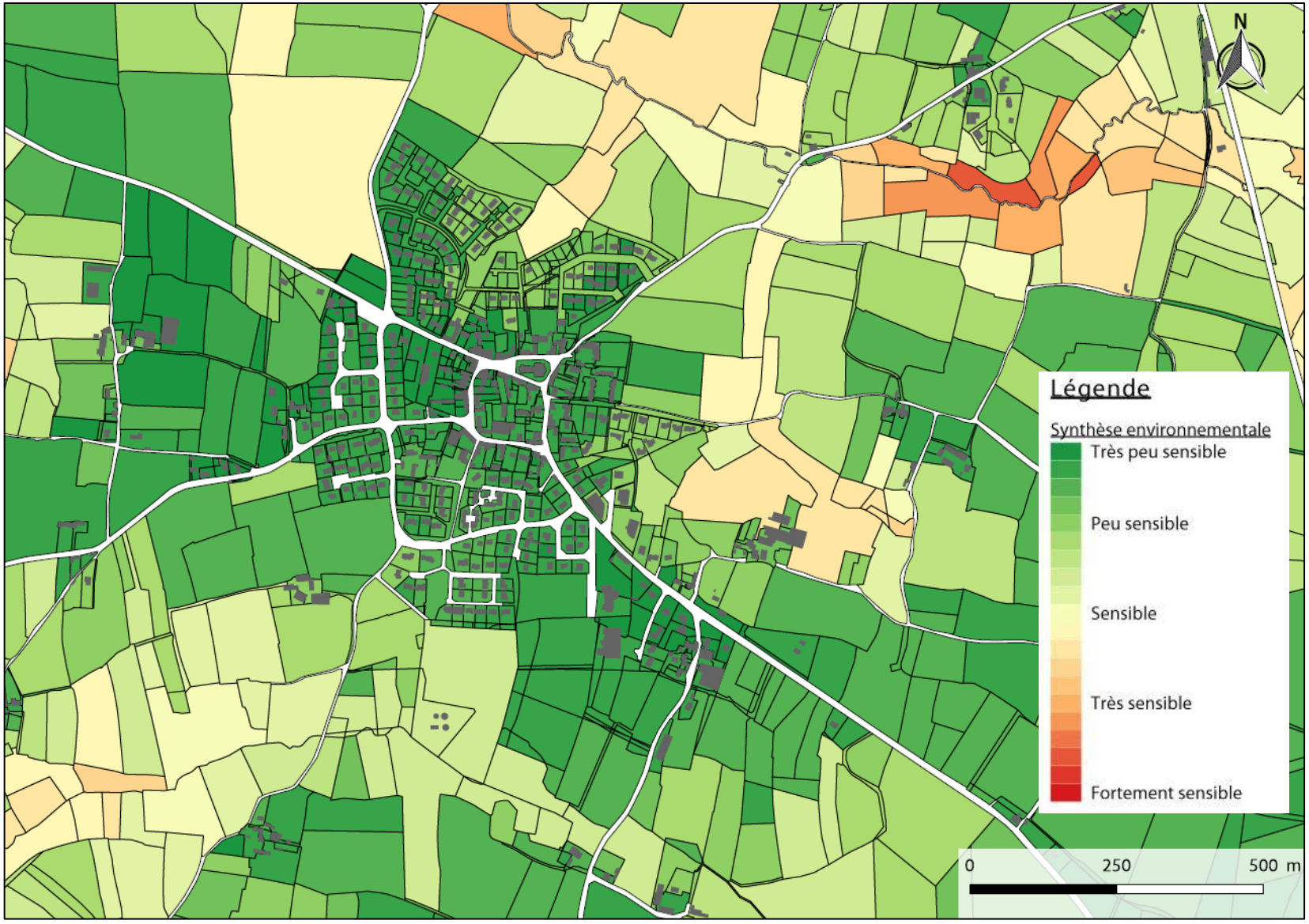
Cette analyse thématique est un précieux outil d'aide à la décision lors des choix de développements urbains futurs.

CONTRAINTES NATURELLES DU TERRITOIRE COMMUNAL POUR L'URBANISATION

Source : Quarta



CONTRAINTES NATURELLES DU TERRITOIRE COMMUNAL POUR L'URBANISATION



Thème	Etat des lieux	Enjeux	Objectif
Climat	Conditions climatiques clémentes	Réchauffement climatique	Limitation des énergies grises Favoriser les énergies renouvelables (chauffages, électricité, formes urbaines…)
Topographie	Une topographie marquée : fortes pentes le long des vallées et à proximité du bourg	Réseaux Covisibilités lointaines Ombres portées par les bâtiments Orientations favorables	À prendre en compte dans les OAP Cônes de visibilité La définition d'une trame urbaine peut éviter les ombres portées et régler les orientations Eviter le ruissellement par des travaux agricoles perpendiculaires aux pentes
Sols	Sols localement de bonne qualité agronomique mais pouvant être hydromorphes	Consommation de Surfaces Agricoles Utiles Capacité à l'Assaisnissement Non Collectif à vérifier Fonds de vallées humides encaissés	Urbanisation sur les secteurs de qualité agronomiques moindre
Eau	Présence de zones humides	Conservation des fonctions des milieux naturels	Reconquête de la qualité de l'eau au regard des usages associés (alimentation en eau potable) Favoriser les infiltrations en milieu urbain Préservation des zones humides
	Réseau hydrographique dense	Maintien ou récupération du bon état écologique, Rejet de la station sur un petit bassin versant	
	Importantes ressources en AEP 35	Qualité des deux cours d'eau principaux de la commune	
	Des cours d'eau importants		
STEP	Bon dimensionnement	Rejet sur un petit bassin versant (rejet limité)	Maintien de la qualité
Biodiversité	Une richesse floristique et faunistique	Eviter la fermeture des milieux Deux ZNIEFF assez éloignées du bourg	Préserver les sites et espèces remarquables Travailler à la pérennité de la connexion de tous ces espaces
	Présence de sites remarquables (Etang)		
	Entre deux corridors majeurs de la TVB	Maintien de la qualité des corridors Maintien de la diversité des milieux	Urbanisation éloignée des corridors Entretien des milieux
	Bonne connectivité du territoire (TVB) malgré les barrages		
Paysage	Cadre de vie préservé avec de nombreux espaces naturels	Qualité de l'eau dégradé (plans d'eau)	Maintien de la qualité de l'eau. Préservation des espaces naturels remarquables. Encourager le pastoralisme dans les fonds de vallée

Thème	Etat des lieux	Enjeux	Objectif
Énergies renouvelables	Potentiel éolien Potentiel solaire correct Ressources sous-exploitées	Favoriser les énergies renouvelables	Valoriser les énergies renouvelables
Pollutions	Présence d'axes routiers (RN157) Pollution visuelle	Limiter les nouvelles sources de pollution Limiter l'exposition aux pollutions existantes	Limiter le développement à proximité des sources existantes Limiter le développement de nouvelles sources Réglementer l'affichage publicitaire
Risques et nuisances	Risques naturels limités et éloignés des zones urbanisées à l'exeption du risque de remontée de nappes Risques industriels et technologiques faibles	Limiter l'exposition aux risques AEP, Inondation, Remontée de nappes	Limiter le développement urbain à proximité des zones à risques

PARTIE 3 :
PREVISIONS ET BESOINS

1 LES ENJEUX

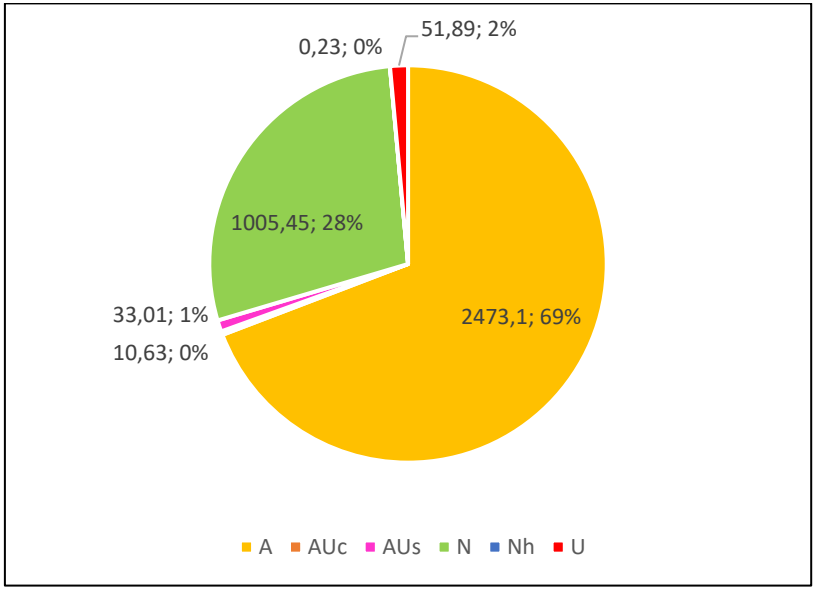
Thème	Atouts / Faiblesses	Enjeux / besoins
Équilibre social de l'habitat	- Une croissance démographique stable et positive depuis 1975 mais qui stage sur la dernière période - Une croissance positive du parc de logements depuis 1968 - Une faible diversification du parc de logements - Un solde migratoire faible qui ne permet pas le renouvellement de la population - Un vieillissement de la population - Une vacance relativement faible (4,5 %) reflétant un marché tendu et une attractivité résidentielle	Maintenir la croissance démographique pour anticiper les impacts sur les équipements Assurer une croissance du parc de logements suffisante pour poursuivre la croissance démographique Attirer les jeunes et répondre aux besoins des personnes âgées par un parc de logements diversifié (petits logements à proximité des commerces et services)
Développement économique	- Une activité agricole en restructuration mais encore bien présente sur le territoire - Un très faible taux de chômage (2%) - Un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs ce qui démontre le caractère résidentielle de la commune	Attirer les jeunes actifs sur le territoire Maintenir le tissu d'artisans et de commerces Maintenir l'activité agricole et accompagner son évolution Accompagner la croissance démographique avec le développement économique prévu sur le parc d'Activités de la Huperie

Thème	Atouts / Faiblesses	Enjeux / besoins
Commerces, équipements et services	- Des équipements concentrés dans le bourg d'Erbrée - Des équipements et services qui peuvent facillement accueillir de nouveaux habitants	Assurer une croissance démographique suffisante pour maintenir les effectifs scolaires, les équipements et les commerces
Aménagement de l'espace	- Un centre bourg structuré avec un tissu traditionnel - Des qualités urbaines et architecturales dans le centre-bourg, les hameaux historiques ainsi que dans les opérations individuelles groupées - Une densification du tissu bâti existant - Des activités économiques et de grands équipements implantés en périphérie du bourg qui pourraient s'agrandir - Des entrées de villes majoritairement qualitatives - Plusieurs petits espaces verts, espaces de jeux pour enfants, cheminements doux et itinéraires de promenade - Un patrimoine bâti et religieux important qui renforce l'identité communale	Encadrer les nouvelles formes urbaines afin de poursuivre les formes urbaines et architecturales du bourg Encadrer les développements urbains et soutenir la densification du tissu urbain existant Intégrer les développements économiques envisagés Préserver, structurer et valoriser les entrées de ville Maintenir et entretenir ces espaces de lien social Préserver le patrimoine historique de la commune

Thème	Atouts / Faiblesses	Enjeux / besoins
Transports	- Un réseau viaire important et varié (routes nationales, départementales et une voirie communale dense) mais souvent peu large au regard des usages actuels - Une bonne desserte (via les transports en commun et le système de covoiturage)	Connecter les voiries et cheminements Maintenir et améliorer la desserte en transports en communs
Environnement	- Cadre de vie préservé avec de nombreux espaces naturels - Sols localement de bonne qualité agronomique mais pouvant être hydromorphes - Une topographie marquée : fortes pentes le long des vallées et à proximité du bourg - Un réseau hydrographique dense et présence de zones humides - Importantes ressources en AEP 35 - Une richesse floristique et faunistique - Présence de sites remarquables (étang) - Trame verte et bleu dense : nombreux réservoir biologiques bien connectés entre eux (malgré les barrages). - Risques naturels limités et éloignés des zones urbanisées - Risques industriels et technologiques faibles - Présence d'axes routiers - Potentiel en matière d'énergies renouvelables, ressources sous-exploitées	Préservation des espaces naturels remarquables Maintenir la qualité de l'eau et préserver les zones humides Favoriser l'infiltration de l'eau en milieu urbain Maintenir l'urbanisation éloignée des corridors écologiques et des zones à risques (naturels et technologiques) Prioriser l'urbanisation sur des secteurs de moindre qualité agronomique Limiter les énergies grises et favoriser les énergies renouvelables

2 BILAN DU PLU

Le précédent PLU a été approuvé en 2008. La répartition des zones du Plan Local d'Urbanisme était la suivante :



3 LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

3.1 ESTIMATION DU POIDS DE POPULATION 2018

Selon les dernières données INSEE, la population d'Erbrée s'élève à 1677 habitants au 1er janvier 2015. D'après les dernières données SITADEL portant sur le nombre de logements commencés entre 2013 et 2016 (18 logements sur la période), le poids de la population de la commune au 1er janvier 2018 serait de 1 690 habitants.

3.2 ESTIMATION DU POINT MORT PROJETE A L'HORIZON 2028

Le niveau du point-mort projeté a été estimé sur des hypothèses d'évolution des différentes composantes du calcul du point-mort (cf. tableau ci-contre).

Les évolutions observées dans le diagnostic sur la période 2010-2015 sont interrogées au regard des tendances observées et du projet communal.

Aussi, le point-mort projeté s'avère moins important que le point-mort constaté précédemment, notamment pour tenir compte de la volonté communale de favoriser l'implantation de résidences principales. Il s'agit sur la période du PLU de prioriser les jeunes ménages avec enfants sur la commune afin de maintenir/ conforter les équipements (école notamment) et les services.

Besoin en logements de 2015 à 2028		Besoin en logement annuel 2015-2028	Rappel du besoin annuel 2010-2015	Justifications
Renouvellement	0	0,0	1,4	stabilisation
Desserrement	40	2,8	4,8	desserement de la taille des ménages sur le même rythme que sur la période 1999-2015 soit 2,414 personnes par ménage en 2028 Ce chiffre est inférieur à celui observé sur la dernière période. Toutefois, ce rythme tient compte de la volonté d'accueillir des jeunes ménages avec enfants.
Variation résidences secondaires et logements occasionnels	6	0,46	1,2	Le nombre de résidences secondaires va continuer à augmenter à un rythme inférieur à celui observé sur la dernière période.
Variation logements vacants	0	0,0	-1,4	Entre 2010 et 2015 le taux de vacance à diminué sur la commune.Il est passé de 38 unités en 2010 à 31 unités en 2015 soit 4.4% du parc de logements. Sur la période à venir, l'objectif est de stabiliser le taux de la vacance.
Point mort	**46**		**30**	
Point mort annuel	3,3		6.0	

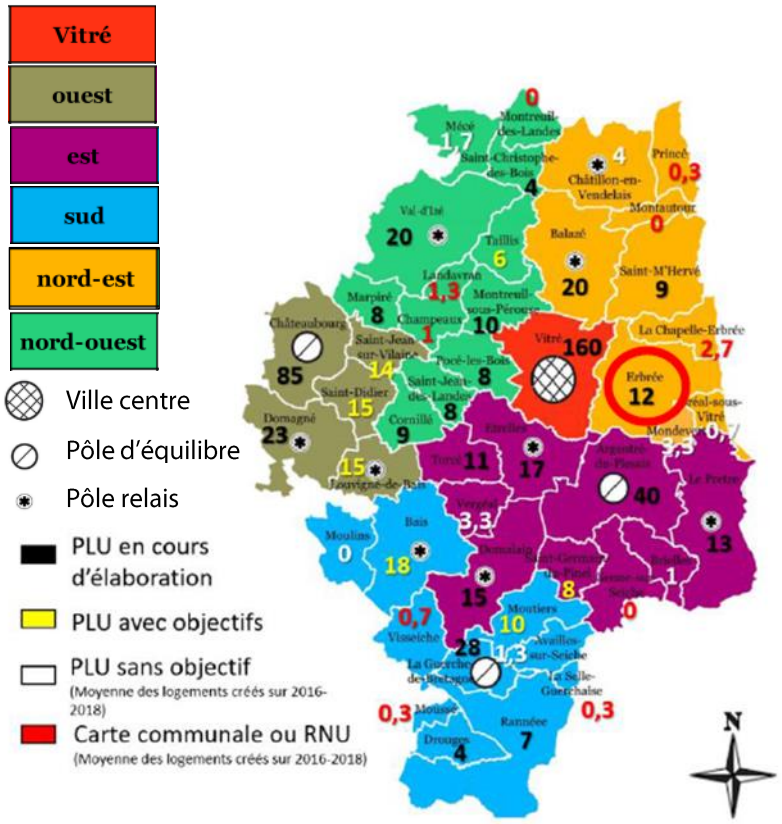
Le poids mort est estimé à **3,3 logements** par an pour la période à venir, contre 6 logements par an sur la période précédente. Ainsi, **33 logements** devront être créés sur la période du PLU (10 ans) pour assurer le maintien du poids de population sur la commune.

4 RAPPEL DES ORIENTATIONS DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

4.1 LE PLH DE VITRE COMMUNAUTE

Le PLH de Vitré Communauté a défini la production de logement par commune :

SECTEURS DEFINIS DANS LE PLH DE VITRE
source : PLH



Ainsi la production de logements à l'échelle du secteur Nord-Est est de produire 64 nouveaux logements par an dont 27 logements pour les deux pôles relais que sont Balazé et Châtillon-en-Vendelais.

Erbrée devra pour sa part produire 12 logements en moyenne et par an.

Aucun objectif de production de logements aidés n'est défini pour la seule commune d'Erbrée. **Toutefois, le SCOT du Pays de Vitré encourage les communes comme Erbée à produire ce type de logements.**

5 HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Trois hypothèses d'évolution démographique ont été proposées :

- une croissance modérée poursuivant le rythme observé sur la commune au cours de la période 1999 -2015 : croissance annuelle moyenne de +0,70 % par an ;
- une croissance basée sur l'hypothèse de croissance démographique affichée au SCOT du Pays de Vitré : croissance annuelle moyenne de +1.25 % par an ;
- une croissance plus volontariste basée sur la croissance démographique observée sur la commune entre 1999 et 2010 : croissance annuelle de +1.0 % par an ;

Les élus ont fait le choix du scénario N°2 avec un taux de croissance de +1,25 % par an. En effet, l'attractivité récente de la commune d'Erbrée avec l'arrivée de la plateforme logistique sur le Parc d'Activités de la Huperie ainsi que la création d'un demi-échangeur depuis la Route Nationale n°157 reliant Rennes à Laval offre des perspectives de croissance démographique à court et moyen terme.

Depuis 2016, le rythme de construction sur la commune s'est fortement accéléré. **24 permis de construire (maisons individuelles) ont ainsi été délivrés sur la commune soit 8 logements en moyenne et par an.**
On note la réalisation de 5 logements sociaux qui sont actuellement en cours de construction dans le centre-bourg.

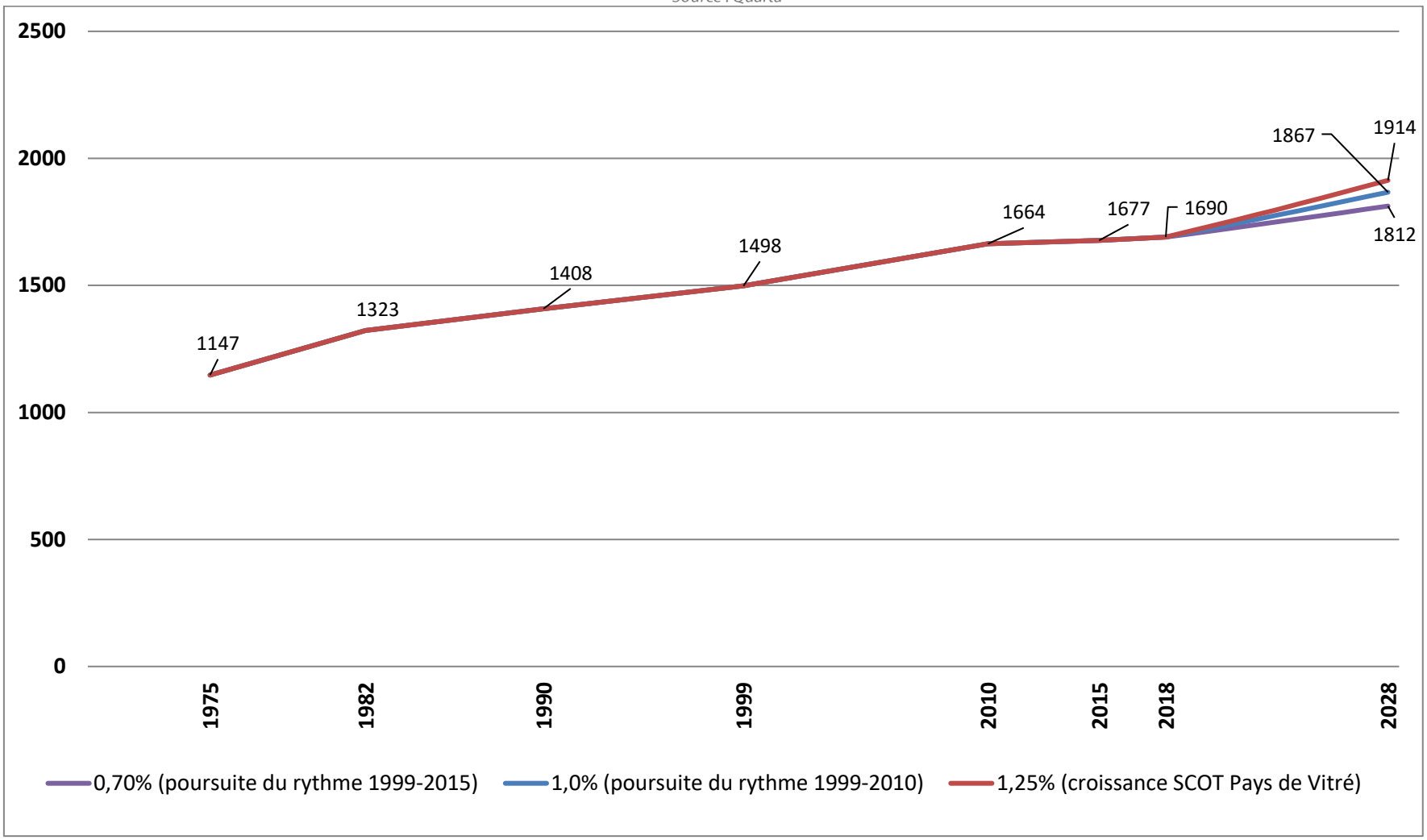
Afin de maintenir ce rythme de construction une opération va être lancée en 2019 avec la réalisation d'un lotissement de 26 lots sur une superficie de 1,73 hectares.

Par ailleurs, la commune s'inscrit dans une logique de préservation des espaces agricoles. En effet, elle s'est engagée dans une démarche BIMBY avec l'atelier Villes Vivantes. Les citoyens ont ainsi pu faire émerger des projets individuels s'inscrivant dans la démarche de densification du centre-bourg.

Erbrée souhaite poursuivre son développement afin de conforter les équipements ainsi que les commerces présents en centre-bourg. C'est dans cette optique que la commune se positionne et souhaite affirmer ses développements pour les 10 années à venir.

HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Source : Quarta



5.1 ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER

Les besoins globaux en logements pour assurer la croissance démographique et compenser le « point-mort » sont estimés à **119 logements environ**. L'estimation des besoins maximum en foncier a tenu compte de plusieurs éléments :

- ***Les changements de destination***

Les capacités de création de logements par les changements de destination en dehors des espaces urbanisés ont été prises en compte : il est estimé que la moitié des bâtiments sur lesquels un changement de destination est autorisé au PLU feront véritablement l'objet d'un changement de destination dans les 10 ans. Ainsi, leur réceptivité est estimée à **10 logements.**

- ***Les capacités au sein des espaces urbanisés, en densification et en renouvellement urbain***

Les logements pouvant être réalisés dans les dents creuses ont également été pris en compte au regard des études de densification réalisées en phase diagnostic (Cf. Chapitre « *Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* »). Ainsi, il est estimé que 20 **logements** peuvent être réalisés sur les **1,28 ha** de terrains non bâtis au sein des espaces urbanisés, c'est-à-dire sans consommation d'espaces agricoles et naturels. La réceptivité des dents creuses sans OAP est estimée à 70% sur la période du PLU soit 8 logements sur les 11 comptabilisés. La réceptivité des dents creuses avec OAP est estimée à 9 logements sur les 9 possibles (La Vaière, La Noë Marie).

Ainsi, 17 logements seront trouvés en dents creuses.

- ***Projet en cours***

Le projet de PLU tient compte des opérations en cours. Un permis d'aménager de 26 lots (lotissement Le Courtil) vient d'être accepté sur la commune (extension urbaine). De plus, sur le lotissement du Verdon II, 10 lots restent à commercialiser. Ainsi le potentiel de logements sur les opérations en cours est de 36 logements.

- ***Besoin en extension urbaine***

Ainsi, **59 logements** doivent être trouvés en extension urbaine, soit un besoin maximal en foncier de **3,3 ha** avec une densité de 18 logements par ha.

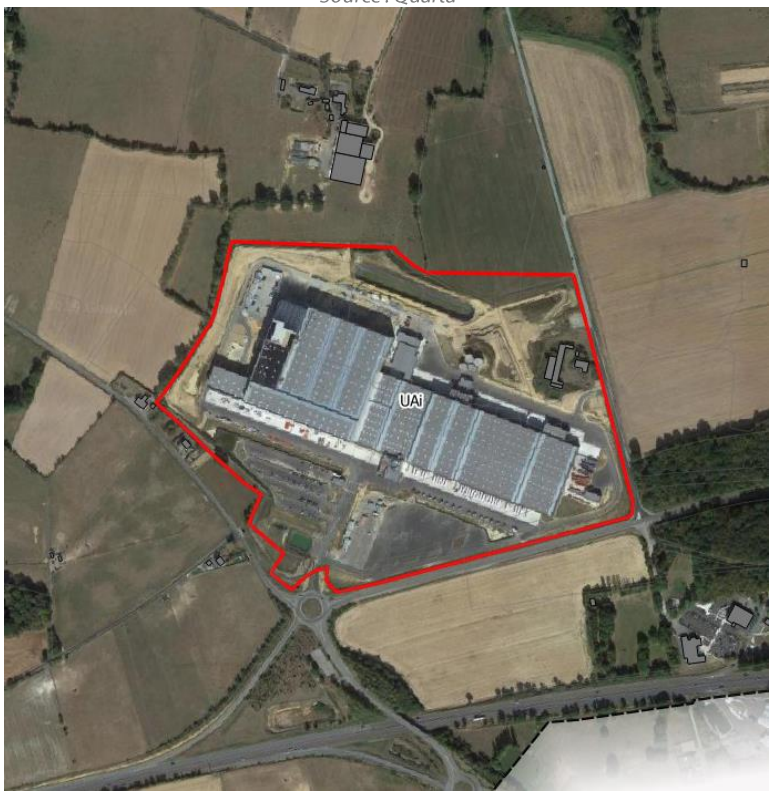
Besoins globaux en logements	Population 2018	1 690
	Population 2028	1 914
	Habitants supplémentaires	**224**
	Besoin en logements pour population nouvelle (2,6 personnes par logement dans les nouveaux logements)	86
	Besoin en logements pour compenser le point mort	33
	Besoin total en logements	**120**
Changements de destination	**Nombre de bâtiments retenus**	**8**
Dents creuses dans les 10 ans	**Capacité des dents creuses sans OAP (0.75ha)**	8
	Capacité des dents creuses avec OAP (0.53ha)	**9**
Projets en cours	**Lotissement Le Courtil (1.73ha) Lotissement Le Verdon II (0.49ha)**	**36**
Besoins en extension urbaine	**Besoin en logements (= besoin de création de logements – changement de destination - dents creuses - projet en cours)**	**59**
	Besoin en foncier (18 logements/ha)	**3,3**

6 LES PREVISIONS ECONOMIQUES

6.1 LE PARC D'ACTIVITES DE LA HUPERIE

Dotée d'une superficie de 24,77 hectares, la plateforme logistique a démarré son activité en 2018. Des projets visant notamment à la création d'une Station de Gaz Naturel Liquéfié sont envisagés à proximité de l'échangeur autoroutier et de l'aire de covoiturage.
Par ailleurs il est nécessaire d'intégrer au projet de PLU des développements éventuels de cette activité pourvoyeuse d'emplois à l'échelle de l'agglomération (300 emplois).

PARC D'ACTIVITES EXISTANT DE LA HUPERIE
Source : Quarta



Ainsi, la commune a placée une enveloppe de 5,12 hectares destinée à permettre une extension du Parc d'Activités de La Huperie vers l'Ouest.

6.2 LA ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES

Sur le plan économique, la commune reçoit régulièrement des demandes d'artisans pour s'installer sur la commune. L'arrivée de la plateforme induit des besoins qui ne fera que conforter ces demandes. Aussi, en accord avec Vitré Communauté, le projet de PLU intègre la création d'une Zone d'Activités à vocation artisanales sur une superficie de 2,16 hectares. Cette zone sera située en continuité du PA de la Huperie et ceci afin de tirer profit de l'échangeur autoroutier et de la plateforme logistique.

PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1 LA DEFINITION DU PADD D'ERBREE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des grandes orientations du projet communal : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Le PADD s'inscrit dans le respect des principes définis à l'article L. 101-2 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, la lutte contre l'étalement urbain ;
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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
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 géographiquement 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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les orientations du PADD ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ses atouts et de ses contraintes en terme d'équilibre sociologique de la population, de développement économique ainsi qu'en matière environnementale et paysagère. Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les prospectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le projet communal.

Le PADD répond à un objectif communal global qui est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune.
Ainsi, le projet de la commune s'est axé autour de 4 grands axes permettant de répondre aux enjeux développés ci-dessus :

- Soutenir la vitalité du cœur de bourg tout en garantissant un cadre de vie de qualité
- Soutenir le développement économique et la vitalité du territoire
- Faciliter les déplacements usuels et conforter le réseau de cheminements doux
- Protéger et mettre en valeur les hameaux, les paysages, le patrimoine et l'environnement

Le PADD s'inscrit dans le respect des principes définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

1.2 LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

1.2.1 L'EQUILIBRE….

- Entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

La commune a fait le choix d'une croissance maîtrisée et ambitieuse pour les 10 prochaines années. Ainsi, l'objectif de croissance démographique, fixé à 1,25%, par an, s'inscrit dans une volonté de respecter le rythme de croissance démographique fixé par le SCOT du Pays de Vitré au regard du positionnement de la commune à l'échelle intercommunale et des projets en cours. Le choix de ce scénario de développement s'inscrit dans le respect des capacités d'accueil de la commune ainsi que de celui des objectifs supra-communaux (PLH de Vitré Communauté). Par ce choix de développement, la commune souhaite tirer parti de son positionnement géographique tout en maintenant un équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles.

> Orientations du PADD :

1.1 Favoriser l'accueil de nouveaux ménages
1.2 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population
1.5 Modérer la consommation d'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain

Dans cette démarche, la commune entend assurer le maintien de ses équipements, commerces et services. C'est pourquoi, elle a concentré ses efforts sur la densification des espaces urbanisés ainsi que sur la localisation stratégique des secteurs placés en extension urbaine, en vue d'assurer le dynamisme et l'attractivité du centre-bourg.
Ainsi, le projet communal encourage la réalisation d'opérations de densification dans le centre-bourg (notamment via la démarche BIMBY qui vise à densifier l'espace urbain par des projets individuels), tout en veillant à la préservation de la qualité du cadre de vie.

Cette approche vise à permettre la préservation de la qualité du cadre de vie, notamment en encadrant les règles de densification au sein du règlement littéral et des orientations d'aménagement et de programmation.
Il s'agit de retrouver des continuités bâties le long des voies, de rythmer le paysage urbain par des « pleins » et des « vides », de poursuivre les caractéristiques architecturales du centre-bourg et des hameaux historiques (toitures à pentes, matériaux traditionnels, volumétrie des constructions, présence du végétal…).

> Orientations du PADD :

1.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie
1.4 Renforcer la centralité et encourager le développement commercial
1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain
2.3 Favoriser les activités touristiques culturelles et de loisirs
3.2 Valoriser le réseau des liaisons douces

Le projet d'aménagement vise à renforcer le centre-bourg de la commune, notamment en consolidant sa mixité fonctionnelle et en y intensifiant les flux. Dans cette démarche, la commune souhaite étendre et densifier le secteur de centralité sur ses franges et notamment autour de la Serverie et du Courtil, qualifiant les entrées de ville et favorisant l'attractivité de la commune.
Ainsi, la majeure partie des développements de la commune se concentre au sein du bourg ainsi qu'à proximité immédiate du centre-bourg afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et de conforter le dynamisme de la vie locale d'Erbrée. C'est dans cette volonté de dynamisation du bourg en accueillant davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements que la délimitation des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie. En outre, ces OAP visent la structuration du paysage urbain en cohérence avec la trame urbaine existante.

- 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 ;

Les inventaires ou protections naturelles sur le territoire communal et ses franges ainsi que les prescriptions supra-communales et législatives qui s'appliquent et limitent les extensions urbaines sont intégrées dans le PADD. Le projet de territoire impose, de fait, une utilisation économe des espaces naturels, forestiers et agricoles. Le projet de PLU intègre la protection du patrimoine naturel et paysager de la commune d'Erbrée et, au-delà, vise la protection des milieux, des espaces et des espèces remarquables identifiés sur le territoire (trame verte et bleue, milieux humides, trame bocagère…) ainsi que la préservation des connexions écologiques. Le PADD apporte une attention particulière **à la protection des espaces agricoles**, en maintenant une unité des terres et en stoppant le mitage des espaces agricoles.

> Orientations du PADD :

1.2 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population
1.4 Renforcer la centralité et encourager le développement commercial
1.5 Modérer la consommation d'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain
2.2 Maintenir et développer les activités agricoles
4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux

- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

La commune d'Erbrée possède un patrimoine culturel spécifique qui contribue à l'identité communale : patrimoine bâti, urbain et paysager du centre bourg et des hameaux historiques. C'est cette spécificité que le projet communal entend préserver et mettre en valeur, en prolongeant les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique du centre bourg et des hameaux. En outre, le PADD lutte contre la banalisation des paysages ruraux en autorisant le changement de destination et en repérant les éléments du paysage afin d'assurer la protection du patrimoine bâti.

> Orientations du PADD :

4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux
4.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain et la vie dans les hameaux

- Les besoins en matière de mobilité ;

Le projet communal entend améliorer la fluidité des déplacements sur la commune en renforçant le maillage viaire interquartiers. Il s'agit de favoriser l'usage des modes de déplacements actifs (piétons, cycles) entre les quartiers d'habitat, les équipements, commerces et services, activités économiques. Ainsi, le projet vise à compléter le maillage de liaisons douces autour du centre-bourg. Dans cette démarche favorable aux déplacements doux, le projet communal entend prévoir l'aménagement de circulations confortables et sécurisées.

> Orientations du PADD :

3.1 Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur le territoire communal
3.2 Valoriser le réseau des liaisons douces
4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux

1.2.2 LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE, NOTAMMENT DES ENTRÉES DE VILLE ;

Le projet communal vise à préserver les qualités urbaines, architecturales et paysagères qui fondent l'identité de la commune non seulement à l'échelle du grand paysage et des espaces ruraux, mais aussi des quartiers actuels et futurs à travers le règlement et les OAP.
Dans cette démarche, le projet de PLU affirme sa volonté de préserver et valoriser la vallée de Vilaine et de permettre une densification maîtrisée de l'espace urbanisé tout en respectant la qualité du cadre de vie.

> Orientations du PADD :

1.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie
2.3 Favoriser les activités touristiques, culturelles et de loisirs
4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux
4.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain et la vie dans les hameaux

1.2.3 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 ;

Le projet communal vise à accueillir et faire cohabiter l'ensemble des fonctions et usage du territoire. Ainsi, il entend satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. Il s'agit, d'une part, de permettre le développement de l'offre de logements pour répondre aux évolutions endogènes du parc (point-mort) et, d'autre part, de poursuivre la diversification du parc de logements. Cette mixité du parc de logements est prévue non seulement au sein des nouveaux programmes mais aussi dans le parc existant en permettant son évolution. En soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de la commune répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire. Cette mixité fonctionnelle se concentre au sein du centre-bourg d'Erbrée. Le projet entend également améliorer un cadre de vie qualitatif des habitants en maintenant l'offre et la qualité des équipements sur le territoire communal. Source de développement local et potentiel d'attractivité de la commune, les activités de tourisme et de loisirs sont également soutenues par le projet communal en vue d'y développer un tourisme vert, notamment sur le secteur du Moulin de la Haie. Pour permettre le maintien des activités économiques structurantes de la commune, le projet identifie 3 zones d'activités économiques : le Rocher, le Verger et la Huperie, permettant à ces activités de se développer.

> Orientations du PADD :

1.1 Favoriser l'accueil de nouveaux ménages
1.2 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population
1.4 Renforcer la centralité et encourager le développement commercial
2.1 Poursuivre le développement économique en s'appuyant sur le parc d'activités structurant de la Huperie identifiée au SCoT
2.2 Maintenir et développer les activités agricoles
2.3 Favoriser les activités culturelles et de loisirs

- en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement 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 ;

Le projet de PLU s'attache à assurer le développement à la fois rural et urbain d'Erbrée, essentiel pour la préservation des paysages agricoles et naturels ainsi que dans l'affirmation de l'identité communale. Il vise à trouver un équilibre entre développement démographique et économique d'un côté, et préservation des richesses naturelles du territoire de l'autre.
C'est également dans cette démarche d'équilibre social que le PADD s'attache à préserver le lien social autour de la centralité du centre bourg et de la vitalité des commerces, services et équipements, du développement de liens intergénérationnels et de l'accès à tous au réseau de communications électroniques. Cet équilibre passe par un partage des espaces publics entre l'ensemble des modes et types de déplacements. Une attention particulière est portée au développement des espaces fédérateurs, vecteur de liens sociaux sur le territoire. Enfin, le PADD anticipe le développement du réseau numérique pour encourager les nouveaux modes de travail et l'accès aux services, et réduire les déplacements motorisés.

> Orientations du PADD :

1.1 Favoriser l'accueil de nouveaux ménages
1.2 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population
1.4 Renforcer la centralité et encourager le développement commercial
2.2 Maintenir et développer les activités agricoles
2.3 Favoriser les activités touristiques, culturelles et de loisirs
3.1 Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur le territoire communal
3.2 Valoriser le réseau des liaisons douces
4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
4.2 Protéger la population des risques et nuisances
4.3 Maintenir le patrimoine architectural et urbain et la vie dans les hameaux

1.2.4 LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUE

Pour renforcer la sécurité, le PADD prévoit l'amélioration des conditions de déplacement sur la commune. En outre, il affiche comme objectif le renforcement des connections piétonnes et des cycles.

> Orientations du PADD :

3.1 Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur le territoire communal
3.2 Valoriser le réseau des liaisons douces
4.2 Protéger la population des risques et nuisances

1.2.5 LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, DES RISQUES MINIERS, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE

Le projet communal vise également à éviter et réduire les nuisances et pollutions susceptibles d'affaiblir la qualité de vie des habitants. Ainsi, il prévoit la sécurisation des voies, des cheminements et des espaces publics et anticipe la cohabitation entre activités économiques et lieux de vie en évitant l'introduction d'activités nuisantes à proximité des logements et en intégrant les dispositions du code rural (réciprocité) dans les espaces agricoles.

> Orientations du PADD :

4.2 Protéger la population des risques et nuisances

1.2.6 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

La prise en compte de la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions constitue une des composantes essentielles du projet communal, pour une qualité renforcée de la ressource, dans le respect du SDAGE et des SAGE.

De même, au-delà de la protection des espaces naturels, le projet vise la préservation voire le renforcement de la biodiversité en confortant la trame verte et bleue à l'extérieur et au sein du tissu urbanisé. Soucieux de la préservation des espaces naturels dans un contexte essentiellement agricole, le projet communal vise la préservation des connexions écologiques et de la trame verte et bleue.

> Orientations du PADD :

4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
4.2 Protéger la population des risques et nuisances
4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux

1.2.7 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 MAITRISE DE L'ÉNERGIE ET LA PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE À PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES

À partir des orientations visant le développement des déplacements doux, le PADD de la commune d'Erbrée vise à limiter, voire réduire les émissions de gaz à effet de serre largement imputables aux véhicules motorisés.
Ainsi, le PADD inscrit l'amélioration du fonctionnement urbain notamment en favorisant et en encourageant les déplacements interquartiers en modes doux. Le projet vise enfin à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les zones d'activités. Est notamment encouragé le développement des énergies renouvelables sur les sites d'activités (éolien, solaire…).

> Orientations du PADD :

3.1 Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur le territoire communal
3.2 Valoriser le réseau des liaisons douces

1.2.8 LA PROMOTION DU PRINCIPE DE CONCEPTION UNIVERSELLE POUR UNE SOCIETE INCLUSIVE VIS-A-VIS DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP OU EN PERTE D'AUTONOMIE DANS LES ZONES URBAINES ET RURALES.

Le projet communal vise également à prendre en compte les personnes en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. Ainsi le PADD vise à rapprocher la population des équipements et commerces présents en cœur de boug en concentrant prioritairement les développements urbains à proximité immédiate du bourg et en proposant une offre de logement adaptée à leur besoins (logements séniors notamment).

> Orientations du PADD :

1.1 Favoriser l'accueil de nouveaux ménages
1.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie
1.4 Renforcer la centralité et encourager le développement commercial
1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain

2 COHERENCE ENTRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE PADD

2.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU sont des outils permettant de définir des principes d'aménagement complémentaires au règlement afin d'accompagner la mise en œuvre du projet de développement urbain. Elles permettent d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains. Les OAP sont établies conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme et visent à définir les conditions d'aménagement de ces secteurs.

Article L. 151-7 du code de l'urbanisme :
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les élus ont fait le choix de travailler sur les dents creuses du centre-bourg.

Ainsi, une partie des zones urbaines intègre des secteurs d'OAP pour permettre la réalisation de projets en densification et en comblement de dents creuses (La Valière et La Noë Marie). Une OAP (Le Chalonge – 2,05 ha) s'intègre quant à elle dans un processus d'extension urbaine. Un secteur a également été placé en extension urbaine à long terme (2AUE). Dotée d'une superficie de 1.27 ha ce site ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Deux OAP (le Chalonge et le Champs des Haies) de 0,25 ha et de 0,94 ha respectivement, ont étés définies pour permettre la réalisation d'équipements (extension du cimetière et aménagements scolaires de type école et extension de la salle des sports).

Deux OAP en extension urbaine, représentant une superficie de 7,28 hectares, ont été définies pour l'accueil d'activités économiques : La Lande vise l'accueil d'activités artisanales et le Brulis vise l'extension du Parc d'Activités de La Huperie. Enfin, un site dédié à l'accueil d'une station GNL en lien avec le PA existant a été défini à proximité de l'aire de covoiturage (OAP Le Moulin sur une superficie de 0,88ha).

LOCALISATION DES SITES D'OAP

Source : Quarta



TABLEAU RECAPITULATIF DES DROITS A CONSTRUIRE INTEGRANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Source : Quarta

N°	Nom	Zone	Surface			Dont surface constructible (ha)	Logements			
			Surface totale (ha)	Dont en dent creuse	Dont en extension urbaine		Nb de logements	Densité (logts/ha)	Nb de logements aidés	% de logements aidés
Habitat										
Changement de destination en zone A et N							**8**			
Projets en cours			**2,22**	**0,49**	**1,73**	**2,22**	**36**	**16**		
Capacité des Dents creuses sans OAP			**0,75**	**0,75**		**0,75**	**11**	**15**	**0**	
Secteurs d'OAP (dent creuse et extension urbaine) :										
1	Le Chalonge	1AUE	**2,05**		2,05	1,87	**36**	18	4	11%
2	La Valière	UE	**0,25**	0,25		0,25	**4**	16	0	0%
3	La Noë Marie	UE	**0,28**	0,28		0,28	**5**	18	0	0%
Total OAP HABITAT			**2,58**	**0,53**	**2,05**	**2,40**	**45**	17,44	**4**	**9%**
Site de projet en 2AUE			**1,27**		**1,27**	**1,27**	**23**	**18**		
TOTAL HABITAT			**6,82**	**1,77**	**5,05**	**6,64**	**115**	**16,86**		
Équipement										
1	Le Chalonge	1AUL	**0,25**		0,25	0,25				
4	Le Champ des Haies	1AUL	**0,94**		0,94	0,94				
TOTAL ÉQUIPEMENT			**1,19**		**1,19**	**1,19**				
Économique										
Extension urbaine à court terme avec OAP										
5	La Lande	1AUAb	**2,16**		2,16	**2,16**				
6	Le Brulis	1AUAi	**5,12**		5,12	**5,12**				
7	Le Moulin	1AUAig	**0,88**		0,88	**0,88**				
TOTAL ECO			**8,16**		**8,16**	**8,16**				
TOTAL CONSOMMATION D'ESPACE EN EXTENSION URBAINE					**14,40**					

Rappel du PADD :
Le PADD prévoit de :

- Maintenir un rythme de croissance démographique d'environ 1,25 % par an en moyenne pour les 10 années à venir, en cohérence avec les objectifs de croissance affichés au SCoT du Pays de Vitré.

- Répondre au besoin de 120 logements environ pour les 10 prochaines années.

- Encadrer les extensions urbaines par des projets d'aménagement d'ensemble d'une densité minimale de 15 logements par ha, en compatibilité avec le SCoT.

- Privilégier les formes urbaines denses et évolutives.

- Assurer la diversification du parc de logements.

- Rapprocher logements, équipements, commerces et services pour favoriser les synergies.

- Limiter les extensions urbaines destinées à l'habitat soit une réduction de plus de 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 deça de 12 logements par hectare par opération en compatibilité avec le SCoT.

- Prévoir une enveloppe foncière destinée aux activités économiques adaptées aux exigences supra-communales, soit une enveloppe de 8 hectares.

Au regard du tableau ci-dessus, l'offre foncière proposée est bien en adéquation avec le projet communal. Le PLU prévoit la réalisation de 92 logements à court et moyen terme sachant que le site classé en 2AUE pourra également accueillir au minimum 27 logements.

Le site en extension urbaine destiné à l'habitat indique que 36 logements **minimums** seront réalisés soit une densité de 18 logements par hectare (moyenne supérieure aux objectifs du SCOT).

De plus, 38 logements seront réalisés dans les projets en cours sans extension urbaine, en dents creuses ou en changement de destination ce qui représente **41% des logements qui seront réalisés à court et moyen terme et 31% de l'offre totale de logements prévus à horizon 2028.**

La densité moyenne des sites de projets incluant les dents creuses maitrisées par des OAP ainsi que les sites placés en extension urbaine s'élève à 17,44 logements par hectare (hors changements de destination), soit une densité supérieure aux objectifs du SCoT.

Dans les secteurs non maîtrisés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la densité sur les terrains identifiés en dents creuses est de 15 logements par hectare, en accord avec les orientations et objectifs supra-communaux.

Le SCoT du Pays de Vitré, ne fixe pas d'objectif chiffré mais encourage la production de logements sociaux pour tendre vers une diversification des formes et des types d'habitat. La commune a souhaité intégrer ces prescriptions en programmant 4 logements aidés sur le site Le Chalonge. Ces logements aidés viendront compléter l'offre de logements aidés récemment réalisée sur la commune (14 logements derrière la mairie).

Un échéancier d'ouverture des sites à l'urbanisation a été défini dans les OAP en tenant compte de la dureté foncière. Certains secteurs correspondant à des terrains privés non maîtrisés, leur faisabilité opérationnelle est difficilement envisageable à court terme.

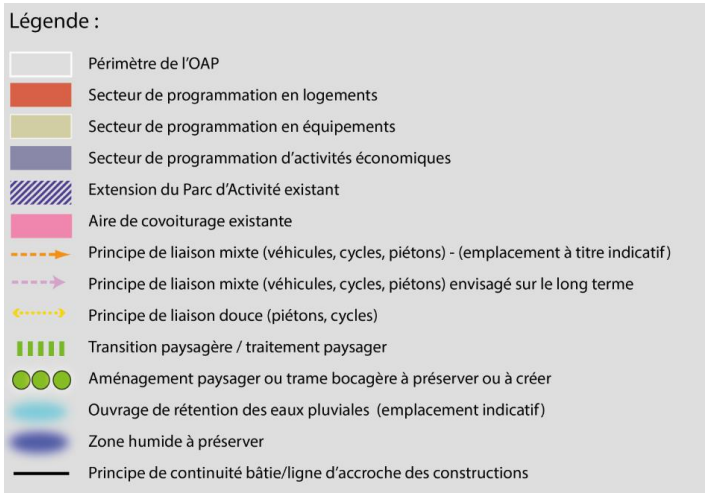
Numéro d'OAP	Nom	Temporalité
1	Le Chalonge	1
2	La Valière	1
3	La Noë Marie	2
4	Le Champs des Haies	2
5	La Lande	2
6	Le Brulis	2
7	Le Moulin	1

2.1.1 LA VALORISATION DES DENTS CREUSES AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS

- **OAP N° 2 : La Valière – Dent creuse**



Superficie du site de l'OAP : 0,25 ha



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SITE ET ZONAGE



ORTOPHOTO AERIENNE

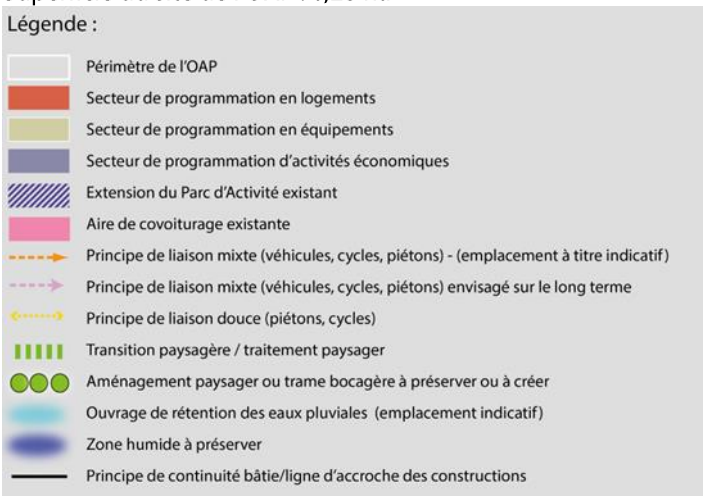


CRITÈRES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - De favoriser l'accueil de nouveaux ménages - D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - D'encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie - De modérer la consommation d'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain - De maintenir et développer les activités agricoles - De maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
Situation par rapport au bâti existant	Situé au cœur de l'agglomération, le site de projet correspond à un terrain partiellement non bâti. Le garage implanté au Nord-Est (hors périmètre) pourrait être démoli dans le cadre d'une extension. Le site est bordé par un tissu traditionnel assez dense sur la frange Nord-Est (maisons accolées) et plus lâche au Sud-Ouest (tissu pavillonaire).
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg, de ses commerces et de ses équipements. L'enjeu d'aménagement est de densifier la trame historique du centre-bourg en proposant une nouvelle offre de logements à proximité immédiate des principaux équipements et services de la commune.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation du site, la densité moyenne est fixée à 16 logements par ha sur l'ensemble du site, soit 4 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'une voirie interne en impasse depuis la RD n°110 au Sud du site. Une aire de retournement pourra être créée. Un principe de voie est envisagée à long terme au Nord du site pour garantir une continuité urbaine.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain dans lequel il s'inscrit.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la réalisation d'une opération de comblement de dent creuse. Le projet prévoit en outre une gestion alternative des eaux pluviales.
Impact sur l'agriculture	Le site est aménagé en jardin.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UE sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

- **OAP N° 3 : La Noë Marie - Dent creuse**



Superficie du site de l'OAP : 0,28 ha



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SITE ET ZONAGE



ORTOPHOTO AERIENNE



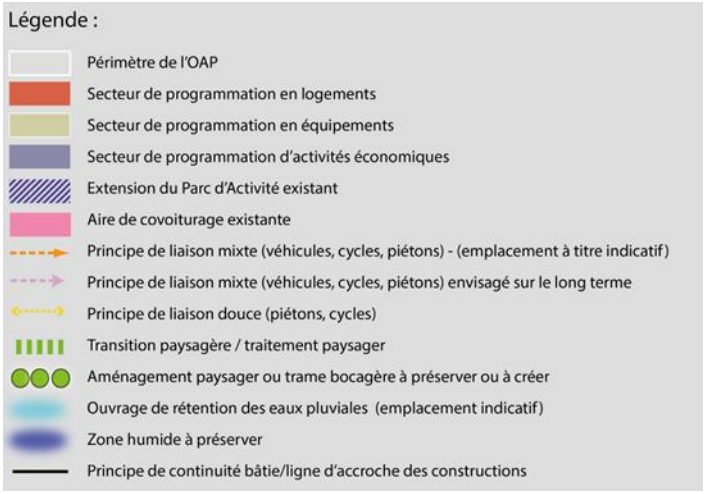
CRITÈRES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - De favoriser l'accueil de nouveaux ménages - D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - D'encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie - De valoriser le réseau des liaisons douces - De modérer la consommation d'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain - De maintenir et développer les activités agricoles - De maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
Situation par rapport au bâti existant	Situé au cœur de l'agglomération, le site de projet correspond à un terrain non bâti, bordé au Nord par un tissu pavillonnaire assez lâche (maisons individuelles pavillonnaires) et au Sud par la zone d'activités du Verger.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg et des commerces. L'enjeu d'aménagement est de proposer de nouveaux logements pour prolonger et densifier le tissu bâti existant à proximité du centre-bourg ou sont implantés les commerces et services.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la rue d'Anjou à l'Ouest et à la Serverie au Nord (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
Programme	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 18 logements par ha, soit 5 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'une voirie interne en impasse depuis la rue d'Anjou. Une aire de retournement pourra être créée. Un principe de voie est envisagée à long terme au Nord-Est du site pour garantir la continuité des cheminements doux et motorisés et ainsi promouvoir les liaisons interquartiers.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Les boisements existants en limite Sud seront conservés et prolongés, conformément au schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, afin de limiter les covisibilités sur les constructions voisines.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la réalisation d'une opération de comblement de dent creuse en cœur de bourg. Le projet prévoit le maintien des plus beaux sujets sur le site.
Impact sur l'agriculture	Le site est aménagé en jardin arboré.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UE sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.1.2 LES SITES EN EXTENSION URBAINE À VOCATION MIXTE (HABITAT ET ÉQUIPEMENTS)

- **OAP N° 1 : Le Chalonge – extension urbaine**



Superficie du site de l'OAP : 2,30 ha (0,25ha d'équipement et 2,05ha d'habitat)



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SITE ET ZONAGE

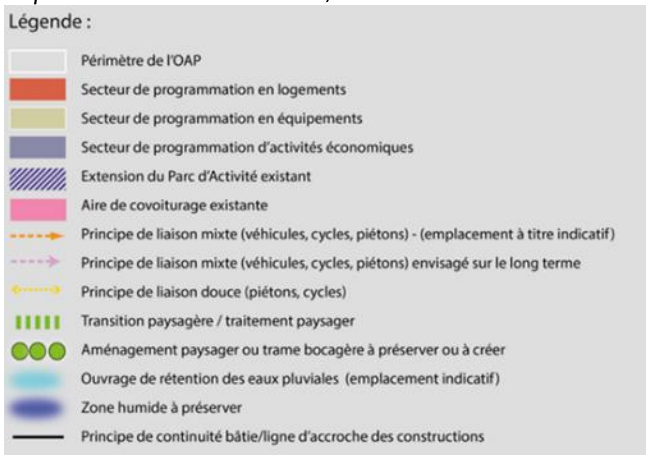


CRITÈRES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - De favoriser l'accueil de nouveaux ménages - D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - D'encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie - De valoriser le réseau des liaisons douces - De maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
Situation par rapport au bâti existant	Situé en entrée de ville Nord-Ouest, à proximité du centre-bourg. Le site de projet est bordé à l'Est par un tissu pavillonnaire peu dense et à l'Ouest par des espaces agricoles.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'enjeu d'aménagement est de prolonger et de diversifier l'offre de logements au Nord-Ouest du centre-bourg. Une attention particulière sera portée pour assurer l'insertion au Grand Paysage et la transition avec les espaces agricoles et naturels situés en périphérie du site. Un alignement des constructions est envisagé pour qualifier l'entrée de ville Nord-Ouest, depuis la Route Départementale n°29.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la Route Départementale n°29 (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
Programme	Compte tenu de la localisation du site, des objectifs des documents supra-communaux et de la volonté de maintenir l'offre de commerces et de services en centre-bourg, une densité moyenne de 18 logements par ha sera respectée soit 36 logements minimum. Sera prévue la réalisation de 4 logements locatifs sociaux ou équivalents et selon les opérateurs mobilisables. Le secteur Est du périmètre permettra l'implantation d'équipements.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la création d'une voirie interne en boucle à vocation mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés), limitant les impasses et raccordée à la voie communale n°104. Aucun accès direct pour les lots ne sera possible depuis la Route Départementale n°29 (Rue de Bretagne). Un débouché vers le nord sera prévu à long terme afin de se raccorder aux futurs développements urbains et ainsi permettre les connections entre quartiers.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Une transition paysagère est envisagée à l'Ouest du site pour faire la transition avec les espaces naturels à l'Ouest (présence d'une zone humide et d'un cours d'eau) et agricole au Nord.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts paysagers seront limités du fait des haies bocagères présentes en frange Ouest du site et de l'aménagement paysager envisagé. De plus, l'aménagement du site permettra de requalifier l'entrée de ville et donc l'insertion paysagère des constructions. Sur le plan environnemental, les enjeux sont faibles car le site de projet n'impacte pas la trame verte et bleue.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas déclaré au RPG 2016. Toutefois il est utilisé en partie comme prairie.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUE sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

- **OAP N° 4 : Le Champs des Haies – extension urbaine**



Superficie du site de l'OAP : 0,94 ha



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SITE ET ZONAGE



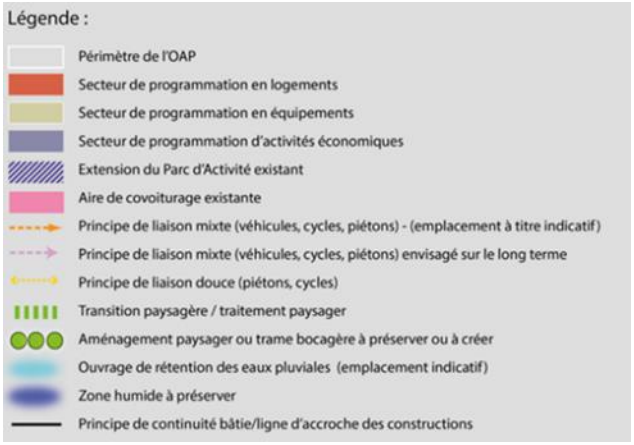
CRITÈRES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population - De favoriser les activités touristiques, culturelles et de loisirs - De valoriser le réseau des liaisons douces
Situation par rapport au bâti existant	Situé au Sud de l'agglomération, le site de projet s'implante sur des parcelles agricoles cultivées. Il est bordé par un tissu bâti lâche constitué de maisons pavillonnaires à l'Est et d'équipements sportifs et de loisirs au Nord.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'enjeu d'aménagement est d'anticiper les besoins en équipements scolaires (nouvelle école, nouveaux équipements sportifs, etc.) générés par la croissance démographique envisagée au cours des prochaines décennies. Ce site s'implante en continuité des équipements existants et en entrée de ville, ce qui facilite son accès sans générer davantage de nuisance pour les riverains implantés aux alentours.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
Programme	Deux équipements publics sont envisagés.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la création d'une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) pour desservir le site qui se raccordera au réseau de voirie existante. Le projet prévoit de prolonger les cheminements doux existants en frange Nord du site.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Une transition paysagère est envisagée sur la frange Sud du site pour assurer une bonne insertion dans le paysage environnant (agricole).
Impact sur l'environnement et le paysage	La sensibilité paysagère est assez forte au regard de la situation du site en frange de l'urbanisation, en entrée de ville et au cœur d'un espace agricole ouvert. L'impact environnemental est néanmoins restreint car le site de projet n'impacte pas la trame verte et bleue de la commune.
Impact sur l'agriculture	Le site est déclaré au RPG 2016 comme prairie temporaire et comme culture de maïs.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUL sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.1.3 LES SITES EN EXTENSION URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

- **OAP N° 5 : La Lande – extension urbaine**



Superficie du site de l'OAP : 2,16 ha



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SITE ET ZONAGE

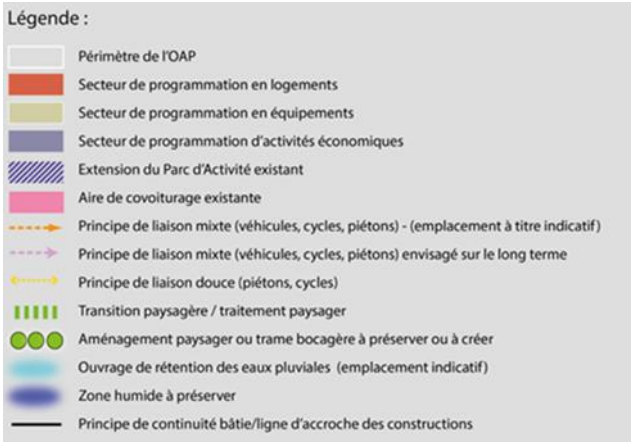


CRITÈRES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre le développement économique en s'appuyant sur le parc d'activités structurant de la Huperie identifié au SCoT
Situation par rapport au bâti existant	Situé en continuité de l'extension de la Zone d'Activités de la Huperie, le site de projet se compose de terres agricoles. Il est directement bordé par la Route Départementale N° 29 au Sud et se situe à proximité immédiate de la RN n°157 et du demi échangeur.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'enjeu d'aménagement est de sécuriser l'accès au site en définissant un accès commun pour l'ensemble de la zone depuis la Route Départementale N° 29. Le site s'insère dans le prolongement des autres sites d'activités économiques de la commune. L'aménagement de ce secteur permettra également de desservir l'exploitation de la Tournetière (cheminement agricole créé à l'Est).
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site à l'intérieur de la Z.A de la Huperie (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Cette zone vise à permettre l'accueil d'activités économiques artisanales sur le site.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet sera desservi par une voirie interne accessible depuis la RD 29. Un cheminement doux est prévu le long de la Route Départementale n°29 pour connecter les zones d'activités, l'aire de covoiturage et le centre-bourg d'Erbrée.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
Impact sur l'environnement et le paysage	Un traitement paysager et architectural (traitement des façades, des clôtures, des espaces de stockages etc.) aux abords de la RD n°29 limitera les impacts et qualifiera l'entrée de ville Sud-Est. Un traitement paysager est également prévu sur les franges Nord et Ouest du site pour faciliter son intégration paysagère avec les espaces agricoles environnants. Sur le plan environnemental, les enjeux sont faibles.
Impact sur l'agriculture	Le site est déclaré au RPG 2016 comme étant une prairie temporaire.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUAb sont en cohérence avec les constructions environnantes.

- **OAP N° 6 : Le Brulis – extension urbaine**



Superficie du site de l'OAP : 5,12 ha



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SITE ET ZONAGE

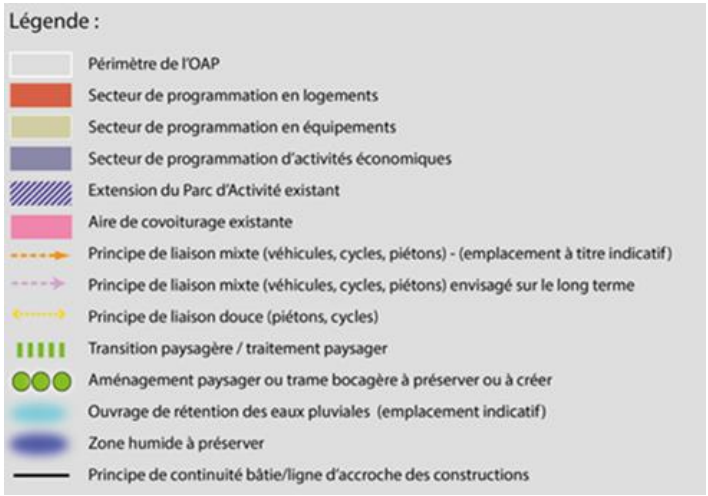


CRITÈRES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre le développement économique en s'appuyant sur le parc d'activités structurant de la Huperie identifié au SCoT
Situation par rapport au bâti existant	Situé en continuité de la Zone d'Activités de la Huperie, le site de projet se compose de terres agricoles. Il est directement bordé par la Route Départementale N° 29 au Sud et se situe à proximité immédiate de la RN n°157 et du demi échangeur.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'enjeu d'aménagement est de sécuriser l'accès au site en définissant un accès commun pour l'ensemble de la zone depuis la Route Départementale N° 29. Le site s'insère dans le prolongement du Parc d'Activités de la Huperie.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site à l'intérieur de la Z.A de la Huperie (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Cette zone vise à permettre l'extension de l'activité économique présente sur le Parc d'Activités de la Huperie.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet sera desservi par une voirie interne accessible depuis la RD n°29. Un accès est également prévu entre le site actuel du parc d'Activité de la Huperie et le site de projet. Un cheminement doux est prévu le long de la Route Départementale n°29 pour connecter les zones d'activités, l'aire de covoiturage et le centre-bourg d'Erbrée.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
Impact sur l'environnement et le paysage	Un traitement paysager et architectural (traitement des façades, des clôtures, des espaces de stockages etc.) visibles depuis la RD n°29 limitera les impacts et qualifiera l'entrée de ville Sud-Est. Un traitement paysager est également prévu sur les franges Nord et Ouest du site pour faciliter son intégration paysagère avec les espaces agricoles environnants. Sur le plan environnemental, les enjeux sont faibles.
Impact sur l'agriculture	Le site est déclaré au RPG 2016 comme étant une prairie temporaire.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUAi sont en cohérence avec les constructions environnantes.

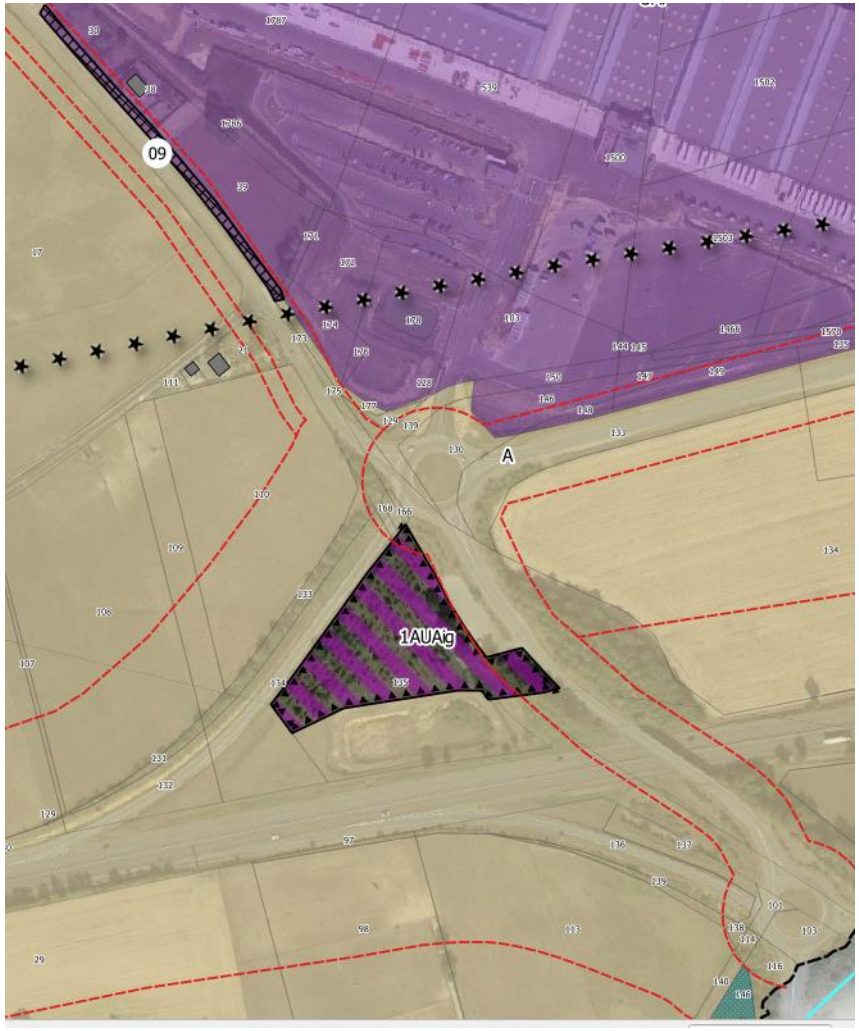
- **OAP N° 7 : Le Moulin – extension urbaine**



Superficie du site de l'OAP : 0,88 ha



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU SITE ET ZONAGE



CRITÈRES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Poursuivre le développement économique en s'appuyant sur le parc d'activités structurant de la Huperie identifié au SCoT
Situation par rapport au bâti existant	Situé à proximité de la Zone d'Activités de la Huperie, le site de projet s'implante sur une friche. Il est directement bordé par la Route Nationale N° 157 au Sud, par la bretelle d'accès à la RN au Nord-Ouest et se situe à proximité immédiate de la RD n°29 et du demi échangeur.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'enjeu d'aménagement est de sécuriser l'accès au site en définissant un accès commun pour l'ensemble de la zone depuis la Route Départementale N° 111. Le site s'insère dans le prolongement de la voie d'accès à la RN n°157 et à proximité des zones d'activités économiques de la commune.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
Programme	Cette zone vise à permettre l'installation d'une station GNL en lien avec l'activité et le trafic de poids lourds généré par le parc d'activités de la Huperie.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet sera desservi par une voirie interne accessible depuis la RD n°111 au Nord-Est du site. Un cheminement doux est prévu le long de la RD n°29 et RD n°111 pour connecter les zones d'activités, l'aire de covoiturage et le centre-bourg d'Erbrée.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
Impact sur l'environnement et le paysage	Un traitement paysager et architectural (traitement des façades, des clôtures, des espaces de stockages etc.) visibles depuis la RD n°111 et RN n°157 limitera les impacts et qualifiera l'entrée de ville Sud-Est. Un traitement paysager est également prévu sur la frange Ouest du site pour faciliter son intégration paysagère avec les espaces agricoles environnants.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas déclaré au RPG 2014.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUAig sont en cohérence avec les constructions environnantes.

3 DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLÉMENTARITÉS AVEC LES OAP

3.1 LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Depuis le début du projet d'élaboration du PLU, les zonages envisagés ont évolué au fur et à mesure de la prise de connaissance des enjeux (environnementaux, sociaux...), des contraintes (topographiques, inventaire zones humides,...), des ambitions communales et intercommunales...

La commune d'Erbrée dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 18 Janvier 2008. La proposition de zonage du nouveau PLU est davantage en adéquation avec la physionomie et l'évolution démographique de la commune. Elle est également plus en accord avec la volonté de proposer un projet peu consommateur en espaces agricoles et naturels (démarche de densification urbaine), dans un objectif de développement durable.

La traduction des orientations du PADD a défini la délimitation des zones urbaines « zone U ». Ainsi, le cœur de l'agglomération d'Erbrée a été classé en zone UC. Les parcelles entourant le cœur de bourg ont été classées en zone UE. Aucun STECAL à vocation habitat n'a été défini sur la commune.

Les équipements collectifs et activités de loisirs et de tourisme ont été classées en zone UL. Les activités à vocation économique sont classées en zone UA.

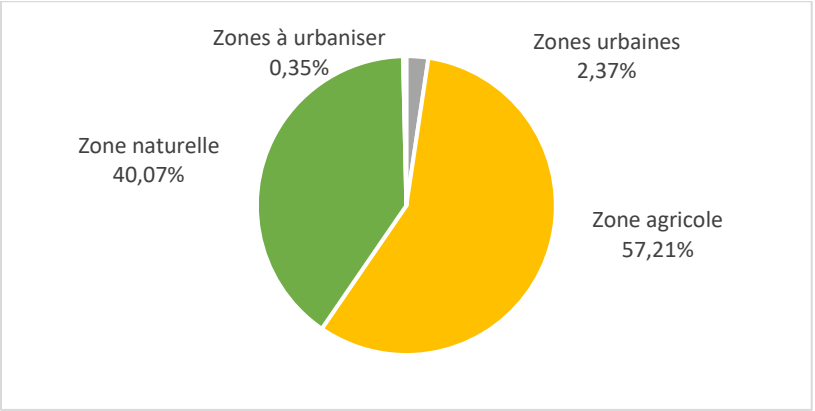
Les zones à urbaniser « zone AU » ont été définies en extension de l'agglomération.

La zone naturelle « zone N » a été définie sur les espaces naturels sensibles et remarquables (boisements significatifs, zones sensibles identifiées dans l'état initial de l'environnement) et sur les connexions écologiques identifiées.

Le reste du territoire, à vocation agricole, est classé en zone A.

Ainsi, les zones agricoles regroupent 57,21 % du territoire communal, tandis que les zones naturelles et forestières en occupent 40,07 %.
Les zones urbaines représentent 84,75 ha soit 2,37 % du territoire communal.
Les zones à urbaniser 12,67 ha dont 8,16 destinés à recevoir des activités économiques (Le Moulin, La Lande, Le Brulis), 1,19 ha pour les équipements (Le Chalonge, Champ des Haies) et 3,32 ha pour l'habitat (Le Chalonge, 2AUE).

REPARTITION DES ZONES DU PLU



Zonage	Surface en ha
UC	7,52
UE	32,17
UL	6,38
UA	38,68
1AUE	2,05
1AUL	1,19
1AUA	8,16
2AUE	1,27
A	2045,43
Ae	1.02
N	1433,51
Total général	3577,38

LE REGLEMENT GRAPHIQUE



3.2 LE REGLEMENT

Le règlement permet de fixer le cadre général du projet de développement urbain en déterminant l'affectation attribuée à chaque type de zone et en fixant un certain nombre de règles en matière d'urbanisme (volumétrie, implantation,...). Le règlement est donc une opportunité pour la commune de répondre aux obligations qu'il lui incombe mais également de proposer un projet de territoire en harmonie avec son environnement.

3.2.1 LES REGLES COMMUNES

- 8 ARTICLES POUVANT ETRE RÉGLEMENTÉS

Le règlement du PLU s'organise en 3 sections et 8 articles.

Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
Article 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites
Article 2 : Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
Article 6 : Stationnement

Section n°3 : Équipement et réseaux
Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées
Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux publics

Le règlement compte 8 articles qui peuvent être règlementés pour chacune des zones Urbaines, À Urbaniser, Agricoles et Naturelles définies. Aucun article n'est désormais obligatoirement réglementé.

Toutefois, depuis les lois ALUR, LAAAF et Macron, pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zones Agricole et Naturelle, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Article L151-11
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° 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.

Dans ces mêmes zones, le règlement peut également désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L151-12
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

▪ 5 CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET 20 SOUS-DESTINATIONS

Désormais, il existe cinq destinations de constructions et vingt sous-destinations, codifiées respectivement aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont organisées comme suit :

- ✓ Exploitation agricole et forestière :
  - exploitation agricole,
  - exploitation forestière ;
- ✓ Habitation :
  - logement,
  - hébergement ;
- ✓ Commerces et activités de services :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - commerce de gros,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique,
  - cinéma ;
- ✓ Equipements d'intérêt collectif et services publics :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - salles d'art et de spectacles,
  - équipements sportifs,
  - autres équipements recevant du public ;
- ✓ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - industrie,
  - entrepôt,
  - bureau,
  - centre de congrès et d'exposition.

▪ DES RÈGLES COMMUNES

Un certain nombre de règles des articles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, agricoles, naturelles ou forestières, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales et de l'intégration paysagère des projets.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. : Emprise au sol et hauteur des constructions

Dans les zones urbaines du bourg, la commune a fait le choix de ne pas règlementer l'emprise au sol pour permettre la densification.

3.2. : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

La commune a fait le choix de ne pas règlementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sur l'ensemble des zones du PLU pour permettre la densification. Des règles de distance sont toutefois édictées en zone A et N afin de limiter la dispersion de l'urbanisation.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Le règlement rappelle dans l'ensemble des zones que les toitures des constructions nouvelles devront pouvoir supporter les dispositifs d'énergie renouvelables.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Le règlement indique de privilégier les surfaces perméables ou drainantes.
Le règlement rappelle que le coefficient d'imperméabilisation défini dans le zonage pluvial devra être respecté.

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
Le règlement rappelle dans les zones concernées les dispositions inhérentes aux EBC, ainsi qu'au bocage et aux espaces protégés au titre de la loi Paysage.
En outre, afin d'introduire la nature en ville et de préserver des espaces de respiration et les boisements, il impose :

- Le respect des essences préconisées et interdites.
- Une valorisation des végétaux existants.
- La réalisation d'un traitement paysager des aires de stationnement.
- La réalisation d'écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
Pour assurer une gestion qualitative des eaux pluviales et du ruissellement, le règlement :

- impose la réalisation d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales
- interdit l'évacuation vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

Article 6 : Stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose a minima que les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, et être assuré en dehors des voies publiques.
Des normes de nombres de places de stationnements sont définies en fonction des destinations et présentées en dispositions générales.

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

L'article 7 est commun à l'ensemble des zones U, AU, N et A.

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Pour assurer une bonne desserte des projets et améliorer le fonctionnement urbain, le PLU impose que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. En outre, il précise que les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, la protection civile et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Les dispositions spécifiques aux abords des routes départementales sont rappelées en dispositions générales.
Ainsi, le PLU vise à permettre une bonne desserte des terrains et d'assurer une circulation en toute sécurité.

7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
Pour encourager le tri collectif, le règlement impose que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des déchets.

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement
Pour assurer une alimentation en eau potable de qualité, le règlement impose dans toutes les zones :

- le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur,
- une desserte par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Pour limiter les impacts dans le paysage urbain, agricole ou naturel, concernant la desserte téléphonique, électrique, le règlement impose l'enfouissement des réseaux ou leur intégration au bâti.

Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux usées, le règlement stipule :

. leur évacuation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
. en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, une conformité des installations individuelles d'assainissement aux normes fixées par la réglementation en vigueur, avec une possibilité d'épandage en fonction de la capacité du terrain à recevoir de telles installations
. Une séparation des réseaux eaux usées et pluviales
. Une interdiction de l'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel

8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux pluviales, le règlement impose :

. La réalisation d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation
. Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement

8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sa règlementation vise à prévoir le raccordement des constructions aux réseaux internet haut et très haut débit.

3.2.2 LES ZONES AGRICOLES

▪ DELIMITATION

Article R.123-7 du code de l'urbanisme :

*« **Les zones agricoles sont dites "zones A"**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
En zone A, peuvent seules être autorisées :
- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

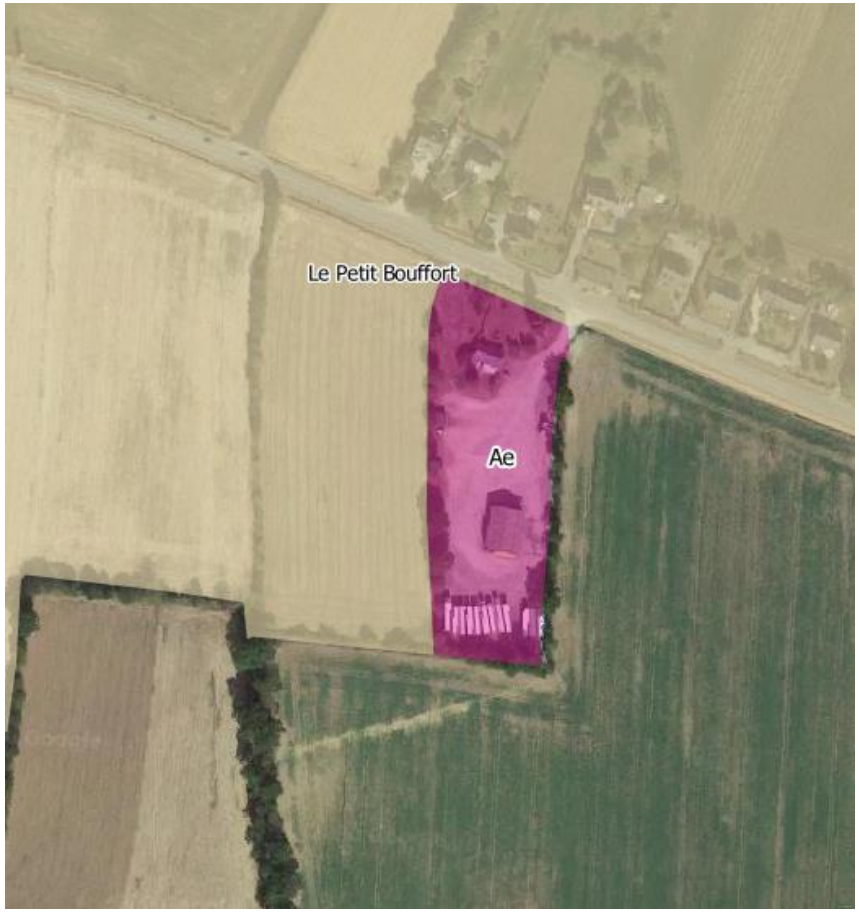
La zone agricole a été définie à partir de l'identification des terres agricoles exploitées et des sièges d'exploitation, auxquelles ont été ôtées les secteurs sensibles sur le plan environnemental (zones N) et les sites de projet en extension urbaine.
La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

. Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
. Un secteur Ae correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.

ZONE A



SECTEUR AE A L'OUEST DE L'AGGLOMERATION



- JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	Sont interdites toutes les destinations, sous destinations et types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.	> Préserver les espaces agricoles
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** Sont admis dans toute la zone A : · Equipements d'intérêt collectif et services publics si : pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages · Extensions des constructions existantes ayant la destination habitation · Annexes des constructions à destination d'habitation · Changement de destination des constructions existantes · Recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau Zone A à l'exclusion du secteur Ae : Les nouvelles constructions et installations ayant la destination suivante : · Exploitation agricole si : o nécessaires et liées à l'exploitation agricole, o ou constructions de faible emprise ou d'installations techniques liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole, s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager. · Habitations nécessaires à l'exploitation agricole si : o liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants, o justifiées par la surveillance et la présence permanente o nouvelles construction située à proximité du lieu de production o en cas de changement de destination ou de construction nouvelle, que le bâtiment soit localisé à plus de 100 mètres de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et ressortant d'une exploitation ; o un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole sur une emprise au sol maximale de 100 m² et un second logement de fonction si sous la forme d'un local de gardiennage de 30 m² d'emprise au sol maximum. · Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles à condition que cela constitue le prolongement de l'activité de production et que : o l'activité soit compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière o qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages o que les bâtiments destinés à la vente directe soient limités à 300m² par bâtiment et à proximité directe du lieu de production.	> Affirmer la vocation agricole > Encadrer précisément les autres occupations du sol existantes dans la zone pour limiter les impacts sur l'activité et les terres agricoles ainsi que les conflits d'usage > Encadrer les possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants > Assurer la conformité avec la Loi ELAN > Encadrer précisément les autres occupations du sol existantes dans la zone pour limiter les impacts sur l'activité et les terres agricoles ainsi que les conflits d'usage

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
		· Aménagements destinés à une diversification des activités d'une exploitation agricole si : o restent accessoires et ne nuisent pas aux activités agricoles de l'exploitation o liée à l'accueil touristique en milieu rural o dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante à proximité du siège principal de l'exploitation o ne favorisant pas la dispersion de l'urbanisation et intégrés à leur environnement. o et à condition que le bâtiment soit localisé à plus de 100 mètres de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et ressortant d'une exploitation ; · Installations photovoltaiques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments. · Eoliennes < 12m sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. <u>Secteur Ae :</u> . Nouvelles constructions et extensions des commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition : o que l'opération projetée soit complémentaire ou liée à l'activité existante o qu'elle soit intégrée à l'environnement o que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles n'augmente pas plus de 40 % l'emprise au sol des bâtiments existants o que la desserte existante soit suffisante, que le raccordement architectural soit satisfaisant, et que l'assainissement soit réalisable. **Types d'activités** <u>Sont admis dans toute la zone A :</u> · Constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public si : o nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public o localisation et aspect ne dénaturent pas le caractère la qualité paysagère du site o ne portent pas atteinte à la préservation des milieux o permettent un retour du site à l'état naturel. · Les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif et implantés à plus de 100mètres de toute limite de zone urbaine. · Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole. <u>Secteur Ae</u> : . Dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaire à une activité artisanale, industriel, ou entrepôt à condition de mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuissances éventuelles	

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		> Permettre l'implantation des constructions dans le prolongement des hameaux historiques et encadrer les hauteurs dans le prolongement de l'existant pour assurer l'intégration des projets dans le paysage > Définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé > Intégrer les retraits par rapport aux RD > Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques > Encadrer les hauteurs des constructions pour limiter les impacts dans le paysage agricole ouvert
Emprise au sol		Respect article 2	
Hauteur maximale	.	<u>Zone A seule :</u> . habitations ≤ 3,50 m à l'égout du toit et ≤ 7 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage . annexes ≤ 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'accrotère . extensions ne peuvent pas être supérieurs à la hauteur du bâtiment principal <u>Secteur Ae :</u> . activités : 12 m maximum . extensions ne peuvent pas être supérieurs à la hauteur du bâtiment principal	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Voies : Marges graphiques, sinon alignement ou retrait > 5 m. Autres emprises : Non règlementé , retrait de 10 m par rapport au cours d'eau	
Implantation par rapport aux limites séparatives		D'une limite à l'autre, sur la ou les limites ou retrait > 3 m. Annexes d'habitations : en limite séparative ou retrait > 1 m.	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes)	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	Extensions et annexes en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux et avec l'environnement. Clôtures et éléments techniques doivent être intégrés avec la construction principale. Systèmes solaires et dispositifs de production d'énergie renouvelable : insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Simplicité des volumes.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement architectural et paysager
Façades		Matériaux : meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Couleurs et le traitement des façades : unité d'ensemble. Bâtiments au volume imposant de couleur foncée. Matériaux réfléchissant ou brillant évités, sauf lignes ou surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.). L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
Toitures		Habitation (hors annexes et vérandas) : toitures terrasses ou en courbe autorisées si bonne intégration dans l'environnement Toiture à pente : couleur ardoise ou matériaux présentant une qualité architecturale ou dans le cadre d'une démarche de développement durable. Les matériaux devront garantir une bonne intégration à leur environnement. Les châssis de toits doivent être encastrés. Pour les bâtiments agricoles, l'utilisation de plaques translucides pour favoriser l'éclairage naturel zénithal est autorisée.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement urbain en reprenant les caractéristiques des hameaux historiques, sans figer totalement la créativité architecturale (toitures, dispositifs énergétiques)
Clôtures		Plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 80 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits. Clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées, de grillage à large maille sont à privilégier, notamment au sein des corridors écologiques. Les talus existants et murets traditionnels en pierre sont à conserver. Le long des voies : . hauteur maximum : 1,80m . elles devront être constituées de : o haies composées d'essences locales diversifiées doublées ou non d'un grillage o clôture pleine ne dépassant pas 0,80m, éventuellement surmontés de dispositifs à claire voie, ajourés et/ou végétalisées. Hauteur maximale de 2m pour les portails et piliers. o dispositif à claire voie Le long des autres emprises publiques et en limite séparative, les clôtures se composeront : . haies vives d'essences locales . grille ou d'un grillage de couleur foncée doublée ou non d'une haie composée d'essences locales <u>Dispositions particulières :</u> - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), - Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.	> Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbains et paysagers

2.1.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- DELIMITATION

Article R.123-8 du code de l'urbanisme :

*« **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone naturelle et forestière a été délimitée en tenant compte des espaces remarquables, des ZNIEFF, des espaces boisés, de la trame verte et bleue et des corridors écologiques. Elle est instituée pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique, écologique et/ou paysager.

La zone N regroupe :

- les espaces naturels sensibles : les espaces inscrits dans les ZNIEFF, les vallées et les abords des cours d'eau ;
- les éléments de la trame verte et bleue, support des connexions écologiques : les boisements significatifs, les fonds de vallées et les milieux humides associés.

Elle se compose d'une zone N générale, délimitant les parties du territoire affectés à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.

ZONE NATURELLE



▪ JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	Sont interdits les cas non mentionnés à l'article 2.	> Préserver les espaces naturels
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** Sont admis : · Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics si ils : o sont liés à la réalisation d'infrastructures et réseaux ou d'ouvrages ponctuels o ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière o ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. · Extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation · Annexes des bâtiments d'habitation existants · Exploitations forestières si : o Les constructions sont nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière o s'il s'agit de construction de faible emprise ou directement liées à la gestion des réserves d'eau sous réserve que leur localisation et aspect permettent une bonne intégration paysagère et ne porte pas atteinte aux milieux. · Changement de destination des constructions existantes, si : o la nouvelle destination est l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes o il vise la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité o la desserte existante est suffisante ou si l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate o les distances minimales de visibilités sont requises en cas de débouchée sur une RD o il se situe à plus de 100 mètres d'une construction liée à une exploitation agricole et s'il respecte la bande des 10 mètres aux abords d'un cours d'eau. · Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments · Les éoliennes sous réserve d'être d'une hauteur inférieure à 12 m et de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. **Types d'activités** Sont admis : · Constructions légères et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels si : o nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux o leur localisation ne dénature pas le caractère des sites et leur qualité paysagère	> Préserver les espaces naturels et paysagers et permettre une valorisation des espaces naturels > Encadrer précisément les autres occupations du sol existantes dans la zone pour limiter les impacts sur l'environnement et les paysage > Encadrer les possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants > Affirmer la présence d'activités existantes compatibles avec la préservation des espaces naturels tout en permettant leur évolution et poursuivre la dynamique du territoire

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
		○ ne porte pas atteinte à la préservation des milieux et permet un retour à l'état naturel du site. · Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique si bonne insertion dans le site. · Infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative sous réserve d'une bonne insertion dans le site. · Aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières < 50 m^2 de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes. · Extensions des ICPE	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		> Permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques > Définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé > Intégrer les retraits par rapport aux RD > Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques > Encadrer les hauteurs des constructions pour limiter les impacts dans le paysage
Emprise au sol		Les dispositions de l'article 2.1 seront respectées.	
Hauteur maximale		. Habitations < 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. . Extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieur à la hauteur du bâtiment principal existant. . Annexes d'habitations < 3.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Marges graphiques, sinon alignement des voies ou retrait > 5 m. Ou alignement avec un ensemble de bâtiments déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 15 m	
Implantation par rapport aux limites séparatives		D'une limite à l'autre, sur une limite en respectant un retrait au moins égal) 3 mètres de l'autre limite séparative ou en retrait ≥ 3 m. Annexes et abris de jardins : en limite séparative ou en retrait ≥ 1 m.	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Respect article 2 Distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes)	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	Harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes. Formes architecturales contemporaines autorisées si bonne insertion dans le paysage. Clôtures, bâtiments annexes et éléments techniques doivent faire l'objet d'une bonne intégration, notamment avec le bâtiment principal. Systèmes solaires et dispositifs de production d'énergie renouvelable : insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager
Façades		L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
Toitures		Habitation (hors annexes et vérandas) : toitures terrasses ou en courbe autorisées si bonne intégration dans l'environnement. Toiture à pente : couleur ardoise ou matériaux présentant une qualité architecturale ou dans le cadre d'une démarche de développement durable. Les matériaux devront garantir une bonne intégration à leur environnement. Les châssis de toits doivent être encastrés. Pour les bâtiments agricoles, l'utilisation de plaques translucides pour favoriser l'éclairage naturel zénithal est autorisée.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager en reprenant les caractéristiques des hameaux historiques, sans pour autant figer totalement la créativité architecturale (toitures, dispositifs énergétiques)
Clôtures		Clôtures constituées de haies végétales d'essences locales diversifiées, de grillage à large maille ou en talus existant sont à privilégier, en particulier au sein des corridors écologiques. Le long des voies : . hauteur maximum : 1,80m . elles devront être constituées de : o haies composées d'essences locales diversifiées doublées ou non d'un grillage o clôture pleine ne dépassant pas 0,80m, éventuellement surmontés de dispositifs à claire voie, ajourés et/ou végétalisés. Hauteur maximale de 2m pour les portails et piliers o dispositif à claire voie <u>Dispositions particulières :</u> - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), - Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.	> Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbains et paysagers

2.1.5 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A ET N

Article L151-11 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° 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.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au règlement graphique. Ils ont été identifiés par la méthode d'analyse suivante :

1. Analyse cartographique pour une pré-selection des bâtiments potentiels croisant différentes données :

Les potentiels bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :
- L'ensemble des bâtiments agricoles, les bâtiments patrimoniaux, les sièges d'exploitation et les périmètres de protection sanitaires identifiés dans le cadre du diagnostic agricole
- Les bâtiments patrimoniaux déjà identifiés au PLU en vigueur
- Les bâtiments inventoriés à l'inventaire du patrimoine de Bretagne

Les contraintes agricoles :
- Les sièges d'exploitation et les périmètres de protection sanitaires identifiés dans le cadre du diagnostic agricole

2. Vérification des données

A partir du recensement proposé à l'issue de l'analyse cartographique, le repérage sur photo-aérienne a été analysé en réunion en fonction des connaissances de chacun, puis vérifié sur le terrain.

Un atlas est alors réalisé pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination, en annexe du règlement du PLU (cf. atlas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en annexe du PLU).

Les changements de destination sont règlementés à l'article 2 de la zone A et N :

Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11 2°, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- *L'emprise au sol minimale du bâti concerné devra être égale ou supérieure à 60 m² ;*
- *La destination nouvelle est l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes*
- *L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;*
- *La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;*
- *L'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;*
- *Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;*
- *Le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse…) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.*

Le règlement précise que le changement de destination est soumis 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 en zone A.

2.1.6 ANNEXES ET EXTENSIONS DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS EN ZONES A ET N

Article L. 151-12 :

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement encadre les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants en les règlementant aux articles 2 et 3 du règlement des zones N et A :

Extrait article 2 :

- *Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :*
  - *L'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 50 m² à la date d'approbation du PLU (12/02/2020) ;*
  - *L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
  - *L'intégration à l'environnement est respectée ;*
  - *Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;*
  - *L'activité agricole n'est pas compromise ;*
  - *L'implantation des extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans sauf démonstration d'une impossibilité technique, topographique ou de maitrise foncière ;*
  - *La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;*
  - *L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.*

Extrait article 2 :

- *Les annexes des constructions à destination d'habitation* sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :*
  - *La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes*
  - *L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
  - *L'activité agricole n'est pas compromise ;*
  - *L'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans sauf démonstration d'une impossibilité technique, topographique ou de maitrise foncière ;*
  - *L'intégration à l'environnement est respectée ;*
  - *L'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m² ;*
  - *La hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.*

Ainsi, le règlement encadre les évolutions du bâti existant tant en terme de hauteur, de densité et d'usage pour limiter l'impact paysager (règles de hauteur, d'emprise au sol), agricole et naturel (pas de nouveau logement, gestion de l'assainissement). Les annexes détachées du bâtiment principal sont autorisées sous réserve de se situer à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

2.1.7 SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Article L151-13 :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

La législation en vigueur ne prévoit pas de possibilité d'étendre les bâtiments d'activités existants au sein des espaces agricoles et naturels. De ce fait, **un STECAL à vocation économique,** au Bouffort, a été défini au PLU d'Erbrée pour permettre à l'activité de se maintenir en accompagnant son évolution.
Classés en zone naturelle ou agricole, les droits à construire y sont fortement limités en terme de destinations autorisées et/ou de dimension des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes afin de limiter les impacts environnementaux, paysagers et agricoles.

BOUFFORT



Le secteur du Bouffort accueille une activité de transport et de logistique. La municipalité souhaite assurer le maintien de cette activité économique en périphérie de l'espace aggloméré. Aussi ce site a été limité à l'emprise actuelle de site et classé en zone Ae au PLU, permettant l'implantation de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes ayant la destination « Commerce et activités de service » * ou « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » *, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles (y compris les extensions) n'augmente pas plus de 40% l'emprise au sol des bâtiments existants ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur Ae.

2.1.8 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.
Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle et de morphologie urbaine, que de cadre bâti et de paysage urbain. Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme,

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine :

- *Les secteurs déjà urbanisés ;*
- *Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Le territoire urbanisé d'Erbrée est découpé en **quatre zones urbaines** aux documents graphiques du règlement. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

▪ LA ZONE UC

La zone UC correspond au tissu urbain traditionnel de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Le PLU vise à y :

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité de la centralité ;
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles ;
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.

LA ZONE UC



- JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions interdites :** · Exploitations agricoles ou forestières · Commerces de gros · Industries · Entrepôts **Usages et affectations des sols et types d'activités, sont interdits :** · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; · Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ; · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement ; · Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; · Les dépôts de véhicules, autres que ceux liés à une destination, sous destination ou activité autorisée dans le secteur ; · Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; · Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous destination ou type d'activité autorisée dans le secteur.	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune > Préserver la qualité du cadre de vie. > Assurer le maintien de l'armature de commerces > Encourager les commerces de détails et l'artisanat compatibles avec l'habitat dans la zone centrale pour conforter l'appareil commercial > Assurer la pérennité des activités existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous destinations des constructions autorisées sous conditions :** · Artisanat et commerces de détail. **Types d'activités autorisées :** · Les nouvelles ICPE soumises à déclaration si : o correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants o leur importance ne modifie pas le caractère du secteur o mise en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances et dangers éventuels ; · Les extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale ; · Les dépôts de véhicules si liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et qui fait preuve d'une bonne intégration paysagère ; OAP : compatibilité	

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol		Non réglementé.	
Hauteur maximale		Hauteur maximale des constructions : - En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère - 2 niveaux + combles ou attique ou attique et comble soit : 11 mètres au faîtage ou 13 mètres au point le plus haut en cas de construction composée d'attique avec combles. Hauteur maximale des annexes* : 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.	> Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade sur rue, tout en répondant aux attentes actuelles (possibilité de réaliser des terrasses en attique) et à la créativité architecturale
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci : - À l'alignement des voies - Librement, si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches, en harmonie avec le cadre bâti existant Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation , pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue. Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 10m	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique : tissu urbain continu, implanté à l'alignement sur rue > Assurer l'unité de la forme urbaine traditionnelle et ancienne en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits > Offrir des assouplissements de la règle sur des cas spécifiques et dans le respect des objectifs de développement durable
Implantation par rapport aux limites séparatives		D'une limite à l'autre ou sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative. Annexes : à 1 mètre des limites séparatives.	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir. > Assouplir la règle pour les annexes et les équipements pour ne pas contrer les projets d'intérêt général et répondre aux besoins des habitants sans dénaturer le paysage (annexes peu visibles du domaine public)

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	L'harmonie des volumes, des formes et des couleurs, en accord avec les constructions existantes, doivent être respectés. Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans le paysage environnant. Les systèmes solaires et de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur la façade ou la toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager
Façades		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.	> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > Assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site. > Assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines
Toitures		Habitations (hors annexes et vérandas) : Les toitures terrasse sont autorisées uniquement pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec les constructions voisines. Pour les toitures à pente : matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. D'autres matériaux qui se distinguent par leur qualité architecturale pourront être autorisés s'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Toutefois ils devront garantir une bonne insertion dans leur environnement. L'emploi de la tuile est interdit. Les toitures en pointe de diamant (4 pans) ou complexes sont interdites. Les châssis de toits doivent être encastrés.	
Clôtures		Les clôtures et portails devront s'intégrer au paysage environnant. Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux par plaques, les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Le long des voies, les clôtures < 1,50 m et constituées : - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées doublées ou non d'un grillage ; - Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ; - Soit d'un muret surmonté d'une grille éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales diversifiées. Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures < 1,80 m et constituées : - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées doublée ou non d'un grillage; - Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles (murs) > Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbain et paysager > Préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.

TYPES DE RÈGLES	ART.	PRINCIPES DES RÈGLES	JUSTIFICATION
		- Soit de parois en bois, - Soit par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails). <u>Dispositions particulières :</u> - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), - Pour permettre la préservation d'éléments végétaux. La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.	

▪ LA ZONE UE

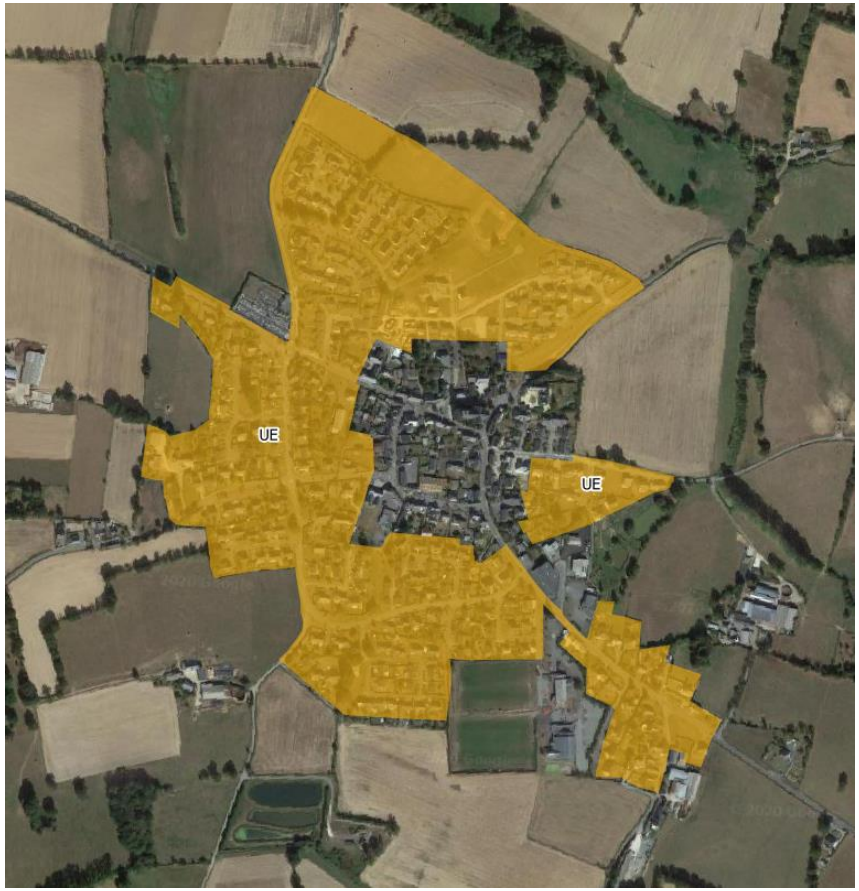
La zone UE comprend les secteurs urbanisés sous forme d'habitat individuel essentiellement dans le cadre de grandes opérations groupées ou de lots à bâtir, ainsi que sous forme d'urbanisation ponctuelle. La densité y est globalement moins élevée que dans le centre-bourg. Elle regroupe :

- des opérations groupées marquées par une centralité urbaine et reprenant certains codes de la trame urbaine traditionnelle,
- des constructions réalisées au coup par coup le long des voies historiques qui disposent de capacité de densification,
- une trame urbaine traditionnelle moins dense que le centre-bourg et plus éloignée du centre-bourg,
- des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Le PLU vise à y :

- Préserver l'unité paysagère,
- Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée,
- Encourager la mixité urbaine et une diversification de l'offre de logements
- Permettre l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

LA ZONE UE



- JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions interdites :** · Exploitation agricole ou forestière ; · Commerce de gros (extensions et annexes sous condition) ; · Industries ; · Entrepôts (extensions et annexes sous condition). Destinations et sous destinations des constructions autorisées sous conditions : · Artisanat et commerces de détail. **Usages et affectations des sols et types d'activités** · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; · Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ; · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement ; · Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; · Les dépôts de véhicules ; · Les dépôts de ferraille, déchets, matériaux divers ; · Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune > Préserver la qualité du cadre de vie. > Assurer le maintien de l'armature de commerces > Encourager les commerces de détails et l'artisanat compatibles avec l'habitat dans la zone centrale pour conforter l'appareil commercial > Assurer la pérennité des activités existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions autorisées sous conditions :** · Les extensions mesurées des constructions existantes ayant la sous-destination entrepôts* à condition que : o Il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances o les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. · Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes ainsi que les changements de destination ayant la sous-destination artisanat et commerce de détail à condition que : o Il n'en résulte pas d'aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage o les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnant o la surface de plancher par bâtiment soit inférieure à 1 000m².	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Types d'activités · Nouvelles ICPE soumises à déclaration si : o correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants o leur importance ne modifie pas le caractère du secteur o mise en œuvre de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels · Extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale. OAP : compatibilité	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol		Non réglementée	
Hauteur maximale		Hauteur maximale des constructions : - 11 mètres au faîtage - En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère - 2 niveaux + combles ou attique En cas d'attique le retrait par rapport à la façade principale doit au moins être égal à 1,5m Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 2 niveaux en cas de toiture à 2 pentes Hauteur maximale des annexes* : 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.	> Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade sur rue, tout en répondant aux attentes actuelles (possibilité de réaliser des terrasses en attique) et à la créativité architecturale
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Le long des voies*, publiques ou privées, les bâtiments* doivent s'implanter : - Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, - Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie, - Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement. Implantation le long des autres emprises publiques : Non réglementée sauf indication graphique contraire. Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 10m	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre: tissu urbain continu, implanté à l'alignement sur rue (en tout ou partie) > Assurer l'unité de la forme urbaine traditionnelle et ancienne en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits
Implantation par rapport aux limites séparatives		Les bâtiments doivent être implantés : - Sur l'une des limites avec un retrait ≥ à 3m de l'autre limite séparative, - Soit en retrait ≥ à 3m Annexes : à 1 mètre des limites séparatives.	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
			jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti ou pour créer une voie dans l'avenir. > Assouplir la règle pour les annexes et les équipements pour ne pas contrer les projets d'intérêt général et répondre aux besoins des habitants sans dénaturer le paysage (annexes peu visibles du domaine public)
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	L'harmonie des volumes, des formes et des couleurs, en accord avec les constructions existantes, doivent être respectés. Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans le paysage environnant. Les systèmes solaires et de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur la façade ou la toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager
Façades		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.	> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > Assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines
Toitures		Habitations (hors annexes et vérandas) : Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à pente : matériaux de co uverture seront à dominante de couleur ardoise. D'autres matériaux qui se distinguent par leur qualité architecturale pourront être autorisés s'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Toutefois ils devront garantir une bonne insertion dans leur environnement. L'emploi de la tuile est interdit et les châssis de toits doivent être encastrés.	
Clôtures		Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux par plaques, les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Le long des voies, les clôtures < 1,50 m et constituées : - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées doublée ou non d'un grillage;	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles (murs) > Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbain et paysager > Préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		- Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits ≤ 0,80 m, éventuellement surmontés d'un dispositif) claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales. Les portails et piliers auront une hauteur ≤ à 1,50 m. - Soit de paroie en bois, - Soit d'un dispositif à claire-voie. Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures < 1,80 m et constituées : - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées doublée ou non d'un grillage; - Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales, - Soit de parois en bois, - Ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails). Les clôtures en limites séparatives visibles du domaine public devront réaliser un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale. <u>Dispositions particulièress :</u> - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), - Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.	clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.

- LA ZONE UL

La zone UL correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

ZONE UL DANS L'ESPACE AGGLOMERE



ZONE UL EN PERIPHERIE DE L'ESPACE AGGLOMERE (OUEST DE LA COMMUNE)



- JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations des constructions interdites :** · Exploitations agricoles et forestières ; · Habitations ; · Commerces et activités de services ; · Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. **Usages et affectations des sols et types d'activités interdits :** · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement ; · Les dépôts de véhicules ; · Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.	> Définir une zone dédiée aux équipements collectifs et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Types d'activités admis :** · ICPE soumises à déclaration si : o nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone o leur importance ne modifie pas le caractère du secteur o mise en œuvre de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels · Extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale.	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol		Non réglementé.	
Hauteur maximale		15 mètres Ne s'applique pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone.	> S'inscrire dans les volumétries de l'espace aggloméré > Répondre aux besoins des équipements
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Non règlementé. Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 10m.	> Offrir des règles assez souples pour ne pas contraindre la réalisation de grands équipements d'intérêt collectif
Implantation par rapport aux limites séparatives		Non règlementé.	
Constructions les unes par rapport aux autres		Non réglementé.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
sur une même propriété			
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	L'harmonie des volumes, des formes et des couleurs, en accord avec les constructions existantes, doivent être respectés. Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans le paysage environnant. Les systèmes solaires et de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur la façade ou la toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager
Façades		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > Assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines
Toitures		Hors annexes : Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Toiture à pente : matériaux à dominante couleur ardoise ou qui se distinguent par leur qualité architecturale ou s'insèrent dans une démarche de développement durable. L'emploi de la tuile est interdit et les châssis de toits doivent être encastrés.	
Clôtures		Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux par plaques de type fibrociment, les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Le long des voies, les clôtures < 1,80 m et constituées : - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées doublée ou non d'un grillage; - Soit d'une grille ou d'un grillage ; - Soit d'une clôture pleine éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures < 1,80 m. Les clôtures en limites séparatives visibles du domaine public devront réaliser un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale. <u>Dispositions particulières :</u> - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), - Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.	> Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbain et paysager > Préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants et de la collectivité pour les équipements collectifs.

- LA ZONE UA

La zone UA correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques. C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement interdite.

ZONE UA



La zone UA se compose de 4 secteurs :

- Un secteur « UAa » destiné aux activités à vocation artisanale et commerciale du lotissement « Le Verger

SECTEUR UAA



- Un secteur « UAb » destiné aux activités économiques de la zone d'activité du « Rocher de l'Oilinière »

SECTEUR UAB



- Un secteur « UAi » destiné à l'accueil du Parc d'Activité de la Huperie

SECTEUR UAI



- Un secteur « UAs » destiné aux activités, équipements, constructions et installations en lien avec l'aire de service de la Route Nationale n°157

SECTEUR UAS



- JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions interdites :** · Exploitations agricoles et forestières, · Habitations, · Artisanat et commerces de détail (mais autorisé sous condition pour le secteur UAa et extensions annexes autorisées en secteur UAs), · Restauration (sauf extensions, annexes, changements de destination autorisés dans le secteur UAs), · Commerces de gros (mais autorisé sous condition pour le secteur UAa et UAb), · Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (mais autorisé en secteur UAi, UAs et sous condition pour le secteur UAa), · Hébergement hôtelier et touristique (mais autorisé en secteur UAs), · Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés en secteur UAs, · Cinéma, · Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, · Salles d'art et de spectacles, · Equipements sportifs, · Autres ERP, · Industries et entrepôts en secteur UAs, · Centres de congrès et d'exposition. **Usages et affectations des sols et types d'activités interdits :** · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, · Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, · Le stationnement de caravanes isolées quelqu'en soit la durée, · Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activité autorisé dans le secteur.	> Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Permettre le maintien des activités économiques situées en dehors du bourg

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions autorisées sous conditions :** Dans le sous-secteur UAa : · Les nouvelles constructions, extensions et changements de destinations de : o « Artisanat et commerce de détail, commerce de gros et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition de ne pas générer de difficultés particulières lors des livraisons et de ne pas générer de nouvelles nuisances et de ne pas dépasser 1 000m² de surface plancher par bâtiment. o Bureaux* dès lors qu'ils sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination* autorisée dans le secteur. Dans le sous-secteur UAb : · Les nouvelles constructions, extensions et changement de destination de : o Commerces de gros à condition que l'activité ne génère pas de difficultés particulières liées aux livraisons ou générateurs de nuisances et de ne pas dépasser 1 000m² de surface plancher par bâtiment. o Bureaux* dès lors qu'ils sont directement nécessaires et accessoires à une sous destination autorisée dans le secteur. Dans le sous-secteur UAs : · Les nouvelles constructions, extensions mesurées et changements de destination ayant la destination « bureaux » dès lors qu'ils sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le secteur. **Sont admis les types d'activités suivants :** · Les ICPE soumises à déclaration si : o nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone o leur importance ne modifie pas le caractère du secteur o mise en œuvre de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels · Les extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale.	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol		Respect de l'article 2.	
Hauteur maximale		Ne s'applique pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone. Dans les sous-secteurs UAa, UAb et UAs : 10 mètres au faîtage.	> Répondre aux besoins des activités économiques > Limiter la consommation foncière

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Dans le sous-secteur UAi : 25 mètres qui peut être portée à 35 mètres sur une partie du bâtiment dans la limite de 20% de la surface d'emprise au sol du bâtiment, de la surface de plancher du bâtiment et du volume total du bâtiment.	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Le long des voies : respecter les indication graphiques figurant ou plan ou s'implante à l'alignement ou s'implante avec une distance minimale de 3 mètres. Marge de recul de 15 mètres depuis l'axe de la RD N° 29 Dans le sous-secteur UAs ; retrait ≥ 25 mètres de la RN n°157 Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 10m	> Offrir des règles assez souples pour ne pas contraindre l'installation de nouvelles activités économiques > Permettre de densifier les zones d'activités existantes
Implantation par rapport aux limites séparatives		0 ou 3 mètres de la limite séparative	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	L'harmonie des volumes, des formes et des couleurs, en accord avec les constructions existantes, doivent être respectés. Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans le paysage environnant. Les systèmes solaires et de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur la façade ou la toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager et urbain
Façades		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	
Toitures		Formes et matériaux de toitures divers pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou démarche de développement durable.	
Clôtures		Les clôtures devront respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux par plaques de type fibrociment, les filets ou films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures grillagées. Dispositions particulières : - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la dôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),	

2.1.9 LES ZONES A URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones **AU** sont divisées en zones **1AU et 2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation et leur desserte par les équipements et les réseaux. La commune a souhaité planifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en privilégiant les zones à proximité du centre-bourg. En effet, ces zones disposent des réseaux nécessaires et jouissent d'une proximité immédiate avec les services et les commerces.

Les zones AU sont réparties comme suit :

- La zone 1AU urbanisable à court ou moyen terme est déjà équipée et opérationnelle immédiatement :
  - La zone 1AUE est à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat pour encourager davantage de mixité urbaine.
  - La zone 1AUL vise l'accueil d'équipements collectifs pour permettre la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - La zone 1AUA est à vocation économique. Elle est composée de 3 secteurs, 1AUAb, 1AUAi et 1AUAig.
    - Le sous-secteur 1AUAb est destiné à la création d'une zone d'activité
    - Le sous secteur 1AUAi est destiné à l'extension du Parc d'Activité (PA) de la Huperie.
    - Le sous secteur 1AUAig est destiné à la création d'une plateforme GNL

- La zone 2AU est urbanisable à long terme. Les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies et de fait, son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à une modification ou une révision du PLU :
  - La zone 2AUE est à dominante habitat.

LES ZONES A URBANISER



▪ LE SECTEUR 1AUE

Le sectuer 1AUE correspond aux sites destinés à être ouvert à l'urbanisation. La configuration des terrains, la superficie et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. La vocation du secteur 1AUE est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat donc l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

On recense un site en 1AUE sur le territoire communal. Celui-ci a fait l'objet d'une expertise zone humide afin de s'assurer de sa constructibilité.

SECTEUR 1AUE



EXPERTISE ZONE HUMIDE SECTEUR 1AUE



▪ JUSTIFICATION DES REGLES DU SECTEUR 1AUE

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions interdites :** · Exploitation agricole ou forestière ; · Commerce de gros ; · Industries et entrepôts. **Usages et affectations des sols et types d'activités** · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; · Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ; · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement ; · Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; · Les dépôts de véhicules ; · Les dépôts de ferraille, déchets, matériaux divers ; · Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune > Préserver la qualité du cadre de vie. > Assurer le maintien de l'armature de commerces > Encourager les commerces de détails et l'artisanat compatibles avec l'habitat dans la zone centrale pour conforter l'appareil commercial > Assurer la pérennité des activités existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions autorisées sous conditions :** · Artisanat et commerces de détail (nouvelles constructions, extensions et changements de destination) à condition : o qu'il n'en resulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances o que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants o que la surface de plancher par bâtiment soit ≤ 1 000 m². **Types d'activités :** · Nouvelles ICPE soumises à déclaration si : o correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants o leur importance ne modifie pas le caractère du secteur o mise en œuvre de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels · Extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale. OAP : compatibilité	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol		Non réglementé	> Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade sur rue, tout en répondant aux attentes actuelles (possibilité de réaliser des terrasses en attique) et à la créativité architecturale
Hauteur maximale		Hauteur maximale des constructions : - 11 mètres au faîtage - En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère - 2 niveaux + combles ou attique En cas d'attique le retrait par rapport à la façade principale doit au moins être égal à 1,5m Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 2 niveaux en cas de toiture à 2 pentes Hauteur maximale des annexes* : 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Le long des voies*, publiques ou privées, les bâtiments* doivent s'implanter : - Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, - Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie, - Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement. Implantation le long des autres emprises publiques : Non réglementé sauf indication graphique contraire. Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 10m	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre > Assurer l'unité de la forme urbaine traditionnelle et ancienne en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits > Optimiser l'implantation des constructions pour limiter la consommation d'espace > Assouplir la règle pour les annexes et les équipements pour ne pas contrer les projets d'intérêt général et répondre aux besoins des habitants sans dénaturer le paysage
Implantation par rapport aux limites séparatives		Les bâtiments doivent être implantés : - Sur l'une des limites avec un retrait ≥ à 3m de l'autre limite séparative, - Soit en retrait ≥ à 3m Annexes : à 1 mètre des limites séparatives.	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	L'harmonie des volumes, des formes et des couleurs, en accord avec les constructions existantes, doit être respectée. Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans le paysage environnant. Les systèmes solaires et de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur la façade ou la toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Façades		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.	> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > Assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines
Toitures		Habitations (hors annexes et vérandas) : Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à pente : matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. D'autres matériaux qui se distinguent par leur qualité architecturale pourront être autorisés s'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Toutefois ils devront garantir une bonne insertion dans leur environnement. L'emploi de la tuile est interdit et les châssis de toits doivent être encastrés.	
Clôtures		Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux par plaques, les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Le long des voies, les clôtures < 1,50 m et constituées : - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées doublée ou non d'un grillage; - Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits ≤ 0,80 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales. Les portails et piliers auront une hauteur ≤ à 1,50 m. - Soit de paroi en bois, - Soit d'un dispositif à claire-voie. Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures < 1,80 m et constituées : - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées doublée ou non d'un grillage; - Soit de murs en pierres ou en maçonnerie enduits en harmonie avec les façades de la construction principale, surmontés ou non d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales, - Soit de parois en bois, - Ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails). Les clôtures en limites séparatives visibles du domaine public devront réaliser un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale. <u>Dispositions spécifiques :</u> - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), - Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles (murs) > Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbain et paysager > Préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.

LE SECTEUR 1AUL

Le secteur 1AUL correspond aux sites destinés à être ouvert à l'urbanisation. La vocation du secteur 1AUL est de permettre une urbanisation destinée aux constructions nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTEURS 1AUL



▪ JUSTIFICATION DES REGLES DU SECTEUR 1AUL

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations des constructions interdites :** · Exploitations agricoles et forestières ; · Habitations ; · Commerces et activités de services ; · Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. **Usages et affectations des sols et types d'activités interdits :** · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement ; · Les dépôts de véhicules ; · Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.	> Définir une zone dédiée aux équipements collectifs et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Types d'activités admis :** · ICPE soumises à déclaration si : o nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone o leur importance ne modifie pas le caractère du secteur o mise en œuvre de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels o permettent d'éviter ou réduire les nuisances et dangers éventuels. · Extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale.	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol		Non réglementé.	> S'inscrire dans les volumétries de l'espace aggloméré > Répondre aux besoins des équipements
Hauteur maximale		15 mètres Ne s'applique pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone.	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Non règlementé. OAP : compatibilité Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 10m.	> Offrir des règles assez souples pour ne pas contraindre la réalisation de grands équipements d'intérêt collectif
Implantation par rapport aux limites séparatives		Non règlementé. OAP : compatibilité	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non règlementé.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	L'harmonie des volumes, des formes et des couleurs, en accord avec les constructions existantes, doit être respectée. Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans le paysage environnant. Les systèmes solaires et de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur la façade ou la toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager > Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > Assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines > Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbain et paysager > Préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants et de la collectivité pour les équipements collectifs.
Façades		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	
Toitures		Hors annexes : Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Toiture à pente : matériaux à dominante couleur ardoise ou qui se distinguent par leur qualité architecturale ou s'insèrent dans une démarche de développement durable. L'emploi de la tuile est interdit et les châssis de toits doivent être encastrés.	
Clôtures		Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux par plaques de type fibrociment, les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Le long des voies, les clôtures < 1,80 m et constituées : - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées doublée ou non d'un grillage ; - Soit d'une grille ou d'un grillage ; - Soit d'une clôture pleine éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures < 1,80 m. Les clôtures en limites séparatives visibles du domaine public devront réaliser un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale. <u>Dispositions particulières :</u> - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), - Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.	

LE SECTEUR 1AUA

Le secteur 1AUA correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. La vocation du secteur 1AUA est de permettre une urbanisation destinée aux activités économiques.

Le secteur 1AUA comprend les sous-secteurs suivants :

- « 1AUAb » : sous-secteur destiné à la création d'une zone d'activité
- « 1AUAi » : sous secteur destiné à l'extension du parc d'activités de la Huperie
- « 1AUAig » : sous secteur destiné à la création d'une plateforme GNL

La configuration des terrains, la superficie et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

SECTEURS 1AUA



▪ JUSTIFICATION DES REGLES DU SECTEUR 1AUA

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions interdites :** · Exploitations agricoles et forestières, · Habitations, · Artisanat et commerces de détail, · Restauration, · Commerces de gros, · Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, · Hébergement hôtelier et touristique, · Cinéma, · Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, · Salles d'art et de spectacles et les centres de congrès et d'exposition, · Équipements sportifs et autres ERP. Dans le sous-secteur 1AUAig sont admises les installations et constructions liées et nécessaires à la mise en place d'une station de Gaz Naturel Liquéfié. **Usages et affectations des sols et types d'activités** · Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, · Le stationnement de caravanes isolées quelqu'en soit la durée, · Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activité autorisé dans le secteur. · L'ouverture et l'exploitation de carrières, · Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.	> Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Permettre le maintien des activités économiques situées en dehors du bourg
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions autorisées sous conditions :** Non règlementé. **Sont admis les types d'activités suivants :** - Les ICPE soumises à déclaration si : o nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone o leur importance ne modifie pas le caractère du secteur o mise en œuvre de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels - Les extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Dans le sous-secteur 1AUAig : - ICPE soumises à déclaration ou autorisation aux conditions cumulatives suivantes : o nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone o leur importance ne modifie pas le caractère du secteur o mise en œuvre de toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels o veiller à l'insertion paysagère du projet dans son environnement OAP : compatibilité	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol		Respect de l'article 2.	> Répondre aux besoins des activités économiques > Limiter la consommation foncière
Hauteur maximale		Ne s'applique pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone. Dans le sous-secteur 1AUAi : 25 mètres qui peuvent être portée à 35 mètres sur une partie du bâtiment dans la limite de 20% de la surface d'emprise au sol du bâtiment, de la surface de plancher du bâtiment et du volume total du bâtiment. Dans le sous-secteur 1AUAb : 10 mètres au faîtage. Dans le sous-secteur 1AUAig : 12 mètres.	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Respecter les indications graphiques figurant au plan, en l'absence de celles-ci : - À l'alignement - Distance minimale de 3 mètres de l'alignement Marge de recul de 15 mètres le long de la RD n°29. Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 15m OAP : compatibilité	> Offrir des règles assez souples pour ne pas contraindre l'installation de nouvelles activités économiques > Permettre de densifier les zones d'activités existantes
Implantation par rapport aux limites séparatives		0 ou 3 mètres de la limite séparative OAP : compatibilité	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	L'harmonie des volumes, des formes et des couleurs, en accord avec les constructions existantes, doit être respectée. Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans le paysage environnant. Les systèmes solaires et de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une insertion soignée sur la façade ou la toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager et urbain

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Façades		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	
Toitures		Formes et matériaux de toitures divers pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou démarche de développement durable.	
Clôtures		Les clôtures devront respecter les plantations existantes (haies et boisements). Les matériaux par plaques de type fibrociment, les filets ou films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures grillagées. Dispositions particulières : - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)	

LE SECTEUR 2AUE

Le secteur 2AUE correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble à dominante d'habitat.

La non maîtrise du foncier sur ce site ne permet pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

SECTEUR 2AUE



▪ JUSTIFICATION DES REGLES DU SECTEUR 2AUE

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	**Destinations et sous-destinations des constructions** - Non mentionné à l'article 2.1 **Usages et affectations des sols et types d'activités** - Non mentionné à l'article 2.2 - Affouillements et exhaussements du non liés à une destination autorisée	> Définir une zone à urbaniser à dominante habitat > Permettre la réalisation d'équipements sans l'attente de l'urbanisation de la zone sans la compromettre dans l'avenir
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	**Destinations et sous-destinations des constructions** - Ouvrages techniques liés au fonctionnement des « équipements d'intérêt collectif et services publics » si : o ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur o bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
Emprise au sol			
Hauteur maximale			
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Implantation : - À l'alignement des voies sur tout ou partie de la façade ou d'un pignon - En fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie - Avec une distance minimale de 3 mètres 10 mètres en recul des rives des cours d'eau	> Optimiser l'implantation des constructions pour limiter la consommation d'espace > Assouplir la règle pour les annexes et les équipements pour ne pas contrer les projets d'intérêt général et répondre aux besoins des habitants sans dénaturer le paysage
Implantation par rapport aux limites séparatives		Implantation : - Sur l'une des limites avec un retrait minimal de 3 mètres de l'autre limite - En retrait au moins égal à 3 mètres Les annexes : à 1 mètre des limites séparatives	
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	Non règlementé	

3.3 LES EMPLACEMENTS RESERVÉS

Article L151-41 :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Dans ces emplacements réservés, toute occupation ou utilisation du sol de nature à rendre le terrain impropre à la destination projetée est interdite. Des constructions peuvent néanmoins être autorisées à titre précaire, suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Le ou les propriétaires des terrains concernés par un emplacement réservé disposent d'un droit de délaissement.

10 emplacements réservés sont définis au PLU.

Emplacement réservé n°	Désignation	Emprise en m²	Bénéficiaire
1	Création d'un cheminement doux	13 558	Commune
2	Création d'un cheminement doux	2 340	Commune
3	Aménagement/sécurisation de l'entrée de ville	153	Commune
4	Aménagement/sécurisation de l'entrée de ville	68	Commune
5	Aménagement de voirie	5 769	Commune
6	Aménagement de voirie	818	Commune
7	Elargissement de voirie	1 015	Commune
8	Elargissement de voirie	14 390	Commune
9	Création d'un cheminement doux / voie cyclable	1 250	Commune
10	Création d'un cheminement doux / voie cyclable	12 337	Commune

EMPLACEMENTS RESERVES SUR LA COMMUNE



3.4 LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

3.4.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 121-27 6 :

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L113-1 :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

- Evolution des EBC

Le PLU de 2008 classait 100,76 ha d'espaces en EBC dont 1.12 ha d'EBC à créer. En effet,certains EBC identifiés au précédent PLU correspondent à des haies bocgères qui auraient dû être créées si l'ensemble des secteurs en 1AU et en 2AU avaient été urbanisés sur la commune. Ces parcelles ayant une vocation agricole, et ayant été reclassées en zone A, cette protection règlementaire n'a pas été maintenue au PLU.
Aussi, le PLU maintient la grande majorité des EBC existants. Seul certains Espaces Boisés Classés ont été supprimés ou recalés pour assurer une cohérence avec la réalité du terrain. Enfin, des déclassements ont également été réalisés suite aux demandes des gestionnaires de réseaux. Suite à l'enquête publique des boisements ont été classés en EBC au lieu-dit Les Bretonnières.

- Bilan des EBC

Au total, le projet de PLU classe 99,27 ha en espaces boisés classés.
On remarquera que les haies linéaires qui étaient classées en EBC sur la carte ci-contre (0.37 ha) bénéficient désormais d'une protection Loi Paysage.

ELEMENTS BOCAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 113-1 DU CU



3.4.2 LES ELEMENTS DE PAYSAGE ET LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Article L. 151-23 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Deux types d'éléments ont été identifiés sur la commune et sont indiqués sur les documents graphiques du règlement :

- Les haies protégées

Il s'agit de la trame bocagère identifiée qu'elle soit existante depuis longtemps ou plantée récemment sur la commune.
Dans le cadre de la révision du PLU, un inventaire visant à mettre à jour ces données a été réalisé sur la commune. Ont notamment été classés en Loi Paysage, les linéaires bocagers identifiés au sein des corridors écologiques , du captage d'eau potable ainsi que ceux situés à proximité des zones humides et des cours d'eau. L'ensemble des linéaires classés au titre de la Loi Paysage représente 109,29 km de haies.

Les dispositions générales du règlement rappellent :
« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- *Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,*
- *Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,*
- *Motifs agricoles : ouvertures d'accès.*

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.
Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés… à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé la replantation d'essences locales à hauteur de 200% de la quantité et /ou du linéaire détruit.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal ».

Le règlement du PLU protège les espaces paysagers aux articles 4 des zones :

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver
La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

ELEMENTS BOCAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU



- Les zones humides

Il s'agit des espaces recensés lors de l'inventaire des zones humides réalisé sur la commune. L'inventaire communal des zones humides a été éffectué par EF études et validé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017. Il faut cependant noter que compte tenu de l'échelle de réalisation, cet inventaire conserve plus une valeur informative de type « outil de la connaissance ».

En complément de cet inventaire communal, des expertises zones humides ont été réalisées dans les secteurs de prospection pour le développement urbain afin de s'assurer de l'absence de zones humides ou, le cas échant, préciser leur limite exacte. Ainsi, plusieurs secteurs potentiellement stratégiques pour le développement urbain ont été prospectés.

Les dispositions générales du règlement rappellent :

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :
- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.*

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :
- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,*
- *Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :*
  - *La sécurité des personnes ;*
  - *L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*
  - *L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs)

<u>Pour rappel : mesures compensatoires imposées par le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne (Disposition 8B-2) :</u>
« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. À défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

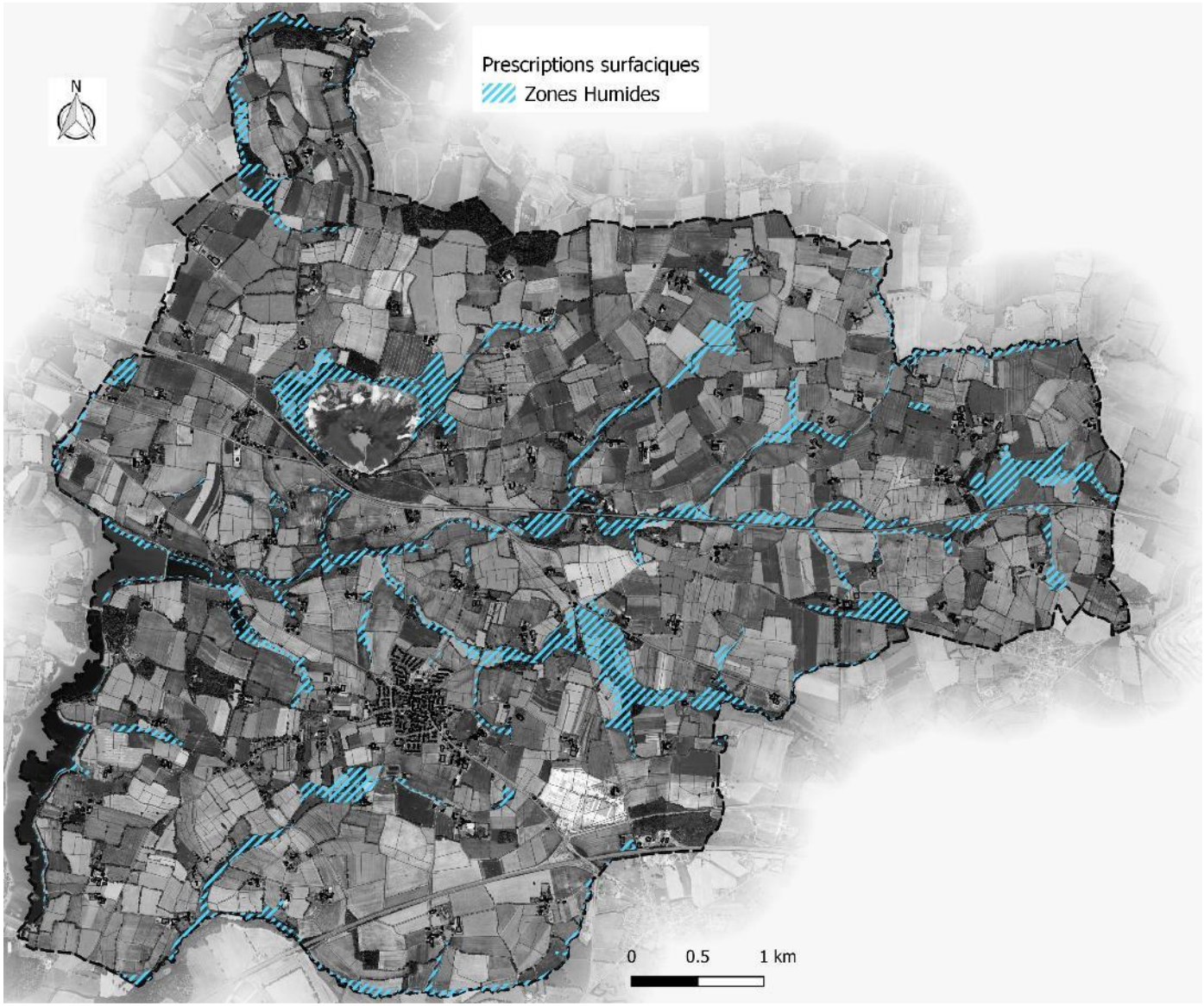
<u>Pour rappel, la commune est concernée par le SAGE Vilaine.</u>

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

En outre, le règlement rappelle aux articles 2 des zones A et N :

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, ni aux zones humides, dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU



3.5 LE PATRIMOINE CULTUREL ET BATI

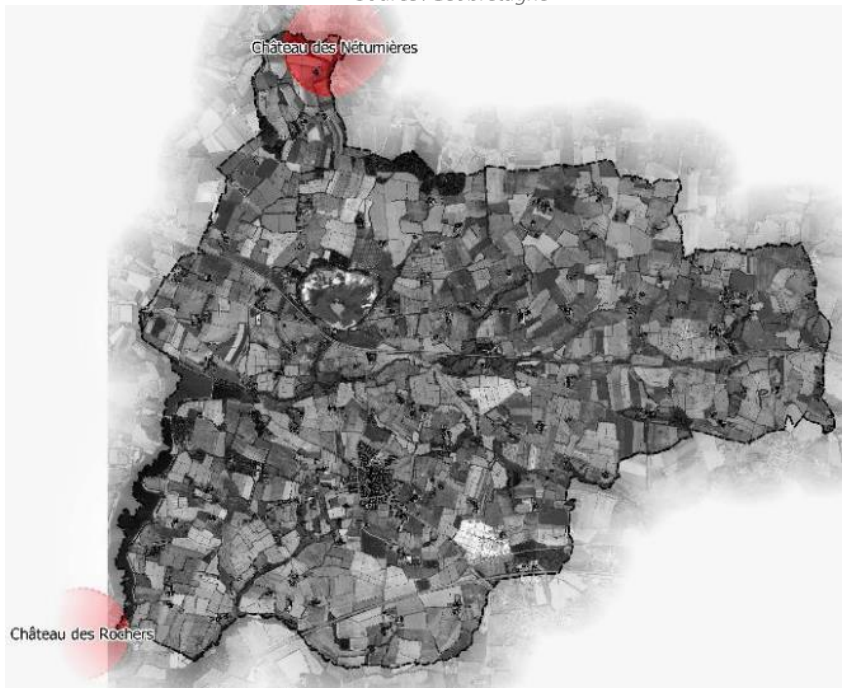
3.5.1 LE PATRIMOINE BATI CLASSE OU INSCRIT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune compte un monument historique inscrit à l'inventaire : le Château des Nétumières, implanté au Nord de l'espace aggloméré. Son périmètre de protection de 500 mètres n'impacte pas le centre-bourg.

La commune est également impactée par le périmètre de protection du Château des Rochers, implanté au Sud du territoire communal, sur la commune voisine.

Ces protections forment des servitudes d'utilités publiques annexées au PLU.

PERIMETRE DE PROTECTION DES SITES CLASSES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL D'ERBREE
Source : Géobretagne



3.6 LES ELEMENTS SITES ET SECTEUR A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Article L. 151-19 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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.
Les éléments de patrimoine identifié, dont la liste annexée au règlement est ci-après reproduite (étoile et aplat rouge)
Les ensembles bâtis à protéger (hachure rouge)

Deux types d'éléments ont été identifiés sur la commune et sont indiqués sur les documents graphiques du règlement.

3.6.1 LE BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL

Il s'agit des bâtiments ou ensemble de bâtiments dont la volumétrie et les éléments architecturaux sont représentatifs du patrimoine de la commune ou qui possèdent des caractéristiques locales. Ces bâtiments s'intègrent dans le paysage urbain, naturel et/ou agricole.

Après vérification de leur existence, ces éléments ont été regroupés par typologie, listés et numérotés. Ces éléments sont listés en annexe du règlement écrit.

17 bâtiments ont ainsi été repérés et protégés.

Pour ces bâtiments protégés, les dispositions générales du règlement rappellent :

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

Ces ensembles bâtis, bâtiments ou édifices sont soumis aux prescriptions suivantes :

- *Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.*
- *Les travaux de restauration ou d'entretien seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.*
- *Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.*

Le règlement du PLU protège ces éléments aux articles 4 des zones :

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver
La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

3.6.2 LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions relatives au recensement et à la protection du patrimoine archéologique sont codifiées aux articles L.510-1 et suivants et R.522-1 et suivants du code du patrimoine.

Sur la commune, plusieurs zones de protections au titre de l'archéologie ont été demandées. Les dispositions générales du règlement rappellent la législation en vigueur concernant l'archéologie préventive.

Les informations archéologiques cartographiées sur les documents graphiques du règlement présentent l'état actuel des données issues de la cartographie archéologique régionale (DRAC Bretagne). Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

PARTIE 5 : CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER

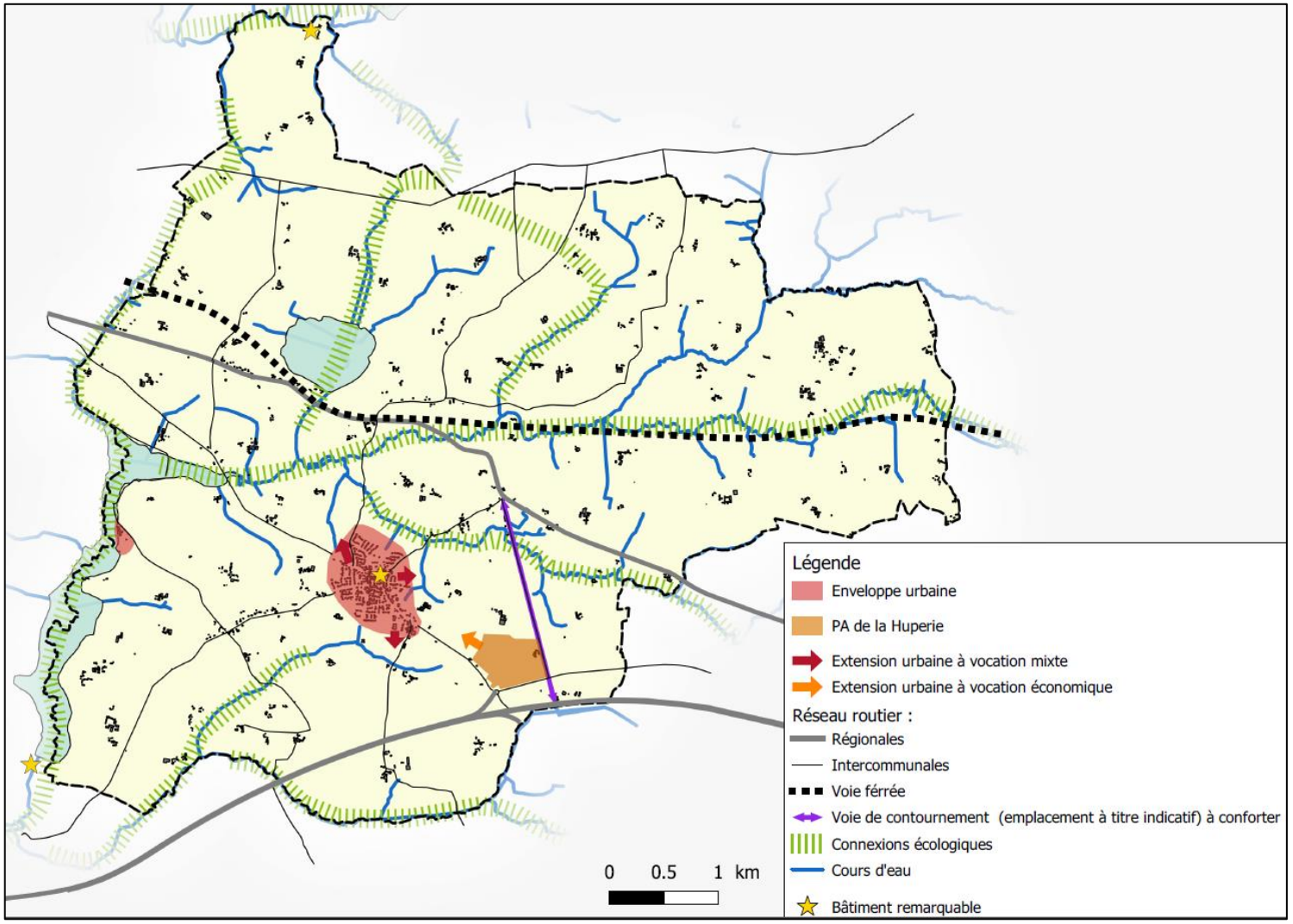
1 L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

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
1.2 Assurer une croissance maitrisée et équilibrée de la population
1.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie
1.4 Renforcer la centralité et encourager le développement commercial
1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain
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
2.2 Maintenir et développer les activités agricoles
2.3 Favoriser les activités touristiques, culturtelles et de loisirs
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
3.2 Valoriser le réseau des liaisons douces
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
4.2 Protéger la population des risques et nuisances
4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux
4.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain et la vie dans les hameaux

1.2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PADD

Carte de synthèse, PADD



Enjeux environnementaux	Objectif du PADD
Milieux naturels et biodiversité	
• Préservation des espaces naturels remarquables • Maintenir la qualité de l'eau et préserver les zones humides • Maintenir l'urbanisation éloignée des corridors écologiques et des zones à risques (naturels et technologiques)	1.2 Assurer une croissance maitrisée et équilibrée de la population 1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain 4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
Ressources Naturelles (sol, eau, énergie)	
• Maintenir la qualité de l'eau et préserver les zones humides • Prioriser l'urbanisation sur des secteurs de moindre qualité agronomique • Favoriser l'infiltration en milieu urbain	1.2 Assurer une croissance maitrisée et équilibrée de la population 1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain 4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels
Paysage et patrimoine	
• Préservation des espaces naturels remarquables • Maintenir la qualité de l'eau et préserver les zones humides • Favoriser l'infiltration en milieu urbain • Maintenir l'urbanisation éloignée des corridors écologiques et des zones à risques (naturels et technologiques)	1.2 Assurer une croissance maitrisée et équilibrée de la population 1.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie 1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain 2.2 Maintenir et développer les activités agricoles 4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels 4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux
	4.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain et la vie dans les hameaux
Risque naturels et technologiques	
• Maintenir l'urbanisation éloignée des corridors écologiques et des zones à risques (naturels et technologiques) • Favoriser l'infiltration en milieu urbain	4.2 Protéger la population des risques et nuisances
Nuisances et pollutions	
• Limiter les énergies grises et favoriser les énergies renouvelables	1.2 Assurer une croissance maitrisée et équilibrée de la population 3.2 Valoriser le réseau des liaisons douces 4.2 Protéger la population des risques et nuisances

1.3 LEVIERS CONDITIONNANT LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- L'évolution démographique

Il est indéniable qu'une population qui augmente génère des incidences sur son territoire ; notamment en terme d'accroissement de la consommation des ressources : eau, énergie, sol, mais elle génère aussi une augmentation de la production de déchets, de rejets des eaux usées et une pression accrue sur les milieux…

- La consommation foncière

La consommation foncière est en partie liée à l'évolution démographique, le développement économique et touristique. Elle engendre une destruction irréversible des espaces agricoles ou agro-naturels par la construction des zones urbanisées (habitat, activités, infrastructures, équipements…)
La consommation trop importante de cette ressource naturelle, potentiellement productive selon la valeur agronomique des sols et potentiellement riche en biodiversité s'il s'agit d'un milieu naturel, peut être fortement préjudiciable pour l'activité agricole et le fonctionnement des écosystèmes ; mal maitrisée elle provoque également la fragmentation des territoires.

- Les formes d'habitat

Les formes d'habitat sont un des leviers permettant la réduction de la consommation d'espace face à l'augmentation de la population. Elles permettent également d'agir indirectement sur l'impact carbone et énergétique du territoire.

- Le développement économique

La commune en choisissant le type d'activité économique qu'elle installe sur son territoire fait varier les incidences sur son environnement.

- Les déplacements

Selon les modes de transport, les incidences varient considérablement sur l'environnement. La voiture est aujourd'hui le mode de déplacement prédominant: elle génère à la fois des pollutions atmosphériques et des gaz à effet de serre.
L'évolution des déplacements vers des alternatives au tout « voiture » permet d'influer sur les paramètres énergétiques et de la santé (pollution de l'air, bruit…).
Globalement les enjeux environnementaux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement, ont bien été intégrés dans le projet de territoire que porte la commune d'Erbrée.
On note notamment une prise en compte structurante des milieux naturels (dont les vallons humides et les plans d'eau), agricoles et de l'aspect paysager, qui vont donc servir de cadre au développement du territoire.
Les problématiques liées aux nuisances et pollutions transparaissent principalement dans la volonté de conforter les centralités existantes (urbanisation, transport).
Les thématiques inhérentes à la gestion de la collectivité (eau, déchets…) sont peu représentées à la fois dans le projet, mais également dans l'EIE. Toutefois, les annexes sanitaires viennent compléter ces documents et le projet s'est attaché à être en adéquation avec la capacité des équipements (station d'épuration, réserve d'eau potable, traitement des déchets, etc.).

2 ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU

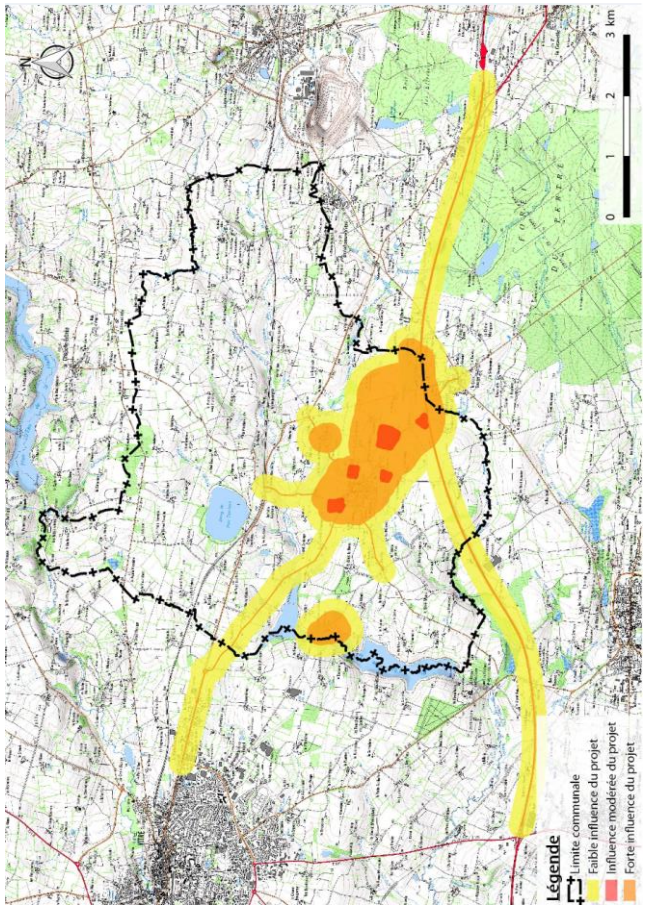
2.1 ZONES D'INFLUENCE DU PROJET

La mise en œuvre d'un projet tel que celui porté par la commune d'Erbrée impacte inévitablement le territoire qui le porte. Cet impact s'étend, dans la majorité des cas, au-delà des frontières administratives du projet.

Le diagnostic est le préalable et doit permettre d'identifier les secteurs à enjeux afin d'anticiper et de minimiser les impacts négatifs du projet.
La zone d'influence du projet de développement communal, c'est-à-dire la surface réellement impactée par celui-ci, peut s'appliquer sur une surface plus ou moins étendue en fonction de nombreux paramètres : caractéristiques du projet, consommation d'espaces agricoles et naturels, topographie, sensibilité du milieu, hydrographie...

La planche suivante s'attache à illustrer l'aire dans laquelle le projet de développement communal d'Erbrée est susceptible d'impacter plus ou moins fortement son environnement.
La détermination des différentes aires d'influence de la mise en œuvre du PLU d'Erbrée repose sur une analyse de la topographie (talwegs, aspect paysager,…), du réseau routier (axes majeurs plus fortement impactés que le réseau secondaire), la sensibilité des milieux (milieux sensibles plus vulnérables), l'analyse des photo-aériennes.

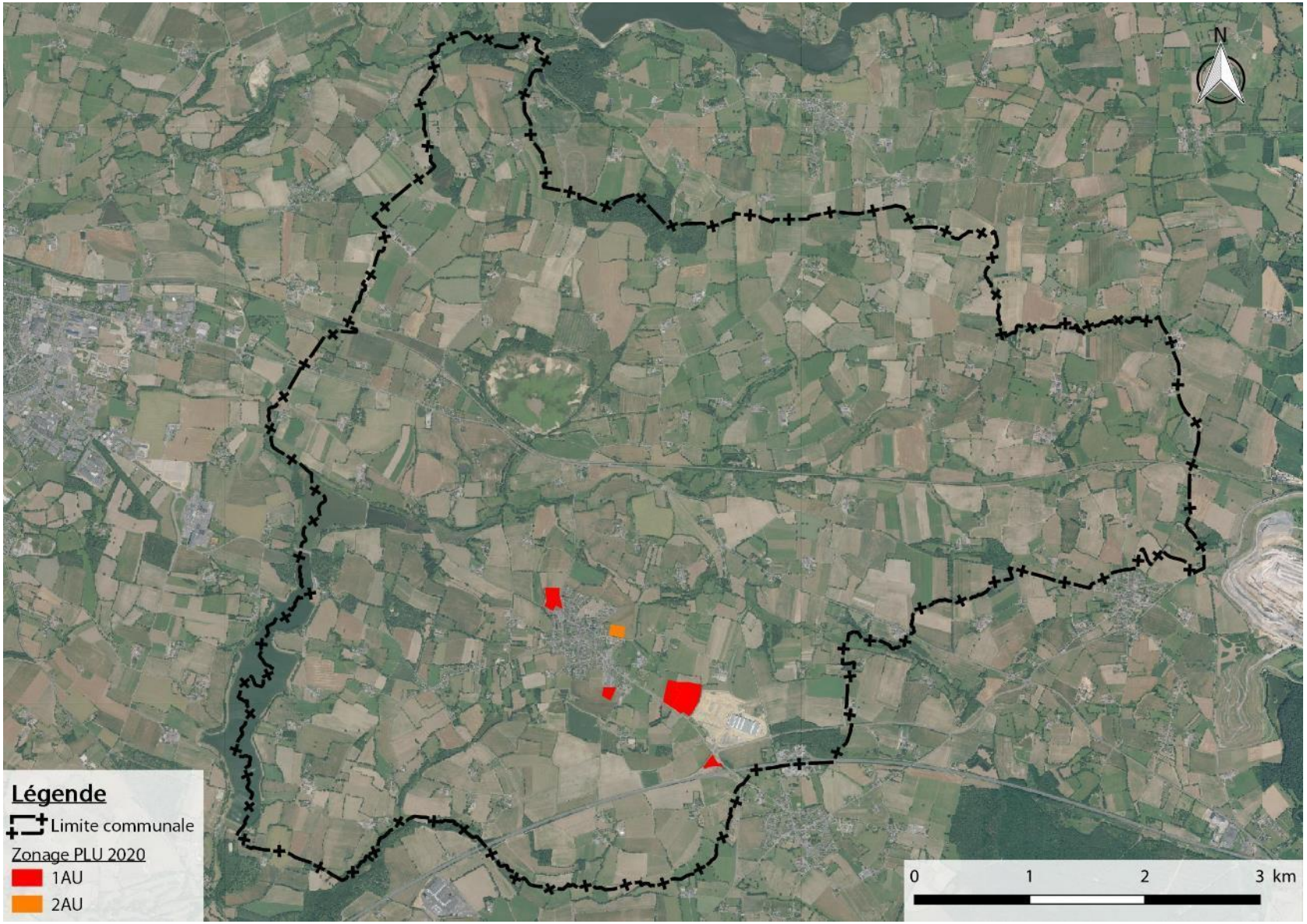
ZONE D'INFLUENCE DU PROJET



2.2 RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement mettent en avant plusieurs zones de développement sur le territoire communal pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement (cf. carte ci-après).

PARCELLES CONCERNEES PAR LES EXTENSIONS URBAINES



3 L'ELABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE D'ERC

Dans le cadre de l'élaboration du programme de développement urbain de la commune d'Erbrée, nous appliquons le principe « Evitement - Réduction – Compensation » (E-R-C).

Ce principe s'applique à tous les programmes, plans et projets susceptibles d'avoir un impact direct ou indirect, permanent ou temporaire sur l'environnement, sur l'économie, la démographie, etc.

Il repose sur l'élaboration d'un diagnostic approfondi permettant d'établir, de manière relativement fine, le profil environnemental du territoire.

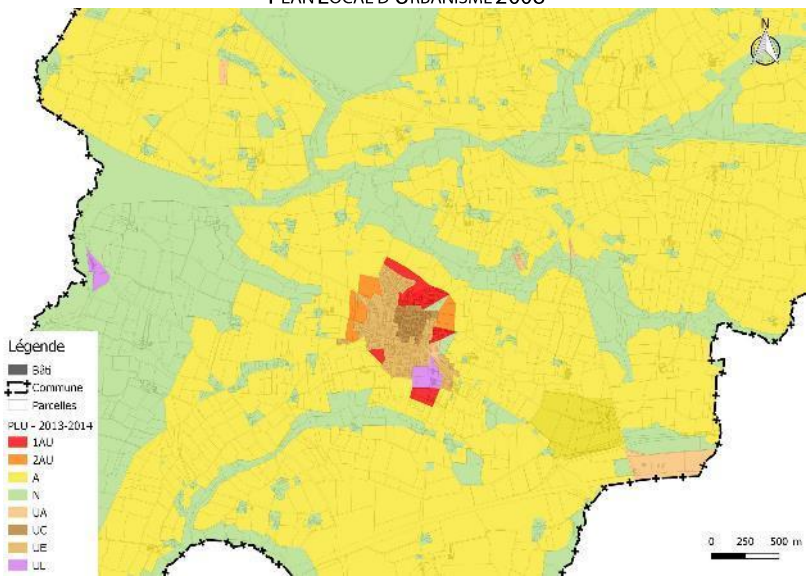
Les objectifs des élus sont ainsi confrontés à l'état initial de l'environnement et le projet est ainsi construit de manière itérative pour **éviter** les impacts négatifs.

Pour exemple, la réduction des surfaces en extension à l'Ouest de la zone agglomérée afin d'éviter l'étalement urbain.

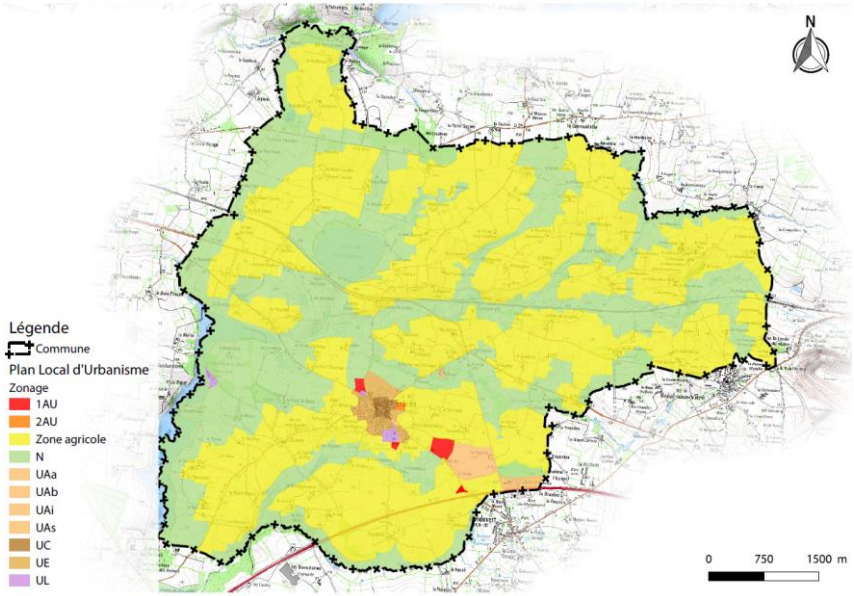
Cette mesure permet d'éviter le développement urbain près de zones sensibles mais également de limiter l'imperméabilisation des terres agricoles.

Si, à l'issue de cette construction, des incidences résiduelles sont prévisibles, des mesures d'accompagnement sont proposées afin de réduire l'impact du projet sur son environnement.
Enfin, si et seulement si, ces impacts résiduels n'ont pu être suffisamment réduits, des mesures compensatoires peuvent être proposées afin de garantir l'équilibre général du programme.

PLAN LOCAL D'URBANISME 2008

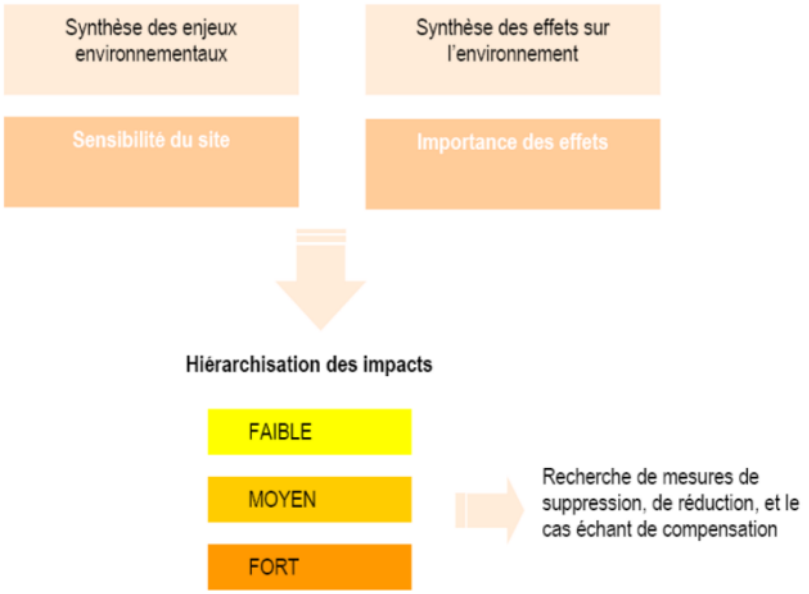


PLAN LOCAL D'URBANISME



3.1 LA NOTION D'IMPACTS

L'impact d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur son environnement est défini, d'une part par les effets du projet sur son environnement, c'est-à-dire ses conséquences objectives, et d'autre part par la sensibilité du (des) sites ou du territoire évalué face aux différentes thématiques identifiées lors du diagnostic (hydrologie, milieux naturels, géologie...). En croisant ainsi effets et sensibilité on peut définir « l'impact », c'est-à-dire la transposition de cette conséquence au site propre, comme l'illustre le schéma proposé par l'ADEME.



3.2 IMPACTS DIRECTS

La construction progressive du programme réalisée en tenant compte de l'état initial de l'environnement a permis d'adapter le projet afin d'éviter les incidences directes du plan en ajustant les objectifs des élus aux contraintes territoriales.

La mise en place de ce processus itératif et évolutif permet de réinterroger systématiquement les choix et orientations au regard de leurs impacts. Les enjeux et les objectifs sont affinés tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Le travail effectué en concertation avec les élus permet de faire évoluer le projet depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduites à des degrés différents dans le règlement et le zonage.

3.3 IMPACTS INDIRECTS

Les impacts indirects sont ceux induits lors de la mise en œuvre du plan.
Ils touchent différentes thématiques : augmentation de la consommation en eau, augmentation du trafic, perturbation du régime hydraulique, détérioration de la qualité de l'air, soutien à l'économie locale, gestion des finances publiques, etc.
C'est également en tenant compte de la transversalité des thématiques que le projet a été construit. Les thématiques environnementales sont étroitement liées et ne peuvent être dissociées les unes des autres. Par exemple, les objectifs de densité sont en lien avec la préservation des espaces naturels/agricoles et avec l'optimisation des réseaux d'eau potable et d'eaux usées. L'imperméabilisation des sols et la meilleure gestion des eaux pluviales vont avoir un impact sur la limitation du risque d'inondation, etc.

4 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR THEMATIQUE

4.1 ELEMENTS DE METHODOLOGIE

Il s'agit ici d'évaluer les incidences des objectifs affirmés par le PADD mais surtout, d'évaluer les incidences des prescriptions apportées par le règlement et les projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
L'évaluation des incidences est réalisée via l'appréciation de différents paramètres :

- Etendue : locale, régionale, globale ;
- Réversibilité : réversible, irréversible ;
- Fréquence/durée : ponctuel, continu, long terme ;
- Incidence directe ou indirecte.

On définit ainsi l'intensité de l'incidence :

Objectif/projet dédié à la protection ou à la valorisation de l'environnement, ayant des incidences directes sur l'environnement positives, structurantes et fortes.	
Objectif/projet non dédié à la protection de l'environnement mais qui peut avoir des incidences positives indirectes et/ou localisées	
Objectif/projet dont certains effets pourraient être favorables à l'environnement et d'autres effets défavorables, ou dont les incidences ne sont pas significatives.	
Objectif/projet dont les principaux effets sont potentiellement défavorables à l'environnement et localisés ; ou objectif ayant une incidence résiduelle et inévitable liée au développement du territoire mais qui fait néanmoins l'objet de mesures dédiées	
Objectif/projet dont les effets négatifs sur l'environnement sont directs, forts et/ou globaux	

4.2 MILIEUX NATURELS, AGRONATURELS ET BIODIVERSITE

4.2.1 LES ESPACES AGRICOLES

Les milieux agricoles selon les pratiques culturales et la mosaïque de milieux en présence peuvent offrir une biodiversité riche.
D'une manière globale, le projet communal de la commune d'Erbrée, préserve ses espaces agricoles, il s'agit d'ailleurs de l'un des objectifs affiché par le PADD :
1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain
2.2 Maintenir et développer les activités agricoles.
A travers le zonage, la commune reconnait et identifie clairement les grands espaces agricoles à potentiel agronomique, biologique et économique.
Les secteurs agricoles plus sensibles sur le plan environnemental ont été classés en zone naturelle. La zone agricole est composée de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Un secteur Ae correspondant aux activités économiques sans rapport avec le caractère agricole de la zone (STECAL).

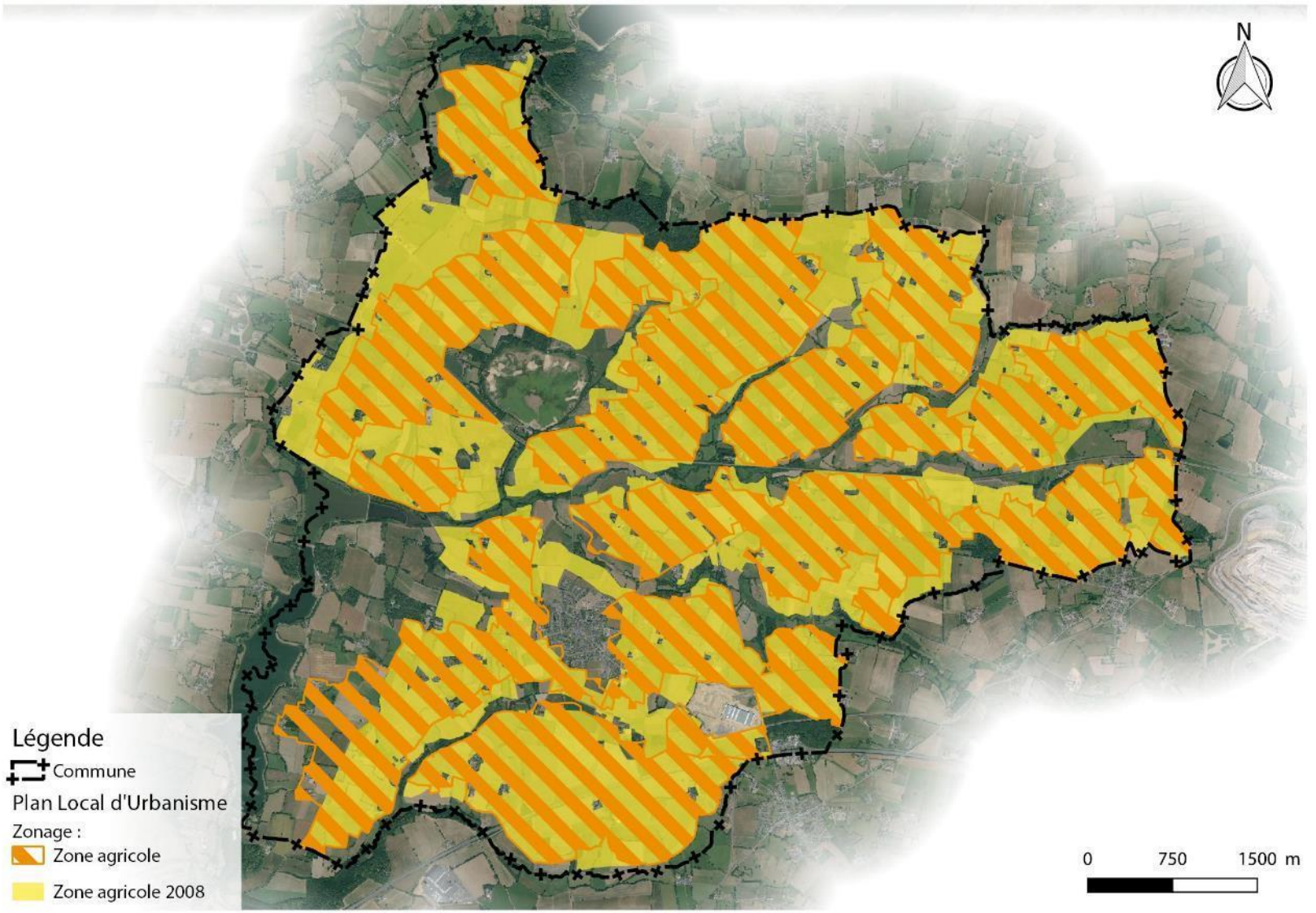
Globalement, le règlement interdit dans les zones A toute construction ou occupation n'ayant pas de lien avec l'activité agricole.
Toutefois, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole et son développement ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides, le règlement autorise sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation (sous conditions détaillées dans le règlement),
- Le changement de destination identifiés (sous conditions détaillées dans le règlement),
- Nouvelles constructions et installations liées à l'exploitation agricole (sous conditions détaillées dans le règlement),
- Les habitations lorsqu'elles sont liées au siège d'exploitation (sous conditions détaillées dans le règlement),
- Les installations nécessaires à la diversification des activités d'exploitation (camping, gîtes, …),
- Les installations photovoltaïques et éoliennes (sous conditions détaillées dans le règlement).

Comparativement au PLU de 2008, la surface des zones agricoles a légèrement diminuée. En effet, le PLU prévoit 2046 hectares de surfaces agricoles (57,21% de la surface totale du territoire) contre 2473 ha (69%) dans l'ancien PLU.

Les principales évolutions des zones agricoles (dite zone A) entre l'ancien et le nouveau PLU sont des échanges avec la zone naturelle (dite zone N) et les zones urbaines autour du bourg. La plupart des zones N se sont ainsi épaissies pour intégrer les zones humides présentes le long des cours d'eau. La superficie de la zone N a augmentée puisqu'elle passe de 1006 ha à 1433,51 ha (de 28,1% à 40,07% de la surface communale).

COMPARATIF ZONE AGRICOLE



Zone	1AUL	1AUE / 1 AUL	2 AUE	1AUAb	1AUAi		1AUAig
OAP	4	1	-	5	6		7
Nom du site de projet	Champs des Haies	Le Chalonge	-	La Lande	Le Brulis		Le Moulin
Superficie du site	0.94	2.30	1.27	2.16	5.12		0.88
N° Parcelle	F 620 – F 630 – F 820 – F 821 – F 825 – F 1004	E 1522 – E 1524	E 341 - E 342 – E 717 -	E 286 – E 287 – E 936 – ZC 01	E 279 – E 284 – E 966 – E 967 – E 968 – E 969	E 280	ZB 135 – ZC 167
Exploitant / Propriétaires	Bouttier Aymeric	Non exploité	EARL FRIN	EARL FRIN	EARL FRIN	GAEC La Tournetière	Etat
Siège	Le Bignon	-	La Havardière	La Havardière	La Havardière	La Tournetière	-
SAU globale	40,48 ha	-	55 ha	55 ha	55 ha	107 ha	-
SAU sur la commune	40,48 ha	-	55 ha	55 ha	55 ha	NC	-
Superficie en ha sur le site de projet	0,94 ha	-	1.27 ha	2.16 ha	4.25 ha	0.87 ha	-
Type de culture (RPG 2016)	Prairie temporaire	-	Prairie temporaire		Prairie temporaire	Mais grain et ensilage	-
Impact sur la SAU globale	2,30 %	-	2.30%	3.93%	7.73%	0.81%	-

Ces données correspondent aux surfaces agricoles exploitées. On constate que deux sites de projet ne sont pas exploitées par des exploitants agricoles.

4.2.2 SITES NATURELS

La commuen n'accueille aucun autre périmètre protégé pour son écologie que des ZNIEFF de type II. La zone Natura 2000 la plus proche est à 27 km.

- ***Natura 2000***

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune d'Erbrée. Le site le plus proche est le complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève à 27 km.

Le site se compose essentiellement de boisement et est protégé pour ses habitats et la flore et la faune qui y sont associés. La commune d'Erbrée dispose de peu de boisements et de haies. Les principaux éléments boisés sont protégés dans le document d'urbansime (EBC, loi paysage, zone N).

Compte-tenu de l'éloignément géographique, mais également hydraulogique et écologique, le projet de PLU ne devrait pas impacté le site Natura 2000.

- ***ZNIEFF : Tourbière des Petits Prés***

Les ZNIEFF sont des outils d'inventaire et peuvent en cela permettre d'identifié des éléments marquant de végétation et de faune.

Comme toute tourbière, elle est particulièrement sensible aux changements de régime hydrographique et à la fermeture du milieu. Son classement en zone N permet le maintien de l'entretien qui empêche le développement d'une végétation trop ligneuse. De plus, aucune autre construction n'est prévue au sein de son bassin versant, susceptible de modifier les apports en eau (les zones d'activité sont plutôt dirigées vers le ruisseau de la Havardière).

- ***ZNIEFF : Etang de Paintourteau***

L'étant de Paintourteau est reconnu pour ses herbiers aquatiques et son attrait pour les oiseaux.

Les possibles éléments perturbateurs sont une dégradation de la qualité de l'eau, une modification des régimes hydriques et le dérangement par des activité humaine (passage, bruit, lumière…).

Le site est assez éloigné du bourg et plutôt bien entouré par des éléments boisés et bocagers. Le dérangement est donc assez peu probable.

Le PLU concoure à protégé les éléments bocager d'importance pour la qualité de l'eau. Les seuls zonages présents sur le bassin versant sont les zones A et N. Les cours d'eau et zones humides sont identifiés et protégés. Chacun de ces éléments permet d'éviter (et éventuellement réduire) les impact du PLU sur la qualité de l'eau et le régime hydrique du site.

4.2.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

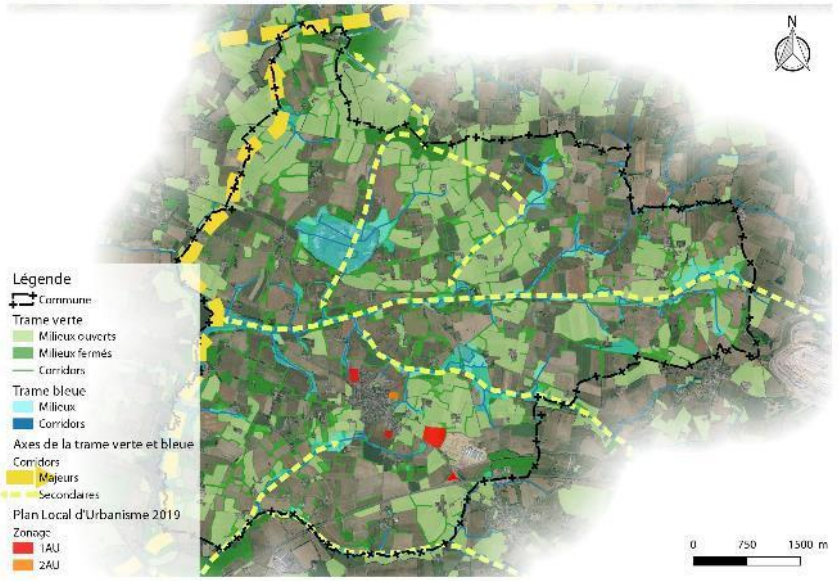
4.2.3.1 Impact sur la trame verte et bleu

Du fait d'un maillage dense de zones humides, cours d'eau, haies,…la commune d'Erbrée dispose d'une trame verte et bleue relativement riche et diversifiée.
Cette trame offre de nombreux réservoirs de biodiversité permettant d'accueillir une faune et une flore diversifiée ainsi que des corridors permettant à ces espèces de circuler.
Le développement urbain de la commune peut avoir des conséquences dommageables sur les corridors écologiques identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue :

- La destruction d'habitats et de zones « ressources» (alimentation, zones de repos,…),
- La perturbation des déplacements de certaines espèces par la création de nouvelles contraintes physiques : voies d'accès, constructions,…
- L'isolement des certaines populations par la création de barrières physiques (problématique du brassage génétique),
- L'assèchement des zones humides (réduction des intrants via l'imperméabilisation des sols),
- La détérioration de la qualité des cours d'eau via la perturbation des ruissellements, l'augmentation des rejets (eaux usées, eaux pluviales,…)
- La création de perturbations sonores, visuelles et chimiques (eau, air), des réservoirs de biodiversité,
- etc.

Le projet communal reconnait la trame verte et bleue de son territoire, et à travers les objectifs du PADD souhaite préserver, protéger et renforcer cette trame.

TRAME VERTE ET BLEUE/PROJET URBAIN



Sur l'illustration précédente on remarque que les extensions urbaines se situent en dehors des principaux corridors.

4.2.3.2 Prise en compte du SRCE

Pour chaque orientation définie, le SRCE détaille les actions qui y sont rattachées en précisant notamment les acteurs concernés et les outils mobilisables.
Dans le cadre de la mise en œuvre du SRCE Bretagne, plusieurs leviers d'actions concernent directement les communes. Le PLU d'Erbrée a pris, tout au long de son élaboration, la mesure de ces orientations en les traduisant dans ses différents documents.

Actions du plan stratégique du SRCE liées aux communes et/ou au Plan Local d'Urbanisme	Prise en compte dans le PLU
Orientation 3 : Améliorer la cohérence des politiques de protection et de gestion des espaces naturels et des espèces en faveur de la trame verte et bleue	
Action Trame bleue A 3.1 : Systématiser la prise en compte du contexte du territoire et de sa fonctionnalité, dans la mise en œuvre des politiques de protection règlementaire ou foncière : *• dans le développement du réseau des espaces protégés* *• dans la détermination de leur périmètre* *• dans le cadre de leur gestion*	▪ Les sites naturels remarquables ont été intégrés dans la zone N du PLU. Le règlement associé à cette zone prévoit sa protection. La préservation est la règle, la construction l'exception.
Action Trame bleue A 3.2 : Développer les stratégies de maîtrise d'usage d'espaces naturels, par les collectivités locales et d'autres partenaires, en faveur de la biodiversité et de continuité écologique	
Orientation 6 : Poursuivre et affiner l'identification des milieux contributifs de la trame verte et bleue	
Action Trame bleue B 6.2 : Poursuivre, à l'échelle locale, les inventaires et les cartographies des cours d'eau, sur l'ensemble de la région et selon des méthodes harmonisées	▪ Les inventaires des cours d'eau, zones humides et de haies disponibles ont été intégrés au rapport de présentation et au plan de zonage. Des dispositions particulières ont été prises pour préserver ces éléments grâces aux outils règlementaires existant (EBC, loi Paysage, loi sur l'eau…).
Action Trame bleue B 6.3 : Poursuivre, à l'échelle locale, les inventaires et les cartographies des zones humides, sur l'ensemble de la région et selon des méthodes harmonisées	
Action Trame bleue B 6.4 : Poursuivre, à l'échelle locale, les inventaires et les cartographies des haies et talus, sur l'ensemble de la région et selon des méthodes harmonisées	
Orientation 9 : Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue	
Action Trame bleue C 9.2 : Préserver et restaurer : *• les zones humides* *• les connexions entre cours d'eau et zones humides* *• les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques, et leurs fonctionnalités écologiques.*	▪ La préservation de la trame verte et bleue est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. ▪ Le PLU intègre la trame bleue dans ces différents documents : les zones humides et cours d'eau sont identifiés dans le rapport de présentation, les zones humides sont identifiées par une trame spécifique dans le règlement graphique, les zones humides sont préservée et les cours d'eau sont protégés dans le règlement littéral (pas de destruction de zones humides, constructions limitées dans une bande de 10 mètres à proximité des cours d'eau)
Orientation 10 : Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à l'agriculture	
Action Agriculture C 10.1 Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir : *• les haies et les talus ;* *• les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. ;* *qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.*	▪ La préservation des éléments constitutifs de la trame verte est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. ▪ Le PLU intègre la trame verte dans ces différents documents : les haies et boisements sont identifiés dans le rapport de présentation, ils sont identifiés par une trame spécifique dans le règlement graphique, le bocage et les espaces boisées sont protégés grâce à des outils spécifiques (EBC, zones N, loi paysage)
Orientation 13 : Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire	
Action Urbanisatio D13.1 : Elaborer des documents d'urbanisme conjugant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.	▪ La préservation de la trame verte et bleue est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. ▪ Réduction des surfaces à urbaniser et maintien des surfaces N et A entre le précédent PLU et l'actuel.
Orientation 14 : Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs	
Action Urbanisation D14.1 : Favoriser et développer des formes architecturales favorables à la trame verte et bleue.	▪ Haies et zones humides identifiées et protégées. ▪ Densité issue du SCoT permettant la création d'espaces verts
Orientation 15 : Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires	
Action Infrastructures D 15.2 : Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des canaux, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.	▪ Le recours aux modes de déplacements alternatifs et traduit dans l'ensemble des documents composant le PLU : Il est l'un des objectifs du PADD (orientations n°3.2). ▪ Les OAP prescrivent la création de liaisons douces.

4.2.3.3 Prise en compte du SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document cadre, traduisant directement les objectifs poursuivis par le SDAGE Loire-Bretagne. La commune d'Erbrée se trouve sur le territoire du SAGE Vilaine.

Objectifs du SAGE Vilaine	Prise en compte dans le PLU
Chapitre n°1 : Les zones humides	
- *Marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides* - *Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme* - *Mieux gérer et restaurer les zones humides*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux
Chapitre n°2 : Les cours d'eau	
- *Connaître et préserver les cours d'eau* - *Reconquérir les fonctionnalités des cours d'eau en agissant sur les principales causes d'altération* - *Mieux gérer les grands ouvrages* - *Accompagner les acteurs du bassin*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales - Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés) - Identification et protection des cours d'eau : Pas de construction (sauf exception) dans une bande de 10 m autour des cours d'eau
Chapitre n°3 : Les peuplements piscicoles	
- *Préserver et favoriser le développement des population de poissons grands migrateurs* - *Préserver et restaurer les population piscicoles holobiotiques*	- Préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (PADD) - Identification et préservation des zones humides - Identification et préservation des cours d'eau - Respects des objectifs poursuivis par le SAGE dans l'ensemble des documents du PLU - L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales
Chapitre n°4 : La baie de Vilaine	
- *Assurer le développement durable de la baie* - *Reconquérir la qualité de l'eau* - *Réduire les impacts liés à l'envasement* - *Préserver, restaurer et valoriser les marais rétro-littoraux*	- Non concernée
Chapitre n°5 : L'altération de la qualité par les nitrates	
- *L'estuaire et la qualité de l'eau brute potabilisable comme fils conducteurs* - *Mieux connaître pour mieux agir* - *Renforcer et cibler les actions*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification des éléments boisés et bocagers d'importance pour la qualité des eaux - Identification et préservation des zones humides - Identification et préservation des cours d'eau

Objectifs du SAGE Vilaine	Prise en compte dans le PLU
	- Identification de la zone de captage d'eau potable au sein des documents d'urbanisme
Chapitre n°6 : L'altération de la qualité par le phosphore	
- *Cibler les actions* - *Mieux connaître pour agir* - *Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique* - *Lutter contre la sur-fertilisation* - *Gérer les boues des stations d'épuration*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification des éléments boisés et bocagers d'importance pour la qualité des eaux - Identification et préservation des zones humides - Identification et préservation des cours d'eau - Identification de la zone de captage d'eau potable au sein des documents d'urbanisme
Chapitre n°7 : L'altération de la qualité par les pesticides	
- *Diminuer l'usage des pesticides* - *Améliorer les connaissances* - *Promouvoir des changements de pratiques* - *Aménager l'espace pour limiter le transfert de pesticides vers le cours d'eau*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification des éléments boisés et bocagers d'importance pour la qualité des eaux - Identification et préservation des zones humides - Identification et préservation des cours d'eau - Identification de la zone de captage d'eau potable au sein des documents d'urbanisme
Chapitre n°8 : L'altération de la qualité par les rejets de l'assainissement	
- *Prendre en compte le milieu et le territoire* - *Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification et prise en compte dans les annexes sanitaires
Chapitre n°9 : L'altération par les espèces invasives	
- *Maintenir et développer les connaissances* - *Lutter contre les espèces invasives*	- Identification et protection des espaces naturels
Chapitre n°10 : Prévenir le risque inondation	
- *Améliorer la connaissance et la prévision des inondations* - *Renforcer la prévention des inondations* - *Protéger et agir contre les inondations* - *Planifier et programmer les actions*	- Identification du risque inondation - Encourager une gestion alternative des eaux pluviales (règlement, OAP)
Chapitre n°11 : Gérer les étiages	
- *Fixer des objectifs de gestion des étiages* - *Améliorer la connaissance* - *Assurer la satisfaction des usages* - *Mieux gérer la crise*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification et préservation des zones humides - Identification et préservation des cours d'eau
Chapitre n°12 : L'alimentation en eau potable	
- *Sécuriser la production et la distribution* - *Informer les consommateurs*	- Identification et prise en compte dans les annexes sanitaires

Objectifs du SAGE Vilaine	Prise en compte dans le PLU
	- Identification de la zone de captage d'eau potable au sein des documents d'urbanisme - L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux
Chapitre n°13 : La formation et la sensibilisation	
- *Organiser la sensibilisation* - *Sensibiliser les décideurs et maîtres d'ouvrages* - *Sensibiliser les professionnels* - *Sensibiliser les jeunes et le grand public*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification et préservation des zones humides - Identification et préservation des cours d'eau - Identification de la zone de captage d'eau potable au sein des documents d'urbanisme
Chapitre n°14 : Organisation des maîtrises d'ouvrages et territoires	
- *Faciliter l'exercice de la maîtrise d'ouvrage* - *Renforcer le lien entre le SAGE et la planification territoriale*	- Prise en compte des éléments du SAGE dans les différents documents d'urbansime

4.2.3.4 Prise en compte du volet environnemental du SCoT

Le SCoT du Pays de Vitré définit un certain nombre d'objectifs qui permettent d'orienter et cadrer les communes dans leur projet de développement communal. Certaines de ces orientations concernent directement le volet environnemental. Le tableau suivant s'attache à rendre compte de la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.

Objectifs environnementaux du SCoT	Prise en compte dans le PLU
Thématique 1 : Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire	
I.1. Répartir l'accueil des nouvelles populations de façon équilibrée - *I.1.B Affirmer des polarités attractives qui structurent l'accueil de populations et renforcer le rôle des pôles intermédiaires structurants et des pôles de rayonnement* *I.2 Faciliter le parcours résidentiel sur le pays de Vitré* - *I.2.A Adapter une offre en fonction des caractéristiques du territoire et des évolutoins démographiques* - *I.2.B Favoriser une offre de logements équilibrée et conserver des pôles urbains stratégiques avec un parc de logements diversifié* - *I.2.C Améliorer le parc existant* *I.3 Prendre en compte les risques et nuisances* - *I.3.A Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances* - *I.3.B Maîtriser les risques naturels* - *I.3.C Limiter le risque inondation*	- La sobriété foncière est l'un des enjeux défendus par le PADD à travers la valorisation des opérations de renouvellement urbain et le comblement des dents creuses - Les extensions urbaines sont limités (zonage) et prennent en compte les contraintes environnementales - Les nouvelles zones en extensions sont concentrées autour du bourg afin de limiter l'emploi de véhicules individuels
Thématique 2 : Pour une gestion optimale de l'espace	
II.1 Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités du Pays de Vitré - *II.1.A Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés* - *II.1.B Conforter un modèle multipolaire et complémentaire pour réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers* - *II.1.C Limiter les constructions dans l'espace rural pour préserver le cardre de vie et les milieux* *II.2 Limiter la consommation foncière* - *II.2.A Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace* - *II.2.B Optimiser l'utilisation du foncier économique et commercial et mutualiser les équipements*	- Limitation du développement urbain en nombre de logements (et donc de son extension sur les terres agricoles) selon la démographie - Limitation du développement urbain en terme de surface impactée - Concentration autour du bourg - Densité de logement fixée - Qualité de l'aménagement et des bâtiment fixées par le règlement permettant une réduction des impacts sur l'environnement (énergie, transports, eaux…) - Intégration paysagères des aménagements - Maintien des activités agricoles comme objectif du PLU (PADD)
Thématique 3 : Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré	
- *III.1 Confirmer la position stratégique du Pays de Vitré aux portes de la Bretagne* - *III.1.A Conserver un modèle productif qui favorise l'emploi local et l'autonomie économique du territoire en mettant en place une armature économique stratégique et des principes de localisation préférentielle des activités* - *III.1.B Permettre l'implantation de nouvelles activités et entreprises tout en préservant le cadre naturel et agricole et la qualité des sites et des milieux* - *III.2 Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées*	- La préservation du paysage est également l'un des objectifs du PADD, notamment la vallée de la Vilaine - Les déplacements collectifs, alternatifs et doux sont privilégiés - Limitation du développement urbain en nombre de logements (et donc de son extension sur les terres agricoles) selon la démographie - Maintien des activités agricoles comme objectif du PLU (PADD) - Intégration paysagères des aménagements - Identification et protection des éléments paysagers (bâti, bois, bocage…)

- *III.2.A 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* - *III.2.B Favoriser la complémentarité économique du territoire et renforcer l'équilibre territorial. Dans ce cadre, le Pays de Vitré souhaite favoriser l'utilisation du potentiel touristique sur l'ensemble du territoire* *III.3 Préserver l'outil agricole en tant que composante économique majeure du territoire* - *III.3.A Préserver un espace dédié aux activités agricoles de qualité qui dessine l'identité du territoire et permettre le développement de l'agriculture* - *III.3.B Favoriser l'avènement d'un modèle agricole durable et maintenir l'emploi en lien avec le monde agricole sur le territoire*	
Thématique 4 : Garanti une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté	
IV.1 Conserver une bonne accessibilité sur l'ensemble du territoire - *IV.1.B Mutualiser les déplacements pour conserver la fluidité de la circulation* *IV.2 Développer et diversifier les mobilités alternatives* - *IV.2.B Strucutrer une offre de transports collectifs réalistes* - *IV.2.C Développer un réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire*	- Les déplacements collectifs, alternatifs et doux sont privilégiés - Aire de covoiturage existante
Thématique 5 : Assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée	
V.1 Conserver une offre de services aux populations de qualité - *V.1.B Diversifier une offre d'équipements mutualisée et optimiser leurs utilisations*	- Limitation du développement urbain en terme de surface impactée - Concentration autour du bourg
Thématique 6 : Organiser un appareil commercial adéquat	
VI.1 Conforter mes sites commerciaux existants par densification, réorganisation ou extension - *VI.1.B Renforcer les centres-villes et centres-bourgs* *VI.2 Organiser une armature commerciale adaptée* - *VI.2.C Diversifier l'offre commerciale et maîtriser son expansion*	- Concentration autour du bourg - Limitation du développement urbain en terme de surface impactée
Thématique 7 : Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire	
VII.1 Valoriser les paysages et le patrimoine du Pays de Vitré - *VII.1.A Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire* - *VII.1.B Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager* *VIII.1.C Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement* *VII.2 Garantir une gestion durable des ressources du territoire* - *VII.2.A Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau* - *VII.2.C Avoir une gestion durable des déchets* *VII.3 Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et blueue* - *VII.3.A Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité* - *VII.3.B Assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques* - *VII.3.C Préserver les éléments qui composent la trame verte et la trame bleue et les dynamiques des milieux associés*	- Le rapport de présentation identifie les différentes sources de pollutions et nuisances. Le PLU a intégré ces éléments pour définir son projet de développement urbain en limitant le développement de l'habitat à proximité de ces sources de nuisance - Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés graphiquement et protégés dans le règlement (identification et protection des zones humides, identification et protection des cours d'eau et de leurs abords), ce qui influence positivement le paysage et la ressource en eau. - Identification et protections des bois et haies - Intégration paysagères des aménagements

Thématique 8 : Œuvrer pour la transition énergétique	
VIII.1 Œuvrer pour la transition énergétique - *VIII.1.A Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie* - *VIII.1.B Développer les bâtiments sobres* - *VIII.1.C Diversifier et décarbonner les transports* - *VIII.1.D Mettre la transition énergétique au service de l'économie locale* - *VIII.1.E Produire et consommer de l'énergie renouvelable, locale et diversifiée*	- Les nouvelles zones en extensions sont concentrées autour du bourg afin de limiter l'emploi de véhicules individuels - Qualité de l'aménagement et des bâtiment fixées par le règlement permettant une réduction des impacts sur l'environnement (énergie, transports, eaux…)

4.2.3.5 Protection des Réservoirs de biodiversité et prise en comptes des Corridors écologiques

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent vivre et/ou à partir desquels elles se dispersent.
Ces réservoirs sont identifiés en cumulant :

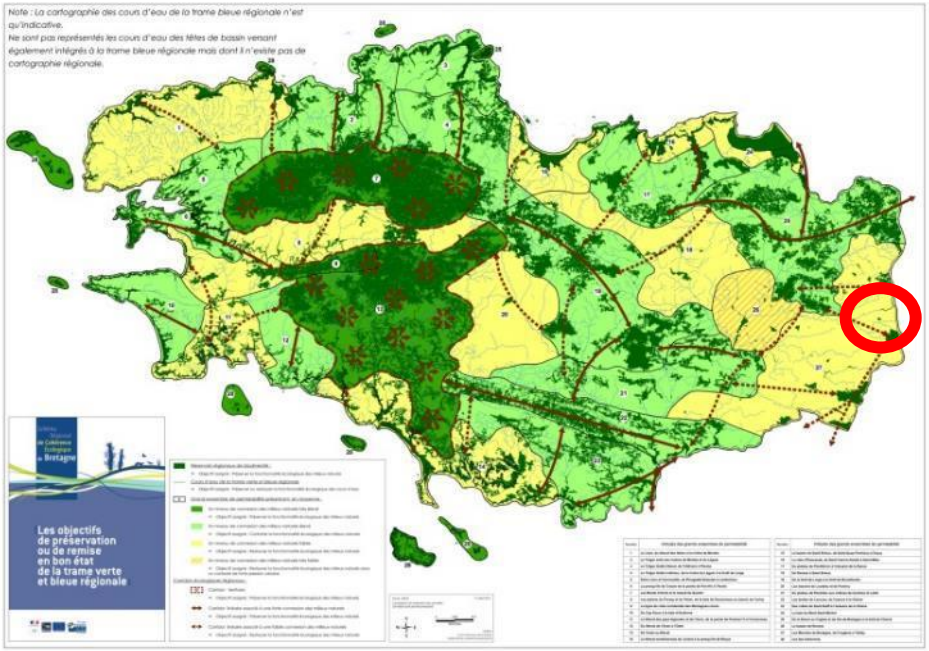
- Les apports des zonages d'inventaires ou réglementaires (Natura 2000, ENS, ZNIEFF, forêts, etc.)
- Les apports de la mosaïque verte (boisements, espaces naturels et agro-naturels connectés)
- Les apports du réseau hydrographique et zones humides

Les corridors écologiques sont les voies de déplacement, de dispersion ou de migration.
Deux grands types de corridors écologiques régionaux sont identifiés :

- des corridors-territoires au sein desquels le niveau de connexion entre milieux naturels est très élevé. Dans ce contexte de milieux très imbriqués, il n'est pas possible d'identifier des axes de connexions préférentiels. L'ensemble du territoire fonctionne comme un corridor régional ;
- des corridors linéaires, représentés sous forme de flèches qui visualisent le principe des connexions d'intérêt régional. La localisation de ces connexions n'est donc pas à associer précisément à la position des flèches.

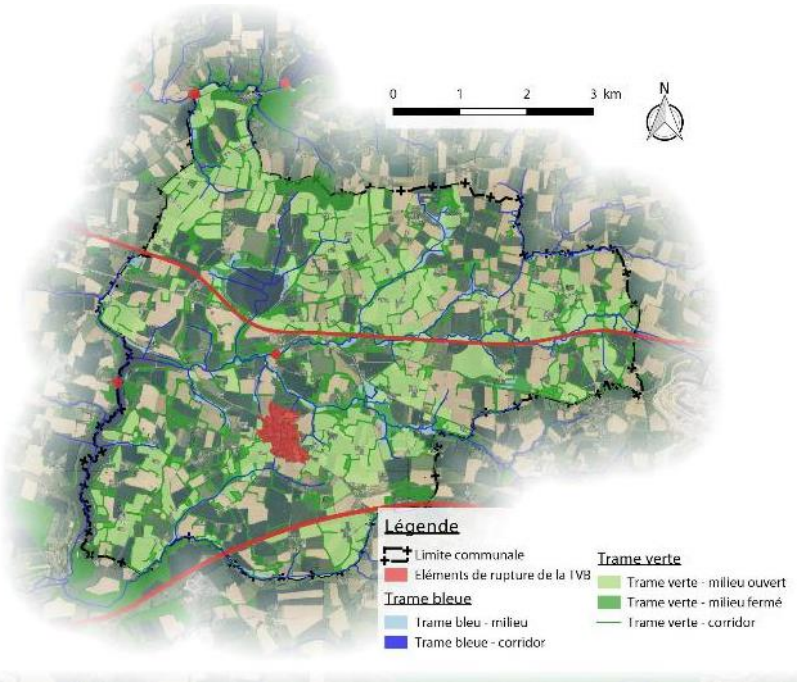
Au niveau régional, le schéma de cohérence écologique propose la carte ci-contre. La commune d'Erbrée se situe dans un secteur au niveau de connexion des milieux faible, au viveau régional. On note cependant la présence d'un corridor important à proximité ainsi qu'un réservoir sur le territoire communal.
L'objectif assigné à ce type de milieu est de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

TRAME VERTE ET BLEUE BRETAGNE



Déclinée et précisée à l'échelle communale, grâce aux apports de l'état initial de l'environnement, l'analyse de trame verte et bleue est beaucoup plus fine, complétée par, entre autres, le maillage bocager et les zones humides.
La prise en compte de ces éléments a notamment permis d'appuyer la définition de la zone N, définition des haies à protéger, définition des EBC, protection des zones humides.

TRAME VERTE ET BLEUE ERBREE



L'urbanisation d'Erbrée a progressivement eu tendance à s'orienter vers l'Est, notamment vers la RN157, renforçant l'élément de rupture des connexions Nord-Sud.
Aujourd'hui, l'un des objectifs de la commune d'Erbrée est de valoriser ses espaces naturels et notamment les abords de la Valière. Cet objectif est d'ailleurs affiché au PADD :

- *4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux*

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Dans ces zones N, la préservation demeure la règle et la construction l'exception. Sont autorisées sous conditions (détaillées dans le règlement) :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les extensions et annexes des constructions existantes ayant la destination d'habitation (dans la limite, entre autre, de 50m^2),
- Le changement de destination des constructions existantes (le changement de destination étant soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages),
- Dans une bande de 10m de part et d'autre des cours d'eau uniquement pour les constructions nécessitant la proximité de ce cours d'eau

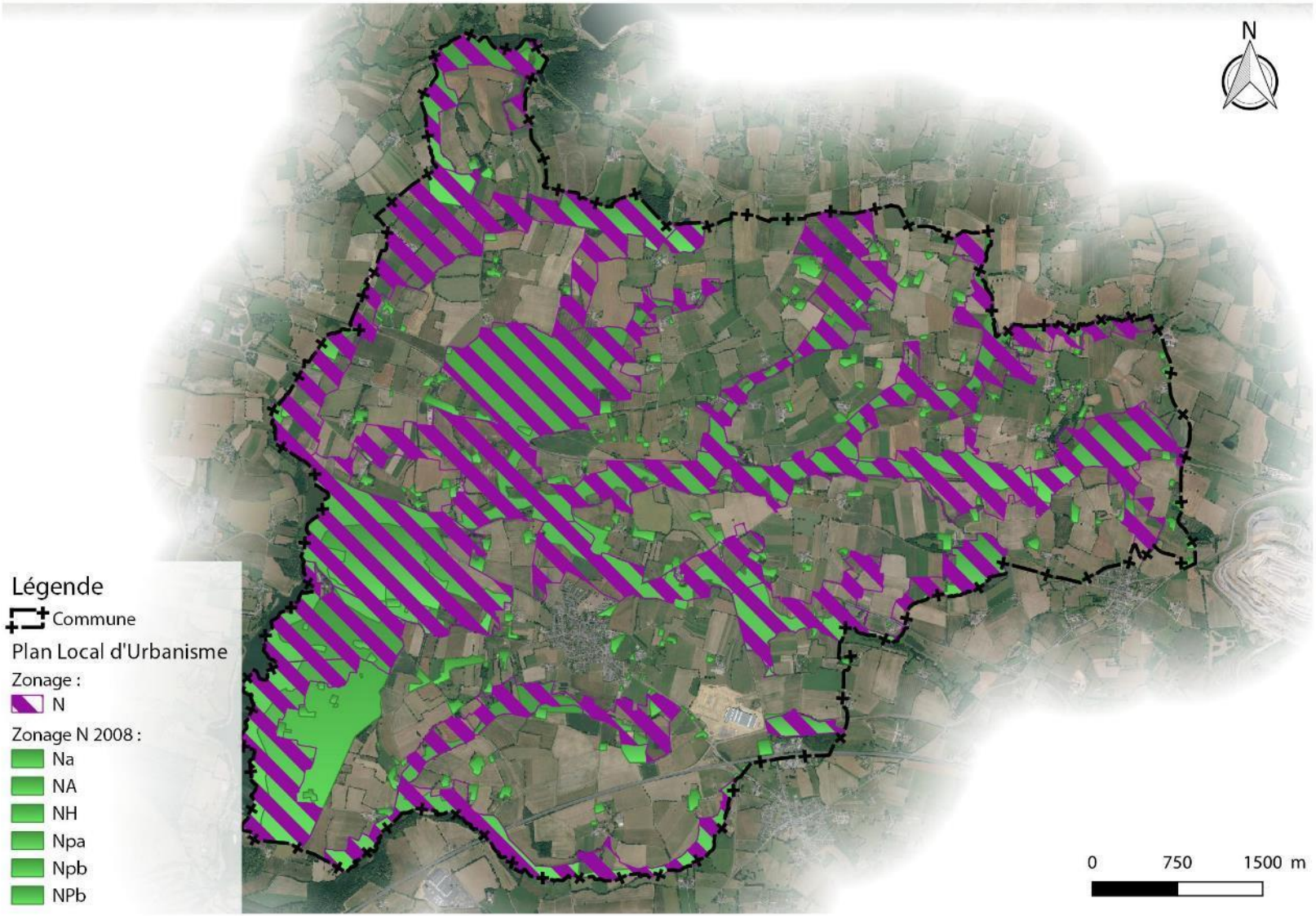
Une trame spécifique est appliquée aux zones humides, aux espaces fluviaux et terrestre remarquables ainsi qu'aux linéaires bocagers au titre de la loi Paysage et des Espaces Boisés Classés pour des motifs d'ordre paysager, historique et/ou écologique, notamment pour la protection de la ressource en eau.

Dans les Espaces Boisés Classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement

Concernant les Zones Humides, le règlement rappelle les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne (8B-2) et du SAGE Vilaine.

Comparativement au précédent PLU , les zones N sont passées de 28,1% du territoire à 40,07% afin d'intégrer notament les corridors écologiques, la préservation des cours d'eau, des zones humides et des boisements (trame verte et bleue).

COMPARATIF ZONE NATURELLE



4.2.4 SYNTHESE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

À l'échelle globale du territoire, les incidences sur les entités naturelles, support de richesse biologique et écologique du territoire sont synthétisées dans le tableau suivant :

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidence	Mesure	Impacts résiduels
Espaces agricoles	Espaces agricoles zonés en A ou N lorsqu'il existe des enjeux environnementaux particuliers		Protection des espaces sensibles ou à forts enjeux		
	Des projets urbains majoritairement basés sur les anciennes zones U. Consommations de quelques terres agricoles. Les terres agricoles consommées ne sont pas celles présentant la plus forte valeur ajoutée (parcelles située à proximité de la zone agglomérée et donc contraintes notamment pour l'épandage)		Consommation d'espaces agricoles.	Favoriser la densification et l'urbanisation des dents creuses pour le reste des zones U	
ZNIEFF	Zones protégées par un zonage N		Protection complète des espaces		
Trame verte	Identification et protection des boisements et des autres éléments constitutifs de la trame verte (zones N)		Protection de la plupart des zones sensibles (ZH, EBC loi paysage,…), ainsi que des corridors (zone N).		
Trame bleue	Identification et protection des zones humides et des cours d'eau (zones N, aplat spécifique dans le règlement graphique, protections dans le règlement littéral)		Protection des zones concernées		
Corridors	Identification et préservation des grandes continuités écologiques (trame verte et bleue) par un zonage approprié (zone N). Identification et protection des haies et boisements (EBC, loi paysage)		Prise en compte de la trame verte et bleue dans le projet de territoire		



4.3 RESSOURCES NATURELLES

4.3.1 GESTION DE L'EAU

4.3.1.1 Alimentation en eau potable

Si les problématiques liées à l'eau sont déjà fortement cadrées par la loi sur l'eau et les réglementations qui en découlent, la commune se doit à son échelle de maîtriser les consommations d'eau réalisées sur son territoire. Dans le cadre du PLU cela consiste à assurer une quantité d'eau suffisante et de qualité à sa population actuelle et future, qu'elle soit touristique ou résidente. Les objectifs démographiques de la commune vont engendrer une augmentation de la consommation en eau pouvant conduire à des conflits d'usage. L'augmentation de la population va donc accroître le prélèvement d'eau. Parallèlement, la densification de l'enveloppe existante permet d'optimiser le réseau AEP.

Les besoins globaux et consommations de pointe futurs seront chiffrés à partir de l'estimation de population à l'horizon 2028, échéance du Plan Local d'Urbanisme, soit 1914 habitants. Pour cette période, ils seront calculés sur la base approximative :

- D'une consommation moyenne journalière de l'ordre de 118 l/j/hab
- Des consommations de pointe journalières sur la base de 130% du débit moyen, soit 153 l/j/hab.

Ainsi, à l'échéance du PLU, en prenant en compte les populations permanentes et touristiques futures, la consommation d'eau potable peut être estimée à 82 000 m^3/an avec des pointes pouvant atteindre 107 000 m^3/an.
En 2017, le SIE des Monts de Vilaine disposait d'une production de 590 550 m^3 (30 % en production propre et 70 % en importations) pour assurer l'alimentation en eau potable sur le territoire des habitants raccordés. Comparée aux besoins de l'ensemble du territoire, (10 400 habitants en 2017) qui s'élèvent à 446 246 m^3/an, la capacité de production d'eau potable sur le territoire est en mesure d'assurer les consommations futures.
De plus, la commune est équipée d'un réservoir pour un volume totale de 200 m3, soit la consommation pour 24h d'environ 1700 personnes, ce qui est inférieure à la population future d'Erbrée (un agrandissement du réservoir devra être envisagé).

4.3.1.2 Gestion des eaux pluviales

L'accroissement des superficies imperméabilisées va générer une augmentation des volumes ruisselés (augmentation des débits de pointe), une augmentation du risque inondation et accroitre la pollution des eaux via le lessivage des routes. En favorisant une certaine densité sur ses opération et en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, le PLU d'Erbrée agît en faveur d'une limitation des désordres hydrauliques. Parallèlement, sur la commune d'Erbrée un zonage des eaux pluviales a été rédigé.
Ce zonage permet de définir la carte de zonage des eaux pluviales de la commune qui définit :

- Les zones où l'imperméabilisation doit être limitée et les ruissellements pluviaux doivent être maîtrisés,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des dispositifs de collecte, de stockage et, en tant que de besoin, de traitement des eaux pluviales lorsque les pollutions qu'elles engendrent sont susceptibles de nuire au milieu naturel.

4.3.1.3 Traitement des eaux usées

Le projet de PLU peut avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées liés à l'accroissement de la population sur le territoire.
La commune d'Erbrée est raccordée à trois équipements de traitement des eaux usées :
- Le premier sur la commune de Mondevert assure le traitement des eaux de l'aire de repos (où aucune évolution n'est prévue). D'une capacité de 2700 EH, elle reçoit au maximum, actuellement, 1370 EH.
- Le second est la station du Rocher, traitant les eaux du lieu dit. Aucune extension n'y est prévue. Elle dispose d'une capacité de 30 EH pour les 8 habitants qui y sont connectés.
- La station d'Erbrée dispose d'une capacité de 1600 EH pour une charge entrante actuelle estimée à 638 EH (797,5 EH en pointe). La croissance démographique projetée par la commune est susceptible d'entrainer une augmentation des effluents à destination de cet équipement de l'ordre de 400 EH. L'équipement semble ainsi compatible avec les prévisions démographiques envisagées.

4.3.1.4 Plan d'eau de la Valière

Le projet de PLU peut avoir un impact sur la qualité des eaux des cours d'eau et des plans d'eau notamment du fait de la dégradation des eaux en provenance des bassins versants amonts (augmentation de la production d'eau usées, augmentation des surfaces imperméabilisées,…) pouvant conduire à des conflits vis-à-vis des usages associés (pêche, baignade, activités aquatiques…).

Cependant, les différentes mesures décrites précédemment : raccordement des extensions urbaines au réseau d'assainissement, protection des zones humides, favoriser la densification urbaine, etc, vont ainsi limiter le risque d'impact sur le plan d'eau en tant que ressource.

4.3.2 L'ENERGIE

L'augmentation de la population du territoire va générer une augmentation de la consommation d'énergie. L'approvisionnement de la commune se fait via le réseau national d'électricité, et permet donc de fournir en énergie la population future de la commune.
La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 revoit les objectifs nationaux qui avaient été transcrits dans les lois I et II du Grenelle Environnement, dorénavant le 3x20 évolue et la loi vise :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050.
- La réduction de la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;
- La réduction de la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à l'année de référence 2012 ;
- L'obtention de la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de cette consommation en 2030.

En parallèle, la mise en place d'un nouvel environnement doit permettre :

- La réduction de la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50 % à l'horizon 2025 ;
- La réduction de la pollution atmosphérique prévue par le plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- L'obtention d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes " bâtiment basse consommation " (BBC) ou assimilées, à l'horizon 2050, en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes ;
- La multiplication par cinq de la quantité de chaleur et de froid renouvelable et de récupération livrée par les réseaux de chaleur et de froid à l'horizon 2030.

4.3.2.1 Energie dans les bâtiments

Le PADD affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique par l'objectif 1.3 *« 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»*.
Les OAP encouragent le recours aux énergies renouvelables et notamment le solaire passif en optimisant l'orientation du bâti.
Le règlement impose que les toitures des constructions nouvelles puissent supporter les dispositifs énergétiques (panneaux solaires, etc.).
Par ailleurs, les nouveaux logements ou les réhabilitations doivent répondre à des normes de construction plus exigeantes en matière de performance énergétique du bâti.
Par exemple, avec la mise en œuvre de la Réglementation Thermique 2012 (RT2012), les constructions neuves doivent remplir plusieurs critères :

- un bâti bien isolé, étanche, et orienté de façon à bénéficier des apports de chaleur et de lumière du soleil,
- des équipements de chauffage et de production d'eau chaude efficaces permettant de réduire la consommation d'énergie primaire du logement, même si celui-ci est très isolé,
- une part d'énergie renouvelable intégrée pour les maisons individuelles, comme par exemple des panneaux solaires permettant de produire une partie de l'eau chaude,
- une conception architecturale et des protections solaires visant à limiter les surchauffes estivales, sans recourir à la climatisation.

Ces obligations permettent de réduire sensiblement les besoins et les consommations énergétiques du bâtiment afin d'atteindre l'objectif de 50 kWhep/m^2/an en moyenne.

La RT 2020 à venir sera encore plus exigeante et visera les bâtiments à énergie positive (BEPOS), c'est-à-dire des bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.
Les dispositions en faveur de la protection des espaces naturels et de l'agriculture ont des rôles indirectement positifs dans la gestion des énergies et de la lutte contre l'effet de serre.

4.3.2.2 Réduction des émissions de CO2 dans les transports

Afin de réduire les émissions de CO_2, dont la principale source est le transport routier, la commune souhaite agir sur les déplacements. Deux grandes orientations y participant sont inscrites au PADD :

- Renforcer la centralité (1.4) => Le développement d'un modèle urbain plus dense et plus compact, proche des services et équipements, permet de réduire cet impact énergétique en limitant le recours aux transports.
- Encourager l'usage des modes de déplacement communs et doux (3.1 et 3.2) => Le développement d'une mobilité douce et du covoiturage proposent des alternatives aux déplacements individuels motorisés et permettent d'agir sur le bilan carbone.

Dans certaines OAP, des mesures indiquent la nécessité de créer des accès piéton.

4.3.3 ARTIFICIALISATION DES SOLS

Le projet de PLU de la commune d'Erbrée vise à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en priorisant les zones à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine existante ainsi que sur ses franges, et en imposant une densité minimale de 18 logements par hectare sur les sites de projet en extension urbaine.

4.3.3.1 Mesures d'accompagnement

Les extensions urbaines à vocation mixte (habitat et équipement) représentent un potentiel foncier de :

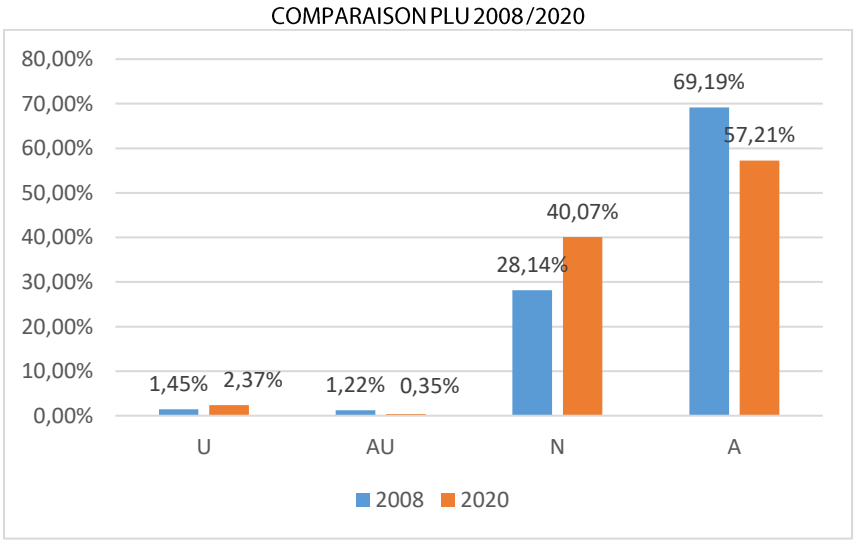
- 1,73 ha pour le lotissement du Courtil (opération en cours)
- 2,05 ha pour l'OAP Le Chalonge à vocation habitat
- 0,25 ha pour l'OAP Le Chalonge à vocation équipement
- 0.94 ha pour l'OAP Le Champs des Haies à vocation équipement
- 1,27 ha en secteur 2AUE à vocation habitat

En ce qui concerne les hameaux, aucun STECAL n'a été défini.
De plus, l'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole est encadrée par le règlement des zones agricoles et naturelles.
Les changements de destination sont limités, sous conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, les secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux et les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les autres secteurs visent le développement d'activités économiques sur une superficie de 8.16 ha (OAP Les Landes, Le Brulis, Le Moulin).

4.3.3.2 Ancien PLU / Nouveau PLU

Dans le PLU de 2008 les zones urbaines représentaient 51,93 hectares.
Dans le document d'urbanisme approuvé, les zones urbaines représentent 84,75 ha. Cette différence s'explique par la construction de la plateforme logistique sur une superficie de 25.95ha ainsi que par la construction de lotissements au Nord du bourg.



4.3.4 SYNTHESE DES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

Enjeux	Projet communal	Effets	Incidences	Mesures	Effets résiduels
Eau (eau potable)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur la ressource	- Ressources suffisantes - Bouclage du réseau.	
Eau (assainissement des eaux usées)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur les équipements	- Equipement suffisamment dimensionné - Obligation de raccordement au réseau collectif	
Eau (assainissement des eaux pluviales	Développement urbain		Augmentation des surfaces imperméabilisées	- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales - Décantation (débit de fuite à 3l/s/ha pour les ouvrages de rétention) adaptée au contexte hydrologique régional	
Eau (plans d'eau, cours d'eau)	Croissance démographique et développement urbain		Pression supplémentaire sur les équipements et augmentation des surfaces imperméabilisées	- Equipement suffisamment dimensionné - Obligation de raccordement au réseau collectif - Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales - Application des règles concernant la zone de captage	
Energie	Croissance démographique		Augmentation des besoins énergétiques	- Formes urbaines - Affirmation de la centralité du bourg - Développement de modes de déplacements alternatifs - Encourager le recours aux énergies renouvelables	
			Augmentation des émissions de CO_2	- Développement de modes de déplacements alternatifs	
Sols	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	- Favoriser un développement urbain dense	



4.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

4.4.1 LE PAYSAGE

Le développement économique et urbain d'une commune conduit à la réaffectation de secteurs vers de l'habitat, des activités économiques, des infrastructures et superstructures. Ces transformations peuvent avoir des conséquences sur le paysage communal et donc, potentiellement, sur la perception générale d'un site ou d'un ensemble de sites naturels.
Cet impact reste proportionnel à l'ampleur des réaffectations. Concernant la commune d'Erbrée, le développement urbain s'opère uniquement dans la continuité du bâti existant et sur les franges urbaines de la commune, ce qui tend à en limiter l'impact visuel.

- Mesures d'accompagnement

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du PLU. Les règles des articles 3 et 4 participent notamment à assurer la préservation du paysage en :

- limitant les hauteurs des constructions, adaptées à la trame existante,
- règlementant l'aspect extérieur des constructions et la constitution des clôtures
- imposant un aménagement des espaces libres et des préconisations en terme d'imperméabilisation.

Les modifications du paysage en raison de l'urbanisation de ces secteurs sont limitées dans la mesure où des OAP sont mises en place afin de maîtriser cette évolution. Ces dernières prévoient une insertion paysagère des constructions et assurent une maîtrise de l'urbanisation afin de limiter l'impact sur le paysage. Des haies bocagères ou des espaces de transition sont imposés dans les secteurs les plus sensibles, notamment les secteurs de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbains.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel.**

Contribuant à la définition du caractère paysager et historique spécifique de la commune, les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger ont été identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du CU :

- haies protégées
- patrimoine bâti

Certains de ces éléments de végétation (haies et talus) participent de plus à l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et permettent de maintenir un cadre de vie agréable. Ils marquent l'espace, forment des frontières naturelles entre les zones rurales et urbaines, et donnent des limites physiques et visuelles au développement de l'urbanisation.

4.4.2 LE PATRIMOINE

Par l'identification et la définition de règles visant à préserver les éléments de patrimoine culturel (zones de protection au titre de l'archéologie, ensembles bâtis, monuments historiques, etc.), le projet de PLU conduit à favoriser la valorisation de l'identité territoriale d'Erbrée.
Le projet ne présente pas d'impacts négatifs sur le patrimoine culturel ; les opérations prévues d'extension et de densification de la trame urbaine existante, notamment, comprenant des dispositions réglementaires (règlement écrit et graphique, OAP) en matière d'intégration environnementale et paysagère. Pour autant, au-delà de ce cadre réglementaire, la valorisation du patrimoine culturel dépend essentiellement des projets d'initiative privée.
Au-delà, le PLU encourage la réhabilitation des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimoniaux puisque un repérage fin a été établi à partir de ces critères pour permettre le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles.

4.4.3 SYNTHESE DES INCIDENCES VIS-AVIS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Paysage	Développement urbain, Changement d'affectation de certains secteurs		Impact visuel dû à l'extension urbaine (habitat et activités)	Préservation d'éléments constitutifs du paysage communal (bocage, boisements,…) Limitation des hauteurs et formes du bâti	
Patrimoine	Développement urbain		Protection du patrimoine culturel au sein du document	Identification et préservation/réservation du patrimoine bâti	



4.5 NUISANCES ET POLLUTIONS

4.5.1 L'AIR

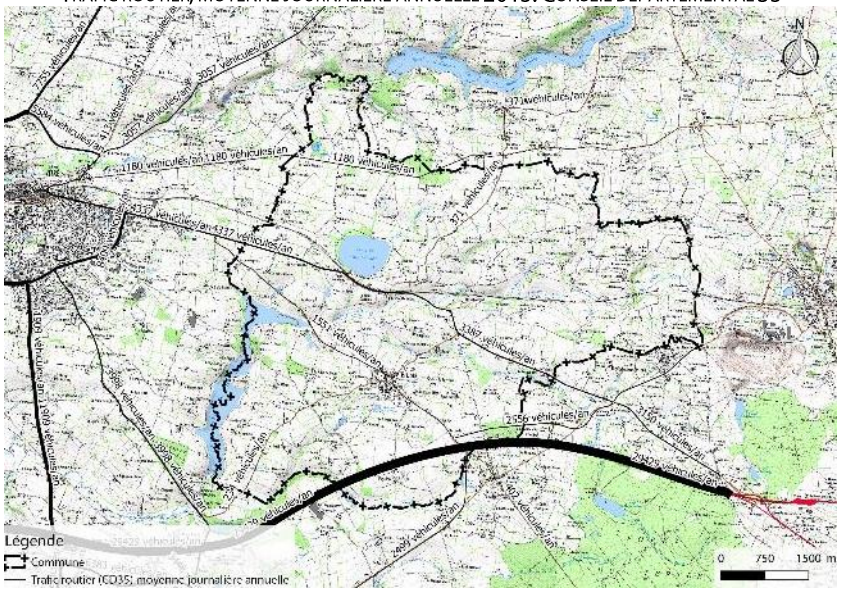
Le projet de développement urbain d'Erbrée peut impacter la qualité de l'air en raison d'une augmentation du trafic routier, du chauffage domestique, de l'implantation d'activités polluantes

4.5.1.1 Trafic routier

L'accroissement démographique et donc l'augmentation des déplacements peut générer une dégradation de la qualité de l'air notamment en secteur urbain et en période estivale où les pics de pollution sont les plus importants. C'est en effet le trafic routier qui est la première cause de pollution de l'air sur le territoire. D'après les données fournies par l'INSEE, en 2015 la commune d'Erbrée comptait 809 actifs de plus de 15 ans. Parmi ces actifs seuls, 18,5 % travaillaient sur la commune.
Pour les 81,5% restants, les migrations pendulaires s'effectuent, dans la majorité des cas, en voiture et à destination des principaux pôles d'emploi situés à proximité : Vitré, Rennes, etc.

Les informations fournies par le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine relatives au trafic routier du département mettent en évidence la forte fréquentation de la RN157, qui accueille en moyenne 30 000 véhicules/jour sur la portion passant à Erbrée. Viennent ensuite la RD857 avec près de 4400 véhicules par jour à l'Ouest de la Grande Ravenière et 3400 environ à l'Est ; 2500 véhicules par jour sur la RD111 ; 1550 sur la RD29 qui traverse le bourg et 1200 pour la RD34 et quelques centaines de véhicules par jour sur la RD110.

TRAFIC ROUTIER, MOYENNE JOURNALIERE ANNUELLE 2015. CONSEIL DEPARTEMENTAL 35



Les choix de développement urbain qui ont été proposés, à savoir la densification de la zone de centre-bourg et la limitation de l'urbanisation dans les hameaux, va avoir tendance à concentrer l'augmentation du trafic à destination des axes déjà structurants (RD et RN). Ce phénomène va avoir tendance à accentuer les pollutions existantes sur ces secteurs (visuelles, sonores, de la qualité de l'air) mais également à réduire les nouvelles sources de pollution diffuse.

A noter qu'aucun des axes principaux ne traverse un site naturel identifié.
Cette augmentation du trafic routier peut, néanmoins, présenter un risque pour les espèces animales les plus mobiles, notamment l'avifaune. Une augmentation importante du trafic peut conduire à une augmentation du risque de collision avec de ce type de faune. Les déplacements, pourtant nécessaires à l'accomplissement du cycle biologique d'un grand nombre d'espèces d'oiseaux, peuvent s'en trouver perturber. L'aire de déplacement de ces espèces est propre à chacune et peut varier de quelques centaines de mètres pour les espèces les plus sédentaires à plusieurs milliers de kilomètres pour les espèces migratrices.

La commune d'Erbrée agit sur la problématique des déplacements afin d'en réduire l'impact à plusieurs titres :

- Affirmer le secteur de centralité : agir en priorité sur les dents creuses afin de densifier les secteurs situés à proximité des équipements et services et ainsi réduire les déplacements
- Encourager l'usage de modes de déplacement doux : pistes cyclables, sentiers piétons afin de réduire le recours aux modes de déplacement polluants.

Dans certaines OAP, des mesures indiquent le principe d'accès piétons à créer.

4.5.1.2 Chauffage domestique

Le PLU d'Erbrée peut agir sur plusieurs leviers afin de réduire l'impact lié au chauffage domestique. Ces mesures correspondent à celles détaillées dans le chapitre consacré aux énergies.

4.5.2 LE BRUIT

Les sources de nuisances sonores du département sont connues et cartographiées.
Le RN N°157 est ainsi le principal élément viaire identifié (catégorie 1, 300m).
La voie de chemin de fer traversant la commune est, elle aussi identifiée au classement sonore (catégorie 2, 250m).
Dans le cadre de l'aménagement du territoire, l'enjeu principal est de limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores, en évitant en particulier, la proximité des aménagements les plus sensibles à ces nuisances et en préservant des zones calmes.
Le PLU ne prévoit aucun établissement sensible ni aucune extension urbaine destinée à l'habitat à proximité de ces zones exposées au bruit.

4.5.3 SITES ET SOLS POLLUES

Le projet de PLU n'est pas de nature à entrainer de nouvelles pollutions des sols.

4.6 SYNTHESE DES INCIDENCES VIS-A-VIS DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
Air	Augmentation de la population communale		Augmentation des déplacements automobiles, augmentation du recours au chauffage domestique	Confirmer la centralité du centre-bourg et favoriser le recours aux modes de déplacement doux	
Bruit	Augmentation de la population		Augmentation des nuisances sonores à proximité des axes routiers	Limiter les constructions dans les zones exposées au bruit, respect des normes acoustiques en vigueur	
Sites et sols pollués	Développement urbain hors sites pollués				



4.7 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

4.7.1 RISQUE INONDATION

4.7.1.1 Risque inondation par débordement de cours d'eau

La commune d'Erbrée est soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau, concernant la Vilaine (Atlas des Zones Inondables de Bretagne).
Aucune zone constructible n'est présente le long de ce cours d'eau.La commune prévoit, dans les différents documents qui composent son PLU, différentes mesures visant à intégrer le risque inondation notamment au travers de la gestion des eaux pluviales (Cf. chapitre consacré aux eaux pluviales).

4.7.1.2 Risque inondation par rupture de digue

La commune est concernée par ce risque pour les retenue de la Haute Vilaine, de la Valière et de Paintourteau, mais ne fait l'objet d'aucun plan de prévention associé.
Le projet de PLU ne prévoit pas de développement urbain à l'aval de chacun de ces ouvrages. Il n'est par ailleurs pas de nature à amplifier ce risque.

Actions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)	Prise en compte dans le PLU
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	
Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées *Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines* *Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues (SDAGE 2016-2021)* *Disposition 1-4 : Information des commissions locales de l'eau sur les servitudes de l'article L. 211-12 du CE et de l'identification de zones d'écoulements préférentiels (SDAGE 2016-2021)* *Disposition 1-5 : Association des commissions locales de l'eau à l'application de l'article L. 211 - 12 du Code de l'environnement (SDAGE 2016-2021)* *Disposition 1-6 : Gestion de l'eau et projets d'ouvrages de protection (SDAGE 2016-2021)* *Disposition 1-7 : Entretien des cours d'eau (SDAGE 2016-2021)*	▪ Préserver les populations des risques et nuisances est l'un des objectifs affiché du PADD (4.2) ▪ Identification des cours d'eau et protection de leurs abords (pas de construction sur une bande 10 m le long des cours d'eau) ▪ Les zones humides sont identifiées dans une trame spécifique et protégées (rôle de régulateur hydrique) ▪ Les haies et boisements sont identifiés et protégés (EBC, loi paysage) notamment celles situées en bas de versant et perpendiculaire à l'axe de la pente (ralentissement des écoulements)
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses *Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation* *Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation* *Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues* *Disposition 2-5 : Cohérence des PPR* *Disposition 2-6 : Aléa de référence des PPR* *Disposition 2-7 : Adaptation des nouvelles constructions* *Disposition 2-8 : Prise en compte des populations sensibles* *Disposition 2-9 : Évacuation* *Disposition 2-10 : Implantation des nouveaux équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale* *Disposition 2-11 : Implantation des nouveaux établissements pouvant générer des pollutions importantes ou un danger pour les personnes* *Disposition 2-12 : Recommandation sur la prise en compte de l'événement exceptionnel pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles* *Disposition 2-13 : Prise en compte de l'événement exceptionnel dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles à défaut d'application de la disposition 2-12*	▪ Rappel du risque dans le rapport de présentation

Actions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)	Prise en compte dans le PLU
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Disposition 3-1 : Priorités dans les mesures de réduction de vulnérabilité *Disposition 3-2 : Prise en compte de l'événement exceptionnel dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles* *Disposition 3-3 : Réduction des dommages aux biens fréquemment inondés* *Disposition 3-4 : Réduction de la vulnérabilité des services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population* *Disposition 3-5 : Réduction de la vulnérabilité des services utiles à un retour à la normale rapide* *Disposition 3-6 : Réduction de la vulnérabilité des installations pouvant générer une pollution ou un danger pour la population* *Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important* *Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru*	▪ Limiter l'imperméabilisation des zones non construites ▪ Favoriser une gestion alternative qualitative et quantitative des eaux pluviales
Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	
Disposition 4-1 : Écrêtement des crues (SDAGE 2016¬2021) *Disposition 4-2 : Études préalables aux aménagements de protection contre les inondations* *Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations* *Disposition 4-4 : Coordination des politiques locales de gestion du trait de côte et de submersions marines* *Disposition 4-5: Unification de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion des ouvrages de protection*	▪ Un zonage des eaux pluviales est présent en annexe du PLU ▪ Le règlement incite au recours de systèmes alternatifs de gestions des eaux pluviales ▪ Le règlement incite à la non imperméabilisation des surfaces non construites.
Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	
Disposition 5-1 : Informations apportées par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2016-2021) *Disposition 5-2 : Informations apportées par les stratégies locales de gestion des risques d'inondation* *Disposition 5-3 : Informations apportées par les PPR* *Disposition 5-4 : Informations à l'initiative du maire dans les communes couvertes par un PPR* *Disposition 5-5 : Promotion des plans familiaux de mise en sécurité* *Disposition 5-6 : Informations à l'attention des acteurs économiques*	▪ Commune non soumise au risque inondation mais des mesures sont proposées pour limiter les désordres hydrauliques liés à l'imperméabilisation des sols (gestion alternative des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des surfaces non bâties,…)

Actions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)	Prise en compte dans le PLU
Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	
Disposition 6-1 : Prévision des inondations *Disposition 6-2 : Mise en sécurité des populations* *Disposition 6-3 : Patrimoine culturel* *Disposition 6-4 : Retour d'expérience* *Disposition 6-5 : Continuité d'activités des services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population* *Disposition 6-6 : Continuité d'activités des établissements hospitaliers et médicosociaux* *Disposition 6-7 : Mise en sécurité des services utiles à un retour rapide à une situation normale*	▪ Non concerné

4.7.1.3 Risque inondation par remontée de nappes

Le risque de remontée de nappe est prégnant sur la commune. La totalité de la zone agglomérée s'implante dans des secteurs à la sensibilité variable, la partie Nord-Nord de la commune étant la plus touchée. Il faut de plus noter que le Sud du bourg est concerné par un risque moyen.
Le phénomène de remontée de nappe ne peut pas être évité, mais certaines précautions peuvent être prises pour réduire les dégâts dans les zones sensibles, notamment le respect de règles préventives de construction (absence de cave et de sous-sol, rehausse du premier niveau habitable par rapport au terrain naturel,…). Le développement urbain d'Erbrée ne s'oriente pas vers les secteurs les plus touchés par ce phénomène (évitement).
Le PLU d'Erbrée ne prévoit cependant aucune disposition supplémentaire pour ces secteurs.

4.7.2 RISQUE CLIMATIQUE (TEMPETE ET VENT VIOLENT)

Le projet de PLU n'est pas de nature à entrainer un risque climatique supplémentaire.

4.7.3 RISQUE INDUSTRIEL

Le projet de PLU n'est pas de nature à entrainer un risque industriel supplémentaire.
La commune reste vigilante quant à la nature des activités accueillies sur son territoire. Le règlement des futures zones à urbaniser à destination d'habitat (AU) interdit les installations classées soumises à autorisations.
Ces dernières sont seulement autorisées dans les zones UA sous certaines conditions.

4.7.4 SYNTHESE DES INCIDENCES VIS-A-VIS DES RISQUES

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidences	Mesures	Impacts résiduels
Inondations	Commune soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau			Evitement des secteurs concernés Gestion des eaux pluviales	
	Commune soumise au risque de rupture de digue			Pas d'extensions prévues en aval des digues	
	Pas de projets urbains situés en secteurs sensibles aux remontées de nappes		Une inondation par remontée de nappe est envisageable lorsque les conditions sont réunies (éléments pluvieux exceptionnels, niveau d'étiage élevé, recharge exceptionnelle)	Le caractère exceptionnel et très incertain de ce phénomène n'a pas induit des mesures spécifiques	
Risque industriel	Développement économique du territoire. Accueil de nouvelles activités économiques		Risque de nuisances supplémentaires en fonction des activités	Les installations nouvelles pouvant potentiellement induire des nuisances supplémentaires sont interdites en zone d'habitat et réglementées en zones d'activités	



5 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR SECTEUR DE PROJET

Les mesures mises en place pour pallier les incidences négatives sur l'environnement et liées à la mise en œuvre du PLU ont été développées dans les chapitres précédents.

En effet, face aux incidences générées, la commune a systématiquement émis des mesures correctives visant à les atténuer en améliorant la qualité environnementale des projets.
Il est à noter que les incidences communes à tous les projets à savoir l'artificialisation des sols, l'augmentation de la consommation en eau, des rejets, de la production de déchets ne seront pas reprises. Les mesures mises en place pour traiter ces thématiques ont été évoquées dans l'analyse précédente.
Ici, sont donc traitées les incidences et les mesures, par secteur de projet.

5.1 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAINS

Sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées sur la commune d'Erbrée :

LOCALISATION DES OAP



Numéro	Nom	Zone du PLU	Temporalité
HABITAT			
1	Le Chalonge	1 AUE	1
2	La Valière	UE	1
3	La Noë Marie	UE	2
EQUIPEMENTS			
1	Le Chalonge	1 AUL	1
4	Le Champs des Haies	1 AUL	1

Numéro	Nom	Zone du PLU	Temporalité
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE			
5	La Lande	1 AUAb	2
6	Le Brulis	1 AUAi	2
7	Le Moulin	1 AUAig	1

5.2 ZONES DE PROJET A VOCATION D'HABITAT

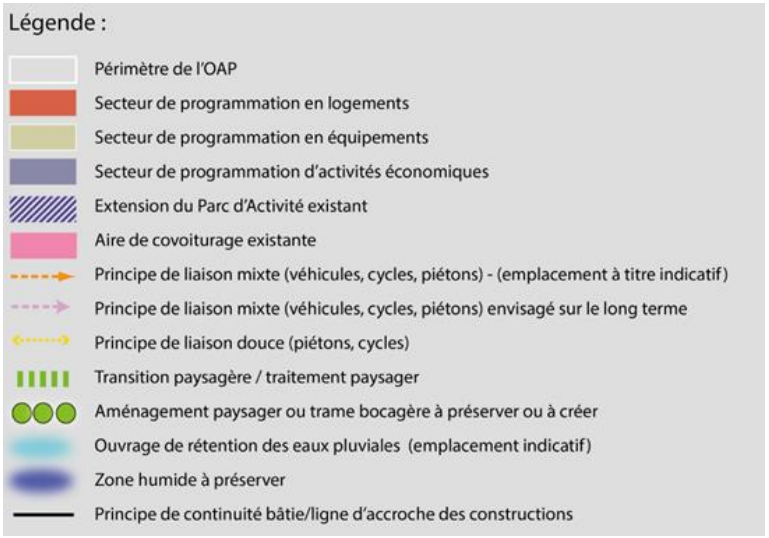
5.2.1 N°1 : LE CHALONGE



L'OAP Le Chalonge s'inscrit en extension urbaine sur une superficie de 2,30 ha dont 2,05 ha pour de l'habitat et 0,25 ha pour l'extension du cimetière. L'occupation actuelle du sol (parcelles en rotation de culture) ainsi que son positionnement n'en font pas un site potentiel au développement d'habitats remarquables. Il faut noter qu'à l'aval immédiat du site (Ouest) se trouve un début de cours d'eau (tête de bassin versant) encadré par une zone humide.

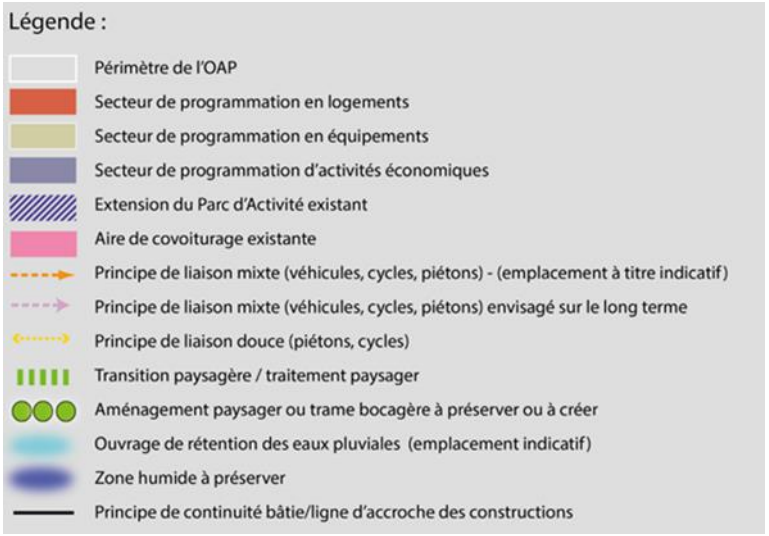
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- D'aménager un traitement paysager en limite Ouest (permettant la préservation du paysage, de la zone humide et du cours d'eau),
- Création d'un élément bocager en limite Est,
- De favoriser une gestion alternative des eaux pluviales,
- La création de desserte piétonne,
- Une densité de 18 logements/ha.



5.2.3 N°2 : LA VALIERE





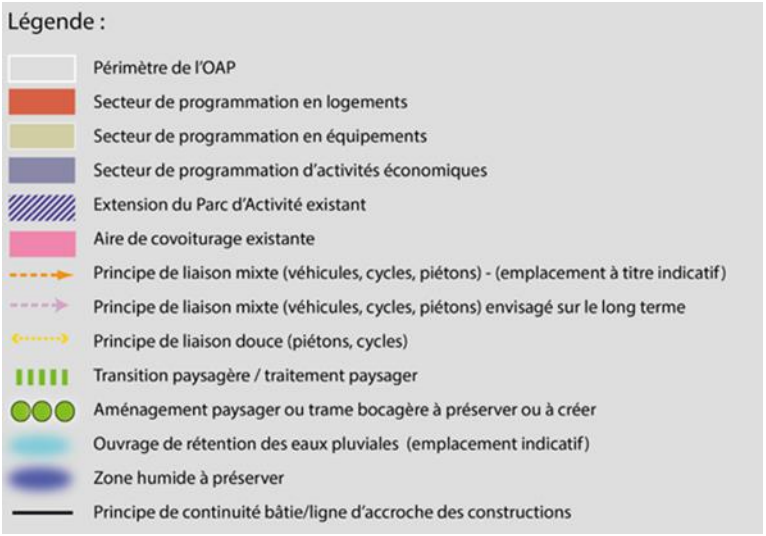
L'OAP de la Valière s'implante en dent creuse sur un espace occupé par des jardins. La superficie de cette OAP est de 0,25 hectares.
L'occupation actuelle du sol ainsi que son positionnement (le long d'une route, proximité du bâti,…) n'en font pas un site potentiel au développement d'habitats remarquables.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- De favoriser les performances énergétiques (à travers les orientations favorable, la disposition des bâtiments et les matériaux choisis),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une conservation des éléments bocager et boisés,
- Une densité de 16 log/ha,
- Le développement de modes de déplacement mixte,
- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales.

5.2.4 N°3 : LA NOË MARIE





L'OAP de la Noë Marie s'implante en dent creuse. Ce site est actuellement valorisé en jardin et s'étend sur 0,28 hectare.
Inscrit dans la continuité d'un espace urbanisé à vocation résidentielle, le fonctionnement écologique du secteur ne sera pas bouleversé après aménagement.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation de la haie Sud,
- De favoriser les performances énergétiques (à travers les orientations favorable, la disposition des bâtiments et les matériaux choisis),
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits (végétalisation maximum de ces espaces),
- Une gestion alternative des eaux pluviales,
- Le développement de modes de déplacement doux (sente piétonne) connectés sur le réseau existant (Est, Nord, Ouest).

5.3 ZONES DE PROJET A VOCATION D'EQUIPEMENT

5.3.1 N°1 : LE CHALONGE

Se référer au 5.2.1.

5.3.2 N°4 : LE CHAMPS DES HAIES

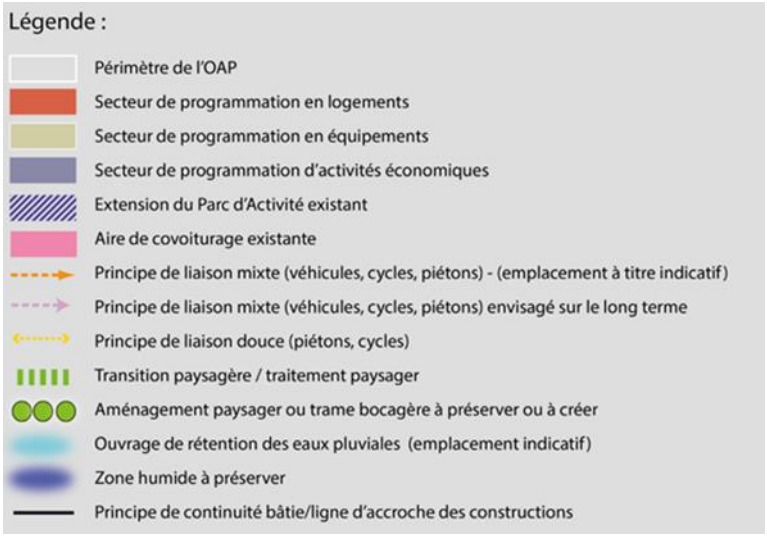


Cette OAP s'inscrit en extension urbaine sur une superficie de 0,94 ha . Le site est actuellement cultivé et ne semble pas présenter d'intérêt particulier sur le plan écologique.

Le site prévoit la création d'équipements sportifs et d'une école.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La création d'une transition paysagère sur les bords, Est, Ouest et Sud du site (type haie),
- De favoriser les la performance énergétiques des éléments bâtis (à travers les orientations favorable, la disposition des bâtiments et les matériaux choisis),
- De limiter l'imperméabilisation globale du site,
- La création de liaisons mixtes et douces,
- Une gestion alternative des eaux pluviales.



5.4 ZONES DE PROJET A VOCATION ECONOMIQUE

5.4.1 N°5 : LA LANDE



L'OAP « La Lande » correspond à une zone d'activité qui s'implantera dans la continuité de l'extension du Parc d'Activités de la Huperie. Située sur plusieurs parcelles agricoles, cette extension s'étend sur 2,16 ha.
Ce secteur ne présente pas d'intérêt majeur sur le plan environnemental.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation de la haie à l'Est (sauf percée),
- L'aménagement paysager de la bordure Nord et Ouest,
- La connexion à la liaison douce le long de la RD29 (voie cyclable),
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Une végétalisation des espaces non construits,
- Une gestion alternative des eaux pluviales,
- Une mise en commun possible des ouvrages de gestion du pluvial,
- La recherche de la performance énergétique (par l'orientation des bâtiments, leurs matériaux, et leur disposition) et des prescriptions concernant les toitures.

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités économiques
- Extension du Parc d'Activité existant
- Aire de covoiturage existante
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons) - (emplacement à titre indicatif)
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales (emplacement indicatif)
- Zone humide à préserver
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

5.4.3 N°6 : LE BRULIS



Cette extension urbaine s'inscrit dans la continuité du Parc d'Activités de la Huperie qui accueille une plateforme logistique sur une superficie de 25 ha. Cette extension est directement liée au parc d'activité et s'étend sur 5,12 ha. Actuellement cultivé, ce secteur ne présente pas d'intérêt majeur sur le plan environnemental.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation des haies Nord et Est,
- La connexion à la liaison douce le long de la RD29 (voie cyclable),
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Une végétalisation maximum des espaces construits (stationnements notamment) et non construits,
- Une gestion alternative des eaux pluviales,
- Une mise en commun possible des ouvrages de gestion du pluvial,
- La recherche de la performance énergétique (par l'orientation des bâtiments, leurs matériaux, et leur disposition) et des prescriptions concernant les toitures.

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités économiques
- Extension du Parc d'Activité existant
- Aire de covoiturage existante
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons) - (emplacement à titre indicatif)
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales (emplacement indicatif)
- Zone humide à préserver
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

5.4.5 N°7 : LE MOULIN



Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités économiques
- Extension du Parc d'Activité existant
- Aire de covoiturage existante
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons) - (emplacement à titre indicatif)
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales (emplacement indicatif)
- Zone humide à préserver
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Dotée d'une superficie de 0.88 ha, cette OAP vise à permettre l'installation d'une station de Gaz Naturel Liquéfié à proximité du Parc d'Activités de la Huperie. Situé à l'intersection de la RD 29 et de la RN 157, le site est actuellement occupé par des plantations liées à la RN 157 ainsi que par une aire de covoiturage.
La forte anthropisation de ce secteur réduit fortement d'intérêt majeur du secteur sur le plan environnemental.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- La préservation de la trame bocagère à l'Est,
- L'aménagement paysager des bordures Ouest, Nord et Sud,
- La connexion à la liaison douce le long de la RD 29,
- La conservation de l'aire de covoiturage,
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Une végétalisation des espaces non construits,
- Une gestion des eaux pluviales adaptée à l'activité.

À travers le développement urbain sur ces secteurs, la commune répond aux objectifs qu'elle s'est fixée en matière de croissance démographique, d'offre de logements neufs (offre globale, collectifs et logements aidés), de développement économique,…Tout en intégrant les spécificités environnementales, paysagères et patrimoniales de son territoire.

5.6 IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES

L'accueil de nouvelles populations ainsi que de nouvelles activités économiques sur la commune est une opportunité, pour cette dernière, de renforcer son attractivité.
De ce point de vue, l'impact socio-économique du projet de développement urbain communal est positif.
En effet, les différentes activités économiques (commerces, services, industrie, artisanat, etc.) profitent directement d'un territoire où la population augmente et se renouvelle, et, inversement, cette dernière bénéficie de la proximité et de la dynamique de ces activités. Au quotidien, cette situation permet notamment de limiter les déplacements et de favoriser les interactions entre les habitants.

5.7 IMPACTS SUR L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

- Rappels

La **loi d'Orientation pour la Ville** du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous ces documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.
D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la **loi contre les exclusions du 29 juillet 1998**, d'évaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins.
La **loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** fixe un objectif de mixité sociale affichée à 25% en 20 ans pour les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants au 1er janvier 2001.

- Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLH 2018-2028 du Pays de Vitré a été approuvé en conseil communautaire en février 2018. Le PLH prévoit :

- La création de 600 logements par an dans le bassin de vie de Vitré, pour un total de 12 000 logements en 20 ans.
- Une densité minimale de 15 logements par hectare à Erbrée et une croissance de 1,25% pendant 10 ans.
- Le PLH encourage la création de logements aidés dans les communes à rôle de proximité comme Erbrée afin de conserver une mixité sociale et intergénérationnelle.

Le PLU répond, à travers ses secteurs de projet, à ces objectifs de production de logement et de diversité de l'habitat.

Ainsi, le PADD prévoit la construction de 120 logements supplémentaires. Le PLU à travers son règlement et ses OAP permet la réalisation de 92 logements à court et moyen terme dont une partie des terrains sont situés en dents creuses ainsi que 23 logements à long terme (2AUE) à l'échéance du PLU.

L'aménagement de ces terrains résulteront essentiellement de l'initiative privée. Aussi, il répond au besoin en logements.

Parmi ces logements, 4 logements aidés sont prévus à court terme. Avec les 14 logements sociaux récemment construits, l'offre en logements aidés représentera 65 logements en 2028 auquel pourra s'ajouter les logements sociaux du secteur 2AUE. La commune entend ainsi participer et encourager la production de logements aidés sur le territoire intercommunal. Des efforts de mixité sur les opérations futures sont à signaler, comme en témoignent les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Ainsi, le PLU poursuit le rythme de production de logements prévu au PLH tant en terme d'offre globale que de logements aidés.

PARTIE 6 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

1 SUIVI DE L'EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL ET DES DISPOSITIFS ENVIRONNEMENTAUX

L'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation du PLU :
« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »

Il convient donc naturellement d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du plan dont il faut apprécier les effets des points de vue :

- Quantitatif : en termes de consommation d'espace, d'évolution des densités, de production de logements, de développement économique…
- Qualitatif : en termes d'évolution des formes urbaines, de qualité des aménagements, de mixité sociale, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'articulation entre développement urbain et déplacement…

Les communes se doivent d'assurer un suivi de leur urbanisation et plus globalement de l'évolution de leur territoire en mettant en place des indicateurs de suivi par le biais de leur document d'urbanisme. Ce suivi vise à établir une observation continue du territoire et à s'assurer que le développement de la commune s'inscrit bien dans les grandes orientations définies dans le Plan.
Ainsi, les indicateurs de suivi présentés dans les pages suivantes sont définis selon 2 grands axes :

- Le cadre de vie et l'environnement
- Le développement urbain, économique et social

2 LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

Thématique	Indicateurs	Données	Sources
Préservation des espaces naturels et biodiversité	Suivi de la surface des inventaires et protection d'espaces naturels patrimoniaux	Inventaire et protection d'espaces naturels	Commune, DREAL Bretagne
Valorisation paysagère et patrimoniale	Suivi des opérations de renouvellement urbain ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère ou architecturale	Nombre d'opérations de renouvellement urbain ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère	Commune, EPCI, Architecte conseil/CAUE
	Suivi des réhabilitations ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère ou architecturale	Nombre de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère	
Protection des ressources naturelles	Suivi de la part de la population ayant accès à un système d'assainissement performant	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement non collectif	Commune, Pays de Vitré
	Performances de la STEP	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement collectif	
	Suivi de l'évolution de la qualité des eaux distribuées	Qualité de l'eau distribuée	Gestionnaire de la production et de la distribution d'eau potable, ARS
Maîtrise de l'énergie et valorisation des énergies renouvelables	Installation de systèmes d'énergies renouvelables par la collectivité	Nombre d'installations de systèmes d'énergie renouvelable ayant bénéficié d'une demande de subvention	Commune, ADEME, Espace Info'Energie
	Installation de systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers		
	Production d'énergies renouvelables	Evolution de la production/consommation	ADEME
Qualité de l'air	Suivi de la qualité de l'air, notamment au regard des GES	Données qualité	Air Breizh
Déplacements, nuisances et pollutions	Suivi du développement des modes de déplacement doux	Longueur totale des cheminements piétions et des voies cyclables sécurisées	Commune, EPCI

3 LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL

Thématique	Indicateurs	Données	Sources
Consommation d'espaces par l'urbanisation	Evaluation annuelle des surfaces urbanisées	Permis de construire, recensement de la population	Commune, INSEE
	Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la zone		
	Surface urbanisée par habitant		
Construction des espaces urbanisés	Evolution de la densité nette de logements	Permis de construire, nombre d'habitants	Commune, Pays de Vitré
	Evolution de la densité nette de logements neufs		
	Part des logements individuels dans la construction neuve		
Suivi du parc de logements existant	Nombre et destination des changements de destination	Déclaration préalable, permis de construire	Commune
	Nombre et type de demandes dans le parc de logement existant		
Suivi de la construction neuve	Nombre de logements produits	Permis de construire, permis d'aménager	Commune
	Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs		
	Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés		
	Répartition par taille de logement (nombre de pièces, surface en m^2)		
	Répartition par type de logement (individuel ou collectif)		
Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés	Evolution de la population et de la taille des ménages	Permis de construire, raccordement de la population	Commune, INSEE
	Part des nouveaux arrivants dans la commune		
	Evolution des distances kilométriques des trajets domicile-travail		
	Niveau d'équipement de la commune		
	Ratio taille des bâtiments/taille des terrains (étude d'optimisation de l'espace)		
Suivi des effectifs scolaires	Nombre d'enfants scolarisées par classe en maternelle et élémentaire	Effectifs scolaires	Commune
	Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire		
Activités agricoles et préservation des espaces ruraux	Evolution du nombre d'exploitants	Recensement agricole	Commune, Chambre d'agriculture, RGA
	Evolution de la SAU communale	SAU	
Objectifs économiques et implantations commerciales	Suivi du taux d'activités et du taux de chômage	Recensement de la population	INSEE
	Nombre de commerces de proximité	Fichier SIRENE	
Finances publiques	Evolution des charges par habitant et par an	Programme d'investissement, budget communal, recensement de la population	Commune, INSEE

PARTIE 7 : RESUME NON TECHNIQUE

1 CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. » (R.123-2 du Code de l'Urbanisme).
Le PLU de la commune d'Erbrée est soumis à une procédure d'évaluation environnementale, conformément à l'avis de la MRAe. Ainsi le rapport environnemental expose :

- L'articulation du PLU avec les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération
- L'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution et la définition des enjeux environnementaux
- La justification des choix retenus pour établir le PADD, le zonage et le règlement
- L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- La définition de critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse de l'application du plan, permettant notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement
- Un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'objectif est d'élaborer un projet d'aménagement respectant un équilibre entre développement, préservation des ressources naturelles et prise en compte des préoccupations environnementales.

L'évaluation environnementale est une démarche d'évaluation itérative qui accompagne l'élaboration du PLU et contribue à l'enrichir progressivement. Les enjeux et les objectifs ont été affinés tout au long de la procédure de révision du PLU. Le travail effectué en concertation avec les élus a permis d'évoluer depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduites à des degrés différents dans le règlement (les prescriptions et les recommandations) et le zonage.

2 SYNTHESE ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

L'élaboration du PLU doit prendre en considération les orientations des plans, programmes et documents ayant une incidence sur l'environnement et qui sont applicables à la commune d'Erbrée, conformément à l'annexe au décret 2005-613 du 27 mai 2005.
Ainsi, en plus des éléments de cadrage des politiques internationales, européennes et nationales, les documents plans ou programmes pris en compte lors de l'élaboration du PLU sont les suivants :

Documents	Observations	Articulation du PLU avec les documents
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré	Approuvé le 15 février 2018	Compatibilité
Programme Local de l'Habitat du Pays de Vitré	Approuvé en février 2016	Compatibilité
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne	Adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 18 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 20 décembre 2015	Compatibilité
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine	Révision approuvée le 02/07/2015	Compatibilité
Schéma Régional de Cohérence Ecologique Bretagne	Adopté le 2 novembre 2015	Prise en compte
Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie	Arrêté par le Préfet de Région le 4 novembre 2013	Prise en compte
Le plan climat air énergie territorial de SBAA	Approuvé le 3 juillet 2014	Prise en compte

3 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'état initial de l'environnement est un document spécifique, qui fait l'objet d'une écriture distincte à l'intérieur du rapport de présentation.
Il présente les principales caractéristiques du territoire et ses enjeux en matière d'environnement dans les domaines étudiés en fonction des particularités locales. L'objectif consiste donc à élaborer un état des lieux du territoire qui montre l'environnement tel qu'il est à ce jour, son potentiel et les enjeux principaux liés à sa préservation.

L'ensemble de l'analyse est synthétisé dans le tableau suivant :

Thématiques	Sous-thèmes	Constats	Enjeux
Milieu physique	Climat	• Climat océanique • Températures douces • Pluviométrie moyenne • Vents sur secteur Sud-Ouest	• Prendre en compte du climat dans les opérations urbaines
	Topographie/relief	• Topographie caractérisée par un plateau coupé de trois vallées encaissées (Vilaine, Valière, Passoir) • La zone agglomérée est située sur le plateau • Des secteurs de fortes pentes (rupture de pentes plateau/coteau)	• Prendre en compte de la topographie dans les futures opérations (éviter les secteurs de fortes pentes)
	Géologie	• Substrat composé de grès et ses colluvions • Sols à bonne valeur agronomique	• Prendre en compte la nature des sols notamment pour l'assainissement (autonome) et la gestion des eaux pluviales
	Hydrographie	• Territoire communal drainé par de nombreux cours d'eau • De grands plans d'eau (Valière, Paintourteau) • PPC : AEP en fonctionnement	• Préserver et conforter la qualité et la fonctionnalité des cours d'eau
Milieu naturel	Biodiversité	• 2 ZNIEFF de milieux humides (étang et tourbière) et espèces associées • Espèces remarquables (Littorelle à une fleur, Rossolis à feuilles rondes, grenouille rousse, rainette verte, lézard vivipare…) • 7,4 % du territoire en zone humide	• Préserver les réservoirs de biodiversité (zones humides, boisements, …) • Préserver les corridors • Conserver les grandes continuités et éviter le morcellement des habitats • Préserver les écosystèmes identifié comme remarquables (ZNIEFF)
	Boisements	• Boisements principalement rivulaires • Bocage relativement faible	• Préserver les boisements • Préserver les haies d'intérêt (anti-érosive par exemple)
	Paysages	• Deux plateau prinicipaux (Nord et Sud de la Valière) • Des coteaux marqués • Des boisements rivulaires • Un bocage peu dense • De grands plans d'eau (Valière, Paintourteau)	• Structurer l'espace urbanisé en cohérence avec l'entité et les caractéristiques paysagères • Préserver et mettre en valeur les motifs identitaires du paysage • Préserver l'activité agricole traditionnelle (bâti traditionnel, bocage,…) • Préserver les abords des plans d'eau
Ressources et gestion	Eau	• Qualité des cours d'eau moyenne à médiocre • Cours d'eau en seconde catégorie piscicole • Une eau distribuée conforme aux normes qualité • Zone de protection de captage d'eau potable	• Préserver et restaurer la qualité des cours d'eau et plans d'eau • Limiter et traiter les sources de pollution des cours d'eau et plans d'eau • S'assurer des capacités de traitement des eaux usées domestiques • S'assurer de la ressource en eau potable face aux futurs besoins domestiques

Thématiques	Sous-thèmes	Constats	Enjeux
	Déchets	• Déchets collectés et traités par SMICTOM Sud-Est 35 • Diminution du tonnage des déchets recyclés • Forte part des apports en déchetterie et déchets verts	• Réduire la production de déchets • Développer le compostage afin de réduire le traitement des déchets verts
	Energie	• Un potentiel éolien intéressant • Géothermie très basse énergie à privilégier • Un potentiel EnR sous-exploité	• Encourager le recours aux modes de déplacements collectifs et doux (sentiers piétons, pistes cyclables,..) • Développer les énergies renouvelables • Favoriser les formes urbaines les moins énergivores (orientation, matériaux, …)
Risques et nuisances	Risque sismique	• Sismicité faible (2)	• Respecter les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismique aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe 2
	Aléa retrait-gonflement d'argiles	• Aléa faible sur la majorité du territoire	-
	Risque inondation	• La commune est peu touchée par l'aléa inondation par débordement de cours d'eau • Risque de rupture de digue identifié (3 ouvrages) • Certains secteurs exposés au risque de remontée de nappes	• Gestion intégrée de la ressource en eau • Améliorer la gestion des eaux pluviales (en s'adaptant à la vulnérabilité du secteur, spécificités du secteur…) • Assurer la sécurité des biens et des personnes • Pas de construction dans les zones à risque
	Risque climatique	• Pas de risque climatique majeur	• Prendre en compte ce risque dans les futures opérations urbaines
	Bruit	• Infrastructures routières et ferrée source de nuisances sonores	• Prendre en compte cette nuisance dans les futures opérations urbaines
	Risque industriel	• 2 anciens sites industriels (base de données Basias)	• Prendre en compte cette nuisance dans les futures opérations urbaines (pas de construction à proximité de zones dédiées à l'habitat)

4 JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

Le PADD répond à un objectif communal global qui est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune.
Le scénario développé est justifié à travers 4 grands axes :

- Soutenir la vitalité du cœur de bourg tout en garantissant un cadre de vie de qualité
- Soutenir le développement économique et la vitalité du territoire
- Faciliter les déplacements usuels et conforter le réseau de cheminements doux
- Protéger et mettre en valeur les hameaux, les paysages, le patrimoine et l'environnement

4.1 SOUTENIR LA VITALITE DU CŒUR DE BOURG TOUT EN GARANTISSANT UN CADRE DE VIE DE QUALITE

La municipalité d'Erbrée à fait le choix d'une croissance maîtrisée pour les 10 prochaines années. Ainsi, l'objectif de croissance démographique, fixé à 1,25% s'inscrit dans les objectifs de croissance du SCOT du Pays de Vitré. L'objectif est d'atteindre près de 1914 habitants à l'horizon du PLU (2028).

Afin de mettre en œuvre un aménagement et un développement territorial qui permettent d'atteindre cet objectif, tout en maîtrisant les consommations d'espaces, la municipalité décide d'encadrer les extensions urbaines par des projets d'aménagement d'ensemble d'une densité moyenne de 18 logements par hectare. Elle encourage également le développement au sein du tissu urbanisé avec le comblement de dents creuses et la densification de l'enveloppe urbaine.

En effet, dans un souci de limitation de la consommation foncière, la commune d'Erbrée a engagé un travail d'identification des espaces mobilisables au sein du tissu urbain.

L'objectif étant alors de mobiliser ces dents creuses pour densifier les secteurs urbains déjà existants et conforter l'armature urbaine actuelle et ses caractéristiques. C'est ainsi qu'au moins 38 logements sur les 120 nécessaires au projet de développement communal seront mobilisés en densification sur des terrains déjà bâtis et en comblement de dents creuses.

Toutefois, la commune a souhaité ancrer son projet dans la réalité territoriale. Considérant que l'urbanisation d'une majorité des sites visés dépendait de l'initiative privée (notamment sur les parcelles en dents creuses et en densification), elle a estimé la part des terrains qui seraient urbanisés sur les 10 années du PLU. Le foncier restant nécessaire sera mobilisé en extension urbaine. Ces extensions assurent une couture urbaine avec le tissu urbain existant et tiennent compte des caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de l'existant. De plus, ces dernières s'implantent en continuité du tissu bâti existant, à proximité du centre-bourg, contribuant à la dynamisation du centre-ville.

Par ce choix, la municipalité démontre sa volonté de concentrer les développements urbains à proximité immédiate du centre bourg afin de rapprocher les populations des commerces, équipements et services. Cette volonté marque l'engagement de la commune dans le processus de revitalisation de centre-bourg engagé il y a quelques années.

Cette programmation de logements en cœur de ville ainsi qu'en proche périphérie du centre-bourg contribue à la croissance et à la diversification du parc de logements en matière de typologie et d'accession.
En effet la commune encourage davantage de mixité urbaine et fonctionnelle dans les nouveaux projets d'aménagements.

En parralèle, le projet urbain tend à prioriser l'urbanisation des sites concentrant peu d'enjeux environnementaux afin de limiter l'impact de l'extension urbaine sur les espaces naturels. De plus, le PLU promeut l'intégration d'une démarche environnementale visant une gestion intégrée des eaux pluviales et le respect des essences locales pour les futurs projets d'aménagement, contribuant ainsi à l'intégration environnementale et paysagère des sites.

Ces éléments concourent à la définition de la trame verte et bleue du territoire, et donc à son fonctionnement écosystémique, qui a été identifiée et protégée dans le projet urbain à travers :

- La préservation des milieux boisés et du maillage bocager (recours à l'EBC ou loi Paysage)
- La préservation des milieux humides : réseau hydrographique, zones humides et fonds de vallées
- La maitrise du développement urbain préservant ces espaces

- La préservation d'une trame verte et bleue assurant la continuité avec les corridors écologiques d'ampleur régionale (SRCE)
- Le traitement des points de rupture de continuité dans la trame verte et bleue
- La préservation et une gestion durable des ressources et particulièrement de l'eau (assainissement EP, EU)

L'ensemble de ces aspects contribuent à la dynamisation du centre-bourg tout en préservant le cadre de vie de qualité de la commune d'Erbrée.

4.2 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LA VITALITE DU TERRITOIRE

L'agriculture tient une place importante dans l'économie d'Erbrée et participe à la richesse environnementale du territoire. Afin de conforter la place de l'agriculture, la commune a souhaité définir un réel projet agricole qui s'applique au travers du PLU. Ainsi le projet de territoire :

- propose des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- proscrit le mitage et le pastillage urbain ;
- vise à maintenir les espaces agglomérés à l'écart des exploitations agricoles ;
- prend en compte les pratiques agricoles en accompagnant et encourageant la diversification des activités agricoles.

Le projet de territoire accompagne le développement économique du territoire d'Erbrée. Le Parc d'Activités de la Huperie implanté en entrée de ville Sud-Est contribue au développement de l'emploi sur le territoire. Doté d'une superficie de 25 ha, le site accueille une plateforme logistique qui emploie près de 300 personnes. Le développement de ce pôle (reconnu au SCoT), est l'un des éléments structurant du PLU (prévision d'extension, station service, connexion à des cheminements doux…).

L'augmentation de la population, générée, entre autre, par l'arrivée de nouvelles activités économiques sur le territoire et d'une nouvelle desserte routière (demi-échangeur sur la RN n°157) contribue au maintien du tissu économique de la commune d'Erbrée.

Le développement du tissu économique de la commune permet d'envisager la création d'une zone d'activités dans la continuité du parc d'activités de la Huperie.

4.3 FACILITER LES DEPLACEMENTS USUELS ET CONFORTER LE RESEAU DE CHEMINEMENTS DOUX

En matière de connexions, le projet prévoit de prolonger les cheminements doux existants au sein des nouveaux projets urbains, tant au sein de l'enveloppe urbaine que dans les sites en extension urbaine.

Cet objectif répond aux enjeux environnementaux et à la problématique du changement climatique en encourageant la pratique des déplacements actifs par le développement du réseau de cheminements doux.

Le projet de PLU tend à développer le réseau numérique afin d'encourager l'utilisation des communications numériques et le télétravail, permettant ainsi de limiter les déplacements motorisés contraints, sources de pollutions atmosphériques.

4.4 PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES HAMEAUX, LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

La commune d'Erbrée possède un patrimoine culturel varié qui forme l'identité communale : patrimoine bâti, urbain et paysager du centre bourg et des hameaux historiques.

C'est cette spécificité que le projet communal entend préserver et mettre en valeur, en prolongeant les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique du bourg et des hameaux.
En outre, le PADD lutte contre la banalisation des paysages ruraux en autorisant le changement de destination et en repérant les éléments du paysage afin d'assurer la protection du patrimoine bâti.

Face aux dérives d'une urbanisation pas toujours maitrisée, la commune souhaite agir pour la qualification de ses entrées de ville, vitrines du dynamisme et de la qualité du cadre de vie. Cette attention est également portée sur les franges des opérations en extension afin d'assurer une transition paysagère douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

Par l'aménagement de liaisons douces, la municipalité invite à voir et à découvrir son territoire. Une façon de sensibiliser les habitants à la richesse patrimoniale et environnementale du territoire.

5 INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

5.1 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

5.1.1 LES ENJEUX A TRAVERS LE PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Milieux naturels et biodiversité	
• Préservation des espaces naturels remarquables • Maintenir la qualité de l'eau et préserver les zones humides • Maintenir l'urbanisation éloignée des corridors écologiques et des zones à risques (naturels et technologiques)	1.2 Assurer une croissance maitrisée et équilibrée de la population 1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain 4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels

5.1.2 PRISE EN COMPTE, INCIDENCES ET MESURES AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES – PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT ET OAP

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidence	Mesure	Impacts résiduels
Espaces agricoles	Espaces agricoles zonés en A ou N lorsqu'il existe des enjeux environnementaux particuliers		Protection des espaces sensibles ou à forts enjeux		
	Des projets urbains majoritairement basés sur les anciennes zones U. Consommations de quelques terres agricoles. Les terres agricoles consommées ne sont pas celles présentant la plus forte valeur ajoutée (parcelles située à proximité de la zone agglomérée et donc contraintes notamment pour l'épandage)		Consommation d'espaces agricoles.	Favoriser la densification et l'urbanisation des dents creuses pour le reste des zones U	
ZNIEFF	Zones protégées par un zonage N		Protection complète des espaces		
Trame verte	Identification et protection des boisements et des autres éléments constitutifs de la trame verte (zones N)		Protection de la plupart des zones sensibles (ZH, EBC,…), ainsi que des corridors.		
Trame bleue	Identification et protection des zones humides et des cours d'eau (zones N, aplat spécifique dans le règlement graphique, protections dans le règlement littéral)		Protection des zones concernées		

Corridors	Identification et préservation des grandes continuités écologiques (trame verte et bleue) par un zonage approprié (zone N). Identification et protection des haies et boisements (EBC, loi paysage)		Prise en compte de la trame verte et bleue dans le projet de territoire		

5.2 RESSOURCES NATURELLES

5.2.1 LES ENJEUX A TRAVERS LE PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Ressources naturelles	
• Maintenir la qualité de l'eau et préserver les zones humides • Prioriser l'urbanisation sur des secteurs de moindre qualité agronomique • Favoriser l'infiltration en milieu urbain	1.2 Assurer une croissance maitrisée et équilibrée de la population 1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain 4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels

5.2.2 PRISE EN COMPTE, INCIDENCES ET MESURES AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES – PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT ET OAP

Enjeux	Projet communal	Effets	Incidences	Mesures	Effets résiduels
Eau (eau potable)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur la ressource	- Ressources suffisantes - Bouclage du réseau.	
Eau (assainissement des eaux usées)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur les équipements	- Equipement suffisamment dimensionné - Obligation de raccordement au réseau collectif	
Eau (assainissement des eaux pluviales	Développement urbain		Augmentation des surfaces imperméabilisées	- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales - Décantation (débit de fuite à 3l/s/ha pour les ouvrages de rétention) adaptée au contexte hydrologique régional	
Eau (plans d'eau, cours d'eau)	Croissance démographique et développement urbain		Pression supplémentaire sur les équipements et augmentation des surfaces imperméabilisées	- Equipement suffisamment dimensionné - Obligation de raccordement au réseau collectif - Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales - Application des règles concernant la zone de captage	
Energie	Croissance démographique		Augmentation des besoins énergétiques	- Formes urbaines - Affirmation de la centralité du bourg - Développement de modes de déplacements alternatifs - Encourager le recours aux énergies renouvelables	
			Augmentation des émissions de CO_2	- Développement de modes de déplacements alternatifs	
Sols	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	- Favoriser un développement urbain dense	

5.3 PAYSAGES ET PATRIMOINE

5.3.1 LES ENJEUX A TRAVERS LE PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Paysage et patrimoine	
• Préservation des espaces naturels remarquables • Maintenir la qualité de l'eau et préserver les zones humides • Favoriser l'infiltration en milieu urbain • Maintenir l'urbanisation éloignée des corridors écologiques et des zones à risques (naturels et technologiques)	1.2 Assurer une croissance maitrisée et équilibrée de la population 1.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie 1.5 Modérer la consommation de l'espace en encourageant la densification et le renouvellement urbain 2.2 Maintenir et développer les activités agricoles 4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels 4.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux 4.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain et la vie dans les hameaux

5.3.2 PRISE EN COMPTE, INCIDENCES ET MESURES AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES – PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT ET OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Paysage	Développement urbain, Changement d'affectation de certains secteurs		Impact visuel dû à l'extension urbaine (habitat et activités)	Préservation d'éléments constitutifs du paysage communal (bocage, boisements,…) Limitation des hauteurs et formes du bâti	
Patrimoine	Développement urbain		Protection du patrimoine culturel au sein du document	Identification et préservation du patrimoine bâti	

5.4 NUISANCES ET POLLUTIONS

5.4.1 LES ENJEUX A TRAVERS LE PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Nuisances et pollutions	
• Limiter les énergies grises et favoriser les énergies renouvelables	1.2 Assurer une croissance maitrisée et équilibrée de la population 3.2 Valoriser le réseau des liaisons douces 4.2 Protéger la population des risques et nuisances

5.4.2 PRISE EN COMPTE, INCIDENCES ET MESURES AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES – PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT ET OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
Air	Augmentation de la population communale		Augmentation des déplacements automobiles, augmentation du recours au chauffage domestique	Confirmer la centralité du centre-bourg et favoriser le recours aux modes de déplacement doux	
Bruit	Augmentation de la population		Augmentation des nuisances sonores à proximité des axes routiers	Limiter les constructions dans les zones exposées au bruit, respect des normes acoustiques en vigueur	
Sites et sols pollués	Développement urbain hors sites pollués				

5.5 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.5.1 LES ENJEUX A TRAVERS LE PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Risques et nuisances	
• Maintenir l'urbanisation éloignée des corridors écologiques et des zones à risques (naturels et technologiques) • Favoriser l'infiltration en milieu urbain	4.2 Protéger la population des risques et nuisances

5.5.2 PRISE EN COMPTE, INCIDENCES ET MESURES AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES – PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT ET OAP

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidences	Mesures	Impacts résiduels
Inondations	Commune soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau			Evitement des secteurs concernés Gestion des eaux pluviales	
	Commune soumise au risque de rupture de digue			Pas d'extensions prévues en aval des digues	
	Pas de projets urbains situés en secteurs sensibles aux remontées de nappes		Une inondation par remontée de nappe est envisageable lorsque les conditions sont réunies (éléments pluvieux exceptionnels, niveau d'étiage élevé, recharge exceptionnelle)	Le caractère exceptionnel et très incertain de ce phénomène n'a pas induit des mesures spécifiques	
Risque industriel	Développement économique du territoire. Accueil de nouvelles activités économiques		Risque de nuisances supplémentaires en fonction des activités	Les installations nouvelles pouvant potentiellement induire des nuisances supplémentaires sont interdites en zone d'habitat et réglementées en zones d'activités	