



DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE LUITRÉ

**RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N° 1

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**



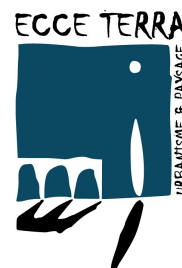
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du 14 mai 2013

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

Plan Local d'Urbanisme élaboré conformément
aux dispositions antérieures à la loi
« Engagement National pour l'Environnement »
du 12 juillet 2010



SOMMAIRE

Le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE.....	5
VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL.....	21
<u>1.1- Situation géographique, historique et administrative.....</u>	<u>23</u>
<u>1.2- Analyse démographique</u>	<u>31</u>
<u>1.3- Situation du logement.....</u>	<u>39</u>
<u>1.4- Analyse socio-économique.....</u>	<u>45</u>
<u>1.5- Équipements et vie locale.....</u>	<u>61</u>
VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	69
<u>2.1- Environnement physique</u>	<u>71</u>
<u>2.2- Pollution et nuisances.....</u>	<u>81</u>
<u>2.3 - Risques majeurs.....</u>	<u>85</u>
<u>2.4- Transports et déplacements.....</u>	<u>91</u>
<u>2.5- Analyse paysagère.....</u>	<u>89</u>
<u>2.6- Analyse urbaine.....</u>	<u>101</u>
<u>2.7- Patrimoine architectural et archéologique</u>	<u>109</u>

**VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLE ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES.....113**

3.1– Explications des choix retenus pour établir le Projet
d'Aménagement et de Développement Durable.....117

3.2– Justifications de la délimitation des zones, des règles
qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.....145

3.3– Exposé des motifs des changements apportés par
rapport au Plan d'Occupation des Sols.....167

**VOLET 4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....183**

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.

Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE 1 & 2 »

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009.

Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports.

Ces objectifs ont été concrétisés au travers de la loi « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle 2 »), qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés en insistant sur l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine, une meilleure répartition des emplois, de l'habitat et des équipements, la réduction des émissions de GES et la préservation/restauration des continuités écologiques.

LES GRANDS PRINCIPES RÉGISSANT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 110 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme par l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.

Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.

Cet article a été complété par les lois « Grenelle » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
◆ Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources ◆ Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ◆ Rationaliser la demande de déplacement	◆ Gérer le sol de façon économe ◆ Réduire les émissions de gaz à effet de serre ◆ Réduire la consommation d'énergie ◆ Economiser les ressources fossiles ◆ Protéger les milieux naturels et le paysage ◆ Prendre en compte la salubrité et la sécurité ◆ Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques

EQUILIBRE, DIVERSITÉ ET RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) **Le renouvellement urbain**, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) **L'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 ;
- c) **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables** ;

2° **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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

**LES DOCUMENTS DE
PORTÉE SUPÉRIEURE
AU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme soumet le Plan Local d'Urbanisme à une obligation de compatibilité avec les orientations définies dans le cadre de documents de portée supérieure couvrant le territoire communal. La mise en compatibilité doit intervenir dans les 3 ans suivant l'entrée en application de ces documents.

Sur la commune de Luitré, ces documents de portée supérieure sont :

LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

La commune est soumise aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne dont la révision a été approuvée le 15 octobre 2009 pour couvrir la période 2010-2015.

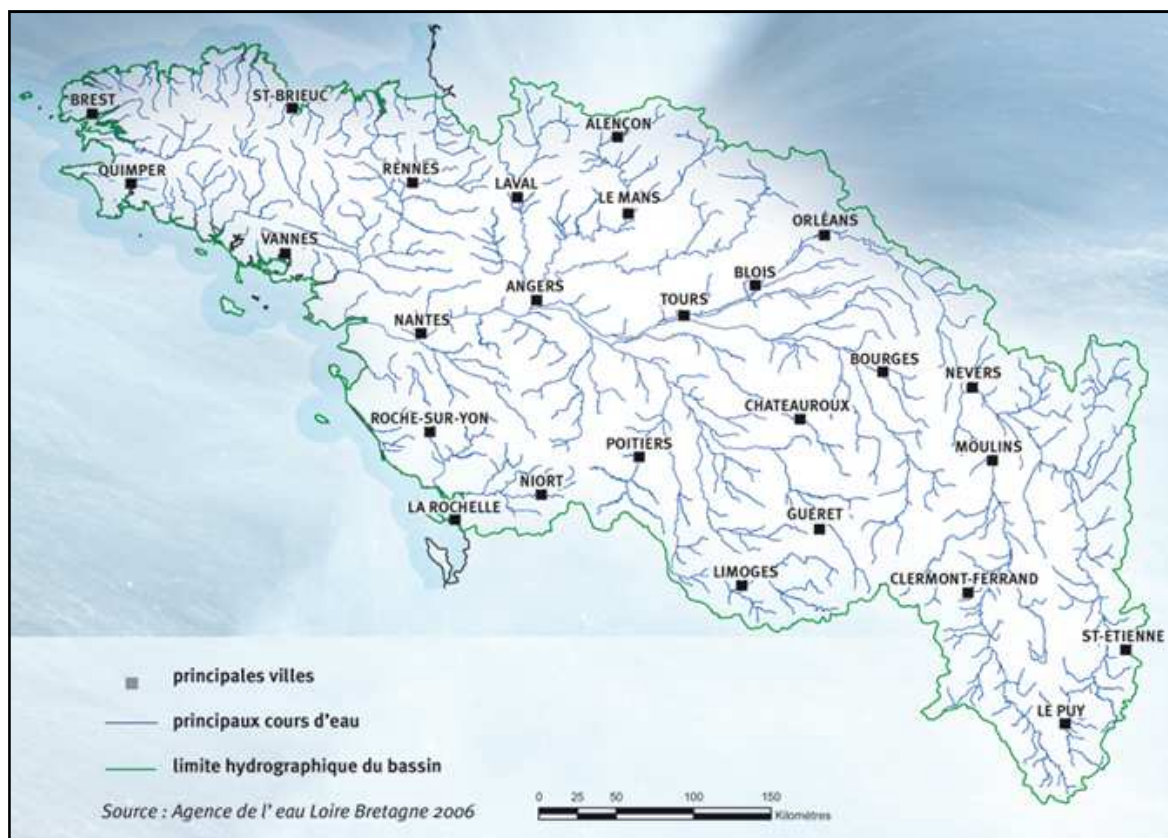
Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau à l'échelle de l'ensemble du bassin de la Loire. Selon les prescriptions de la loi sur l'eau, le PLU doit tenir compte des dispositions de ce schéma.

Ce nouveau SDAGE Loire-Bretagne exprime de nouvelles orientations fondamentales :

- repenser les aménagements des cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eau,
- préserver les zones humides et la biodiversité,
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- gérer les crues et les inondations,
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Il a ainsi l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

Cf. page ci-contre pour carte du bassin versant Loire-Bretagne



Source: <http://www.eau-loire-bretagne.fr>

LES SAGE DES BASSINS VERSANTS DU COUESNON ET DE LA VILAINE

Avec le SDAGE, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est le deuxième outil réglementaire de planification mis en place par la loi sur l'eau de 1992 pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée de la ressource en eau.

Élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE), le SAGE fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur une unité hydrographique cohérente : le bassin versant.

Le territoire de la commune de Luitré est scindé en deux parties :

- **une large partie nord du territoire communal est intégrée dans le bassin versant du Couesnon et donc au sein du SAGE du Couesnon.**

Arrêté le 21 juin 2004, le périmètre du SAGE couvre la totalité du bassin versant du Couesnon. Au total, ce sont 67 communes d'Ille et Vilaine et de la Manche qui sont comprises, totalement ou partiellement, dans le périmètre soit 1126 km².

La Commission Locale de l'eau (CLE) a validé le 7 Avril 2011 la stratégie du SAGE.

Périmètre du SAGE Couesnon



Cette stratégie porte sur :

- *la qualité de l'eau* (étendre les contrats de bassins versants au Moyen Couesnon et à la Basse Vallée du Couesnon (moyens d'animation, systèmes d'évaluation avec des réseaux de reliquats azotés, accompagnement aux bonnes pratiques agricole; harmoniser le contenu des programme d'action Directive Nitrates sur le bassin versant du Couesnon; faire évoluer les exploitations agricoles vers des systèmes à bas niveau d'intrants; **redonner aux zones humides de bas-fond leur rôle épurateur (MAE)** ; aider au développement des filières aval et locales pour les exploitations laitières à bas niveau d'intrants; aider à la réorganisation du foncier pour un regroupement des terres autour des sièges d'exploitation)
- *les milieux aquatiques* (renforcer les moyens d'animation; mettre en œuvre les 4 Contrats Territoriaux volet Milieux Aquatiques (CTMA) prévus sur le bassin versant; mettre en place les actions supplémentaires visant l'amélioration de la continuité dans le cadre du SAGE (anticipation des CTMA suivants, 2015-2020) et pérenniser les postes d'animateurs CTMA jusqu'en 2020; assurer la cohérence du suivi biologique dans le cadre des CTMA; **déterminer les têtes de bassin**

versant et les principes de protection associés; intégrer les inventaires lors des modifications ou révisions des documents d'urbanisme)

- *les besoins et les ressources en eau* (surveiller les impacts des prélèvements sur le débit du Couesnon au droit des principales prises d'eau; donner la priorité aux prélèvements pour les besoins locaux; rendre effectives ou conforter les interconnexions; réaliser une étude diagnostic des ressources souterraines locales potentiellement mobilisables et complémentaires).
- *la stratégie pour la baie du Mont-St-Michel.*

L'arrêté d'approbation par le Préfet coordonnateur du SAGE est prévue pour début 2013.

- **une partie sud du territoire (sud de la butte de la Haute Roche) est intégrée dans le SAGE de la Vilaine (ruisseau du Talvard)**

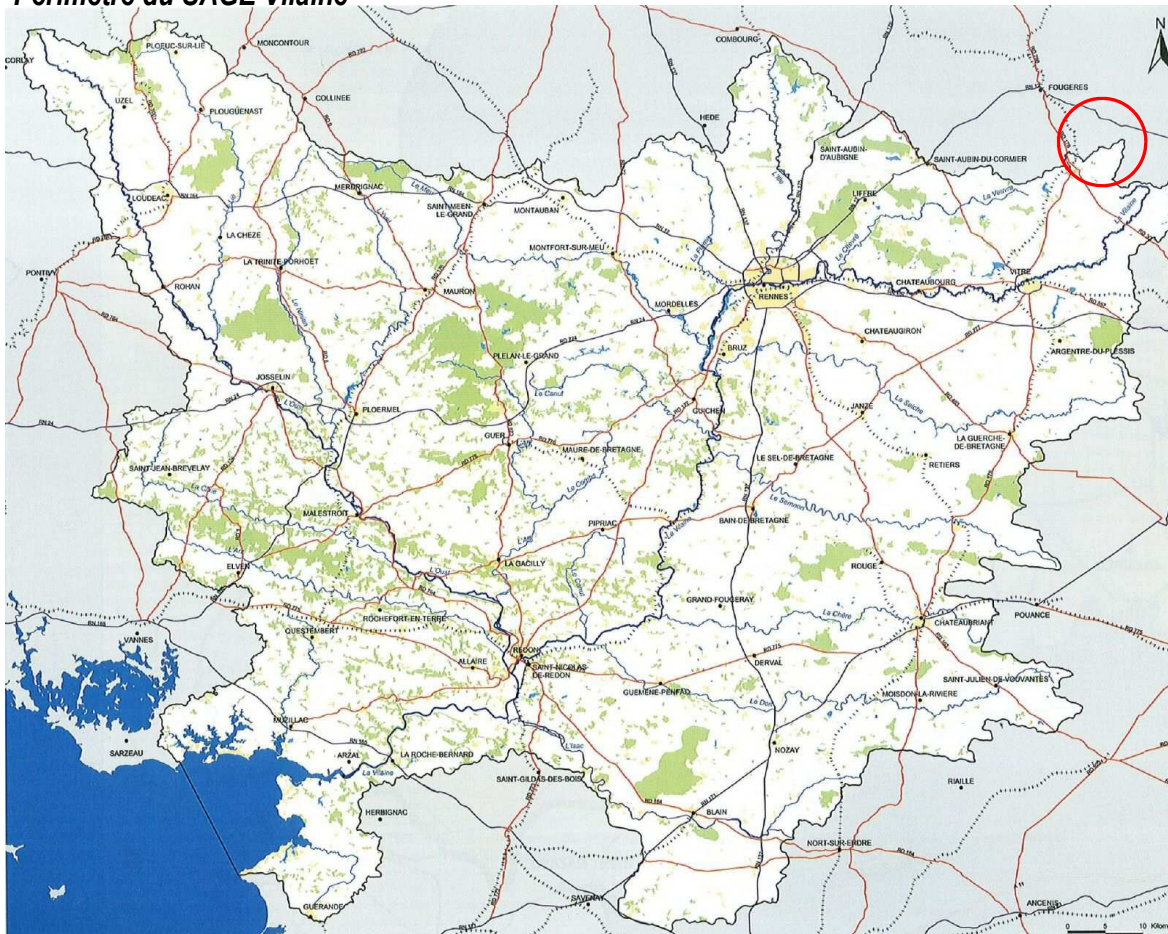
Le périmètre du SAGE Vilaine, ainsi que le demande le SDAGE Loire Bretagne, est constitué de l'intégralité du bassin versant de la Vilaine, auquel sont adjointes des rivières côtières se déversant dans l'estuaire maritime de la Vilaine. La surface totale de ce périmètre est de 11 190 km² (dont 10 500 km² "continentaux"). Le SAGE Vilaine, qui est le plus étendu des projets de SAGE en France, est désigné comme SAGE prioritaire par le SDAGE Loire Bretagne.

Le SAGE de la Vilaine a été approuvé le 1er avril 2003. Sa mise en révision est intervenue fin 2008. Elle doit notamment permettre d'y intégrer les nouvelles orientations du SDAGE Loire-Bretagne.

Au sein du SAGE, les principes généraux sont les suivants. Le premier principe vise à affirmer que les actions de restauration et de protection de la qualité de l'eau potable constituent le fil directeur de toutes les préconisations du SAGE, et de guide pour toutes les actions concernant la gestion de l'eau dans le bassin. L'objectif général de qualité, quel que soit l'affluent considéré, consistera au respect des paramètres permettant de potabiliser l'eau pour sa consommation. Cet objectif est compatible avec la prévention des inondations ; dans le domaine estuarien, il aboutit à conforter le rôle dévolu au barrage d'Arzal, et donc à assumer les modifications de ce milieu.

Le second principe rappelle que la réglementation est faite pour être respectée, et que l'action de la Police de l'eau sur le terrain est primordiale. La CLE ne souhaite pas que cette réglementation soit alourdie, mais qu'elle soit correctement appliquée et coordonnée.

Périmètre du SAGE Vilaine



LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE FOUGÈRES

Créé par la loi SRU, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver notamment un équilibre entre zones urbaines, zones économiques, secteurs à vocation touristique, à vocation agricole et milieux naturels.

La commune de Luitré fait partie du Pays de Fougères qui est en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale. Le Pays de Fougères est constitué de 58 communes et de 5 Communautés de communes :

- Antrain Communauté
- Coglais Communauté
- Louvigné Communauté
- Communauté de communes du Pays de Saint-Aubin
- Fougères communauté (dont fait partie Luitré)

Le Pays de Fougères était couvert partiellement depuis 1975 par un schéma directeur sur trois communautés de communes

(Fougères, Coglais et Louvigné). Après avoir constitué un syndicat mixte pour porter le SCOT en 2002, elles ont été rejointes par les communautés d'Antrain et de Saint-Aubin en 2003

Les documents suivants sont consultables sur le site internet du Pays (<http://www.pays-fougeres.org>) :

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable
- Document d'orientation générale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT exprime les orientations générales de développement et de valorisation du territoire, orientations dont l'application est garantie par le Document d'Orientations Générales qui constitue le document prescriptif du SCOT avec lequel le P.L.U. de la commune de Luitré doit être compatible.

Le SCOT du Pays de Fougères a été approuvé le 8 mars 2010 par le comité syndical. Son DOG se construit autour de trois orientations :

1. Conforter le territoire du SCOT comme l'échelle pertinente pour garantir la cohérence territoriale, et préserver à moyen et long termes les atouts qui forgent l'identité et le développement du Pays de Fougères.

- ◆ Conforter les fonctions résidentielles et économiques
- ◆ Développer une culture commune de l'aménagement et du développement territorial pour parler d'une seule voix et mieux se faire entendre
- ◆ Maintenir et développer la perméabilité biologique
- ◆ Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau
- ◆ Favoriser le développement des énergies renouvelables et améliorer la gestion des déchets

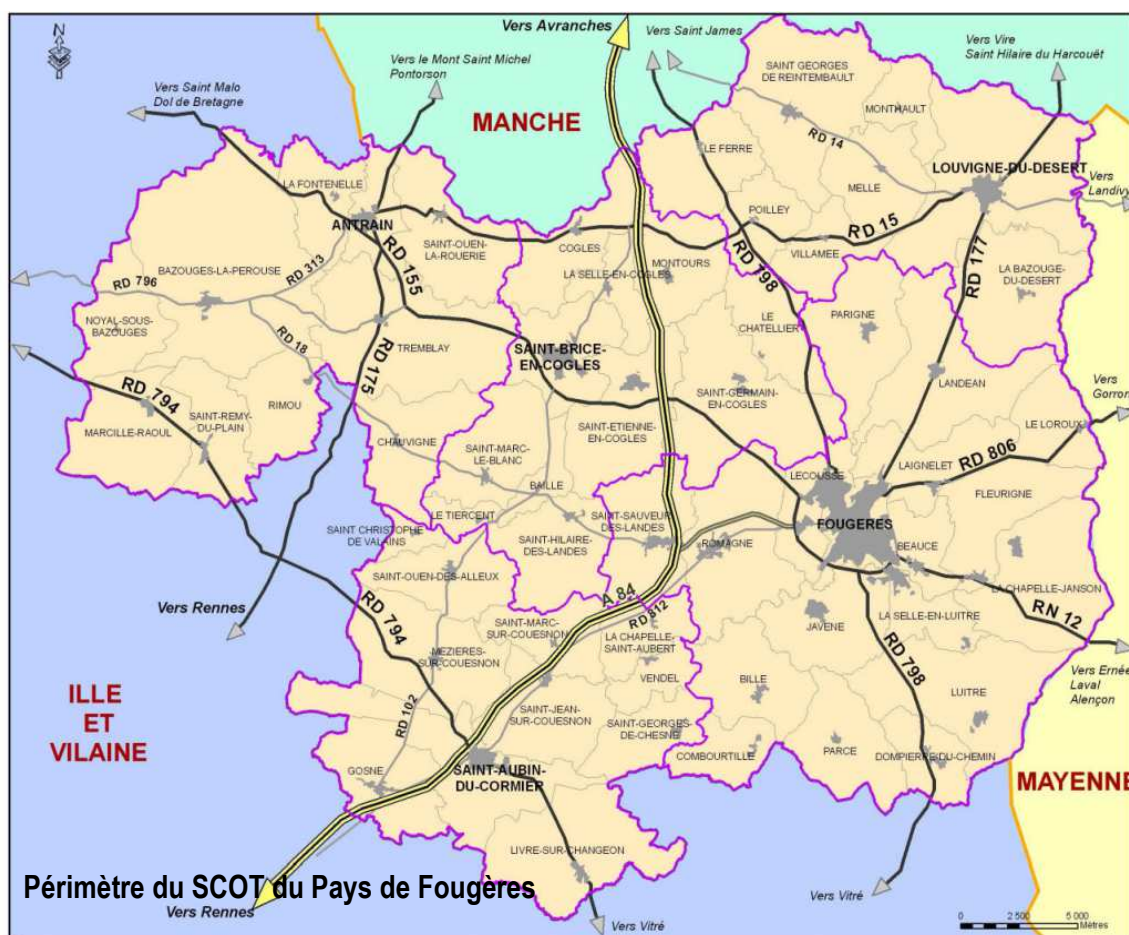
2. Appuyer les dynamiques actuelles visant à faire de l'échelon communautaire, le niveau pertinent de réflexion pour lutter contre les inégalités territoriales et le cadre de cohérence privilégié pour guider l'action des communes

- ◆ Structurer les bassins de vie locaux autour des chefs-lieux de canton pour en faire de réels points d'appui pour le développement des territoires communautaires
- ◆ Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages et répondre aux enjeux de solidarité territoriale
- ◆ Guider les communes dans leur réflexion visant l'identification et la préservation des éléments

naturels et paysagers structurants d'une part, des espaces sensibles d'autre part

3. Conforter les communes comme l'échelon opérationnel privilégié pour la promotion d'un développement maîtrisé alliant identité, attractivité, solidarité et durabilité.

- ◆ Maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance
- ◆ Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère
- ◆ Préserver les espaces remarquables et les espaces sensibles en raison des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau ou à la prise en compte de risques naturels



LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE FOUGÈRES COMMUNAUTÉ

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Sur la base d'un diagnostic précis de la situation existante, le PLH de Fougères Communauté identifie différentes perspectives d'évolution et six orientations majeures, qui se déclinent pour chacune en objectifs :

1. Favoriser un développement équilibré et maîtrisé du territoire

⇒ Objectif 1 : être en capacité de répondre aux objectifs quantitatifs du PLH.

Un objectif de création de 1 787 logements à l'échelle de la Communauté de communes, soit 298 logements par an (par la construction neuve et à partir du bâti non utilisé **et 69 logements pour la commune de Luitré sur la période 2011-2016 (soit 11 à 12 logements par an)**

⇒ Objectif 2 : mettre en place une politique active de réserves foncières, afin de disposer de 3 à 4 années de réserves.
50,97 hectares pour l'ensemble de Fougères Communauté.

2. Assurer la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements

⇒ Objectif 3 : mettre en œuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux en favorisant un rééquilibrage sur le territoire.

275 logements sociaux à produire, dont **7 pour la commune de Luitré.**

⇒ Objectif 4 : développer l'accession sociale à la propriété.
40 % de la production totale de logements, soit 718 logements en accession aidée, dont **42 pour la commune de Luitré.**

3. Requalifier le parc public et privé existant

⇒ Objectif 5 : Favoriser la requalification et l'amélioration du parc public ancien.

Notamment par l'adaptation aux besoins des personnes âgées et / ou à mobilité réduite, et par l'amélioration des économies d'énergie dans les bâtiments.

⇒ Objectif 6 : améliorer la qualité de l'habitat existant privé.
Par le biais d'une OPAH, requalifier 95 logements privés par an.

4. Inscrire la production de logements dans une démarche de développement durable

⇒ Objectif 7 : privilégier une approche environnementale des projets en matière d'urbanisme.

Privilégier les démarches en Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Lancer des démarches Haute Qualité Environnementale sur les opérations de lotissements et de ZAC.

⇒ Objectif 8 : Limiter la consommation foncière en proposant de nouvelles formes d'habitat

87,37 hectares à mobiliser, soit 14,56 hectares par an.

Dans les communes rurales, l'objectif est de 34,62 hectares, soit 5,77 hectares par an

⇒ Objectif 9 : favoriser le développement d'un habitat durable.

Par le biais d'une OPAH avec volet énergétique, d'une aide communautaire conditionnée aux performances énergétiques, l'information et la sensibilisation des habitants.

5. Anticiper les besoins liés au vieillissement

⇒ Objectif 10 : accroître l'offre de logements adaptés aux PMR.

⇒ Objectif 11 : répondre aux besoins des populations spécifiques.

6. Faire vivre le PLH

⇒ Objectif 12 : réaliser un suivi et une évaluation du PLH.

⇒ Objectif 13 : engager une campagne régulière de communication et d'information.

PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PROJET COMMUNAL

Le territoire de la commune de Luitré est régi par un Plan Local d'Urbanisme adopté le 12 janvier 2006.

Sur la base des enjeux identifiés à l'époque, la municipalité de Luitré s'était fixée comme objectifs :

◆ **Préserver la qualité des paysages identitaires**

- ◇ Soutenir l'agriculture en maîtrisant l'occupation des sols agricoles, c'est-à-dire en délimitant des zones spécifiquement réservées à l'activité agricole et à son développement.
- ◇ Sauvegarder les lignes paysagères fortes du bocage.
- ◇ Préserver les vallées inondables et en particulier la vallée du Couesnon.
- ◇ Préserver les lignes de crêtes et notamment la butte de Montbelleux.

◆ **Préserver et valoriser le patrimoine bâti de qualité en zone rurale**

- ◇ Maintenir une architecture de caractère et de qualité du bâti rural (hameaux traditionnels et/ou fermes isolées) au travers de la limitation, voire l'interdiction de constructions neuves au sein ou en périphérie de ces noyaux ou éléments traditionnels identitaires.
- ◇ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles de qualité (grange, ancienne étable ou écurie...) qui ne servent plus à l'exploitation agricole.

◆ **Développer l'activité économique rurale**

Le dynamisme de la commune de Luitré est notamment dû au tissu économique (artisanat, industriel) réparti sur l'ensemble du territoire. Il s'agit alors de soutenir et développer l'activité industrielle et artisanale par :

- ◇ Le maintien des zones d'activités existantes : zone du Clairay en limite de la commune de la Selle-en-Luitré et la zone de Villeneuve en bordure de la RD 798.
- ◇ Le maintien des activités artisanales existantes dans les hameaux et permettre leur développement en permettant une possibilité d'extension sur le site et/ou un changement de destination d'un bâtiment, sous réserve de respect de l'environnement et à condition que ces nouvelles implantations ne gênent pas l'activité agricole.

◆ **Favoriser un renouvellement équilibré et régulier de la population**

La commune de Luitré souhaite maintenir une courbe démographique positive en accueillant de nouveaux ménages et gardant la population existante.

Pour ce faire :

- ◇ Diversifier l'offre en matière de logements pour mieux répondre aux besoins présents et futurs et encourager l'accueil de jeunes ménages (création de logements collectifs et/ groupés, logements sociaux...)
- ◇ Offrir des services et des équipements adaptés à la population actuelle et à l'accueil de nouvelles populations.

◆ **Assurer un développement urbain raisonné et réfléchi**

- ◇ Éviter l'urbanisation diffuse et le mitage urbain en interdisant toute nouvelle construction hors de l'enveloppe agglomérée.
- ◇ Rechercher de nouveaux secteurs d'urbanisation dans le respect du caractère identitaire architectural et paysager du bourg.
- ◇ Favoriser le traitement des lisières bâties existantes et futures.

◆ **Maintenir et améliorer le cadre de vie de la population**

- ◇ Faciliter les déplacements au cœur du bourg, mais également « interquartiers » et vers la zone de loisirs en continuant l'action entreprise sur les liaisons piétonnes.
- ◇ Adapter les équipements à la croissance souhaitée de la population.

**LES OBJECTIFS ET
LES MODALITÉS DE
LA RÉVISION DU
DOCUMENT
D'URBANISME**

Par délibération en date du 8 juillet 2010, le Conseil municipal de Luitré a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Partant du constat que « *la commune bouge, se transforme, évolue, pour toujours « mieux vivre ensemble »* », le Conseil Municipal relevait l'intérêt pour la commune de faire évoluer son PLU.

La commune insiste en particulier sur les points suivants :

- ◇ Le positionnement des zones artisanales qui sont actuellement éparpillées sur l'ensemble du territoire
- ◇ L'évolution de certains sièges d'exploitation (certains bâtiments n'ont plus de vocation agricole et peuvent être reclassés en zones AU)
- ◇ Corrections d'erreurs matérielles

- ◇ Corrections d'erreurs matérielles
- ◇ Prise en compte du Grenelle de l'environnement
- ◇ Compatibilité avec le SCOT et le PLH
- ◇ Elaboration d'un périmètre de protection modifié (évolution de l'actuel périmètre de 500 m)

La délibération du 8 juillet 2010 précise les modalités de concertation de la population dans le cadre de la procédure d'élaboration :

- mise à disposition du public d'un cahier d'observations et d'un dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études ,
- tenue de réunions publiques aux stades importants de la procédure,
- information par voie de presse, affichage, site internet de la commune ou tout autre moyen jugé utile.

VOLET N° 1

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET ADMINISTRATIVE	PAGE 23
1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE	PAGE 31
1.3 - SITUATION DU LOGEMENT	PAGE 39
1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	PAGE 45
1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE	PAGE 61

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET ADMINISTRATIVE

CONTEXTE HISTORIQUE

UNE HISTOIRE RICHE

Source :

- **Luitré et la Selle-en-Luitré au cours de l'histoire**, Abbé Fleury, 1985
- **Luitré dans sa géographie**, Abbé Fleury, 1992

Si les origines de l'homme dans la région remontent à la préhistoire comme l'évoquent les pierres taillées et les objets de l'âge de bronze trouvés dans le sol, Luitré apparaît véritablement à l'époque gallo-romaine, période durant laquelle fut créée la paroisse de Luitré sous le nom de « Lustreius ». Sous l'influence successive des Romains, des Barbares et des Francs, Luitré connut différentes périodes de prospérité et de désordre.

Au Moyen-Age, Luitré fut englobé dans le duché de Bretagne et placé sous l'autorité de la Baronnie de Fougères puis de Vitré en 1027.

L'histoire de Luitré, jusqu'à la Révolution Française, sera en étroite relation avec l'histoire de ses Seigneurs. Ils y exerçaient le Droit de Haute Justice, le Droit de fondation et de prééminence dans les églises... Ils guidaient l'ensemble de la vie civile, fiscale et politique de la région de Luitré.

De cette époque (XVIème et XVème siècles), la commune témoigne d'une richesse au travers de son patrimoine bâti :

la tour-clocher de l'église datant du XIIème siècle dans sa partie basse, le calvaire transféré dans le nouveau cimetière, la croix du bas-Bourg, la croix Morin au Bois Chevallier dont il ne reste que le socle et une petite longueur de pied, plusieurs maisons du Bourg, le Château du Bois Le Houx, qui fera l'objet de transformations durant les siècles suivants.

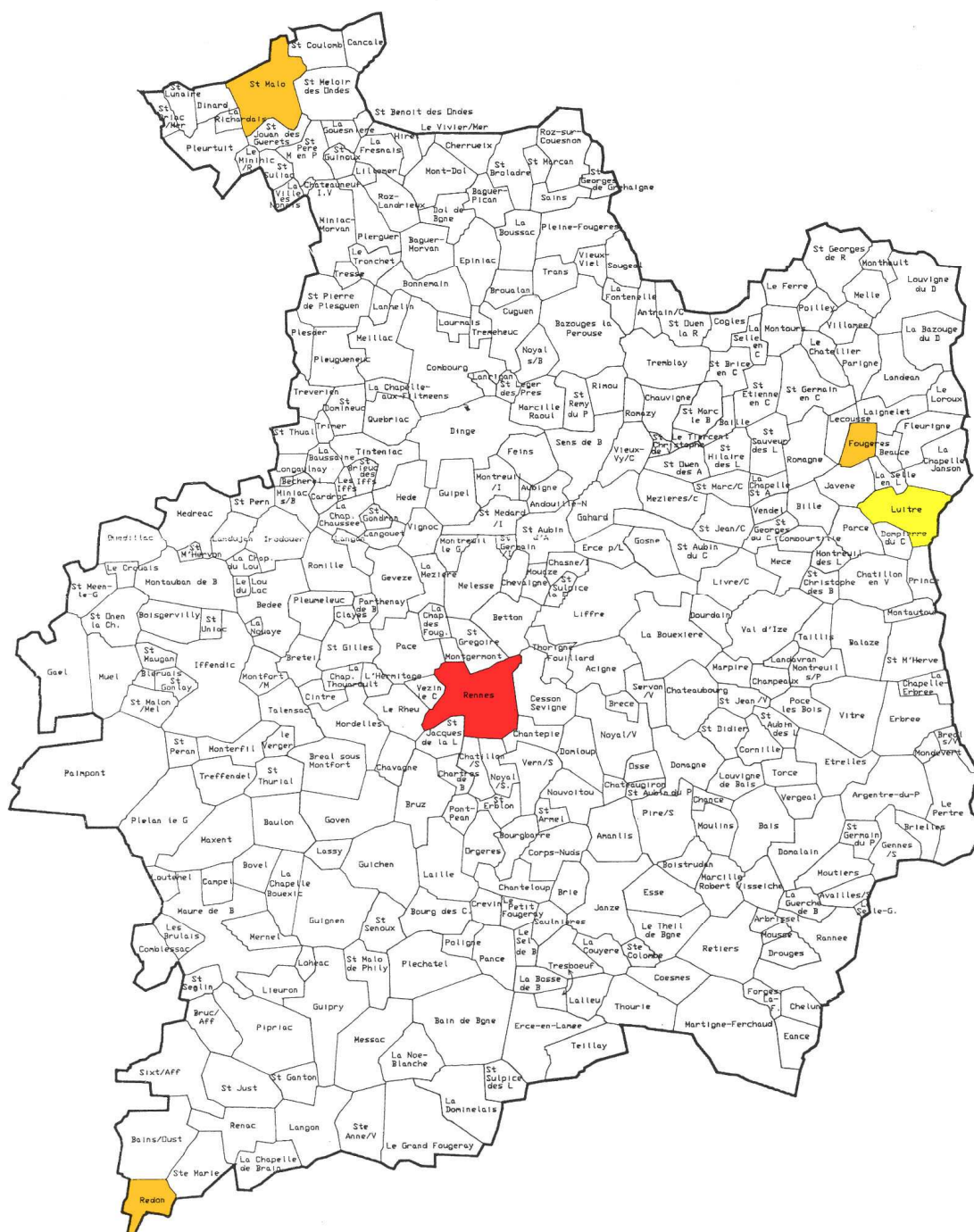
Au XVIIème et XVIIIème siècles, après une longue période de prospérité, Luitré et sa région traversent une période difficile marquée par des violences, épidémies et famines qui se succédèrent jusqu'à la Révolution Française.

La Révolution Française vécut également à Luitré où la population oscilla entre réflexion sur un nouvel ordre de l'Etat et résistance .

Après la Révolution Française, le secteur de Luitré retrouve une certaine stabilité et connaît un nouvel essor.

En 1825-1830, les routes de Luitré sont aménagées et à la fin du XIXème siècle, le chemin de fer dessert la commune.

Localisation de la commune dans le département d'Ille et Vilaine

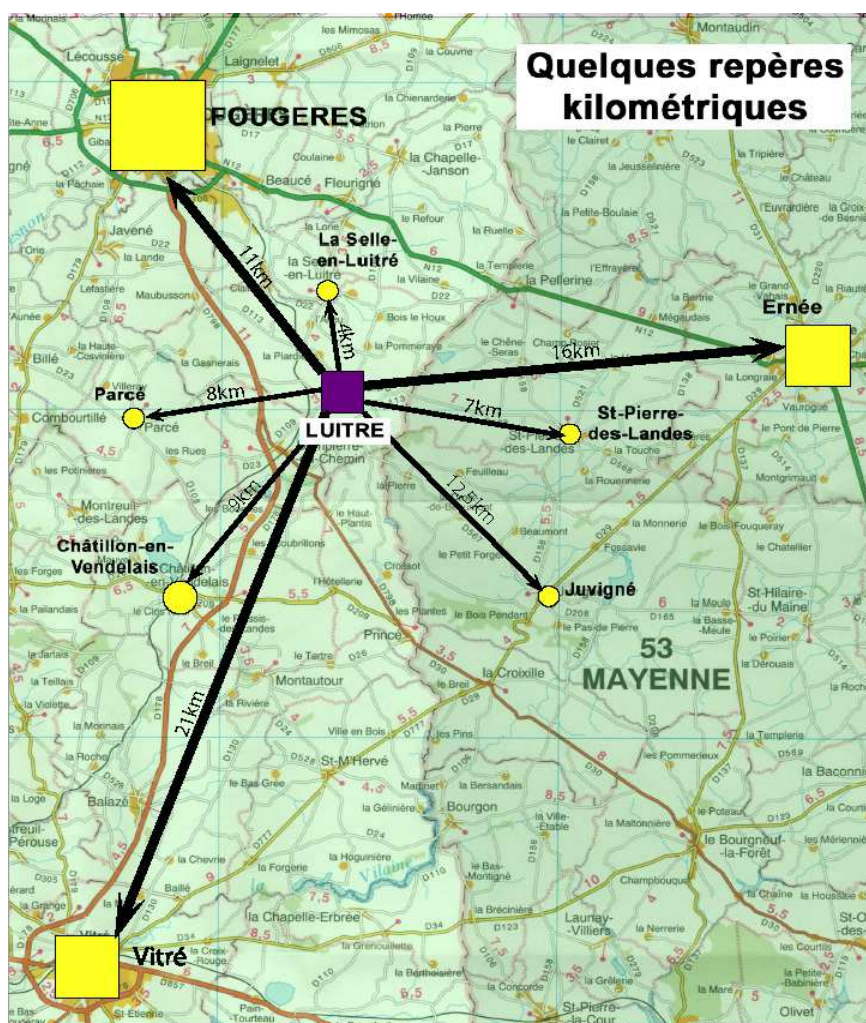


- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Luitré

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Superficie communale	2 915 hectares
Population en 2009	1305 habitants
Densité	44,8 hab./km ²
Communes limitrophes	- Ille-et-Vilaine : Dompierre-du-Chemin, Parcé, Javene, La Selle-en-Luitré, La Chapelle-Janson, Princé - Mayenne : Saint-Pierre-des-Landes, Juvigné
Canton	Canton de Fougères Nord
Arrondissement	Arrondissement de Fougères
Structures intercommunales	- Communauté de communes « Fougères Communauté » - Pays de Fougères
Habitants	Les Luitréens (-éennes)



LES ORGANISMES INTERCOMMUNAUX AUXQUELS ADHÈRE LUITRÉ

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES « FOUGÈRES COMMUNAUTÉ »

Depuis le 31 décembre 2001, la commune de Luitré est membre de la communauté de communes "Fougères Communauté".

Cette structure est née de la transformation du District du Pays de Fougères et rassemble :

- 18 communes,
- plus de 40 000 habitants,
- plus de 30 000 hectares.

La Communauté de Communes « Fougères Communauté » a été créée en décembre 1997 pour prendre existence de fait le 1er janvier 1998.

Elle est en charge d'un grand nombre de compétences qu'elle exerce au lieu et place des communes :

Périmètre de Fougères Communauté



♦ Développement économique

- Mettre à l'étude et réaliser tout investissement et service d'intérêt communautaire destinés au développement économique du territoire communautaire;
- Entreprendre, à ce titre, la création, la réalisation et la gestion de zones d'activités d'intérêt communautaire à caractère industriel, commercial, tertiaire, artisanal ou touristique, ainsi que des opérations ponctuelles visant à l'accueil d'activités et de services;
- Participer au capital de sociétés d'économie mixte destinées à réaliser et à gérer de l'immobilier industriel et tertiaire;

Source : site internet de Fougères Communauté

- Entreprendre des actions d'intérêt communautaire en faveur du développement économique (industriel, tertiaire, artisanal, commercial, agricole) du territoire ou participer à celles-ci en prenant tous les engagements utiles à cet effet;
- En matière de tourisme, soutenir des projets et des actions visant à la promotion et au développement du tourisme sur le territoire communautaire, apporter son concours à l'activité des structures d'accueil et de développement du tourisme.

- ♦ **Aménagement de l'espace**
 - Élaboration, révision et suivi des documents d'urbanisme prévisionnel : schéma de cohérence territoriale, schéma de secteur...
 - Constituer des réserves foncières nécessaires au développement économique par la demande de création de zones d'aménagement différé d'intérêt communautaire, avec le bénéfice du droit de préemption;
 - Étudier, mettre en valeur et soutenir toute action visant à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et de l'espace rural, et notamment le petit patrimoine bâti;
 - Entretenir les sentiers de randonnée, inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), par convention avec le département et les sentiers non inscrits à ce titre, reconnus d'intérêt communautaire;
 - Aménagement rural;
 - Créer et réaliser des zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.

- ♦ **Politique de l'habitat et du logement social**
 - Entreprendre des études destinées à mieux connaître la demande et à définir une politique globale de l'habitat (type PLH) et en assurer la mise en œuvre;
 - Réaliser des actions visant à favoriser la construction et la réhabilitation de logements (type OPAH);
 - Contribuer à une répartition équilibrée des logements sur le territoire communautaire;
 - En matière de logement social d'intérêt communautaire, entreprendre des actions et réaliser des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées.

- ♦ **Voirie d'intérêt communautaire**
 - Créer, aménager et entretenir la voirie reconnue d'intérêt communautaire.

Fougères Communauté s'occupe également d'autres compétences complémentaires :

- ♦ **Pays**
 - Participer au fonctionnement du Pays, désigner les représentants de la communauté de communes et adopter les documents proposés dans ce cadre.

- ♦ **Équipements et services structurants**
 - Mettre à l'étude, réaliser et prendre en charge des équipements (culturels, sportifs ou de loisirs) et services structurants reconnus d'intérêt communautaire;
 - Organiser par convention avec les taxis, un service de transport et contribuer à la prise en charge des dépenses;

- Se substituer aux communes en matière de défense d'incendie et de secours et adopter tout document utile à cet effet;
- Gérer le service public de la fourrière animale;
- Engager toute réflexion sur l'organisation des services à caractère économique et social.

♦ **Assainissement non collectif**

- Assurer le service de contrôle des équipements d'assainissement autonome sur l'ensemble du territoire communautaire, le gérer et instituer les redevances nécessaires à son financement.

♦ **Environnement**

♦ **Marchés aux bestiaux**

- Gérer le Marché de l'Aumallerie, organiser et soutenir toute manifestation participant à sa mise en valeur et à son développement, ainsi qu'à l'animation du site de l'Aumallerie.

♦ **Dispositions générales**

- Créer tout service nécessaire à la réalisation des compétences ci-dessus définies et, en assurer la gestion ou la confier à toute personne ou organisme choisi par elle;
- Mettre à l'étude et réaliser tout équipement d'intérêt communal, à la demande d'une ou plusieurs communes et pour son ou leur compte, par convention;
- Créer tout service destiné à apporter un conseil et une assistance aux communes dans l'exercice de leurs compétences;
- Mettre à la disposition d'autres E.P.C.I. (dont sont membres certaines communes de la communauté) du personnel communautaire pour en assurer le secrétariat;
- Adhérer et participer financièrement au fonctionnement d'organismes, d'associations ou de structures dont l'objet est en adéquation avec les compétences communautaires;
- Soutenir, sous des formes diverses, des organismes, associations ou structures dont l'objet concorde avec les compétences et l'intérêt communautaire;
- Apporter un soutien ponctuel, sous des formes diverses, à des manifestations importantes qui contribuent à valoriser l'image, la notoriété et l'identité de la communauté de communes et plus globalement du Pays de Fougères.

LE PAYS DE FOUGÈRES

Quelques chiffres :

- ◇ 58 communes
- ◇ 5 communautés : Antrain Communauté, Coglais Communauté, Louvigné Communauté, Communauté de communes du Pays de Saint-Aubin, Fougères communauté
- ◇ 1026 km²
- ◇ 82 888 habitants avec une hausse de 8,3 % entre 1999 et 2008 (soit + 6 371 habitants)
- ◇ 81 habitants/km²

L'action du Pays de Fougères s'inscrit dans un projet de développement durable global qui a conduit à la mise en œuvre de plusieurs actions :

- ◆ **Contrat Région-Pays avec la Région Bretagne : 2006 - 2012**
- ◆ **SCOT du Pays de Fougères**
- ◆ **Plan Climat Energie Territoire**
- ◆ **Pôle d'Excellence Rurale**
- ◆ **Projet de services au public : 2004-2006**

Ce projet de développement durable s'inscrit dans un cadre général synthétisé au sein d'une Charte de Développement Durable qui a été rédigée en 2000.

Périmètre du Pays de Fougères



1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

EVOLUTION DE LA POPULATION

UNE ÉVOLUTION IRRÉGULIÈRE DE LA POPULATION

En 2009, la commune de Luitré comptait 1305 habitants.

Depuis la fin des années 60, l'évolution démographique communale a connu des variations importantes

- **1962-1975 : un déficit démographique important**

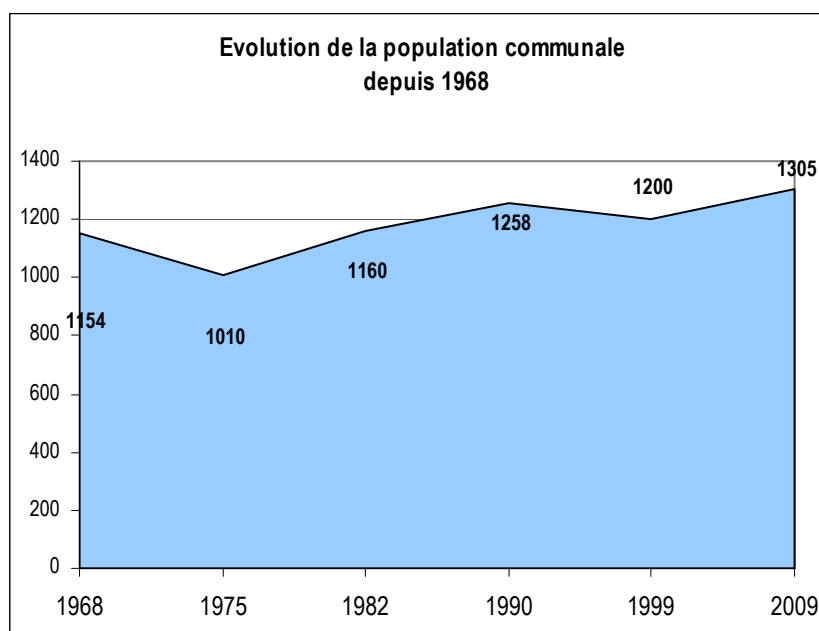
Entre 1962 et 1975, Luitré a perdu 164 habitants représentant près de 14% de sa population. La commune connaît alors la fin de la période d'exode rural qui a marqué une large partie des territoires ruraux du pays.

- **1975-1990 : une forte croissance démographique**

A partir de 1975, la démographie luitréenne suit une évolution totalement inverse de celle de la période précédente puisque la commune enregistre l'arrivée sur son territoire de 248 habitants soit une augmentation de la population communale de plus de 24%. L'attractivité du territoire s'accroît sous l'influence de la périurbanisation et du retour des urbains dans les secteurs ruraux proches des pôles d'emplois.

- **1990-2008 : fluctuations de population**

Après une période de léger repli démographique durant les années 90, la rurbanisation joue à plein sur l'ensemble du département et profite à Luitré dont la population s'accroît de plus d'une centaine d'habitants (+8,75%).



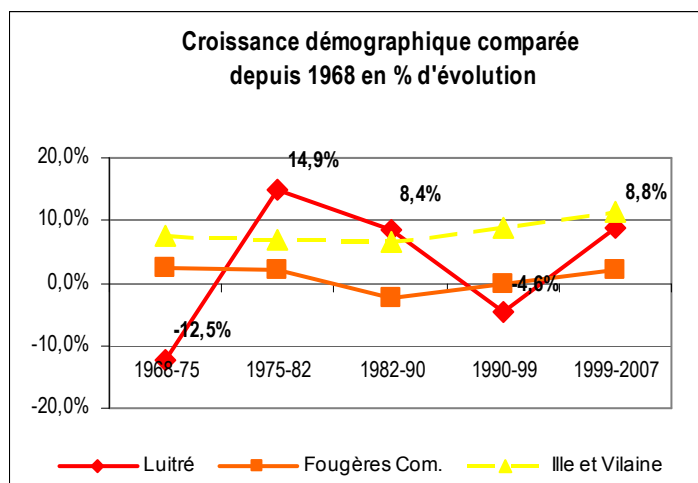
Source : INSEE

COMPARAISON AUX CONTEXTES LOCAUX

L'évolution de la démographie luitréenne est différente des évolutions démographiques de Fougères Communauté et du département.

En effet, la Communauté de communes connaît une croissance modérée de sa population sur l'ensemble de la période 1968 - 2008, avec alternance de faibles reculs et de légères hausses.

Concernant le département, il se caractérise par une croissance soutenue sur l'ensemble de la période.



Source : INSEE

Les cartes ci-contre permettent d'appréhender le dynamisme démographique des communes localisées aux environs de Luitré sur les périodes 1990-99 et 1999-2008 et de déterminer de quelle manière la commune s'inscrit dans le contexte démographique local.

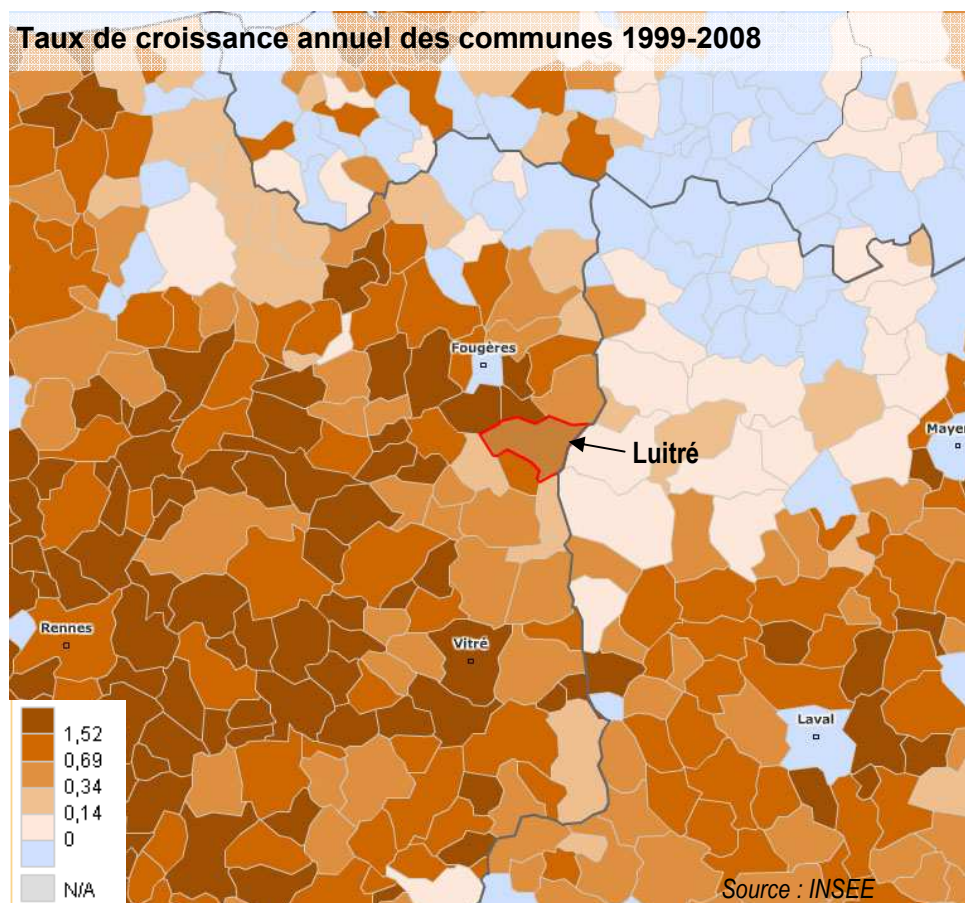
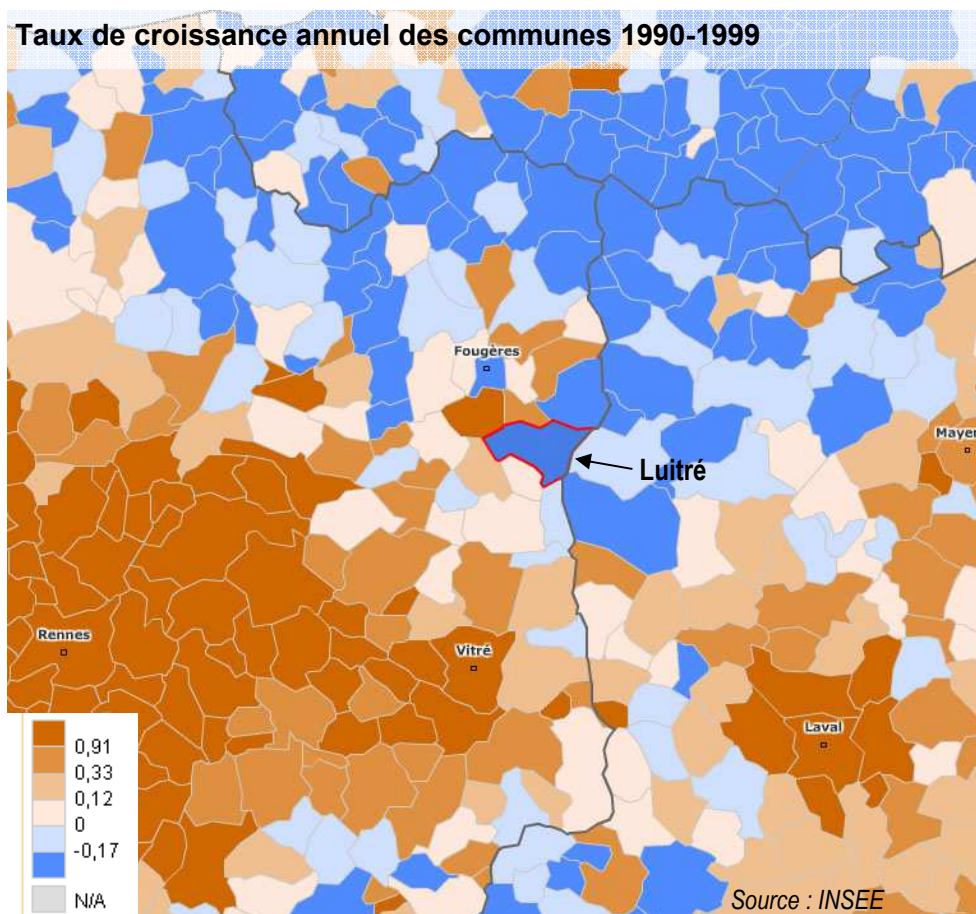
Sur la période 1990-1999, l'aire d'influence de l'agglomération rennaise est identifiable. Le phénomène de périurbanisation¹ transparaît clairement avec une installation massive de population dans les communes des deuxième et troisième couronnes de l'agglomération. L'attractivité démographique se réduit au fur et à mesure de l'éloignement vis-à-vis de la ville-centre.

Ainsi, à l'est du département, les communes connaissent des évolutions démographiques faiblement positives voire négatives (Fougères). Ce phénomène est également identifiable, mais à plus petite échelle pour les communes périphériques de Laval.

Dans ce contexte, Luitré, à plus de 50 kilomètres de Rennes et à 40 km de Laval ne subit pas du tout ces influences positives.

Sur la période 1999-2008, les aires d'influence des pôles urbains s'élargissent considérablement vers les communes rurales plus éloignées (équilibre entre un foncier plus abordable et de bonnes conditions de desserte routière). Grâce entre autres à l'ouverture de l'A84, le phénomène de rurbanisation² remplace le phénomène de périurbanisation.

Dans ce contexte, Luitré, auparavant située au-delà du secteur dynamique, se retrouve engagé dans ce processus (+ 0,35 % par an entre 1999 et 2008 contre -0,22 % sur la période précédente).

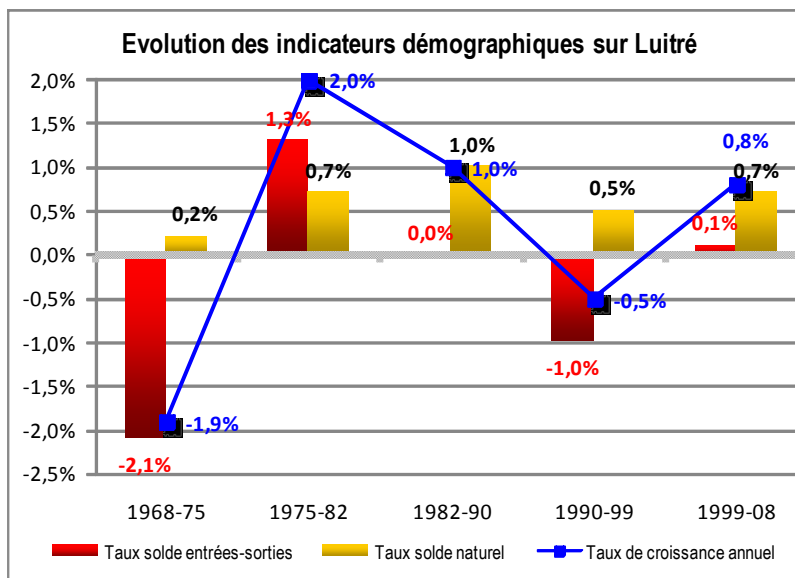


LES COMPOSANTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

UNE ÉVOLUTION LIÉE AU SOLDE MIGRATOIRE

Les variations démographiques sont calculées sur la base de deux indices, le solde naturel¹ et le solde migratoire².

Ces deux indices, qui permettent de déterminer la variation globale de la population sur une période, traduisent l'attraction et le dynamisme d'une commune.



Le solde naturel constitue un élément essentiel de la croissance communale. Toujours positif, il a notamment permis de compenser les périodes de recul migratoire qui ont fortement marqué les années 60-70 (exode rural) et les années 90.

Face à lui, le solde des entrées-sorties a connu d'importantes fluctuations et à justifier en grande partie les essors et reculs démographiques.

Sur la dernière période, il faut cependant noter que la croissance démographique s'est essentiellement appuyée sur une vitalité importante des naissances.

Le solde migratoire est resté en revanche beaucoup plus modéré avec seulement un léger excédent d'installations. Compte tenu du fort déficit du solde migratoire observé durant la période précédente, il semble que la commune retrouve une certaine attractivité (phénomène de rurbanisation).

La commune a ainsi accueilli 235 nouveaux habitants entre 2003 et 2008 dont une majorité située dans une tranche d'âge de 25 à 39 ans justifiant en cela le dynamisme démographique communal.

¹ Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune

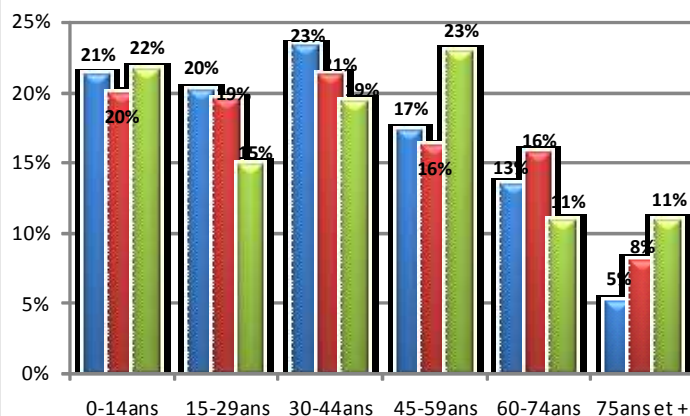
² Solde migratoire : excédents des installations sur les départs de population de la commune.

AGE DE LA POPULATION

UN RALENTISSEMENT DU PHÉNOMÈNE DE VIEILLISSEMENT

La commune de Luitré connaît globalement un vieillissement de sa population depuis 1990, même si celui-ci a été freiné par l'arrivée de nouvelles populations depuis le dernier recensement de 1999.

Répartition par âge de la population de la commune de Luitré



Source : INSEE

■ 1990 ■ 1999 ■ 2008

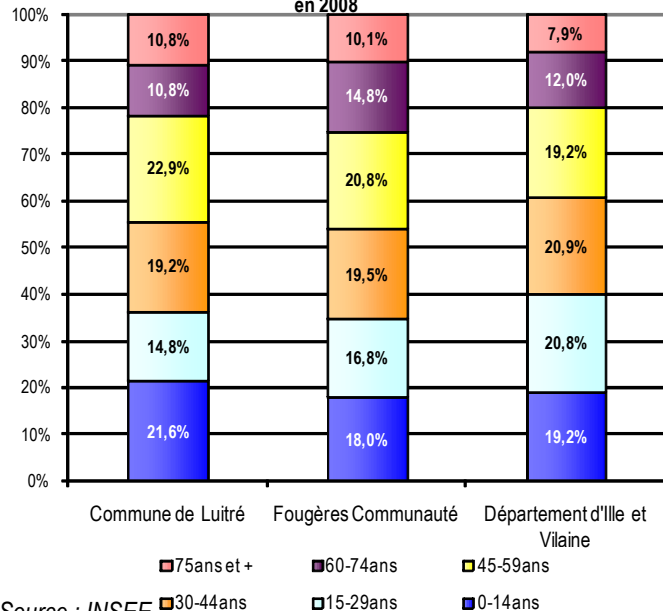
♦ La baisse importante de la part des moins de 30 ans

Même si cette population reste la plus représentée à l'échelle de la commune, elle a connu une diminution constante, passant de 41,2 % en 1990, puis 39,1 % en 1999 et enfin **36,3 % en 2008**.

Sur la dernière période (1999-2008), signe de la vitalité des naissances, la part des moins de 15 ans s'est reprise, alors que la part des 15-29 ans baissait de manière importante (de 19,3 à 14,8 %).

La part des jeunes reste toutefois plus importante que dans la Communauté de communes (34,8%), mais inférieure au département (40 %).

Comparaison de la structure par âge de la population en 2008



Source : INSEE

■ 75ans et + ■ 60-74ans ■ 45-59ans
■ 30-44ans ■ 15-29ans ■ 0-14ans

♦ Une diminution continue des 30-44 ans

Les 30 à 44 ans ont enregistré une baisse de près de 4 points entre 1990 et 2008.

♦ L'augmentation de la population entre 45 et 59 ans

La population communale de 45 à 59 ans a littéralement « bondi » entre 1999 et 2008. Sa part passe en effet de 16,2 à **22,9 %**, soit une augmentation de près de 7 points.

En valeur absolue, cette classe d'âge gagne 101 personnes. Il s'agit en grande partie des personnes qui se sont installées massivement sur la commune durant les années 70-80 et qui ont vieilli depuis.

♦ La croissance des plus de 60 ans

La part la plus âgée représente désormais **22 % de la population communale** contre 18,4% en 1990. C'est en particulier la **part des plus de 75 ans qui a nettement progressé entre 1999 et 2008, passant de 5 à 11 %**.

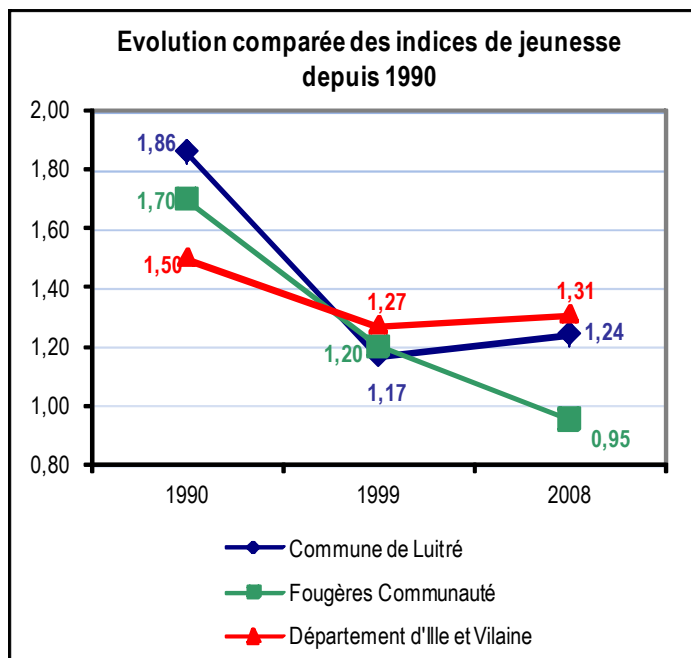
Pour justifier ce constat, il faut tenir compte de la présence d'une structure d'accueil pour personnes âgées sur le territoire communal (MARPA).

L'INDICE DE JEUNESSE

L'**indice de jeunesse** constitue le rapport entre le nombre de la population de moins de 20 ans et le nombre de personnes de 60 ans et plus.

L'indice de jeunesse est un indicateur du vieillissement de la population.

Son évolution nous permet de tirer les conclusions suivantes :



♦ **Entre 1990 et 1999, le vieillissement de la population communale est très marqué, et se fait dans de plus fortes proportions que celui de la Communauté de communes et du département.**

La commune a en effet connu une baisse de son indice de jeunesse passant de 1,86 en 1990 à 1,17 en 1999 (-0,69).

Cette baisse s'est faite dans des proportions plus importantes que celles qu'ont connu la Communauté de communes et le département dans lesquels les baisses ont été respectivement de -0,5 et -0,23. Ainsi alors que la population communale était plus "jeune" que les populations intercommunale et départementale en

1990, la tendance s'est inversée en 1999.

Cette baisse trouve facilement son explication dans la forte diminution de la part des moins de vingt ans tout comme dans l'augmentation de la tranche d'âge la plus âgée.

♦ **Entre 1999 et 2008, l'indice de jeunesse se stabilise.**

Ceci est principalement le fait de deux évolutions :

- ♦ Le vieillissement de la population est freiné.
- ♦ La reprise démographique de la commune, qui se traduit par l'arrivée de nouveaux habitants et de nombreuses naissances.

Cela permet à la commune de rejoindre la moyenne départementale, alors que sur l'ensemble de la Communauté de communes, le vieillissement se poursuit de manière marquée.

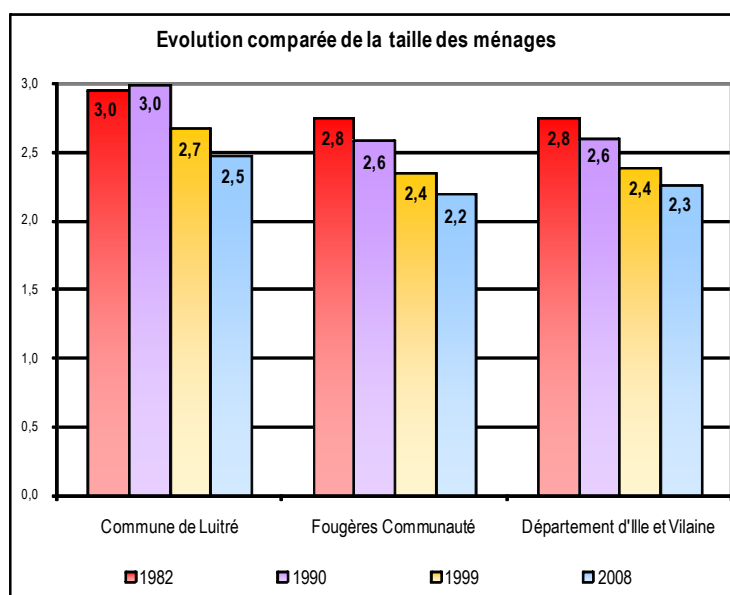
LA TAILLE DES MÉNAGES

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la taille des ménages.

Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement.

Différents phénomènes permettent d'expliquer une telle évolution :

- ♦ la croissance du nombre de familles monoparentales,
- ♦ le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- ♦ le vieillissement de la population.



Source : INSEE

L'évolution de la taille des ménages à Luitré a suivi une évolution un peu différente de celle du département et de Fougères Communauté.

Alors que la Communauté de communes et le département ont connu une baisse progressive et continue de la taille moyenne de leur ménage, Luitré a enregistré une hausse de cette taille entre 1982 et 1990, et depuis lors une baisse.

Il faut toutefois noter que la taille des ménages luitréens (2,5) reste supérieure à la taille moyenne des ménages dans le département (2,3) et dans la Communauté de communes (2,2)

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

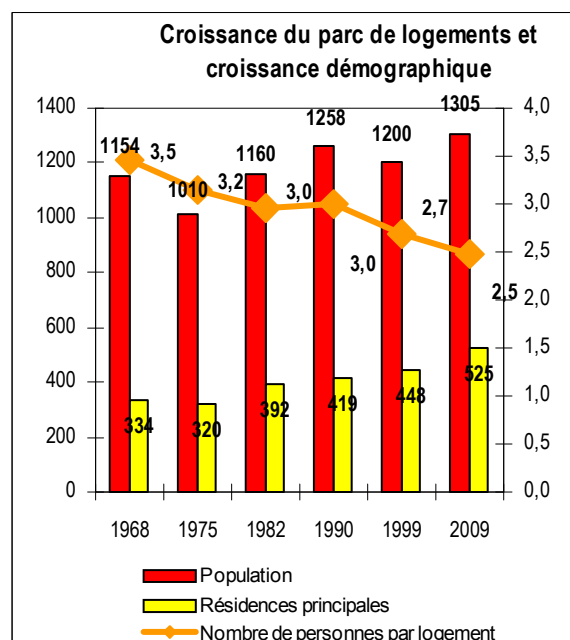
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-09
Croissance de la population (VA)	-144	150	98	-58	105
Croissance de la population (%)	-12,5%	14,9%	8,4%	-4,6%	8,8%
Croissance du parc de RP ¹ (VA)	-14	72	27	29	77
Croissance du parc de RP (%)	-4,2%	22,5%	6,9%	6,9%	17,2%
Croissance du parc de RP en moyenne par	-2,0	10,3	3,4	3,2	8,6
Gain d'habitant pour un logement	10,3	2,1	3,6		1,4

Source : INSEE



Sur le tableau ci-dessus, on peut observer que la croissance du parc de résidences principales sur la commune de Luitré ne s'est pas nécessairement accompagnée d'une croissance proportionnelle de la population.

Ainsi, une nouvelle résidence principale permet de gagner 2,1 habitants entre 1975 et 1982 ; et 3,6 habitants pour la période 1982 - 1990.

Par contre, entre 1990 et 1999, la population de la commune décroît malgré la construction de nouveaux logements.

Cette absence de corrélation est liée à l'existence d'un point d'équilibre du parc de logements.

Source : INSEE

¹RP : résidence principale

ETUDE DU POINT D'ÉQUILIBRE¹

Pour certaines périodes, l'absence de corrélation entre construction et croissance démographique s'explique entre autre par la présence d'un « point d'équilibre », correspondant au nombre de logements construits sur la période et qui ont seulement permis un maintien de la population.

L'évaluation faite de ce point d'équilibre pour la période 1999-2009 fait état de **29 logements**. Cela signifie que, sur cette période, la commune devait réaliser a minima 29 logements pour stabiliser uniquement sa population à son niveau de 1999.

Calcul du point équilibre sur la période 1999-2009

	Total 1999-2009
Variation RS et LV	- 15
Renouvellement	12
Desserrement	32
Point d'équilibre	29
Logements réalisés	74
Effet démographique	45

Le point d'équilibre est calculé à partir de :

- la *variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires* : pour ces deux types de logements, la tendance est la même : de nombreux logements (15 au total) ont changé d'affectation pour devenir des résidences principales. Cela révèle une pression, une attractivité des logements sur la période 1999-2009 puisque ces logements inoccupés ou occupés de manière occasionnelle sont devenus des résidences occupées à temps complet (c'est-à-dire des résidences principales).

- le *renouvellement* : il correspond à la compensation des logements détruits, désaffectés ou transformés. Ce renouvellement positif (qui traduit la disparition de plusieurs logements) peut par exemple s'expliquer par la recherche d'un plus grand confort, qui conduit un propriétaire à fusionner deux logements pour n'en faire qu'un seul.

- le *deserrement* : il correspond à l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par logement. Entre 1999 et 2009 et du fait de la réduction de la taille moyenne des ménages sur la commune, le deserrement familial est le facteur qui a principalement contribué au point d'équilibre. Sur cette période, il a donc fallu construire 32 nouveaux logements pour compenser ce phénomène de deserrement familial.

Ainsi, sur la période 1999-2009, l'augmentation du parc de logements sur Luitré :

- a permis, à hauteur de 29 logements, de stabiliser la population communale à 1200 habitants,
- 45 logements, sur les 74 construits durant la période 1999-2009, ont permis d'accueillir 105 nouveaux habitants.

¹Point d'équilibre: seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :

- le deserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial....)
- le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,
- ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

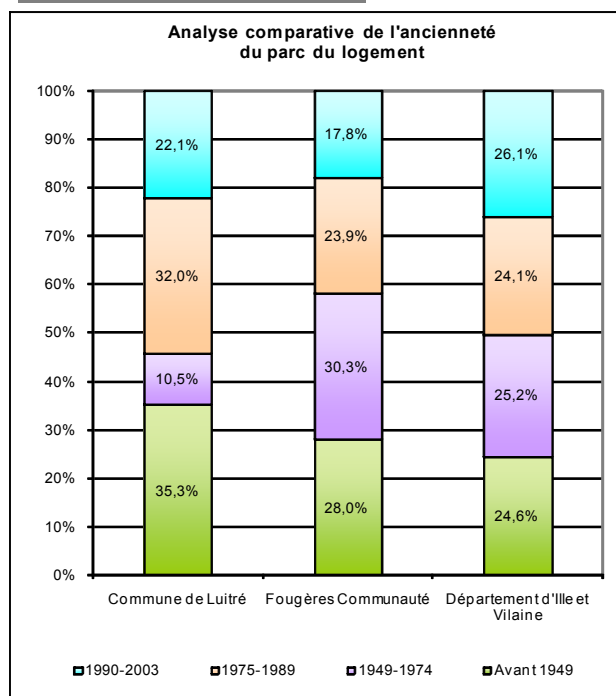
2 RS : résidence secondaire

3 LV : logement vacant

TPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

UN BON RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

L'analyse de la structure du parc par âge permet de visualiser les grandes périodes de production de logements sur la commune ainsi que la fréquence de renouvellement du parc.



Globalement la commune a connu un développement équilibré de son parc de logements dans le temps.

Si plus d'un tiers des logements réalisés avant 1949 témoigne de l'antériorité du développement communal, l'analyse présentée montre surtout l'importance du développement du parc depuis les années 70 en lien avec la pression accrue exercée sur le territoire communal.

Entre 1949 et 1975, l'exode rural a justifié un ralentissement de la construction sur la commune.

Source : INSEE

UNE OFFRE DE LOGEMENTS ÉQUILIBRÉE

En 2009, la commune recensait 581 logements parmi lesquels :

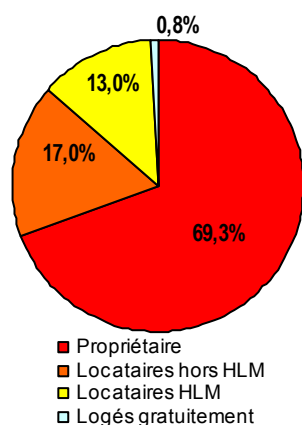
- 525 résidences principales (90,3% du parc),
- 22 résidences secondaires et logements occasionnels (3,8% du parc),
- 34 logements vacants (5,8% du parc).

Sur l'ensemble des résidences principales, la répartition de l'offre de logement apparaît comme étant très largement en faveur des propriétaires occupants (*cf. graphique page suivante*) puisqu'en 2007, les propriétaires représentaient près de 70% des logements de la commune, une proportion qui a nettement progressé depuis 1999 (+6,8 points), avec 80 propriétaires supplémentaires sur la commune.

Cette part importante des propriétaires occupants constitue une caractéristique marquante des communes rurales.

Pour autant, la part du parc locatif est très important notamment en comparaison du contexte rural de la commune.

Structure du parc par statut d'occupation



Pour partie, ce sont des logements locatifs privés qui ont été achetés puisque leur nombre est passé de 113 à 89 sur la même période. Leur part ne représente « plus que » 17 % en 2009, contre 25,2 % en 1999.

Cette tendance montre l'attractivité de la commune sur la dernière période.

Le locatif social connaît une progression importante, passant de 41 à 68 logements (9 % du parc en 1999 contre 13 % en 2008). Cette progression permet de combler la différence qu'avait la commune avec Fougères Communauté (17,6 % de logements sociaux).

Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux, il convient de rappeler que les logements sociaux peuvent jouer un rôle important puisqu'ils permettent d'attirer, sur le territoire de la commune, une population jeune susceptible d'accéder par la suite à la propriété. Il permet également une rotation permanente de jeunes ménages avec enfants sur la commune et d'assurer, de ce fait, une certaine stabilité des effectifs scolaires.

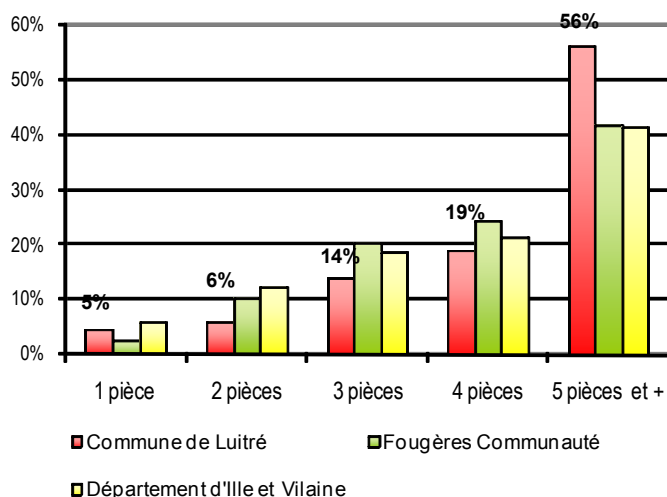
DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

L'analyse de la taille des logements permet d'apprécier leur adaptation à l'évolution de la structure par taille des ménages.

En 2008, le parc communal est composé à plus de 97 % de maisons individuelles.

Sur la base de ce constat, il apparaît que le parc de logements est composé de logements de grande taille puisque le nombre moyen de pièces par logement s'établissait à 4,6 en 2008, un chiffre en augmentation par rapport à 1999 (4,2 pièces en moyenne).

Structures du parc par taille des logements (nombre de pièces par logement) en 2008



Ainsi, les logements de plus de cinq pièces représente la majorité du parc de logement, avec 56,2 % de l'ensemble alors qu'ils ne représentaient que 41,3 % en 1999.

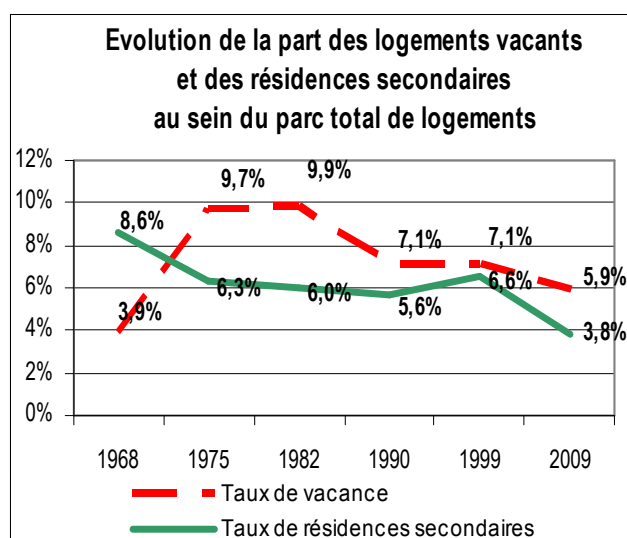
Il semble que l'essentiel des logements produits entre 1999 et 2008 ont été des logements de plus de 5 pièces puisque leur nombre est passé de 185 à 292 unités sur cette période.

Source : INSEE

UN MARCHÉ FONCIER DE PLUS EN PLUS TENDU

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.

Sur Luitré, les deux parcs de logements ont vu leur part dans le parc global de logements diminuer continuellement entre 1982 et 2008.



Ils atteignent aujourd'hui tous les deux des niveaux historiquement faibles.

Concernant le taux de résidence secondaire, il est inférieur au taux « normal* » et traduit pour l'essentiel la faible attractivité touristique de la commune.

Quant au taux de vacance, il est désormais situé à un niveau « normal* », après avoir été en permanence à un niveau élevé.

Ces données révèlent donc que l'offre en logement sur la commune répond de manière satisfaisante à la demande.

Pour autant, cela signifie également que les prochains résidents de la commune souhaitant devenir propriétaires auront un choix limité en logements déjà construits et devront se diriger vers le marché des terrains à bâtir.

LA PRODUCTION : CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS RÉCENTES

L'analyse du nombre de constructions neuves par an durant les 10 dernières années détermine de quelle manière l'augmentation de l'offre de logements répond à la demande.

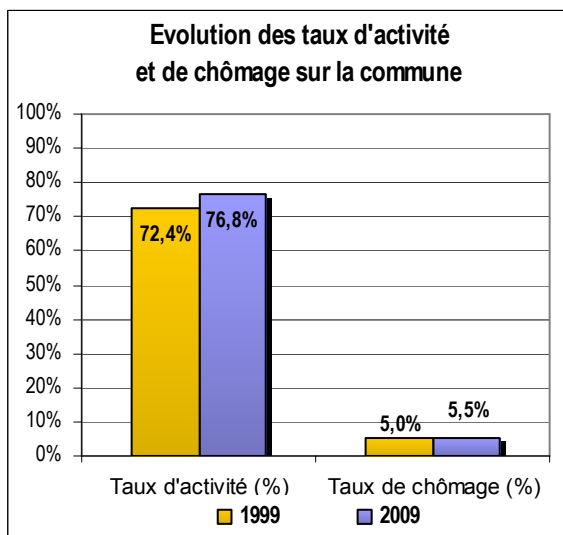
Entre 2002 et 2011, 62 logements ont été réalisés soit une moyenne de 6 logements par an.

Ce chiffre est relativement modeste mais il fait suite à une période plus intensive au début des années 2000 (49 logements construits entre 2000 et 2002, soit 16 logements par an notamment liés à la réalisation des tranches 1 et 2 du lotissement du Rocher).

* Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).

1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE¹



En 2009, la commune recensait 619 actifs¹, contre 534 en 1999, soit une hausse de près de 16%.

Son taux d'activité² s'établissait à 76,8%, un taux qui a enregistré une hausse depuis 1999 où il s'établissait à 72,4%.

Ce taux d'activités est nettement supérieur aux moyennes constatées sur Fougères communauté (74,1 %) et au niveau du département (72,7 %).

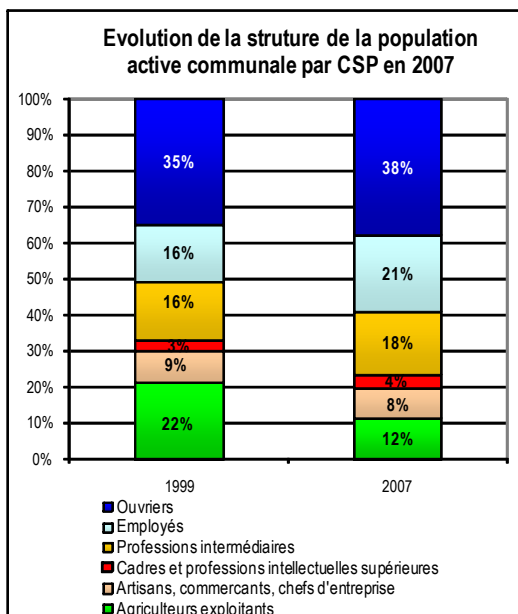
Cela tient principalement à une sous représentation des étudiants, qui sont concentrés au sein des pôles universitaires (7,2 % sur la commune, contre une moyenne départementale de 12,9 %, et 23,6 % à Rennes).

Le taux de chômage a connu une légère hausse durant la même période. En 2009, il s'établissait à 5,5% de la population active contre 5,0 % neuf années auparavant.

Parallèlement, les taux de chômage de la Communauté de communes et du département diminuent pendant cette même période venant s'établir respectivement à 6,2 % et 5,9 %.

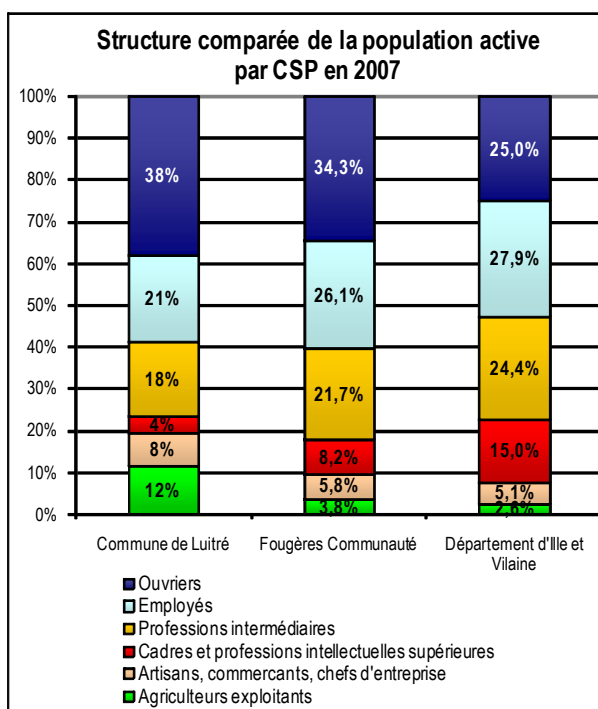
¹ La **population active** comprend la population ayant un emploi, les chômeurs et depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent.

² Le **taux d'activité** correspond au rapport de la population active d'une commune sur sa population de 15 à 64 ans.



La répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles permet de connaître quelles catégories d'actifs Luitré accueille de manière préférentielle.

Si la commune accueille toujours principalement des ouvriers pour 38 % (part qui continue à augmenter), le profil des actifs a connu des variations importantes avec notamment une très forte diminution de la population agricole (baisse de 22% à 12 %). Ce sont les employés et les professions intermédiaires qui se sont le plus développés (+ 7 points).



L'importante proportion d'ouvriers est encore plus visible en comparaison des taux observés sur la Communauté de communes et du département.

Ce taux plus important sur la commune peut s'expliquer par un foncier plus abordable sur la commune, qui permet à une population aux revenus moins importants de s'y installer.

La proportion plus importante d'agriculteurs se justifie par la vaste superficie du territoire communale, son caractère agricole marqué et le nombre important d'exploitations encore en activité sur la commune.

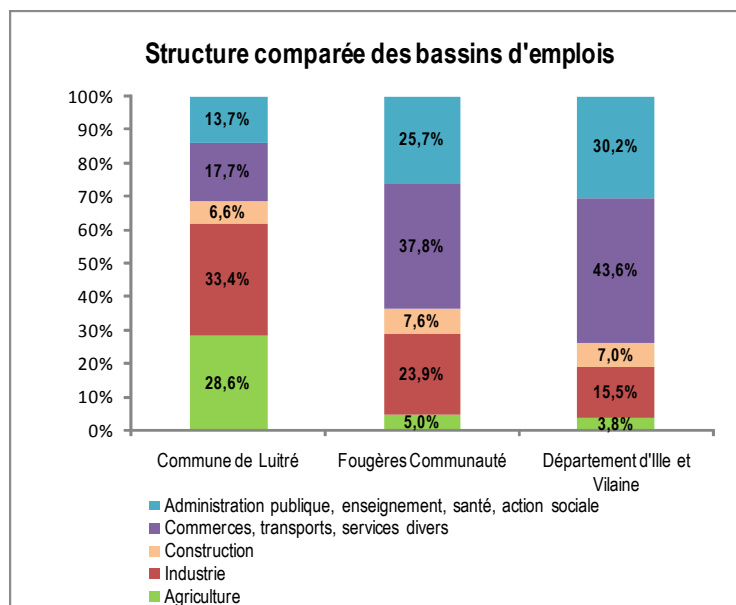
Source : INSEE

* CSP : Catégorie Socio-Professionnelle. « Classement des individus selon leur situation professionnelle en tenant compte de plusieurs critères : métier proprement dit, activité économique, qualification, position hiérarchique et statut », INSEE.

UNE COMMUNE À DOUBLE VOCATION

Avec un total de 428 emplois, elle constitue le sixième pôle d'emploi de Fougères Communauté après Fougères, la Selle-en-Luitré, Lécousse, Saint-Sauveur des Landes et Javené.

Concernant le bassin d'emploi communal et en comparaison avec Fougères Communauté et le département, il convient de noter que :



Source : INSEE

♦ **Le secteur agricole est très développé sur la commune par rapport aux autres entités de référence,**

♦ **Le secteur de l'industrie est bien représenté sur le territoire communal avec une différence de +10 points par rapport à la communauté de communes et + 18 points le département. Ceci est notamment dû à la présence d'importantes activités dans la ZI du Clairay.**

♦ **Un secteur tertiaire peu représenté, aussi bien par l'emploi commercial que par les activités publiques et non marchandes.**

Nombre d'emplois	428
Population active occupée	575
Taux de couverture*	74,4 %
Actifs travaillant et résidant	176
Actifs entrant	252
Actifs sortant	399
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	58,9 %

Source : INSEE

Le tableau ci-contre permet de définir le statut principal et la vocation de la commune.

La commune de Luitré apparaît comme ayant principalement une double vocation :

- ♦ **une vocation résidentielle** puisqu'une majorité des actifs résidents (près de 70%) de la commune travaille à l'extérieur,
- ♦ **une vocation de « pôle d'emploi »** :
 - puisque le bassin d'emploi communal est important (428 emplois),
 - puisque le taux de couverture communal est important (environ 75%), ce qui signifie que la commune dispose de 3 emplois pour 4 actifs,
 - puisqu'une majorité des emplois de la commune est occupée par des personnes vivant à l'extérieur (pour 59% des emplois).

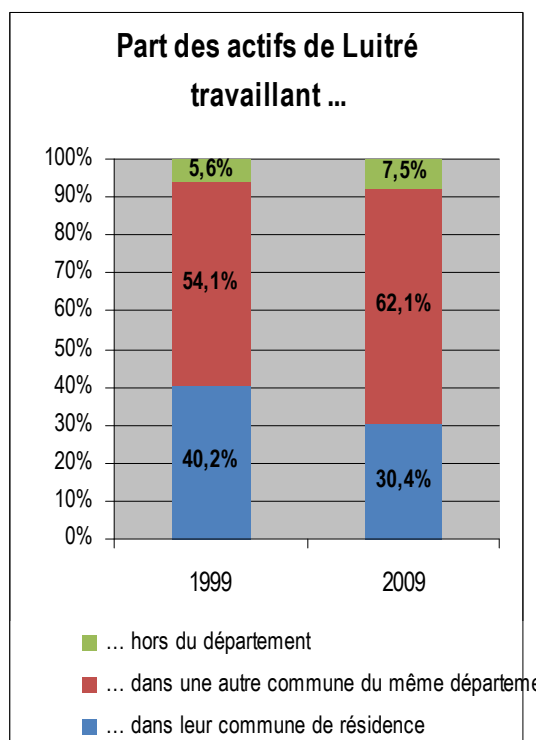
Toutefois, si la vocation de pôle d'emploi de la commune peut être signe d'une dynamique économique, lorsqu'elle est associée à une vocation résidentielle, elle apparaît davantage comme le signe d'une inadaptation du bassin d'emploi communal au profil des actifs résidents.

DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL IMPORTANTS

En lien avec la double vocation de la commune, les flux migratoires journaliers dans le cadre des déplacements domicile-travail sont importants.

Ces flux peuvent avoir des conséquences importantes sur l'environnement puisqu'une très large majorité de ces déplacements est réalisée en voiture.

	... dans leur commune de résidence	... dans une autre commune du même département	... hors du département	Total
Nombre d'actifs travaillant...	176	360	43	579
Pourcentage d'actifs	30,4 %	62,1 %	7,5 %	100,0%



On remarquera en outre que la part des actifs sortant de la commune pour aller travailler va croissant, augmentant en cela les déplacements motorisés.

Cette augmentation est liée directement aux effets de la rurbanisation, qui a conduit, durant les dernières années, à l'installation de la population loin de son lieu de travail.

Source : INSEE

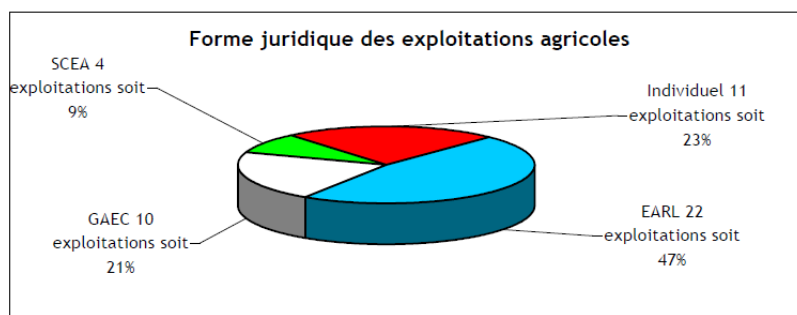
Observations :

Les éléments ci-après sont basés sur un diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture fin 2011-début 2012.

En 2012, la commune de Luitré recense 49 exploitations agricoles sur son territoire. La suite de l'étude se base cependant sur les réponses fournies par 47 exploitations (2 exploitants n'ont pas souhaité répondre).

FORME DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les 47 sièges d'exploitations recensés sur le territoire communal réunissent 82 chefs d'exploitations (dont un à titre secondaire), 5 conjoints collaborateurs et 6 salariés (dont 1 à temps plein). L'exploitation individuelle est aujourd'hui la forme juridique dominante sur le Pays de Fougères (60% des exploitations en 2006 contre 74% en 2000). Cette typologie est infirmée sur le territoire communal puisque les formes individuelles ne représentent que 23% des exploitations. Ce sont les formes sociétaires, notamment les EARL, qui sont le plus représentées.



Il convient de noter que la prédominance des formes sociétaires constitue un élément de réflexion intéressant sur le devenir des exploitations puisque la transmission et l'installation sont souvent plus faciles dans le cadre des formes sociétaires familiales.

DÉMOGRAPHIE AGRICOLE

L'analyse porte sur 87 chefs d'exploitation ou conjoints collaborateurs.

L'âge moyen est de 47,7 ans, ce qui est sensiblement supérieur à celui de l'âge moyen des chefs d'exploitations du département, du Pays de Fougères et de Fougères Communauté (45,6 ans pour les trois entités).

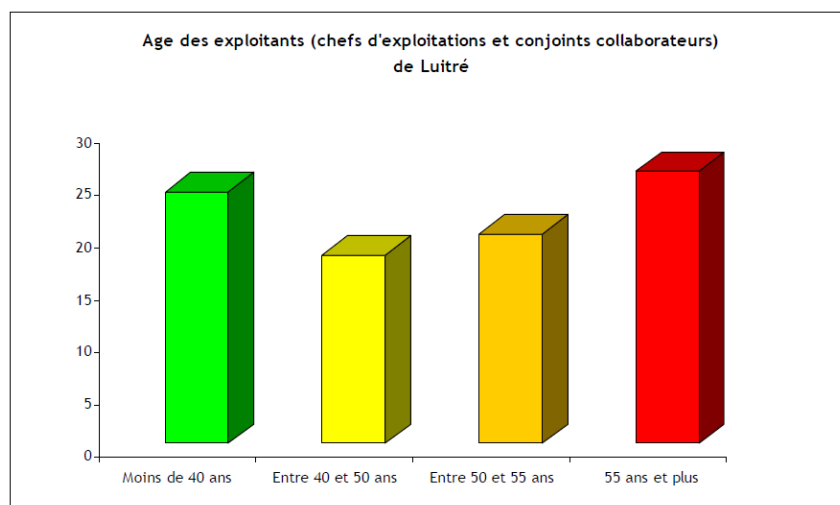
Cet âge moyen est cependant très proche de l'âge moyen des exploitants bretons (47 ans).

Un peu de 50% des exploitants a moins de 50 ans.

Compte tenu de ce profil démographique, les changements pouvant s'opérer à court et moyen terme en ce qui concerne la cessation et

* SAU : Surface Agricole Utile

la transmission des exploitations dont le chef est âgé reste faible. La population agricole se maintiendrait vraisemblablement pendant la durée de vie prévisible du P.L.U. (10 ans).



SURFACES AGRICOLES

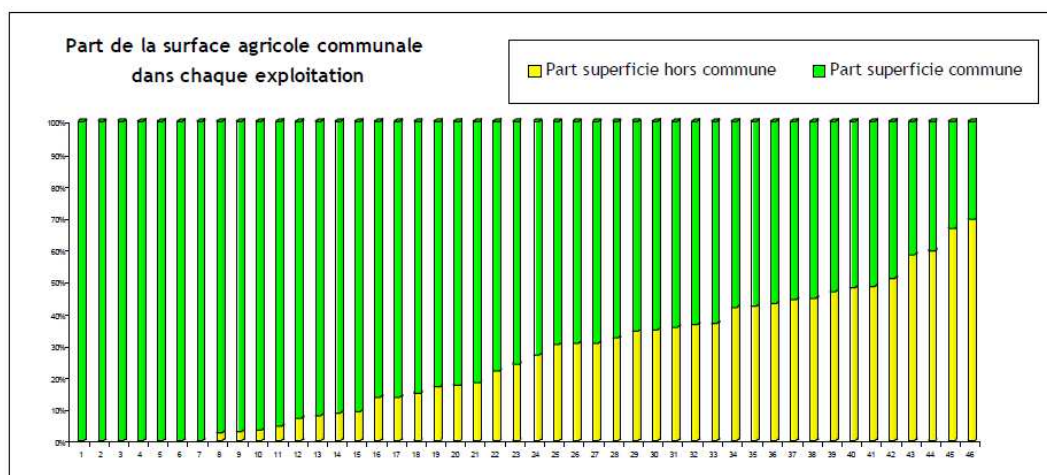
Les 47 exploitations recensées mettent en valeur une Surface Agricole Utile totale de 2694 ha, dont 1880 hectares sur la commune de Luitré.

La superficie moyenne d'une exploitation luitréenne est donc d'environ 57 hectares. Ce chiffre est à comparer à celui de la taille moyenne des exploitations à l'échelle du département (49 ha), à celui du Pays de Fougères et (45 ha) ainsi que de celui de Fougères communautés(40 ha).

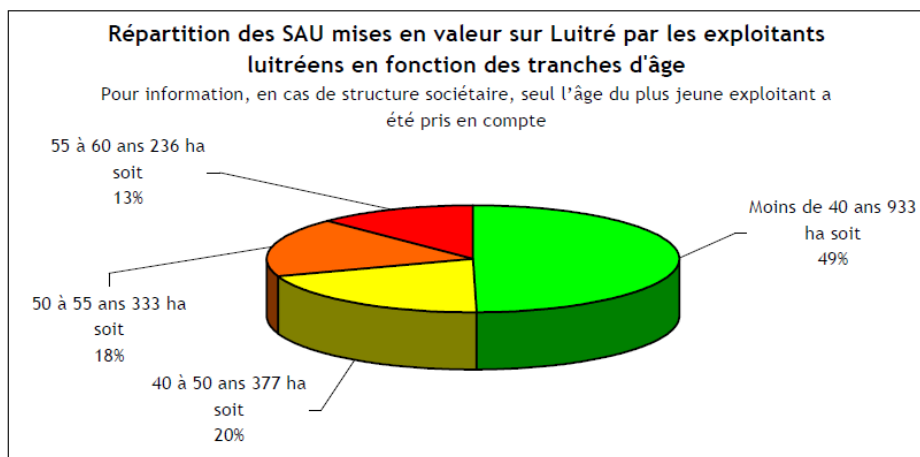
Le graphique ci-dessous montre la part de la surface communale dans la surface totale mise en valeur par les 47 exploitations ayant répondu.



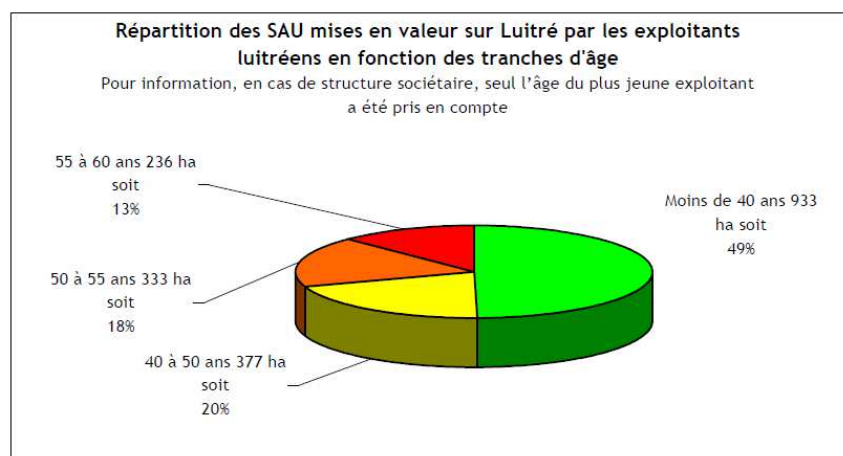
Il convient donc de noter la grande dépendance des exploitations luitréennes vis-à-vis du territoire communal. Le graphique suivant montre que 26 d'entre elles dépendent aux 2/3 des terres situées sur le territoire communal (dont 7 exclusivement) et seulement 5 d'entre-elles mettent une superficie équivalente ou supérieure à 50 % de leur superficie en dehors du territoire communal.



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.



Les exploitants de moins de 50 ans utilisent 73% des terres mises en valeur par les exploitations de la commune et cette proportion passe à 89% lorsque sont compris dans le calcul les exploitants de moins de 55 ans. La stabilité devrait donc être de mise du moins sur les 5 prochaines années.



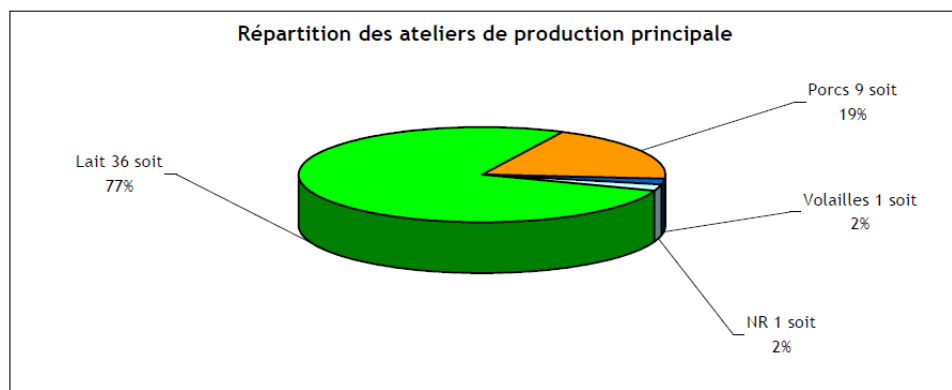
Par ailleurs, les moins de 50 ans exploitent environ 1310 hectares sur le territoire communal. Comme précédemment, ce constat pourrait présager d'une certaine stabilité foncière sur les 10 prochaines années.

PRODUCTIONS AGRICOLES

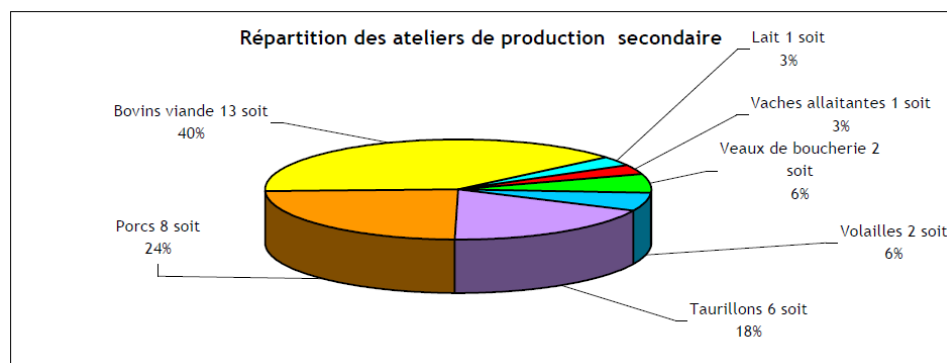
Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, l'élevage laitier vient très majoritairement en tête. La référence laitière totale des exploitations basées sur Luitré est de 13 330 000 litres de lait environ soit une moyenne de 360 000 litres par exploitation productrice de lait. Cette moyenne reflète des situations très différentes puisque la référence laitière la plus importante est de 800 000. litres de lait et la moins importante est de 150 000 litres de lait.

Comme dans le reste du département, le Pays de Fougères est prioritairement producteur de lait. Il représente 21 % des exploitations laitières départementales (à comparer au Pays de Vitré : 25 %). En revanche, la référence moyenne par livreur, en litres de lait, reste l'un des plus faibles du département. Il doit également être noté la très grande présence de l'activité d'élevage de porcs, tant en naisseur engraisseur qu'en engraissement. En effet, 17 exploitations pratiquent cet élevage, à titre principal ou secondaire.

Pour information, la production annuelle de lait du Pays de Fougères satisfait la consommation annuelle en produits laitiers de plus de 800 000 consommateurs environ, soit l'équivalent d'un peu plus de trois quarts de la population du département d'Ille et Vilaine.



Il est également à remarquer que 33 exploitations ont un atelier de production secondaire. Ces ateliers sont essentiellement tournés vers la production de viande bovine.



L'importance de l'activité laitière comme production principale est encore plus prononcée puisque cette activité occupe 86% de la surface communale mise en valeur par les 47 exploitations recensées (1431 ha sur 1789 ha au total).

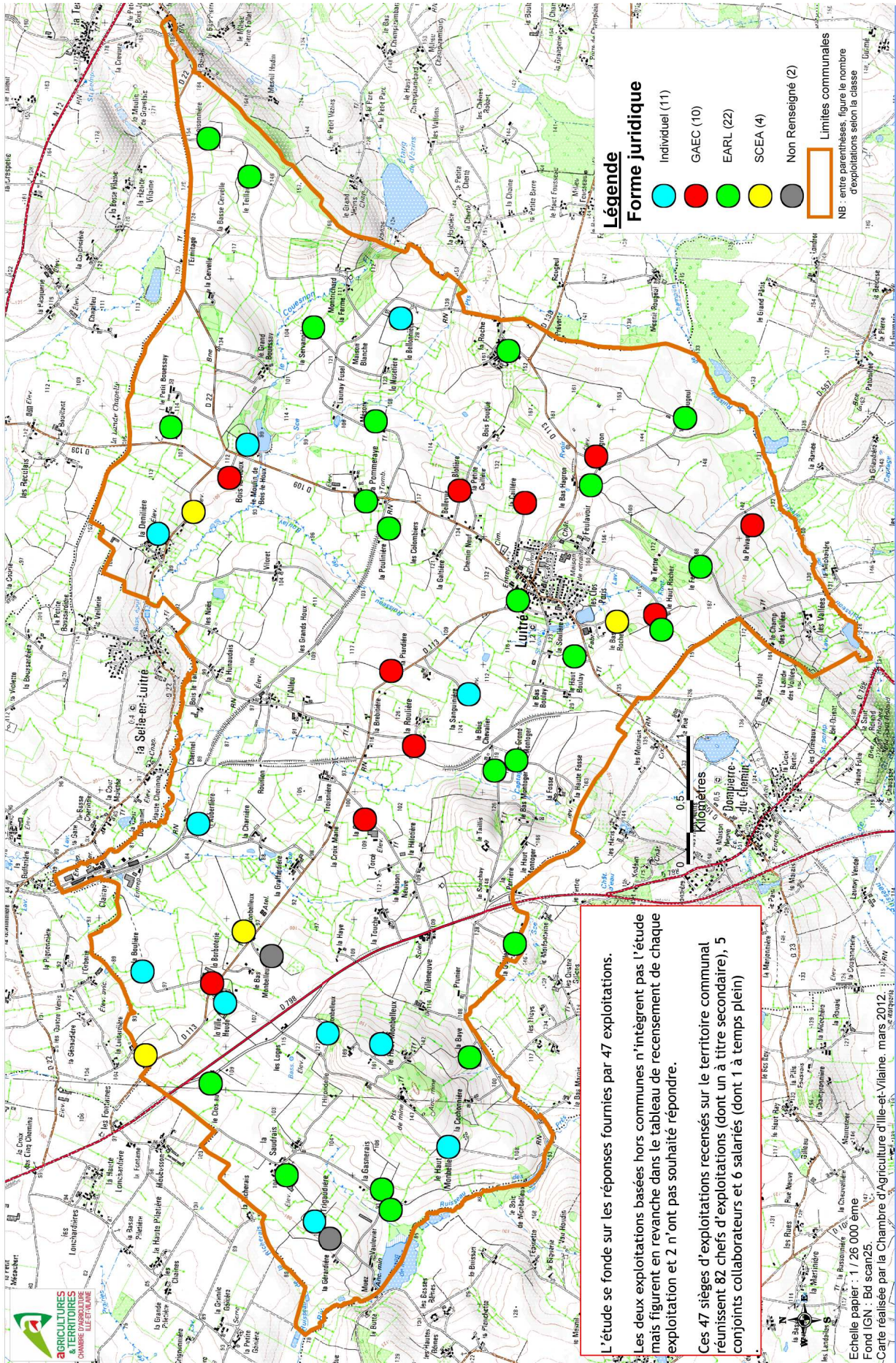
L'activité d'élevage tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire communal est prédominante dans la commune. En cas d'extension de l'urbanisation, qui se traduira par une consommation d'espaces agricoles, il conviendra de prendre en compte cette caractéristique, notamment du point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

**EXPLOITATIONS ET
MODES DE
VALORISATION DES
PRODUCTIONS
AGRICOLES**

La majeure partie des exploitations agricoles suit la charte de bonnes pratiques d'élevage (33 des exploitations recensées), 7 exploitations sont engagées dans des démarches qualité ou de certification et 3 exploitations mettent en valeur sous un signe de qualité (Label Rouge).

Il convient par ailleurs de noter que l'ensemble du territoire de la commune de Luitré est situé dans les appellations suivantes :

- **1 « appellation d'origine contrôlée »**
Prés-Salés du Mont Saint Michel
- **5 « indications géographiques protégées »**
Bœuf du Maine
Cidre de Bretagne ou cidre breton
Farine de blé noir de Bretagne
Volailles de Bretagne
Volailles de Janzé



DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les activités de diversification sont celles qui sont « exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».

Elle est peu présente sur le territoire communal puisque 3 exploitations la pratiquent.

L'activité d'accueil sur l'exploitation (gîte rural, chambre d'hôtes...) n'est pas représentée sur le territoire communal.

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LEUR ENVIRONNEMENT

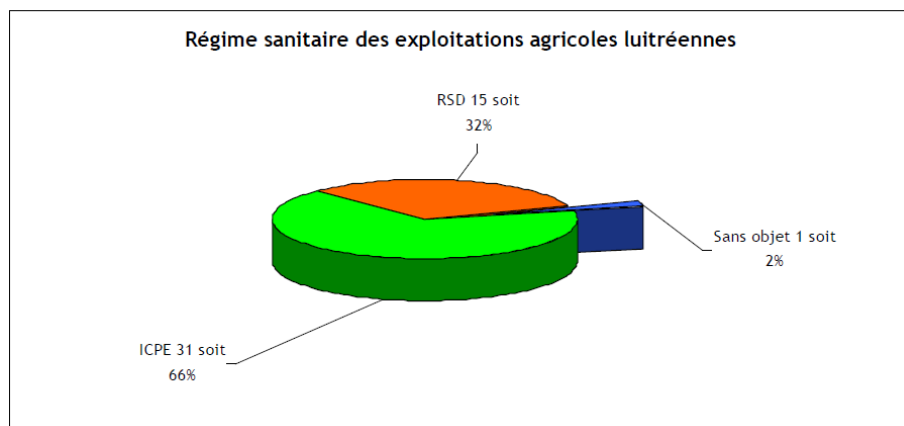
Sur la commune, 7 exploitations déclarent ne pas avoir de logement de fonction.

Le fait est notable car il est rare que les exploitations, notamment en matière d'élevage, fassent ce choix de fonctionnement. Il présente l'avantage de ne pas offrir de risque de mitage accru du territoire, surtout à l'heure où 9 exploitations déclarent rencontrer des contraintes du fait de leur voisinage.

Les exploitations luitréennes ont beaucoup investi dans leurs bâtiments agricoles puisque toutes déclarent avoir des bâtiments fonctionnels et plus précisément, 66 % des exploitations déclarent ces bâtiments récents.

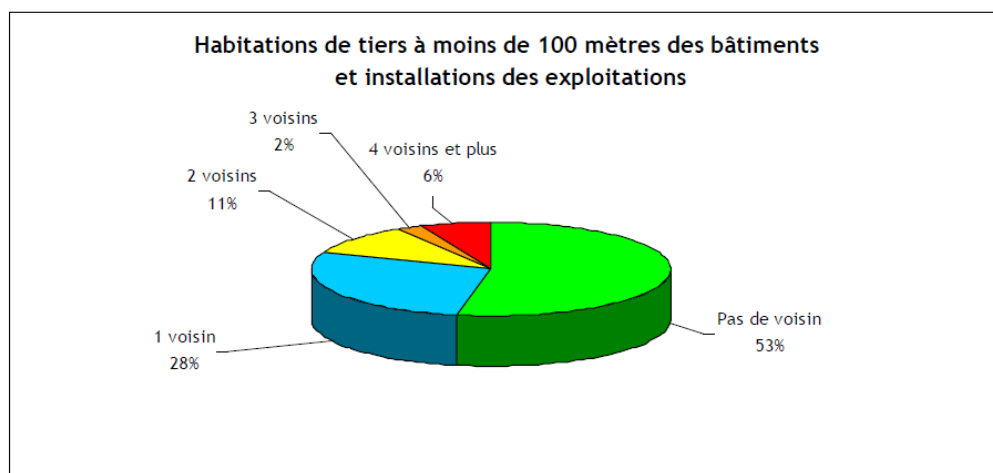


La question du régime sanitaire des exploitations est importante car il induit le respect de distances réglementaires différentes suivant le régime appliquée.



Sur la commune de Luitré, 46 des 47 exploitations déclarent relever d'un régime sanitaire imposant des normes d'éloignement vis-à-vis des tiers (31 en installations classées; 15 en régime sanitaire départemental).

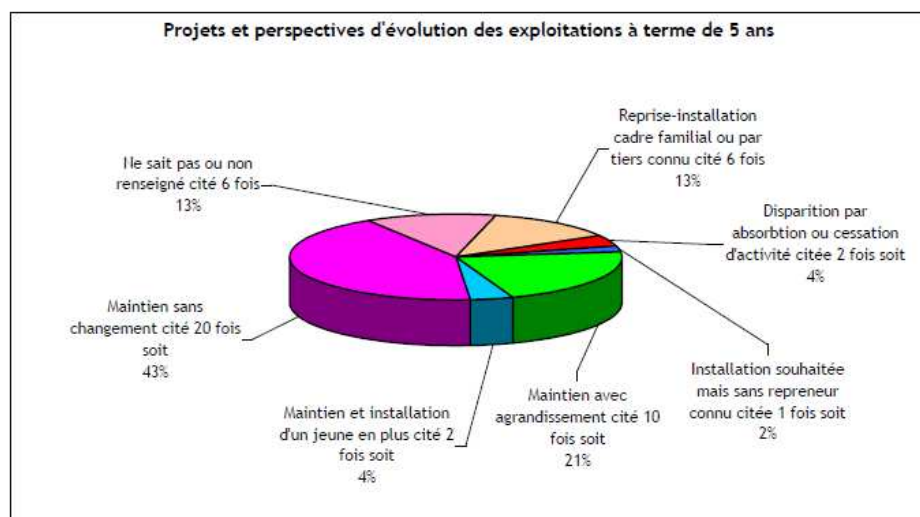
Ce constat est d'autant plus important que près de la moitié des exploitations déclarent avoir au moins une habitation de tiers à moins de 100 mètres des bâtiments et installations de l'exploitation.



Le futur PLU pourra veiller à ne pas aggraver la situation en limitant ou interdisant les habitations nouvelles en espace rural.

DEVENIR DES EXPLOITATIONS 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 majeure partie des exploitations déclare le maintien (ce maintien, cité au total 32 fois pouvant prendre plusieurs formes comme sans changement ou avec agrandissement...).

2 exploitations agricoles mentionnent la cessation d'activité ou l'absorption par une autre structure.

SYNTHÈSE

Autre fait notable : 9 exploitations déclarent un projet d'installation, pouvant prendre des formes variées (transmission ou installation avec les exploitants en place).

La stabilité des exploitations agricoles et du foncier, déjà présagé dans les autres réponses, est ici affirmée.

L'activité agricole est très présente sur la commune : les 47 sièges d'exploitations recensés mettent en valeur 2694 ha dont 1879 ha sur le territoire communal, avec 82 exploitants, 5 conjointes collaboratrices et 6 salariés.

Elle se caractérise par une population agricole relativement jeune, déclarant majoritairement le maintien et donc pourrait se traduire par une relative stabilité sur les prochaines années, bien que les évolutions de l'agriculture soient difficiles à appréhender tant elles dépendent du contexte politique et économique à l'échelle nationale, européenne et internationale.

La quasi-intégralité des exploitations est spécialisée en élevage.

Cela induit des constats et des besoins comme :

- ◆ des bâtiments importants, majoritairement récents et mis aux normes, présentant la spécificité de devoir être éloignés des tiers
- ◆ la nécessité d'avoir du parcellaire vaste et regroupé autour des bâtiments,
- ◆ la nécessité de préserver des plans d'épandage, indissociables de toute activité d'élevage.

Le PLU aura donc pour enjeu de protéger les terres et bâtiments agricoles, afin de permettre le maintien et le développement de l'agriculture.

Les exploitations sont confrontées à des contraintes comme le voisinage, les zones constructibles, le morcellement des terres...

Si la commune ne peut avoir prise sur certaines de ces contraintes, elle peut en revanche, prévenir voir résorber certaines d'entre elles notamment par le biais du PLU. C'est le cas par exemple du voisinage à proximité des sièges d'exploitation ou des contraintes dues aux emprises foncières.

De plus, l'évolution que connaît ou connaîtra la commune avec l'arrivée de nouveaux habitants pourrait aggraver des contraintes de « cohabitation » entre les différents usagers. D'ailleurs, les contraintes recensées révèlent déjà cette problématique et la nécessité de concilier le développement de la commune avec le maintien de l'activité agricole.

Le renouvellement des chefs d'exploitations opéré depuis les années 2000 devrait continuer assurant le maintien de l'activité agricole et de ses fonctions productives ou non. Cet enjeu est aujourd'hui important dans le cadre du développement et de l'aménagement des territoires, qu'ils soient ruraux, littoraux ou périurbains.

LES ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

En lien avec l'importance de son bassin d'emploi et son dynamisme économique, la commune de Luitré dispose d'un potentiel d'activités important et d'un tissu d'activités diversifié.

Comme le présente les cartographies des pages suivantes :

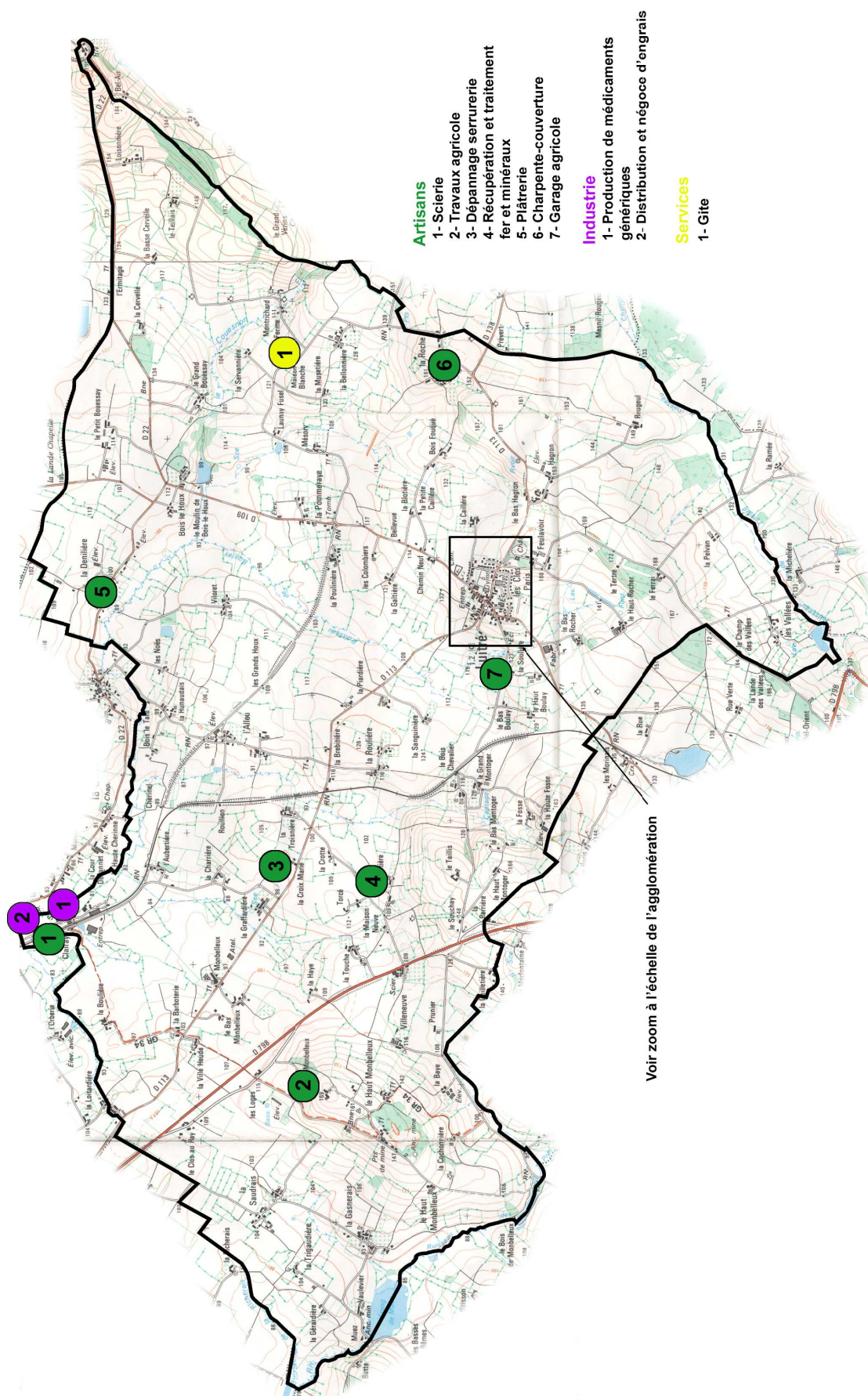
- les activités commerciales sont pour l'essentiel concentrées dans le bourg. Il s'agit pour l'essentiel de petits commerces de proximité (boulangerie, commerces de bouche...).
- si les zones d'activités économiques accueillent les principales entreprises de la commune, l'activité artisanale reste assez dispersée sur le territoire communal posant une problématique de gestion des besoins de développement des entreprises dans un secteur à vocation agricole principale.

DES ZONES D'ACTIVITÉS D'INÉGALE IMPORTANCE

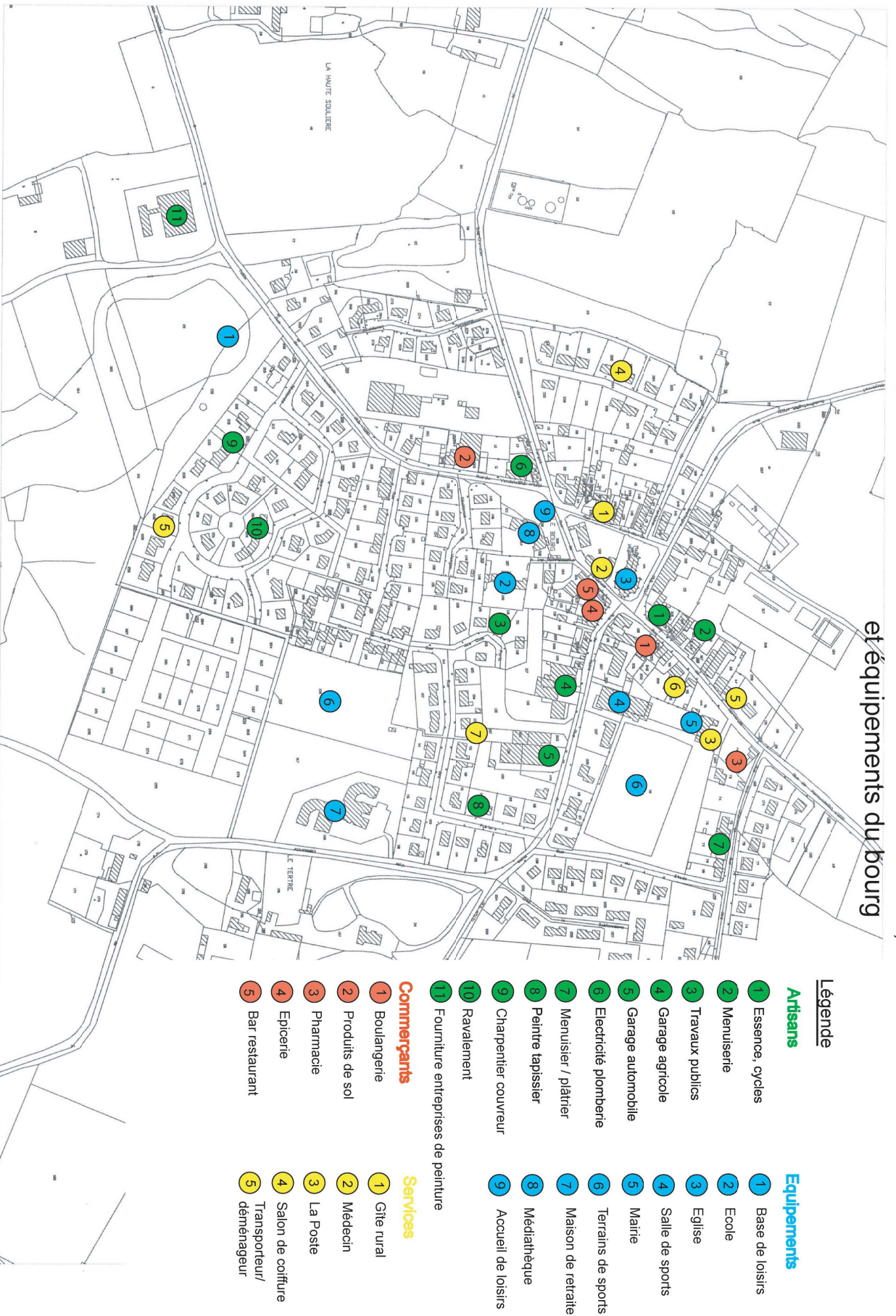
La commune de Luitré compte sur son territoire plusieurs zones d'activités :

- ⇒ **La Z.I. du Clairay** (13 ha+ 5 ha de potentiel d'extension)
Créée dans les années 70 la Z.I. du Clairay est située à l'extrême nord du territoire communal près de la Selle-en-Luitré le long de l'ancienne voie ferrée reliant Vitré à Fougères.
Aujourd'hui, cette zone accueille 4 entreprises parmi lesquelles :
 - ♦ une scierie,
 - ♦ une entreprise spécialisée dans l'industrie chimique et pharmaceutique qui constitue l'un des principaux employeurs de la commune
 - ♦ 2 entreprises de fabrication d'engrais dont une entreprise fait l'objet d'un classement SEVESO II en raison de la nature des produits manipulés dans le cadre de son activité.
- ⇒ **La Z.A. du Bas Rocher** (1,2 ha)
Une seule entreprise y est implantée.
- ⇒ **ZA La Soulière** (1,2ha)
- ⇒ **La Z.A. de Villeneuve** (1ha + 7 ha)
Cette zone de 7,8 hectares (dont 1 hectare appartient à la commune) instituée par le P.O.S. de Luitré approuvé en 2000 devait permettre à la commune de profiter de l'importance de l'axe de la RD 798 reliant Vitré à Fougères.
Elle a fait l'objet d'une étude dans le cadre de la loi Barnier du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement et dont l'objectif est la maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes.

Localisation des principaux sites d'activité artisanale et industrielle



Carte de localisation des commerces, services et équipements du bourg



1.5 - EQUIPEMENTS, SERVICES ET VIE LOCALE

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

LISTE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Luitré dispose d'un niveau d'équipements et de services publics, en cohérence avec le nombre d'habitants (*cf. carte ci-contre*).

- Équipements scolaires: une école privée, un accueil de loisirs.
- Équipements de loisirs: une base de loisirs avec un plan d'eau.
- Équipements de sport: une salle polyvalente récente et deux terrains de football.
- Services publics: une mairie.
- Services religieux: église, cimetière.
- Services à la personne, santé et foyers: une maison de retraite (maison d'accueil rurale pour personnes âgées - 24 logements), une pharmacie, un médecin généraliste, quatre infirmières libérales.

La commune possède également un Centre communal d'action sociale qui apporte une aide ponctuelle aux personnes ou familles ayant de faibles revenus.

Pour les prestations absentes de la commune, la population s'adresse essentiellement auprès des entreprises, commerces et équipements de Fougères.

DEGRÉ D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL

Pour définir le degré d'équipement de la commune, quatre grands domaines ont été identifiés :

- santé, services publics,
- enseignement,
- sports, culture et loisirs,
- services et commerces.

Pour apprécier le degré d'équipement de la commune, 36 équipements structurants de référence doivent être recensés.

La commune de Luitré dispose d'un degré d'équipement global de 39 % (14 équipements sur les 36). Ceci est le signe d'un bon niveau d'équipement notamment au regard du poids démographique communal (1300 habitants).

Ce taux est régulièrement constaté dans des communes de 1500 à 2000 habitants environ.

Ce degré d'équipement est par ailleurs efficacement complété du fait de la proximité de Fougères (31 équipements sur 36) et par des réflexions menées à une échelle intercommunale avec les communes voisines pour mutualiser au mieux les besoins.

Ceci a ainsi donné lieu à la construction d'une salle intercommunale de sports sur la commune voisine de Dompierre du Chemin.

Une réflexion identique est aujourd'hui menée quant à la construction d'une salle des fêtes intercommunale dans le bourg de Luitré.

DESSERTE DE LA COMMUNE EN EAU POTABLE

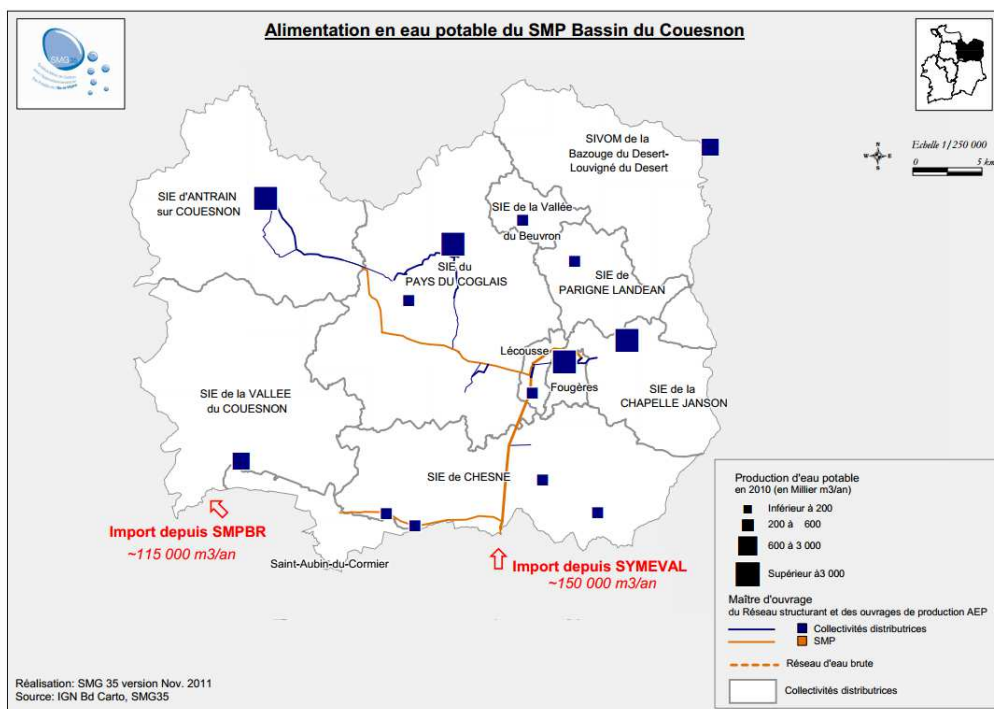
La commune de Luitré appartient au Syndicat Intercommunal des Eaux du Chesné, qui lui-même fait partie du Syndicat Mixte de Production du Bassin du Couesnon (SMPBC).

Ce syndicat intercommunal est créé en 1964, afin d'équiper en eau potable les communes entre St-Aubin du Cormier et Fougères. Une station de pompage est créée dans ce but au village de Bouchard à St-Georges de Chesné.

Le Syndicat réunit outre Saint-Georges de Chesné, les communes de Beaucé, Billé, Combourtille, Fleurigné, Javené, La Chapelle St-Aubert, la Selle-en-Luitré, Parcé, St-Jean sur Couesnon, St-Marc sur Couesnon et Vendel.

En janvier 2007, le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau potable concernant les communes de Dompierre du Chemin et de Luitré abandonne sa compétence eau entraînant l'adhésion des deux communes au syndicat de Chesné.

Le syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages tandis que la société SAUR (contrat d'affermage) a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service.



GESTION DES EAUX USÉES

La commune de Luitré est dotée d'un réseau d'assainissement de type séparatif eaux usées / eaux pluviales.

La commune de Luitré dispose d'une station d'épuration gérée conjointement avec la commune de Dompierre-du-Chemin, et gérée par le syndicat intercommunal d'assainissement Dompierre-Luitré.

Située sur la commune de Luitré, rue des Forges, elle propose une capacité de 1 900 équivalents-habitants (E.H).

Les boues résiduelles d'épuration sont épandues sur sols agricoles dans le cadre de convention d'épandage.

Le milieu récepteur des eaux épurées est l'un des affluents du Couesnon, qui constitue le milieu récepteur final.

LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

La commune de Luitré a confié l'organisation de la collecte et du traitement des ordures ménagères au SMICTOM* du Pays de Fougères.

Créé en 1974, celui-ci couvre un large territoire et regroupe 51 communes pour plus de 70 000 habitants (*cf. carte du périmètre page suivante*).

Cet organisme a pour compétence :

- ◆ La collecte des déchets ménagers
- ◆ La collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères (professionnels/administration)
- ◆ La collecte des déchets recyclables
- ◆ Le transfert et le traitement des déchets ménagers résiduels et assimilés
- ◆ La collecte sélective en apport volontaires du verre
- ◆ Le tri des déchets recyclables et reprise
- ◆ La collecte et le traitement des déchets d'activités de soins

La collecte en porte à porte s'organise de la manière suivante :

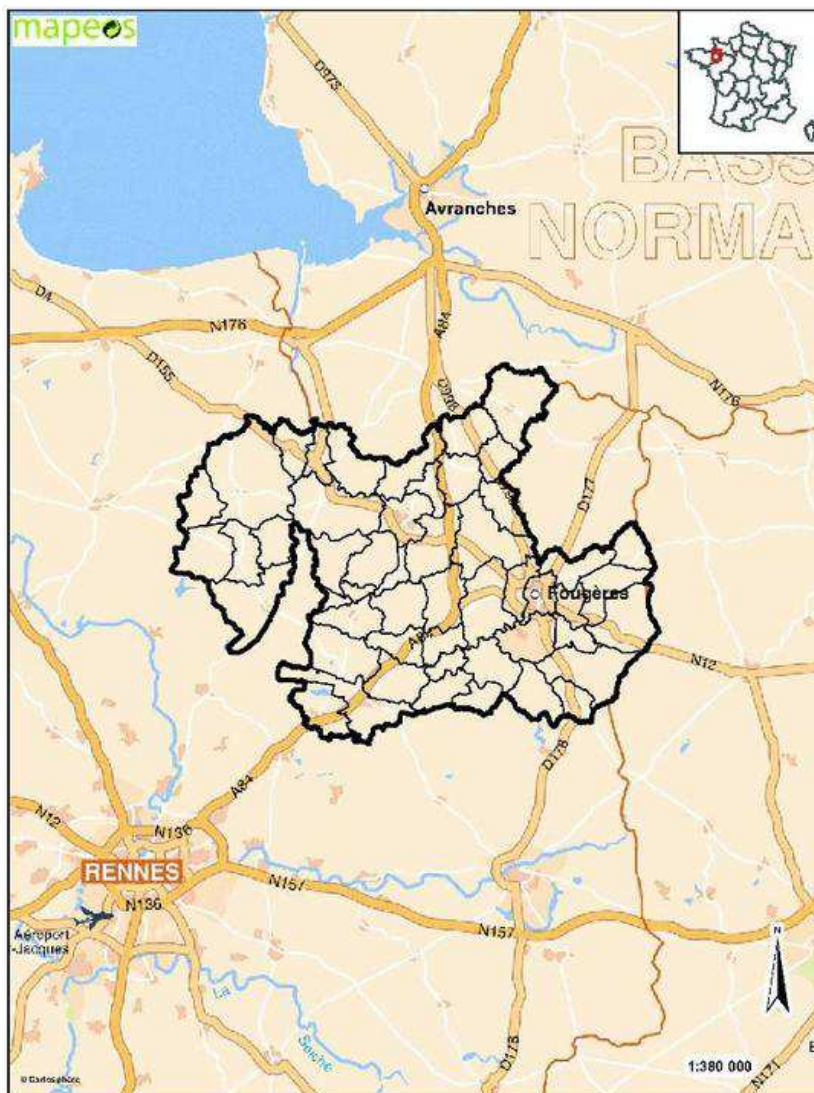
- un sac jaune pour les emballages à recycler (bouteilles et flacons en plastique, emballages en acier et aluminium, journaux, emballages cartons),
- un conteneur marron pour les ordures ménagères résiduelles.

Sur la commune de Luitré, les jours de ramassage sont les suivants :

- ◆ le mercredi pour les ordures ménagères,
- ◆ le vendredi pour les déchets recyclables.

*SMICTOM : Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères

Périmètre du SMICTOM du Pays de Fougères



Source : site internet du SMICTOM Pays de Fougères

La collecte du verre doit faire l'objet d'un apport volontaire dans des colonnes à verre réparties sur le territoire.

Les autres déchets (métaux, déchets verts, gravats, etc.) doivent être apportés dans les déchèteries.

Celles-ci sont au nombre de sept sur le territoire du SMICTOM, et la plus proche se situe à Javené, à approximativement 10 kilomètres de Luitré. Les déchèteries sont des endroits clos et gardiennés, dans lesquels les habitants sont invités à déposer les déchets de façon sélective dans les divers conteneurs.

VIE ASSOCIATIVE

La commune de Luitré compte, au 1^{er} janvier 2010, **28 associations** qui participent par leur action au dynamisme de la vie locale.

Ces associations peuvent être classées en grandes catégories :

*** Les associations sportives (10)**

- Football Club Sud Fougerais
- Indépendante sportive et culturelle (danse et judo)
- Dompierre Luitré Volley-ball
- Luitré Basket-ball
- Tennis Club Luitré
- Cyclo club Luitré Dompierre
- Gymnastique volontaire
- Association Communale de Chasse Agréée
- Pêche luitréenne
- Palet luitréen

*** Les associations liées au domaine social (6)**

- A.E.P.E.C. (parents d'élèves)
- A.P.E.L. Luitré- La Selle- Dompierre (parents d'élèves)
- Secours catholique
- Conseil paroissial
- Anciens Combattants
- Association « Franck Lefevre »

*** Secteur animation et culture (12)**

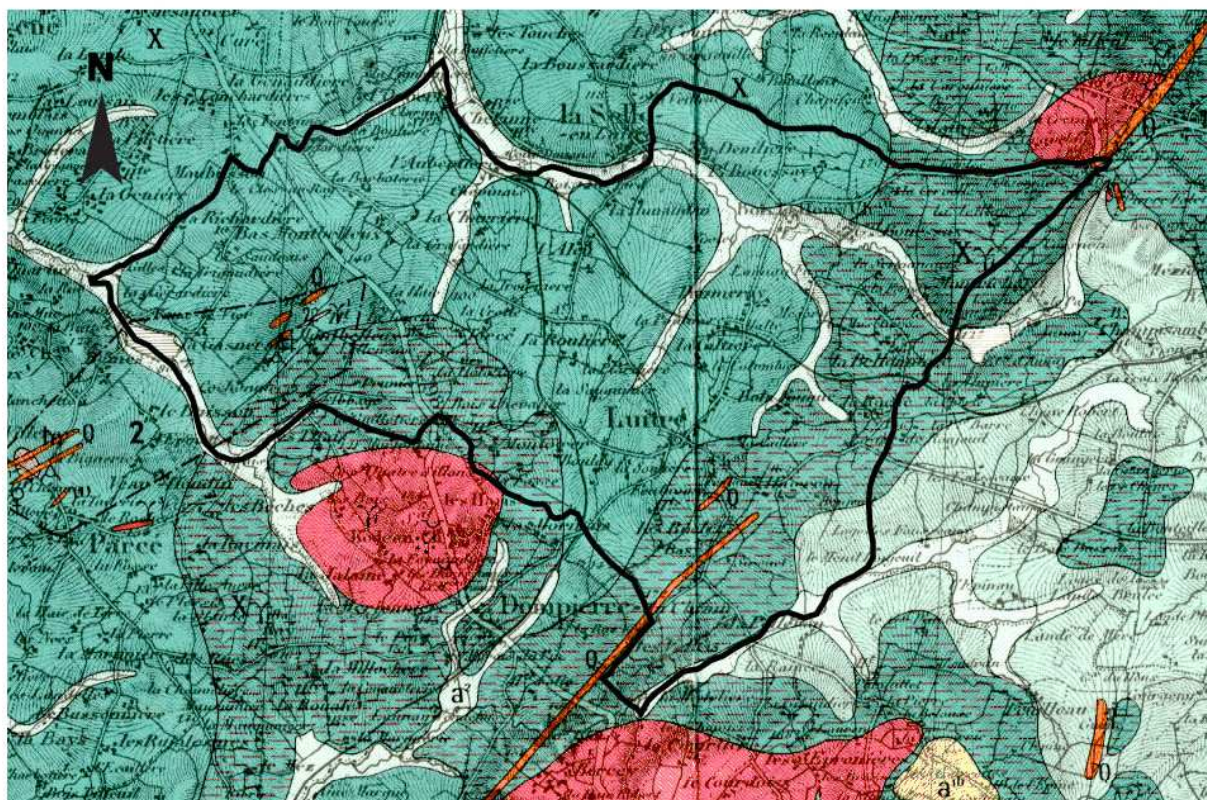
- A.A.C.I.L. (commerçants et industriels)
- Familles rurales
- Comité des fêtes
- Éclat de rire (médiathèque)
- Comité de jumelage (Luitré est jumelé avec PRZYGODZICE en Pologne)
- Point jeunes
- FA SI LA MUSIC
- Club des loisirs du 3ème âge
- Association des Clos Paris
- Association résidence Saint Gilles (maison de retraite)
- Association Les Rochers
- Association le Rond Point Carré

VOLET N° 2

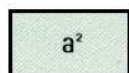
ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	PAGE 71
2.2 - POLLUTION ET NUISANCES	PAGE 81
2.3 - RISQUES MAJEURS	PAGE 85
2.4 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	PAGE 91
2.5 - ANALYSE PAYSAGÈRE	PAGE 95
2.6 - ANALYSE URBAINE	PAGE 101
2.7 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE ET ARCHITECTURAL	PAGE 109

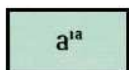
Carte géologique de la commune de Luitré



(Extrait de la carte géologique de Laval 1/80000)



Alluvions modernes



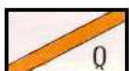
Alluvions anciennes



Schistes précambriens



Schistes précambriens pseudomâclifères micacés



Quartz



Granite

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET PÉDOLOGIQUE

LE CONTEXTE GÉOLOGIQUE

La commune de Luitré est située sur le Massif Armoricain. Cette région se caractérise par des roches dures, massives et très anciennes, datant de l'ère primaire. Par ailleurs lors d'un processus de métamorphisation, certaines roches ont subi des transformations. Les roches métamorphiques résultent de l'augmentation de température et de pression lors de mouvements tectoniques importants.

LES TERRAINS AFFLEURANTS

LES SCHISTES PRECAMBRIENS (X)

Les schistes sont des roches sédimentaires résultant de l'assèchement et de la compression de boues argileuses. Les schistes précambriens, jadis peu fertiles, ont été améliorés par des amendements calcaires et donnent actuellement un sol favorable aux cultures céréalières.

LES SCHISTES PRÉCAMBRIENS PSEUDOMÂCLIFÈRES MICACÉS (XY1) :

La remontée du granite (γ_1) des couches plus profondes de la terre est à l'origine du processus de métamorphisation. Des auréoles de métamorphisme sont visibles au sud-ouest et à l'est du nord au sud de la commune de Luitré. Les schistes précambriens ont été légèrement transformés avec l'apparition de macle de mica. La macle correspond à l'association désordonnée des minéraux d'une même espèce. Dans le cas présent, c'est le mica.

Lors du métamorphisme, ponctuellement, il peut se former des structures particulières telles des bandes de quartz (Q) rencontrées notamment aux lieux-dits Feulavoir, le Haut Rocher et le Ferrai.

Ces zones particulières sont propices à la formation de minerais pouvant être économiquement très intéressants.

Par exemple, au lieu-dit « Montbelleux » fut exploitée une mine d'étain et une de wolframite. De 1905 à 1958, 300 tonnes de wolframite furent extraites. Ce minéral classé parmi les sulfates permet la fabrication du tungstène utilisé pour les filaments de tubes cathodiques et des ampoules électriques.

ALLUVIONS ANCIENNES (A1A)

Elles sont constituées d'un mélange de blocs de pierres, de galets et de limons. Ces limons, situés en surface, proviennent souvent de l'altération et du remaniement de couches géologiques aujourd'hui disparues. Ces alluvions se sont déposées dans des cuvettes qui ont servi de bassins de décantation.

Ces terrains sont fertiles et souvent utilisés pour la céréaliculture.

ALLUVIONS RÉCENTES (A2)

Elles sont généralement peu développées. Elles occupent le fond des vallées. Souvent ces vallées étroites sont parcourues par des ruisseaux qui entretiennent une fraîcheur continue favorable au développement des herbages et permettant des irrigations.

RELIEF

Le nord du territoire communal est assez plat, situé à une altitude comprise entre 85 et 100 m. Cette large zone constitue, en fait, la vallée du Couesnon, irriguée de nombreux affluents coulant vers le nord.

Cependant, cette large vallée est dominée par des buttes, qui caractérisent le territoire communal :

- Butte de Montbelleux (161 m), recouverte de forêts et dominant l'espace agricole à l'ouest de la RD 198 (la Saudrais, la Gasneraie).
- Butte du Haut Montroger et de la Haute Fosse, située à la limite communale sud avec Dompierre-du-Chemin.
- Butte de Luitré, prolongée par le Haut Rocher (170 m) qui permet au bourg de jouir d'une situation privilégiée.
- Butte de Bel Air (196 m) à l'extrême nord-est qui annonce le relief de côte de La Pellerine.

Butte du Haut Montbelleux



OCCUPATION DU SOL

La commune de Luitré est peu boisée : ces boisements sont peu denses et dispersés sur le territoire communal (voir carte).

Les boisements les plus importants sont installés sur les reliefs pentus :

Exemple :
Le Haut Montbelleux
Le Haut Rocher
Bois le Houx (lié au château).

*Maillage bocager
Prairie - maïs au second plan*



L'ensemble du territoire communal est couvert par un bocage de bonne qualité, plus ou moins dense, conférant ainsi une impression globale d'une occupation végétale dense, même si les boisements sont peu importants.

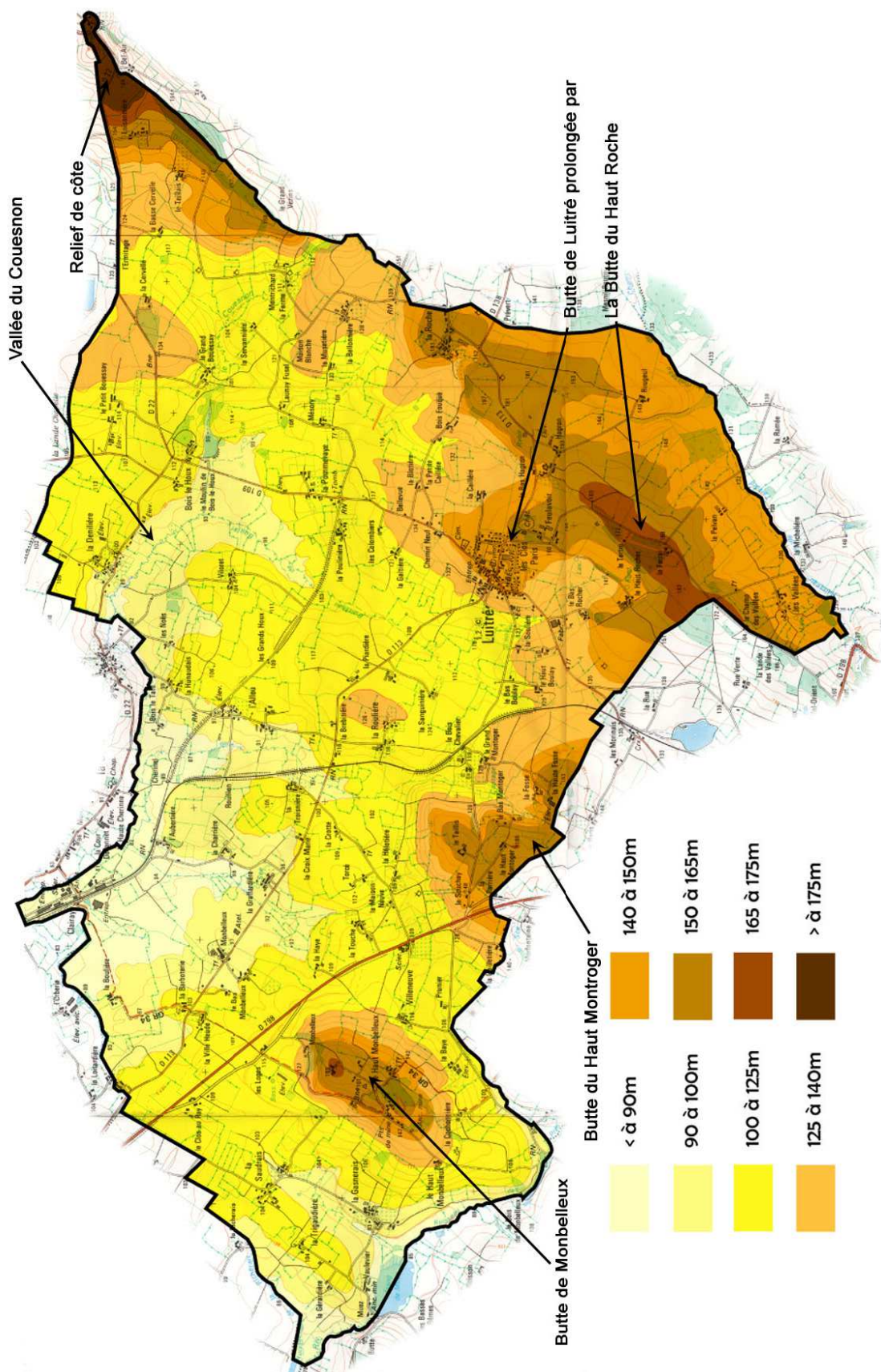
Les essences dominantes des haies sont le chêne pédonculé et le châtaignier soit taillé en cépée, soit laissé en arbre de haut-jet.

Prairies et cultures (l'Aubertière)



A l'intérieur de cette trame bocagère, cultures céréalières et prairies se partagent l'espace.

Topographie



HYDROGRAPHIE

Le territoire communal est scindé en deux bassins versants :

♦ **Le bassin du Couesnon**

La portion nord du territoire communal constitue le bassin versant sud du Couesnon qui coule au nord, traversant la commune d'est en ouest.

Une cartographie réalisée après les crues de 1995 a identifié des secteurs inondables le long du Couesnon (*voir carte ci-après et partie 2-4 Risques et nuisances*).

De nombreux affluents au Couesnon traversent la commune du sud vers le nord, dont le plus important est le ruisseau de Boulay.

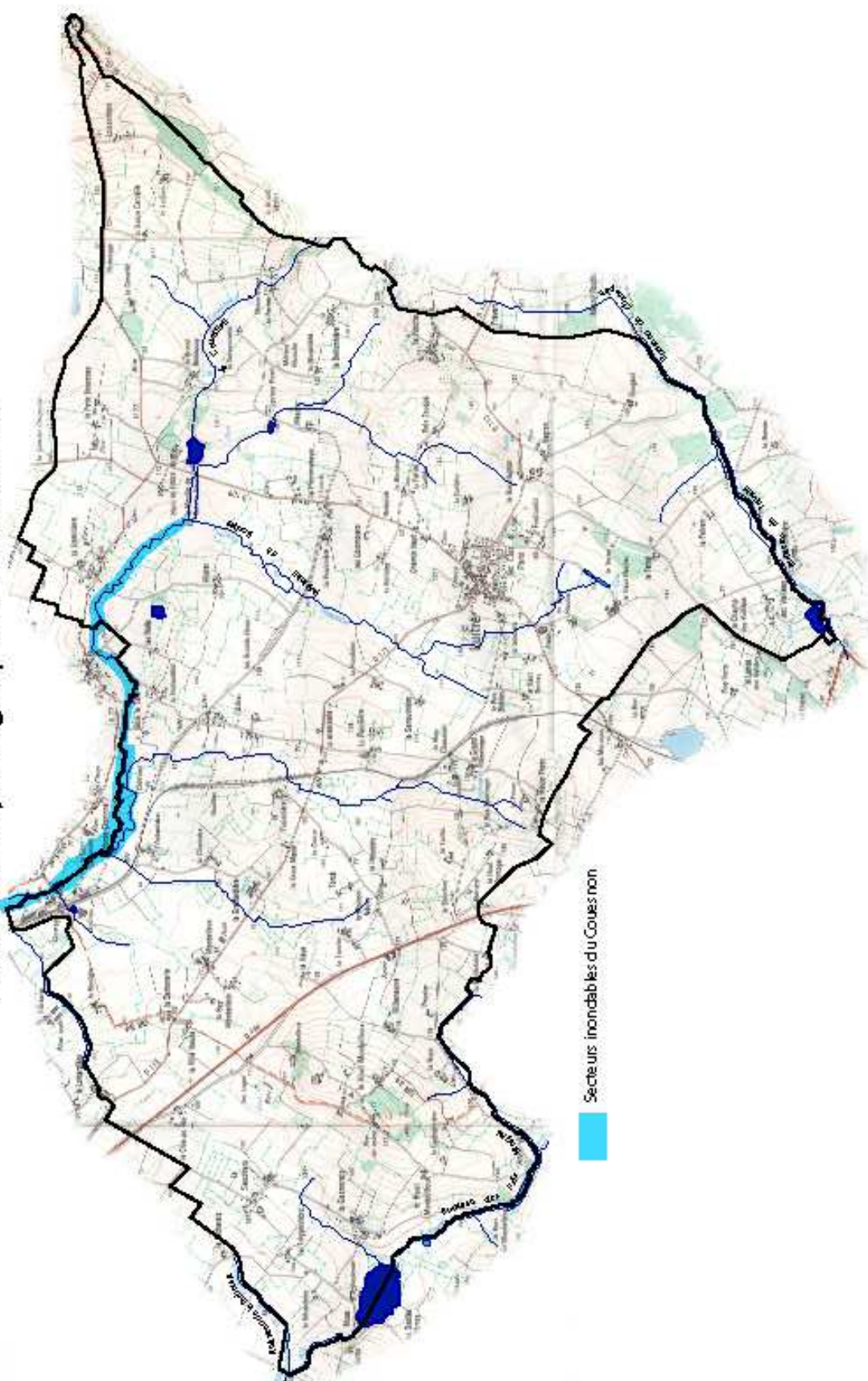
♦ **Le bassin de la Vilaine**

La portion sud de la commune est située à l'intérieur du bassin versant de la Vilaine et notamment le ruisseau du Talvard qui forme la limite sud du territoire communal.

Les cours d'eau sont souvent soulignés par une ligne de peupliers et d'aulnes le long des rives.

Non seulement, de nombreux rus et ruisseaux traversent la commune, mais, de nombreux points d'eau (étang de Bois le Houx, étang des Noës, plan d'eau des Rochers...) affleurent et ponctuent la vallée. De nombreuses sources de captages sont présentes sur la commune.

Carte de l'hydrographie luitréenne



CONTEXTE BIOLOGIQUE ET NATUREL

L'inventaire des secteurs naturels sensibles sur la région Bretagne montre qu'il n'existe actuellement aucun site inventorié sur le territoire de la commune.

Toutefois de par son hydrologie très importante, la vallée du Couesnon, combinée avec les vallées des cours d'eau secondaires constitue le secteur le plus sensible en terme biologique et environnemental sur le territoire communal. et rejoignant le réseau hydrographique de la vallée.

Cette sensibilité est particulièrement liée à la présence d'importantes zones humides sur le territoire communal.

ZONES HUMIDES

Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire sur l'ensemble du territoire par le Syndicat du Haut Couesnon. Et validé par la Commission Locale de l'Eau en janvier 2011.

Les zones humides sont des espaces de transition entre la terre et l'eau. Ces espaces revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, qui vise à assurer leur préservation, en a toutefois donné une définition : « 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 ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Lacs, étangs, lagunes, estuaires, marais, mangroves, prairies inondables, forêts... les zones humides sont des réservoirs de vie et des lieux où la production de matières vivantes est l'une des plus fortes.

Elles assurent 25% de l'alimentation mondiale à travers l'activité de la pêche, de l'agriculture et de la chasse. Elles ont un pouvoir d'épuration important, filtrant les pollutions, réduisant l'érosion, contribuant au renouvellement des nappes phréatiques, stockant naturellement le carbone, protégeant des crues et des sécheresses.

La cartographie de la page suivante présente l'inventaire réalisé. Ces zones humides représentant 2,5 km² soit 8,54% du territoire communal.

L'analyse des zones humides montre que :

- 48,5% d'entre elles ont une fonction d'expansion des crues,
- 81,5% jouent un rôle de ralentissement du ruissellement,
- 50,4% assurent un soutien d'étiage.

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES SUR LE TERRITOIRE DE LUITRA



La typologie des zones est la suivante :

- ◆ **Zones humides des cours d'eau et bordures** (ripisylve et fourrés alluviaux) : 2,86%
- ◆ **Plaines humides liées aux cours d'eau** (herbacée fluviale) : 41,24%
- ◆ **Zones humides de bas fond en tête de bassin** (herbacée tête de bassin, boisée tête de bassin) : 43,89%
- ◆ **Zones humides liées à un plan d'eau ponctuel** (petits lacs, mares...) : 5,27%
- ◆ **Marais agricoles aménagés** (cultures, prairies amendées, plantations) : 6,6%
- ◆ **Zones humides aménagées diverses** (lagunages) : 0,13%

La préservation de ces secteurs humides est d'autant plus importante sur la commune qu'il apparaît que 30% d'entre eux sont dégradés ou très dégradés dans leur fonctionnalité hydraulique et que 11% sont fortement dégradés dans la fonctionnalité de leurs habitats.

2.2 - POLLUTIONS ET NUISANCES

LA QUALITÉ DE L'AIR

Source : Air Breizh

La qualité de l'air est appréciée au regard du niveau de concentration de 4 polluants dans l'atmosphère : le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre, l'ozone et les particules en suspension dans l'air.

Les données disponibles pour Luitré proviennent de la station de Fougères localisée à 10 km.

Pour l'année 2011, ces données font apparaître une qualité de l'air globalement bonne avec :

- les taux de dioxyde de soufre et de particules en suspension dans l'air ne sont mesurés au niveau de la station de Fougères,
- des taux de dioxyde d'azote situés en moyenne à 14µg/m3 (objectif de qualité fixé à 40µg/m3)
- des taux d'ozone situés en moyenne à 54µg/m3 (objectif de qualité fixé à 80µg/m3).

La qualité de l'air est toutefois étroitement liée à plusieurs facteurs, qui, associés, peuvent conduire à une qualité de l'air plus médiocre :

- niveau de pollution de l'air sur l'agglomération de Fougères,
- température de l'air,
- vitesse et direction du vent.

LA QUALITÉ DE L'EAU

En matière de qualité de l'eau, les données sont disponibles pour le Couesnon et ont été définies dans le cadre de la réalisation de l'état des lieux du SAGE du Couesnon.

Concernant la qualité biologique, sur la partie Couesnon Amont, l'indice IBGN* est bon à très bon.

L'indice IPR* est en revanche mauvais à très mauvais et nécessitera une vigilance accrue notamment vis-à-vis des obstacles existants sur le cours d'eau et qui nuisent aux continuités des

IBGN (Indice Biologique Global Normalisé) : il permet d'évaluer la qualité biologique générale d'un cours d'eau par l'intermédiaire de la composition des peuplements d'invertébrés benthiques vivant sur divers habitats. Il constitue une expression synthétique de la qualité du milieu, toutes causes confondues, à la fois en terme de qualité physico-chimique des eaux et en terme de diversité des habitats.

IPR (Indice Poissons Rivières) : il s'agit d'un indice multimétrique basé sur la composition et la structure des peuplements piscicole (richesse spécifique, abondance des populations, degré de sensibilité aux pollutions,...).

espèces.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement a pour objectif d'encadrer l'installation et le fonctionnement des entreprises, pour la plupart industrielles, qui peuvent présenter des risques pour l'environnement, du fait de leurs activités ou des produits qu'elles stockent ou qu'elles produisent.

Cette législation permet :

- d'agir sur toutes les activités génératrices de nuisances (agriculture, industrie, artisanat, commerce, élimination des déchets, services ...) ;
- de contrôler ces activités qu'elles soient exercées par des personnes privées ou par des collectivités, établissements ou organismes, publics ou parapublics ; les installations exploitées sans but lucratif ou commercial relèvent aussi de cette législation ;
- de prévenir les pollutions et les risques de l'installation elle-même, mais aussi ceux qui se rattachent à l'exploitation de l'installation.

La législation des installations classées est indépendante du code de l'urbanisme et l'instruction des autorisations reste de la compétence de l'Etat. Cependant, les installations classées constituent un mode particulier d'affectation des sols et peuvent, à ce titre, être réglementées par le PLU.

En matière d'installations classées pour la protection de l'environnement, la commune recense 31 exploitations agricoles (sur 47) soumises à ce régime.

LES SITES ET SOLS POLLUÉS

La base de données BASOL mise en place par le Ministère de l'Ecologie recense en France les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif notamment lorsque les sites concernés sont susceptibles de porter des enjeux en matière de développement de la commune.

En 2012, aucun site n'est recensé comme tel sur le territoire de la commune de Luitré.

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, crée des devoirs nouveaux pour les aménageurs et constructeurs et élargit la protection des riverains et occupants de logements.

Elle prévoit notamment que, sur la base du classement des infrastructures de transport terrestre, en fonction de leurs caractéristiques et de leur trafic, « le projet détermine les secteurs situés au voisinage des infrastructures affectées par le bruit ainsi que le niveau sonore à prendre en compte pour la construction et les prescriptions techniques de nature à les réduire. »

Par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2000, un classement des voiries suivantes a été réalisé concernant la commune de Luitré.

Voirie	Catégorie	Largeur de part et d'autre de la limite de la voie
RD 798	3	100 m

Ce classement et les périmètres qu'il définit sont sans effet direct sur les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol, mais implique, pour le constructeur, une obligation de respecter les normes d'isolement imposées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs du bruit.

2.3 - RISQUES MAJEURS

RISQUE LIÉ AUX MOUVEMENTS DIFFÉRENTIELS DE TERRAIN LIÉS AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

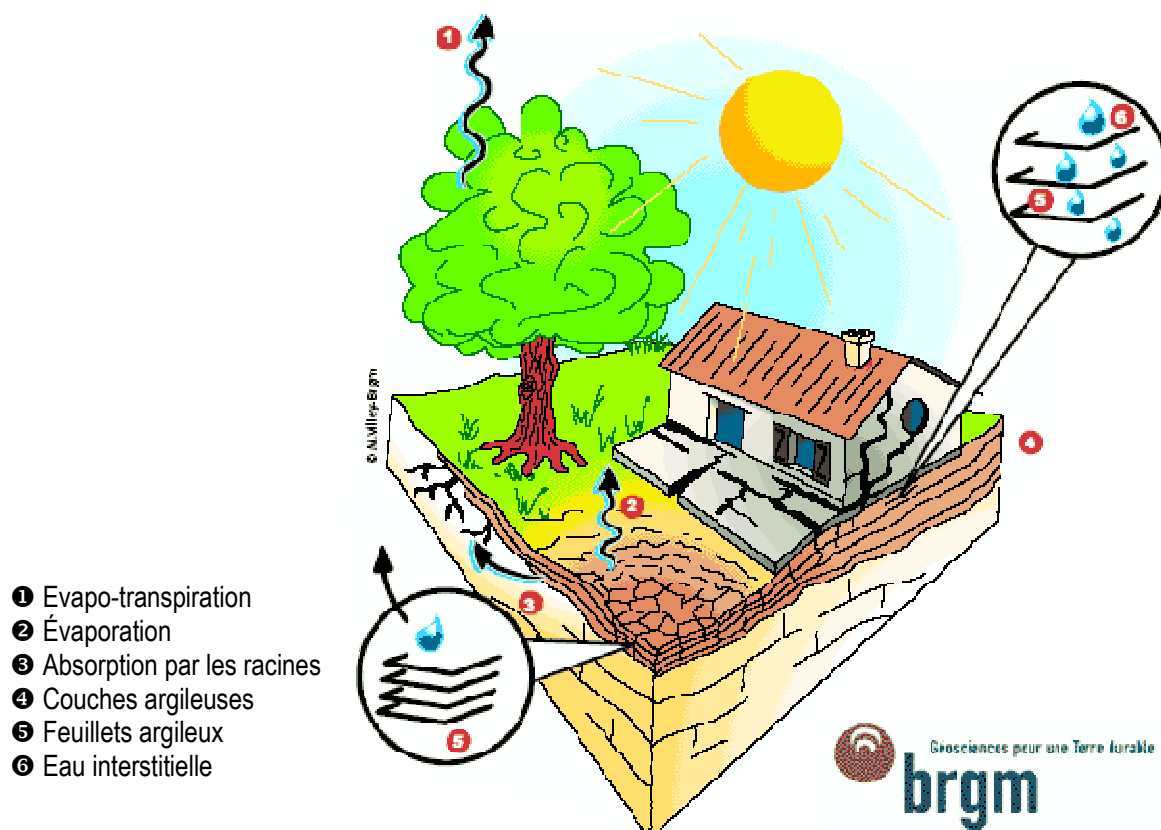
DESCRIPTION DU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT

Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride.

En France, ces phénomènes ont été mis en évidence plus récemment. Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène, il est important de préciser que le premier facteur de prédisposition est la nature du sol et en particulier sa teneur en certains minéraux argileux particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau.

Le bâtiment en surface est de ce fait soumis à des mouvements différentiels alternés (sécheresses / périodes humides) dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure.



IMPORTANCE DU RISQUE SUR LA COMMUNE

L'Ille et Vilaine reste peu affecté par ce phénomène à l'image du risque sur le territoire communal.

Sur Luitré, le risque de mouvements et son importance ont pu être cartographiés (*cf. carte page ci-contre*).

La commune est peu concerné par le risque tant en superficie qu'en termes d'aléa. Ainsi, un risque nul à faible est identifié.

MESURES PRÉVENTIVES

L'existence de ce risque nécessite le respect de certaines mesures susceptibles de garantir le respect de certaines règles élémentaires qui garantissent une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La traduction de ce risque et des mesures préventives, au sein du Plan Local d'Urbanisme, est toutefois limitée puisque celui-ci ne peut édicter que des règles d'urbanisme et non des règles de construction.

Il est toutefois important de les rappeler à titre d'information :

- ◆ **Identifier la nature du sol**

Dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Ceci permettra de déterminer les mesures particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa.

- ◆ **Adapter les fondations** avec une profondeur minimale d'ancrage de 1,20 m en aléa fort et 0,80m en aléa moyen à faible.

- ◆ **Rigidifier la structure** en prévoyant des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.

- ◆ **Désolidariser les bâtiments accolés** en prévoyant des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés.

- ◆ **Éviter les variations localisées d'humidité**

- ◆ **Éloigner les plantations d'arbres** en respectant une distance par rapport à la construction au moins égale à la hauteur de l'arbre à l'âge adulte.

RISQUE D'INONDATIONS

La commune de Luitré est concernée par un risque d'inondation identifié sur les bords du Couesnon dans le cadre d'un atlas des zones inondables réalisé en 1995 (cf. carte page ci-après).

Le risque est relativement peu étendu en superficie et limité aux abords immédiats du Couesnon.

Il passe cependant aux abords immédiats de la ZI du Clairay, secteur sur lequel les enjeux sont d'autant plus importants que la zone soumise à risque longe un site classé SEVESO 2.

En l'absence de PPRI (réflexion quant à son élaboration en cours), le P.L.U. doit identifier le risque et définir les mesures à même de garantir la protection des personnes et des biens contre le risque.

Cartographie du risque d'inondation sur les bordures du Couesnon



RISQUE LIÉ AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune est traversée par deux axes majeurs : la RD 798 et la RD 113, lesquels peuvent être utilisés pour le transport de matières dangereuses.

Dans un souci de garantir la sécurité des riverains, il est recommandé de ne pas favoriser l'urbanisation à proximité de ces axes pour ne pas accroître la population soumise au risque.

RISQUE SISMIQUE

Une nouvelle cartographie sismique a été élaborée à l'échelle du département d'Ille et Vilaine et intègre la commune de Luitré dans un secteur d'aléa faible.

Pour faire face à ce risque, de nouvelles règles de construction parasismiques sont en vigueur depuis le 1er mai 2011. Ces nouvelles dispositions apparaissent dans l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

RISQUE TECHNOLOGIQUE

Un risque technologique majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement.

En matière de risque technologique, il convient de noter que la société Eliard (stockage d'engrais, de semences et de bâches) est classée installation SEVESO II (seuil bas). Il s'agit de l'un des 18 sites SEVESO d'Ille et Vilaine.

Suite à la catastrophe chimique ayant eu lieu à Seveso en Italie en 1976, l'Union Européenne a adoptée en 1982 une directive (dite SEVESO) sur la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

Cette directive s'applique à tout établissement qui abrite des substances dangereuses et oblige les entreprises qui en manipulent à se déclarer aux autorités publiques. L'entreprise doit prendre des mesures pour identifier les risques, prévenir les accidents majeurs et limiter leurs conséquences pour l'homme et l'environnement. La politique de prévention inclut notamment l'élaboration de plans d'urgence internes et la diffusion aux autorités des informations liées aux risques. Le droit à l'information est primordial dans la directive: la population et les travailleurs doivent être informés sur les risques et sur la conduite à tenir en cas d'accidents.

RISQUE D'EFFONDREMENT LIÉ À LA PRÉSENCE DE CAVITÉS

Sur le territoire de Luitré, ce risque est précisément identifié autour des anciennes infrastructures de l'ancienne mine de wolfram de Montbelleux.

Sur ce site minier était principalement extrait du wolfram (minéral de tungstène) et de la cassitérite (minéral d'étain), mais on y trouvait aussi de la topaze et de l'or en très faible quantité. Malgré diverses installations complémentaires et en raison de l'inadaptation de la méthode d'exploitation qui entraîne des effondrements, la mine cesse son activité le 9 août 1983.

Témoignage du patrimoine industriel de la commune, la présence des cavités d'exploitation de la mine génère toutefois un risque d'effondrement. Ce risque a toutefois fait l'objet d'études et est considéré comme faible (des galeries et des puits ont d'ores et déjà été comblés).

Aujourd'hui menacé de destruction, une association a été créée pour défendre la préservation de ce patrimoine historique de la commune et de certaines de ces infrastructures.

Ancien site minier de Montbelleux



2.3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LE RÉSEAU VIAIRE PRINCIPAL

La commune est traversée par plusieurs voies importantes. Certaines sont avant tout destinées à une desserte locale. D'autres sont des axes départementaux structurants.

LA RD 798

La départementale 798 constitue un axe structurant du département d'Ille-et-Vilaine reliant les deux principales villes de l'est du département : Vitré et Fougères.

Cet axe nord-sud traverse la commune de Luitré à l'ouest du territoire communal en écart du bourg qu'il permet toutefois de rejoindre via la RD 113 ou la RD 109.

Cette voie large subit un trafic lourd de l'ordre de 5700 véhicules par jour en 2011. Ce trafic important a justifié son classement au titre des infrastructures de transports terrestres générant des nuisances (*arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 - cf. ci-avant*).

LA RD 113

Cet axe traverse la commune d'est en ouest en traversant le bourg de Luitré et relie Fougères aux communes de l'ouest du département de la Mayenne (Saint-Pierre-des-Landes, Juvigné, Ernée).

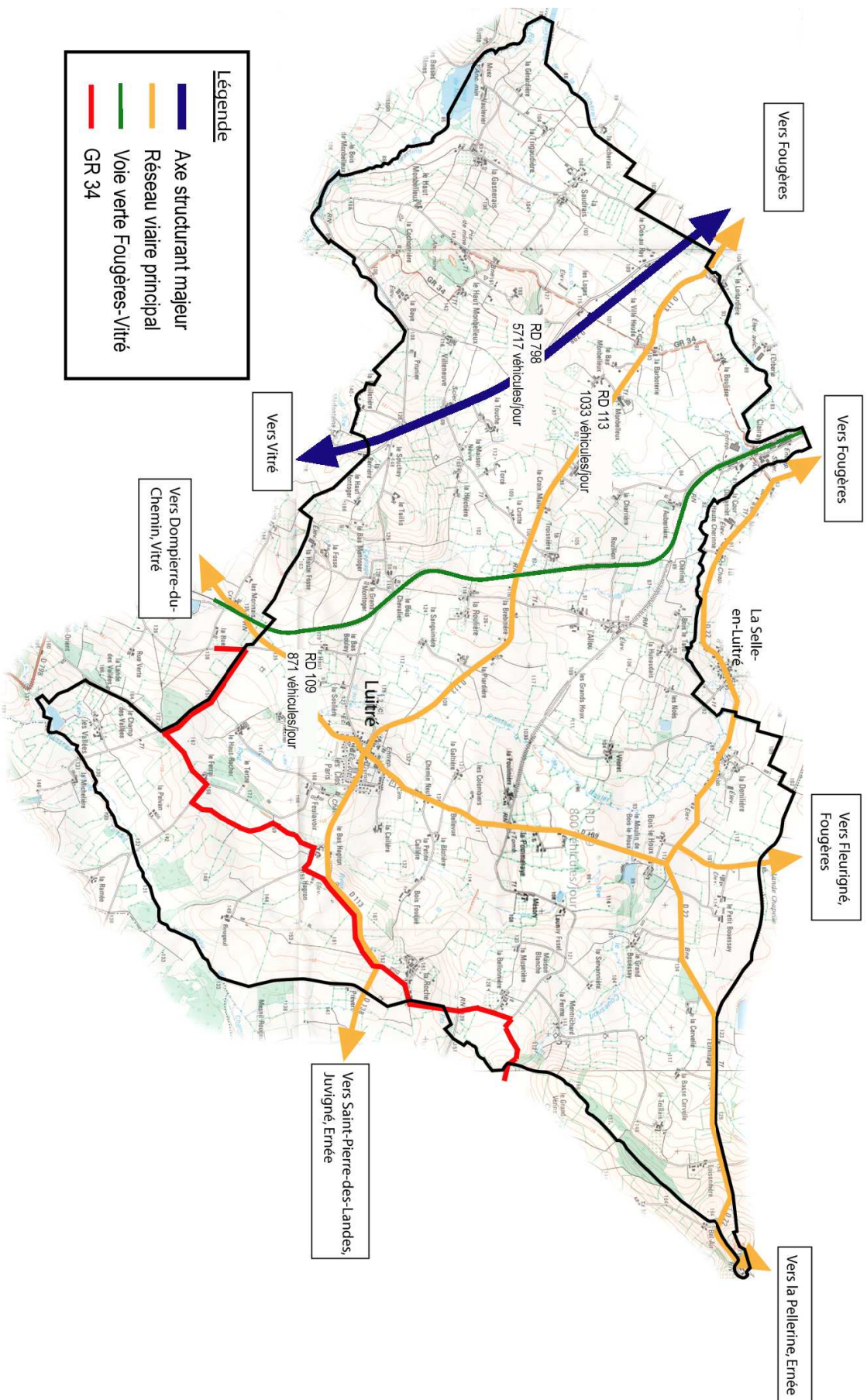
Cette voie constitue un axe important pour la commune notamment dans le segment entre le bourg de Luitré et Fougères (1033véhicules/jour) puisqu'il subit une part non négligeable des navettes domicile/travail journalières.

LA RD 109

Cette route nord-sud de la commune croise la RD 113 au niveau du bourg. Elle permet de relier le bourg avec la Selle-en-Luitré via la RD 22, avec Dompierre-du-Chemin, Fleurigné...

Il subit un trafic moindre par rapport à la RD 113 (871 véhicules par jour dans la portion reliant Luitré à Dompierre du Chemin).

Le réseau de transports de Luitré



LA RD 22

La RD 22 traverse une petite partie du territoire communal au nord. Reliant Fougères à la Selle-en-Luitré et à la Pellerine, cet axe constitue une voie importante pour l'économie luitréenne car il passe à proximité immédiate de la ZI du Clairay dont il permet une desserte rapide.

LE RÉSEAU VIAIRE SECONDAIRE

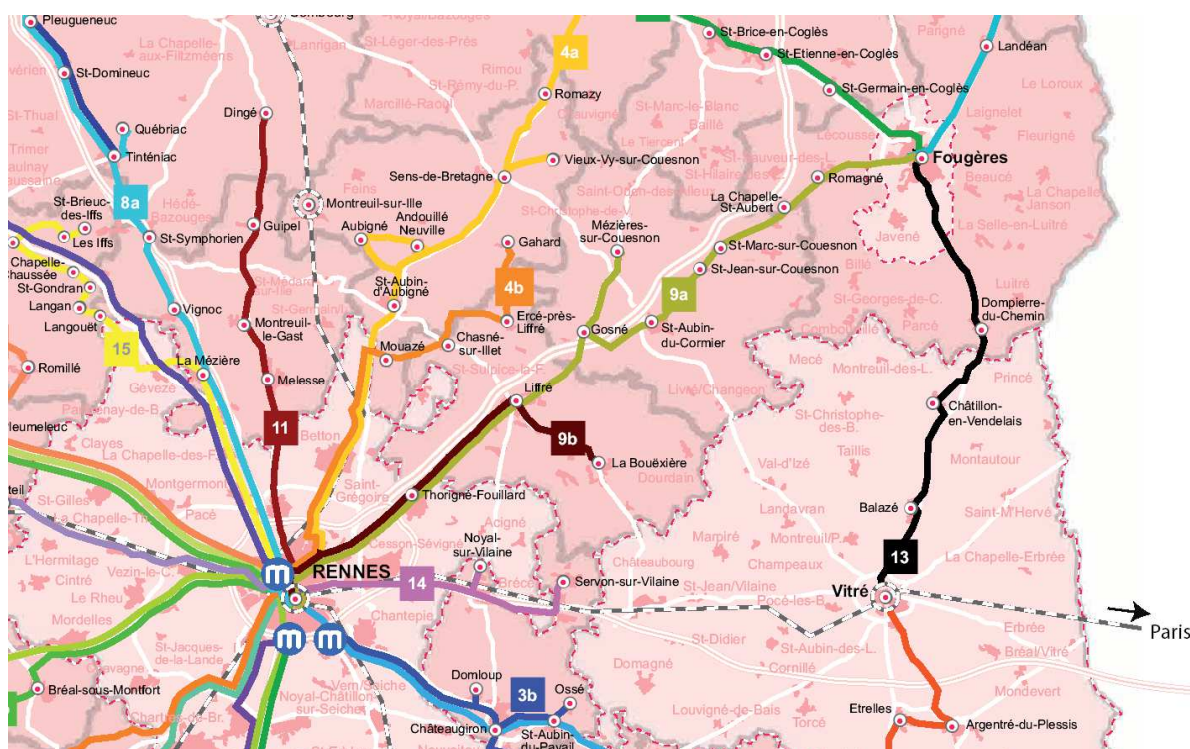
La commune de Luitré est caractérisée par un maillage dense de voies secondaires permettant de relier le bourg aux différents hameaux et lieux-dits éparpillés sur le territoire communal. Un réseau de chemins communaux se superpose à ce maillage secondaire, des chemins permettant principalement la circulation des engins agricoles.

TRANSPORTS COLLECTIFS

La commune n'est desservie par aucun mode de transports en commun. La ligne 13 qui fait la liaison entre Fougères et Vitré traverse la commune par la RD 798 mais ne marque pas d'arrêt. Toutefois, un réseau de transports scolaires dessert la commune vers Fougères et la Selle-en-Luitré.

Par ailleurs, un dispositif de transports à la demande a été mis en place par Fougères Communauté et rencontre un certain succès sur la commune de Luitré.

Extrait du réseau de transport interurbain de l'Ille et Vilaine



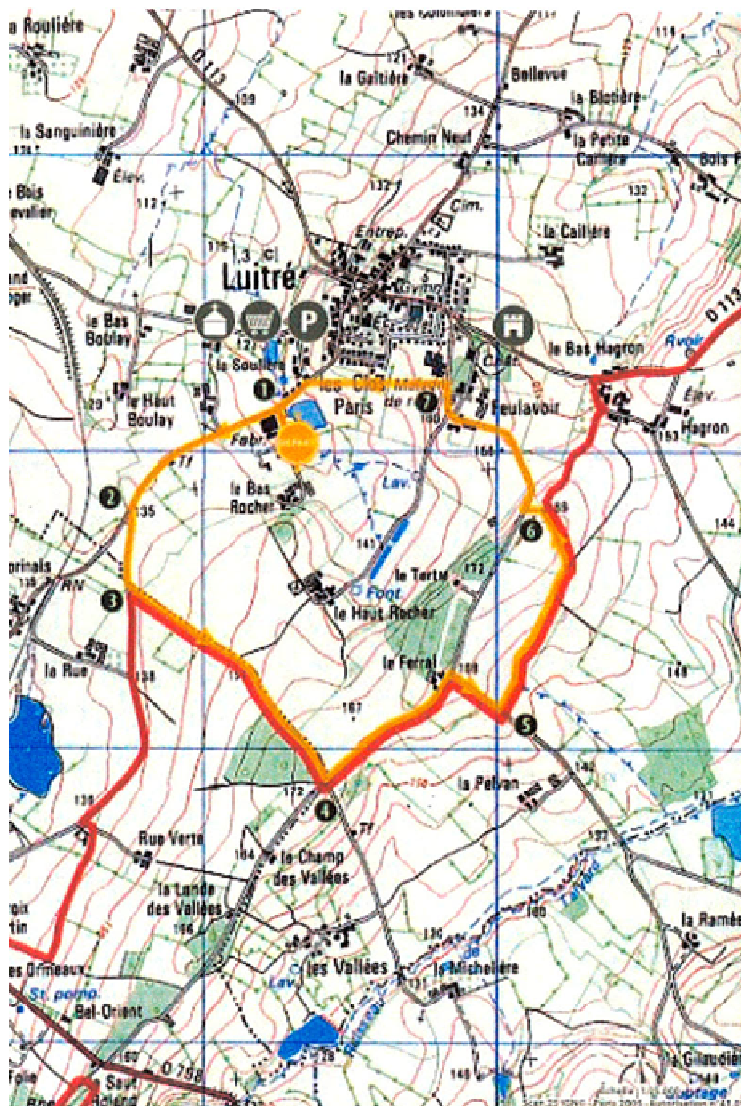
LA LIGNE SNCF

La commune de Luitré est traversée par la voie ferrée reliant Fougères à Vitré au centre du territoire communal. Desservant initialement la ZI du Clairay, cette ligne n'est désormais plus en service. Un projet de création d'une voie verte (liaison cyclable) est actuellement à l'étude sur les 30 km de son linéaire.

SENTIERS PÉDESTRES

La commune est également traversée par un sentier de grande randonnée (GR34) reliant Vitré à Roscoff (Finistère) en passant par la côte nord de la Bretagne. La commune recense également plusieurs sentiers pédestres, dont un qui est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Pédestre.

Circuit de randonnée inscrit au PDIPR



2.6 - ANALYSE PAYSAGÈRE

PAYSAGE DE PLAINE AUX LIGNES COURBES

La grande partie du territoire communal est caractérisée par un **paysage de plaine aux lignes courbes** :

COURBES DES VALLONNEMENTS DOUX

Ces vallonements permettent des points de vue en hauteur, et ainsi de découvrir des vues agréables du bocage :

- ferme à mi-côte, appuyée par une haie
- château du Bois le Houx, encadré d'arbres
- vue sur Luitré, sous différents angles (depuis la RD 113 à l'ouest comme à l'est).

Vue sur le bourg depuis la Piardière



Manoir de Bois le Houx



COURBES DES HAIES DU BOCAGE

Ces haies dessinent les vallonements, soulignent les routes et les ruisseaux, encadrent et intègrent les habitations et les bâtiments d'exploitation.



Elles forment un maillage suffisamment large pour ne se sentir étouffé dans un bocage trop dense, mais suffisamment présent pour instaurer des écrans plus ou moins transparents, laissant deviner la scène du second plan.

Une étude parallèle au P.L.U. menée par la Chambre d'Agriculture en collaboration avec les élus et les agriculteurs de la commune a permis de dresser un inventaire bocager sur le territoire en identifiant les haies et boisements et en soulignant leur qualité.

COURBES DES ROUTES

Comme dans tout paysage bocager de l'ouest, caractérisé par un habitat dispersé, de très nombreux chemins et routes relient les villages entre eux, permettant d'accéder à la moindre maison.

Ces nombreuses routes dessinent des courbes au gré des vallonnements et des fermes à desservir.

HABITAT DISPERSÉ

Enfin, la principale caractéristique de ce paysage réside dans la composition de l'habitat rural : une extrême dispersion couvrant l'ensemble du territoire.



Hagron

Certains habitats sont restés isolés, composés traditionnellement du logement de l'agriculteur et des bâtiments d'exploitations : la Sanguinière, la Haye, la Caillère, la Cervelle, l'Aubertière....

D'autres se sont étoffés, regroupant plusieurs exploitations agricoles, accueillant même des habitations et des activités non agricoles. Il s'agit notamment de la Roche, la Denilière, la Saudrais. Ces regroupements forment de véritables villages aux rues étroites, entremêlant les jardins et les cours.

Les axes importants, la RD 113 vers Fougères ou la RD 109 vers le nord, ont favorisé l'implantation d'un habitat linéaire, d'architecture hétérogène, créant un effet de mitage (sur la RD 113 : la Piardière, la Brebitière, la Croix Marie, la Graffardière, Montbelleux, la Barbotterie).

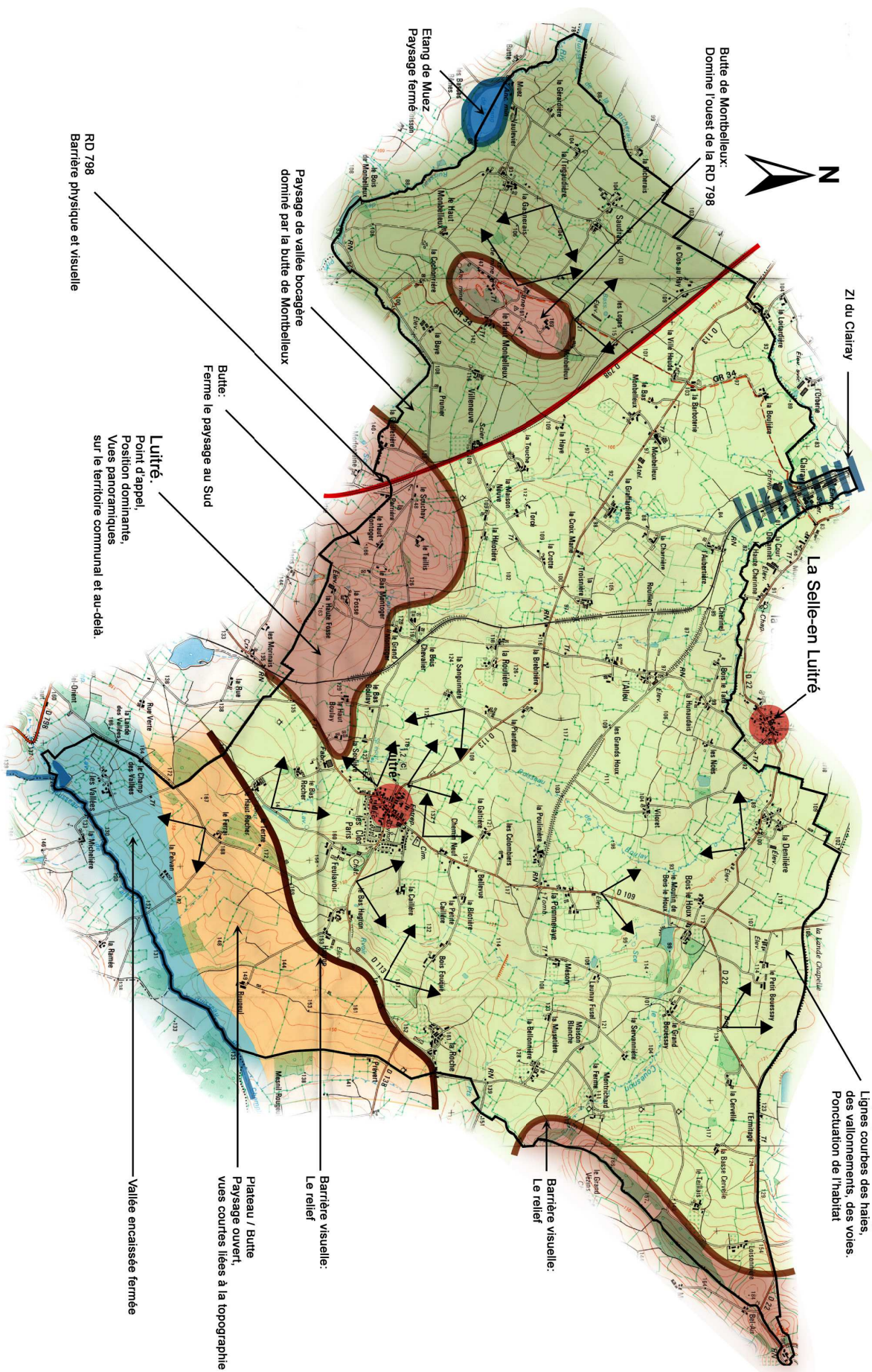
A l'ouest de la RD 798, le paysage conserve les mêmes caractéristiques. Cependant, il est dominé par la butte boisée de Montbelleux, qui lui confère une ambiance différente : un sentiment d'être à l'ombre de la butte, protégé par elle.



Vue vers la butte de Montbelleux

Au sud et à l'est de la commune, le paysage de plaine est fermé par des reliefs de côte ou de butte. Cela lui confère une limite nette et proche et tourne l'ensemble des vues vers le nord et Fougères.

Carte Paysagère



POINTS PARTICULIERS SUR LE TERRITOIRE

- **Les points d'appel** que constituent Luitré et en moindre mesure la Selle-en-Luitré.

- La position haute de **l'église de Luitré** en fait un élément remarquable, repérable de loin.

- **L'étang de Muez** : paysage complètement fermé, réduit au plan d'eau. Impression de calme et de sérénité donnée par l'eau dormante et les arbres autour formant un écrin protecteur.

Étang de Muez



- **La vallée fermée du ruisseau de Talvard** : vallée encaissée et très végétalisée. Un secteur confidentiel et éloigné de Luitré.

- **La zone industrielle du Clairay** : mélange de bâtiments anciens (la scierie) et de bâtiments récents, installés au bord de la voie ferrée à la gare de Clairay. Ce secteur appartient visuellement beaucoup plus à la Selle-en-Luitré à laquelle il est relié par une large voie bordée d'un double alignement, traversant le Couesnon.

DES ARCHITECTURES ORIGINALES

- **L'architecture typique des maisons de garde-barrière** : mémoire de la voie ferrée, qui souligne son tracé et ponctue le paysage de la plaine (ex : L'Alleu, la Pommeraye, la Brebitière)

Ancien tracé de la voie ferrée - La Pommeraye



- L' Architecture des manoirs et châteaux en milieu rural :

- ◆ le château du Bois le Houx, dominant la vallée du Couesnon, accompagné d'un parc agricole aux grands arbres majestueux (tilleul, séquoiadendron, marronnier) descendant jusqu'aux prairies humides.
- ◆ le château de Feulavoir, situé au cœur d'un parc boisé, composé aussi de cèdres, séquoiadendrons, tilleuls... Il domine le bourg de Luitré et la vallée du Bas Rocher.



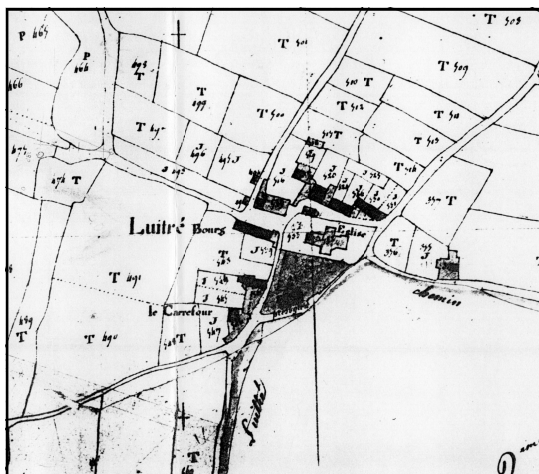
Château de Feulavoir

2.5 - ANALYSE URBAINE

ANALYSE DU CŒUR DE BOURG

LA FORME URBAINE

Le bourg de Luitré a été pendant très longtemps de taille très réduite. Le cadastre de 1838 montre le groupement de quelques maisons autour de l'église : façades rue de Bretagne et deux maisons rue Saint-Martin.



Extrait du cadastre de 1838

L'habitat ancien de Luitré date essentiellement du 19ème et 20ème siècle. Il s'est développé très logiquement autour du noyau le plus ancien, créant ainsi un centre homogène bien délimité, regroupé autour de l'église. C'est aussi autour de l'église que l'on trouve l'ensemble des commerces.

Analyse succincte des constructions du bourg



Datation



Commentaires (exemple)



La structure du centre ancien est toujours très fortement marquée, avec les éléments suivants :

- habitations à l'alignement -pignons ou façades- et jardins sur les arrières
- architecture et formes caractéristiques des maisons traditionnelles de Bretagne
- densité « ressentie », de 10 à 13 hectares.



L'ARCHITECTURE

Toutes les maisons sont construites en pierre de granit. Les maisons de bourg présentent un étage, quelquefois des combles (présence de quelques lucarnes).





Maison - rue du Maine

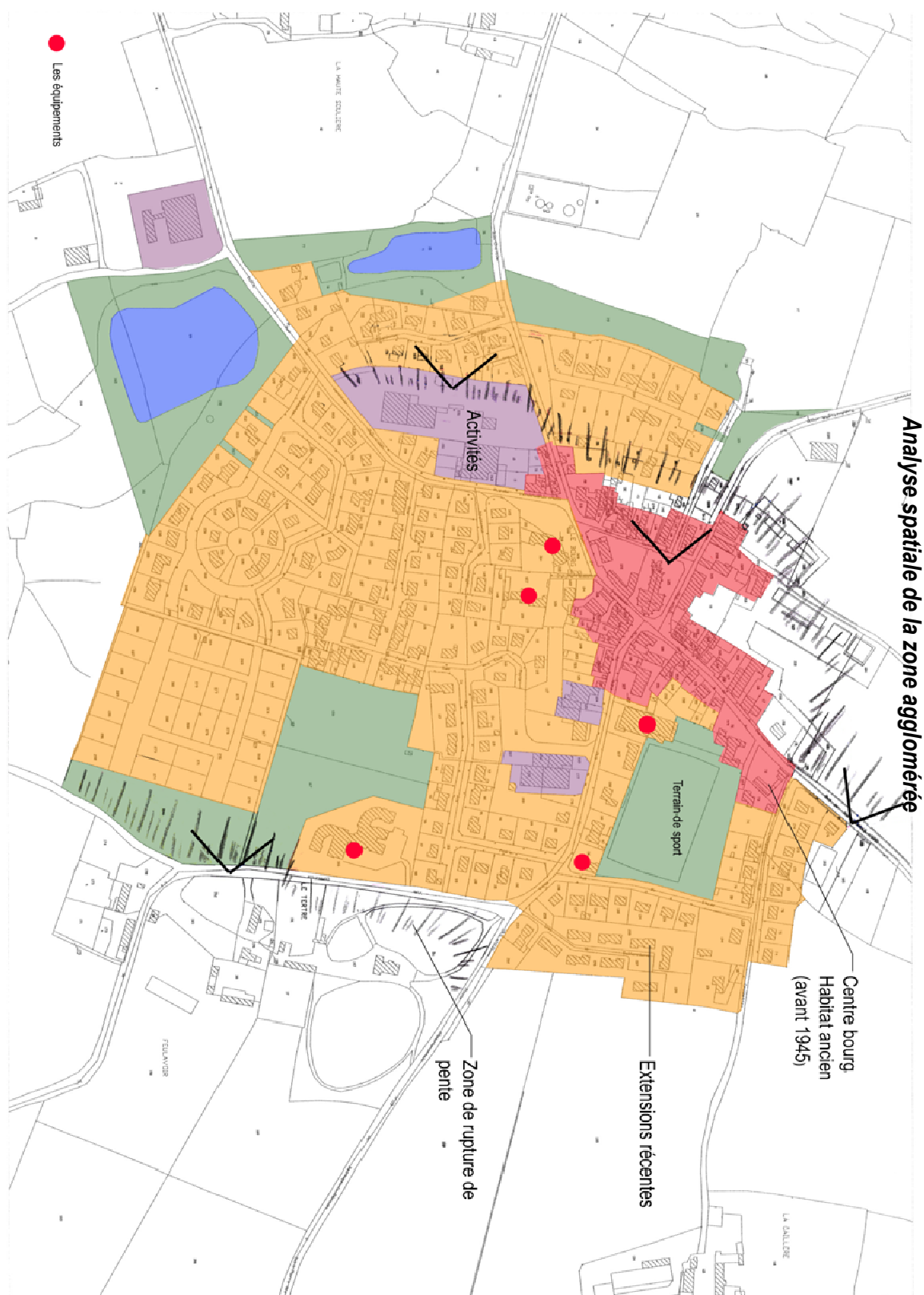
Les maisons du 19^{ème} et du début 20^{ème} siècle présentent souvent une symétrie par rapport à la porte d'entrée : les fenêtres du 1^{er} étage se trouvant à l'aplomb de celles du rez-de-chaussée, la porte au milieu.



Maison - impasse de la Fontaine



Maison - rue des Forges



LES EXTENSIONS RÉCENTES

Le développement du bourg s'est effectué sous forme de lotissements ou d'habitats groupés. Il n'y a pas ou très peu de développement linéaire le long des voies d'accès.

Cela confère au bourg une structure très lisible, avec des lisières urbaines nettes et bien dessinées : on retrouve facilement l'architecture urbaine resserrée autour de son église et de son cœur ancien et la lisère urbaine depuis le nord met fortement en valeur le centre ancien.



Vue générale sur le bourg

Comme le montre la cartographie ci-contre, la topographie a toutefois décentré le bourg vers le sud et l'est, secteurs qui présentaient des terrains moins pentus et donc propices à la construction.

Le dernier lotissement (les Rochers) a été construit en continuité du bourg. Des liaisons piétonnes le traversent et relient facilement le cœur de Luitré au plan d'eau et à l'espace de loisirs.

La typologie des logements récents rompt fortement avec celle du cœur ancien :

- la forme pavillonnaire devient le modèle standard d'habitat,
- recul plus ou moins important mais quasi-systématique de l'habitat,
- teintes plus claires des constructions.



Lotissement "Les Rochers"



Aménagements paysagers du lotissement "Les Rochers"



Chemins piétonniers entre "les Rochers" et la base de loisirs

ANALYSE DE L'HABITAT RURAL

L'habitat rural est complètement dispersé sur le territoire communal. Plusieurs hameaux se sont développés, petit à petit, et depuis très longtemps, accueillant encore aujourd'hui des constructions neuves.

Parmi les principaux, on peut citer :

- **La Roche**, à l'est de la commune, accueillant agriculteurs et artisans (couvreur).



La Roche

- **la Denilière**, au nord, tout proche du bourg de la Selle-en-Luitré. Ce hameau implanté sur le coteau et orienté au sud est caractérisé par des voies étroites et par un mélange de maisons anciennes, restaurées et de constructions très récentes;



La Denilière

- **la Saudrais**, à l'ouest, non loin de la RD 798 reliant directement Fougères, accueille un siège d'exploitation.

- **la Gasneraie**, à l'ouest, village plus étiré le long de la voie communale. Il présente de beaux ensembles architecturaux.

Concernant l'architecture dans les villages et hameaux, la plupart des constructions présente les caractéristiques suivantes :

- ◆ un niveau + combles à surcroît ou deux niveaux + combles, ce qui donne des maisons assez hautes (les maisons les plus anciennes ne présentant qu'un niveau (exemple : Les Noes).
- ◆ murs en moellons de granit
- ◆ ouvertures en pierre de granit, linteau de granit quelquefois en bois
- ◆ porte en plein cintre, quelquefois moulurée



Maison - les Noes

Ces différents détails d'architecture montrent la qualité et le soin apportés à la construction mais aussi la richesse du patrimoine bâti de Luitré.

**ANALYSE DE LA
CONSOMMATION
D'ESPACE**

L'urbanisation des années 2000 est plus consommatrice d'espaces que l'urbanisation des années 70-80.

L'extrait ci-dessous montre les densités de logements rencontrées sur les extensions récentes au sud du bourg.

Elles varient à la fois en fonction de l'ancienneté des opérations (les années 70 et 80 ont conduit à des densités souvent plus importantes que celles rencontrées dans les dernières opérations) et du type d'occupation des logements (les opérations intégrant des logements sociaux présentent des densités plus importantes que les opérations mettant en avant l'accèsion à la propriété).



Entre 2006 (approbation du P.L.U. en janvier 2006) et juillet 2011, 28 logements ont été commencés soit 5 logements par an en moyenne (7-8 logements par an entre 1998 et 2005).

2.8 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le recensement réalisé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a permis d'identifier sur la commune de Luitré plusieurs entités archéologiques.

Mode de protection	Parcelle	Identification de l'entité archéologique
Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2010 : AX.121	7004 / 35 163 0001 / LUITRE / LE BOURG / église / Moyen-âge classique
Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2010 : AB01.18	17232 / 35 163 0004 / LUITRE / LA BOULIERE / LA BOULIERE / Epoque indéterminée / enclos
Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2010 : AZ01.47	18286 / 35 163 0005 / LE TAILLIS / LE TAILLIS / Epoque indéterminée / enclos

Pour les entités archéologiques avec un périmètre défini, ces sites doivent être identifiés sur les plans de zonage.

Ce repérage doit permettre la **consultation du service compétent** (Service régional de l'archéologie) **lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme** délivrées sur ou à proximité de ces sites.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

LES MONUMENTS HISTORIQUES

Sur la commune de Luitré, un seul site est classé à l'inventaire des Monuments Historiques.

Il s'agit de la croix du cimetière de Luitré, qui a été inscrit par arrêté du 20 mars 1912.

Le calvaire est sculpté sur les 4 faces.

La croix du sommet porte, de chaque côté, des personnages de la Passion.

La base sur les 4 faces évoque des scènes de la Bible : la tentation d'Adam, proche de celle de Saint-Léonard de Fougères, le Lavement des pieds et le Baiser de Judas.



Croix du cimetière de Luitré



Eglise de la Selle-en- Luitré

Un second bâtiment impacte la commune.

L'église de la Selle-en-Luitré a été classée Monument Historique par l'arrêté du 5 novembre 1926.

Située sur la commune de la Selle-en-Luitré, son périmètre de protection de 500 mètres empiète sur le territoire de Luitré, au Nord.

Ce classement induit, dans un périmètre de 500 mètres autour du monument historique, l'obligation de solliciter l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France préalablement à toute restauration, travaux, modification ou changement d'affectation.

SITE CLASSÉ

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés.

Le chêne du Feulavoir fait partie des sites classés depuis l'arrêté du 20 juin 1936, dans le cadre de la protection du patrimoine naturel. Il convient cependant de préciser que ce chêne a été touché par la foudre en 1968 et n'existe plus depuis cette date.

Ce classement induit pour le propriétaire l'obligation d'obtenir une autorisation avant l'exécution de tous les travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux dans le périmètre de protection du site classé.

LES AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE BÂTI

Eglise de Luitré



EGLISE SAINT-MARTIN

Ne subsiste de l'ancienne église romane, elle-même reconstruite aux XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles, que la tour placée à l'entrée de la nef. La flèche qui surmonte l'édifice est construite en pierre. La nef est reconstruite en 1887, suivant les plans de l'architecte Arisitide Folie.

Dans le chœur, le patron de l'église est représenté dans un vitrail, à proximité d'un Sacré-Cœur et d'un Saint-Louis.

Près du confessionnal est placée une statue de Saint Gilles, ermite du VII^{ème} siècle. Elle fait référence à une petite chapelle qui lui était dédiée, aujourd'hui disparue, mais naguère beaucoup fréquentée, pour laquelle une messe est fondée le 2 mai 1672.

CHÂTEAU DE FEULAVOIR



Château de Feulavoir

A l'origine, ce château est un lieu de rendez-vous de chasse. La famille Pontavice du Vaugarny, propriétaire, agrandit le bâtiment principal tout en respectant le style originel.

La véranda est constitué d'une armature en fer, finement décoré et moulurée, portant le verre. Cette alliance fer-verre ainsi que les combinaisons de lignes de l'armature sont représentatives des recherches architecturales du XIX^{ème} siècle, utilisant les découvertes des propriétés du fer et employant des matériaux rarement réunis habituellement.

Le parc du château abrite toujours le site classé supportant l'ancien chêne de Feulavoir, classé Monument Naturel.

CHÂTEAU DU BOIS LE HOUX

Il appartient en 1158 aux Seigneurs de Bois le Houx et passe par succession en 1753 aux vicomtes de la Bélinay.

Château du XVI^{ème} siècle remanié, il ne reste rien de ses fortifications et ses douves ont disparues.

La chapelle (1648) a été récemment restaurée.

MOULIN DE MUEZ



Ce moulin appartenait autrefois aux terres du seigneur de Muez dont le château est sur le territoire de la commune de Parcé.

Réaménagé en maison d'habitation, le moulin conserve cependant, dans la salle du bas, son mobilier d'origine : meules et objets divers pour moudre le grain.

A l'extérieur, les bassins et canaux n'ont pas été modifiés.

ANCIENNES MINES DE MONTBELLEUX

En 1903 débutent sur le site des recherches de gisement. L'exploitation d'étain et de métaux connexes, tels que wolfram et granulite, commence cinq ans plus tard. La mine connaît, de 1907 à 1983, plusieurs périodes d'inactivité résultant de l'effondrement des cours sur le marché.

La mine était desservie par la gare de Dompierre-du-Chemin, située à 4 kilomètres. Le puits et les baraques sont désormais à l'abandon.

PATRIMOINE RURAL



Le bourg tout comme les hameaux compte de nombreuses maisons construites en pierre de granit qui présentent un intérêt certain.

L'ancienne gare, aujourd'hui réaménagée en logement figure également dans le patrimoine bâti d'intérêt.

On rencontre à plusieurs endroits du territoire des croix et calvaires.

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D
ET DES DOCUMENTS
RÈGLEMENTAIRES

- 3.1 - **J**USTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. PAGE 117
- 3.2 - **E**XPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION
DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT PAGE 145
- 3.3 - **E**XPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS
APPORTÉS PAR RAPPORT AU P.L.U. PAGE 167

Introduction

Article R. 123-2 Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2;

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui présente le projet communal. Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations particulières d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,
- la présentation des motifs des changements apportés par rapport au P.L.U. applicable sur la commune.

3.1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Luitré intègre les grandes dimensions liées à l'aménagement du territoire communal, à l'urbanisme et à l'environnement.

Pour chaque grande thématique, le P.A.D.D. définit les grandes orientations et actions mises en place par la municipalité pour garantir la mise en œuvre de la politique d'aménagement des élus durant les 10 prochaines années.

Structurée autour de ces différentes thématiques, la partie suivante a pour objectif d'explicitier les choix opérés par la collectivité pour déterminer les orientations retenues au sein du projet communal.

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

A bien des égards, le diagnostic a démontré que la commune de Luitré conservait un caractère rural :

- Un territoire largement occupé par l'espace agricole,
- Un maillage de villages, hameaux et écarts, qui conservent pour nombre d'entre eux une vocation agricole,
- de vastes espaces agricoles caractéristiques du bocage breton et valorisés par près d'une cinquantaine d'exploitations,
- un bassin d'emploi important (eu égard à la taille de la commune) et encore largement tourné vers l'activité agricole (plus de 20% des emplois).
- Une commune caractérisée par un faible taux de boisements mais par un linéaire très important de haies bocagères et par la présence de nombreux secteurs humides notamment en accompagnement du réseau hydrographique.

Les élus de Luitré ont conscience que l'ensemble de ces éléments constitue le cadre de vie communal et contribue à l'attractivité communale pour les populations souhaitant s'y installer.

Par ailleurs, les élus de Luitré souhaitent porter les ambitions nationales en matière de préservation des milieux agricoles et naturels en engageant des actions concrètes reprises au sein de leur projet communal.

1- En matière de protection de l'espace agricole :

- **garantir une juste adaptation des surfaces susceptibles d'être artificialisées par rapport aux besoins de la commune notamment en matière d'habitat.**

Le bilan de la consommation d'espace illustré par la mise en œuvre du P.L.U. approuvé en 2006 a montré que la commune avait globalement réussi à limiter sa consommation d'espaces agricoles en 7 ans (3,5 ha au global sur un potentiel urbanisable de 17,8 ha disponible pour de l'habitat et aucune consommation d'espaces pour l'activité économique).

Pour autant, il faut noter que les 3,5 ha urbanisés dans le cadre de l'opération du Rocher n'ont permis la réalisation que d'une trentaine de parcelles (densité brute inférieure à 10 logements par hectare) et qu'une vingtaine d'entre elles sont toujours disponibles.

Les surfaces mises à disposition des entreprises et du développement économique de la commune sont par ailleurs restées vierges de nouvelles constructions.

En conséquence, les élus ont souhaité complètement réadapter leur potentiel constructible et le baser sur les besoins réels de la commune durant les 10 à 15 prochaines années et en mettant l'accent sur une meilleure optimisation du potentiel rendu urbanisable par le P.L.U.

- **limiter les contraintes susceptibles de peser sur l'activité agricole en interdisant la possibilité d'implantation d'un nouveau tiers à l'activité agricole à moins de 100 mètres de toute installation ou structure agricole (tant dans le cadre d'une construction neuve que d'une réhabilitation).**

Comme cela a été mentionné ci-avant, un nombre important de d'hameaux et d'écarts accueille des exploitations agricoles (*cf. diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture*). Cette proximité entre du bâti agricole et des habitations non agricoles sont susceptibles de constituer une gêne pour le développement des exploitations (conflits de voisinage, application du principe de réciprocité...). En conséquence et pour assurer la pérennité des exploitations présentes sur le territoire et à même d'assurer la gestion des vastes espaces agricoles de la commune, les élus souhaitent appliquer des distances réglementaires strictes entre le bâti agricole et les futures habitations susceptibles de s'implanter dans les villages ou d'être créées dans le cadre d'un changement de destination.

Une attention toute particulière est portée sur les deux exploitations localisées en périphérie nord et est du bourg et qui sont susceptibles d'être plus particulièrement touchées par le projet de développement de la commune à vocation d'habitat (*cf. ci-après*).

- **définir un zonage et une réglementation adaptés sur l'ensemble des outils de l'agriculture (terres et bâtiments). Cette réglementation doit permettre de fixer les conditions les plus favorables aux exploitations pour assurer leur pérennité, leur développement voire la création de nouvelles exploitations.**

Pour assurer le développement des exploitations agricoles, le P.L.U. doit garantir la mise en œuvre des projets agricoles du territoire, qu'ils existent ou soient seulement projetés. Une réglementation adaptée sur le bâti et les terres agricoles est donc nécessaire. Cette même réglementation doit aussi favoriser plus largement la diversification de l'activité pour assurer des revenus supplémentaires aux exploitations et les rendre pérennes. Le diagnostic agricole a en effet mis en avant que cette diversification restait relativement faible à l'échelle de la commune (3 exploitations concernées).

2- En matière de protection des espaces naturels et forestiers

Le diagnostic a montré qu'aucune ZNIEFF ou autre milieu inventorié n'existait sur le territoire communal.

Le taux de boisement communal est lui-même assez faible et, si les boisements présents sur la commune peuvent ponctuellement constituer des éléments de refuge pour la faune, ils sont principalement constitués de quelques bois et bosquets dispersés sur le territoire.

A l'échelle de la commune, la sensibilité écologique est principalement concentrée au niveau des zones humides identifiées sur le territoire communal par le Syndicat du Haut Couesnon et dont la protection doit être assurée dans le cadre de la compatibilité avec le SAGE du Couesnon en cours d'élaboration et du SAGE de la Vilaine pour la portion sud de la commune.

Pour la commune de Luitré et à l'instar de l'espace agricole, une protection adaptée doit être mise en place sur les différents espaces à vocation naturelle du territoire et dont les éléments sont définis par le P.A.D.D. de la commune :

- **les cours d'eau.** Ils ont fait l'objet d'une identification sur le territoire de la commune. Le réseau hydrographique est dense et réparti entre le bassin versant du Couesnon qui coule au nord de la commune et celui de la Vilaine (ruisseau de Talvard). La protection de ce linéaire hydrographique s'impose d'autant plus qu'ils servent d'appui à l'essentiel des zones humides identifiées sur le territoire de la commune et qu'il existe en bordure du Couesnon notamment des enjeux liés à un risque d'inondation (*cf. ci-après*).

- **les zones humides.** Il s'agit d'espaces importants dans la protection de la ressource en eau jouant notamment le rôle de filtres en amont des cours d'eau. Au sein du P.L.U. de Luitré et dans un souci de compatibilité avec les futures dispositions du SAGE du Couesnon, une réglementation relativement stricte doit être mise en place. Elle doit permettre de limiter les interventions humaines sur ces secteurs sensibles sur lesquels existent parfois également des enjeux agricoles de culture ou de pâturage.

- **les boisements.** Leur surface limitée sur le territoire de la commune doit justifier la mise en œuvre de mesures de protection fortes et notamment la reconduction des mesures existantes au sein du P.L.U. approuvé en 2006. Ces actions doivent aussi permettre de pérenniser certains éléments caractéristiques et atypiques du paysage luitréen tel la butte boisée de Montbelleux.

Par ailleurs, afin tant de préserver le paysage luitréen que de faciliter les déplacements de faune entre les secteurs boisés au sein et en-dehors de la commune, la protection des linéaires de haies déjà protégées dans le précédent P.L.U. doit être reconduite.

POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Cette thématique recouvre les grandes orientations prises par la commune concernant l'aménagement de son territoire.

Dans le P.L.U. de Luitré, ces orientations concernent :

1- La préservation de la ruralité du territoire

Le diagnostic a mis en avant les caractéristiques rurales du territoire communal tant au niveau socio-économique qu'au niveau de la morphologie d'un territoire toujours largement axé vers le monde agricole.

Ce territoire s'inscrit toutefois dans un contexte plus large : celui de Fougères Communauté et du Pays de Fougères pour lesquels des ambitions fortes sont portées tant dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères que dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Fougères Communauté. Les ambitions démographiques et urbaines de ces deux secteurs s'appuient sur la volonté des élus du Pays de renforcer le bassin d'emploi et la dynamique économique du secteur et d'offrir parallèlement une offre d'accueil suffisante en logements.

Dans ce contexte, la commune de Luitré tend à mettre en œuvre un projet lui permettant de répondre à un double enjeu :

- respecter les caractéristiques actuelles de la commune et mettre en avant la ruralité,
- porter les ambitions supra-communales et poursuivre son développement notamment démographique et économique en cohérence avec ses capacités. Sur ce dernier point, le diagnostic a mis en avant un niveau d'équipement et d'emploi intéressant notamment au regard du poids démographique de la population. Dans ces deux domaines, la commune peut également s'appuyer sur la proximité :
 - d'autres grands bassins d'emploi proches (zone de l'Aumallerie, Fougères...)
 - d'équipements mutualisés avec d'autres communes proches telle que la salle des sports intercommunale réalisée récemment sur la commune voisine de Dompierre du Chemin.

Dès lors le P.L.U. définit ci-après les objectifs, orientations et actions mis en œuvre pour répondre à ce double enjeu.

2- La prévention des risques et nuisances

La commune de Luitré est relativement peu concernée par les risques et nuisances.

Pour autant, l'intégration de mesures concrètes doit être assurée dans le P.L.U. pour chacun d'entre eux :

- *Le risque « inondation »*
Il est aujourd'hui uniquement identifié en bordure du Couesnon.
Les principaux enjeux relatifs à ce risque portent sur la zone du Clairay dont certaines infrastructures sont relativement proches des limites de la zone inondable.
Dans tous les cas, les élus expriment clairement le souhait que des mesures d'inconstructibilité strictes soient mises en place au sein des secteurs soumis au risque afin de limiter toute exposition nouvelle des biens et des personnes.
- *Le risque « mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles »*
Ce risque affecte peu le territoire tant en termes de surfaces qu'en termes d'aléas du risque (aléa nul à faible sur l'ensemble du territoire).
Ce risque ne concernant pas l'urbanisme mais uniquement les méthodes constructives, il ne peut influencer sur les choix de développement faits par la commune.
L'information doit cependant être rapportée à la population pour que les méthodes de construction puissent permettre de réduire l'exposition au risque.
- *Le risque sismique*
Le risque étant considéré comme faible sur la commune, aucune mesure constructive parasismique particulière ne doit être mise en œuvre.
- *Le risque « mouvement de terrain »*
Il s'agit d'un risque relativement peu étendu sur le territoire et lié à la présence de quelques cavités dans le secteur de l'ancien site minier de Montbelleux. Des études réalisées récemment ont mis en avant un risque faible sur l'ensemble du secteur.
- *Les risques technologiques*
Si le risque lié aux transports de matières dangereuses reste relativement faible compte tenu de la faible population présent aux abords des axes routiers concernés (RD 798 et RD 113), le risque technologique SEVESO 2 nécessite une plus grande vigilance dans la zone du Clairay à proximité d'autres structures économiques et de quelques habitations.
- *Les nuisances liées au bruit*
Elles sont elles-mêmes limitées en étendue et concentrées à

proximité d'axes routiers (RD 798) ou d'activités économiques plus importantes.

La cohabitation de ces infrastructures routières ou activités avec des zones habitées étant susceptibles de générer des conflits de voisinage, il convient d'assurer le maintien d'espaces protecteurs entre ces secteurs.

3- Le renouvellement et le renforcement de la population

Le retour à une croissance démographique positive depuis le début des années 2000 marque le renouveau de l'attractivité du secteur de Fougères.

Pour les élus de Luitré comme ceux du Pays de Fougères dans son ensemble, les prochaines années doivent voir ce dynamisme se poursuivre tant au niveau économique que démographique.

Pour la commune de Luitré, cette ambition démographique est portée par les objectifs du PLH de Fougères Communauté qui définit un objectif de production de près de 70 logements durant les 6 prochaines années (soit 12 logements par an), un objectif ambitieux puisqu'il tend à doubler le rythme actuel de construction sur la commune (6 logements par an) et permettrait, dans le cadre d'un prolongement au-delà de la durée de vie du PLH, à la commune d'atteindre les 1500 habitants à l'horizon de 10 à 12 ans.

Cette population de 1500 habitants n'est cependant pas incohérente au regard notamment du niveau d'équipement actuel de la commune. Le diagnostic a en effet montré que le taux d'équipements de la commune s'établissait à près de 40% (14 équipements et services sur les 36 de référence de l'INSEE), un taux régulièrement constaté dans des communes de 2000 habitants. Le niveau d'équipement actuel de la commune est donc à même d'absorber les besoins d'une population nouvelle dans les années à venir même si des adaptations de ces équipements et services devront probablement être envisagées.

Cet objectif est également cohérent au regard de l'importance du bassin d'emploi et de son taux de couverture qui permettraient actuellement de fournir un emploi à 3 actifs sur 4 résidant sur la commune. Dans le cadre d'un renforcement programmé de cette dynamique économique (*cf. ci-après*), les possibilités d'accueil de population à proximité de leur lieu de travail doivent être mises en œuvre. Il est également indispensable d'appréhender la position de la commune dans l'environnement immédiat de plusieurs bassins d'emplois majeurs (parc d'activités de l'Aumallerie de 150 ha à 10kms, future ZA de Cimette à la Chapelle-Janson à 7kms, pôle d'emploi de Fougères à 8 kms...)

4– Un centre-bourg au cœur de l'agglomération

Le diagnostic a montré que la commune de Luitré avait connu un essor urbain important au niveau de son bourg notamment par la réalisation d'importantes opérations urbaines menées depuis les années 70.

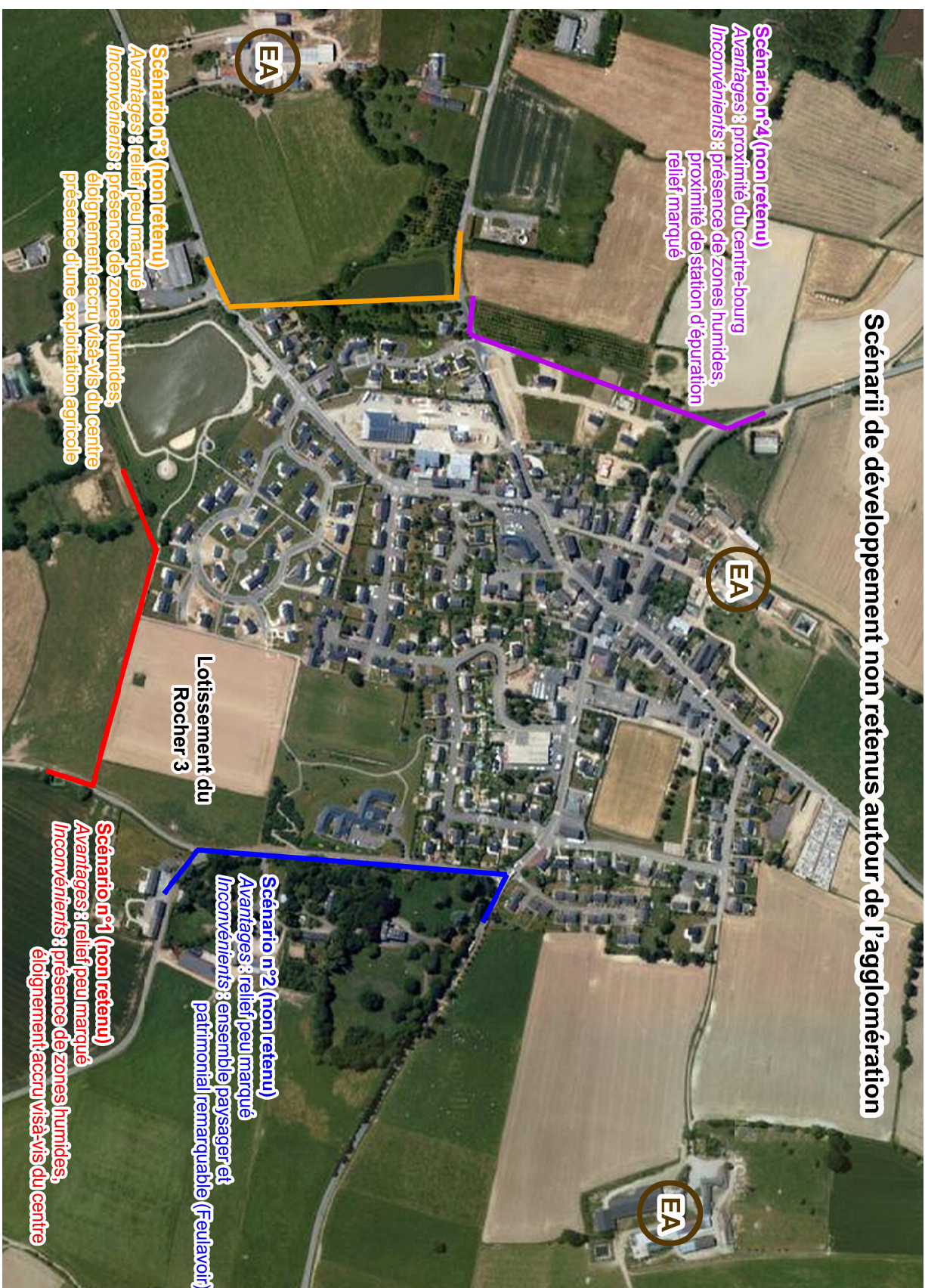
Pour autant, le diagnostic urbain a également montré que l'essentiel de ce développement avait été réalisé au sud du centre-bourg, centre névralgique de la dynamique commerciale et d'équipement de la commune. Progressivement les nouveaux quartiers tendent donc à s'éloigner du cœur de bourg, lequel se retrouve désormais fortement excentré au sein de l'agglomération de Luitré.

Cet essor au sud avait été justifié par l'éloignement vis-à-vis d'exploitations agricoles présentes au nord et à l'est de l'agglomération et par le relief relativement marqué au nord et à l'ouest.

Aujourd'hui et dans la continuité des choix déjà opérés dans le cadre du précédent P.L.U., les élus veulent amorcer un recentrage du cœur de bourg et organiser le développement urbain vers le nord et l'est. Ceci doit permettre d'éviter un étirement plus important de la structure bâtie du bourg et de limiter ainsi parallèlement l'accroissement des distances vis-à-vis des pôles de commerces et d'équipements de la commune pour maintenir l'attractivité des déplacements doux à l'intérieur du bourg.

Le plan de la page suivante présente les différents scénarii de développement urbain envisageables autour de l'agglomération et qui n'ont pas été retenus par la commune.

Au regard des contraintes environnementales (zones humides), patrimoniales, agricoles et de relief existants, le scénario d'un développement vers le nord et l'est paraît le plus cohérent mais nécessite une prise en compte particulière des exploitations localisées dans ou à proximité de ces secteurs.



5- La maîtrise du phénomène d'étalement urbain

L'étalement urbain constitue l'un des enjeux principaux de l'aménagement du territoire dans les années à venir. Durant les 10 dernières années, il a contribué à l'artificialisation de l'équivalent de la superficie d'un département français de terres agricoles ou naturelles.

Il convient donc d'amorcer dès à présent une politique garantissant une préservation accrue des espaces à vocation agricole (préservation du potentiel d'exploitation) et à vocation naturelle (préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques).

Pour cela, le P.L.U. de Luitré porte les ambitions nationales en définissant les actions que la commune entend mettre en œuvre pour limiter son impact sur les territoires ruraux :

- **chercher à l'intérieur des différents secteurs urbanisés un potentiel susceptible de répondre aux besoins de la collectivité** dans des espaces qui ne présentent plus de potentiel agricole et dont l'intérêt écologique est d'ores et déjà faible.

L'agglomération de Luitré laisse apparaître peu d'espaces non utilisés au cœur des secteurs urbains. Toutefois, la volonté politique des élus a permis de trouver des espaces permettant d'optimiser davantage l'offre en logement au cœur de l'agglomération à proximité immédiate des commerces, services et équipements :

- les parcelles toujours disponibles au sein du lotissement du Rocher 3,
- une opération de renouvellement urbain menée en cœur de bourg, qui permettra de créer quelques logements en complément du renforcement de l'offre commerciale et de services de la commune,
- la réduction de l'espace sportif près de la MARPA qui permet de libérer de nouveaux secteurs disponibles pour de l'habitat.

- **mettre en place des objectifs de densité renforcés** pour optimiser le potentiel constructible du P.L.U.

Le PLH de Fougères Communauté fixe déjà un cadre d'intervention pour la commune de Luitré en matière de densité de logements au sein des nouveaux quartiers : 13 logements par hectare.

Toutefois, la nécessité de protéger des espaces à vocation agricole qui constitue toujours l'outil de travail de nombreuses exploitations du territoire a conduit les élus à définir des objectifs renforcés et à prévoir un seuil de densité de 15 logements par hectare, seuil qui pourra être renforcé suivant les caractéristiques paysagères de chaque site urbanisable.

- limiter les possibilités d'urbanisation au coup par coup et favoriser les aménagements sous forme d'opérations groupées.

Dans le cadre de son développement, la commune de Luitré a toujours mis en avant une urbanisation maîtrisée et organisée, qui lui a permis de limiter au mieux sa consommation d'espaces durant les dernières années. L'urbanisation a ainsi pris le plus souvent la forme de lotissements et a évité les constructions isolées ou organisées en linéaire des voies. Cette politique a par ailleurs permis au bourg de conserver une forme compacte. Pour les années à venir, les élus souhaitent poursuivre cette maîtrise en mettant en avant pour les futurs secteurs urbanisables la création d'opérations groupées (lotissements, ZAC...), qui permettront par ailleurs d'assurer au mieux le respect des objectifs de densité fixés par le PADD et de gérer de manière cohérente la desserte des nouveaux quartiers par les réseaux.

- limiter fortement tout développement de l'habitat en-dehors de la zone agglomérée.

Cette orientation s'inscrit dans la continuité de la volonté communale de préserver le potentiel agricole du territoire.

A l'échelle de la commune, la création de nouvelles habitations est limitée au bourg, qui accueillera l'essentiel du potentiel de développement à vocation d'habitat.

Toutefois, quelques constructions neuves pourront également trouver place à l'intérieur du village de la Denilière au nord du territoire communal. A l'échelle de la commune, il s'agit du seul village constructible, constructibilité limitée à l'enveloppe bâtie existante du hameau (aucune extension n'est envisagée pour ne pas empiéter sur les espaces à vocation agricole). Le choix de la constructibilité de ce village est basé sur plusieurs facteurs :

- il s'agit de l'un des ensembles bâtis les plus importants de la commune (20 à 25 habitations non agricoles)
- l'activité agricole y est désormais absente (quelques bâtiments agricoles existent en périphérie du village mais sont situés au-delà de la distance réglementaire de 100 mètres).
- sa proximité vis-à-vis du bourg de la Selle-en-Luitré permettrait d'envisager dans l'avenir son raccordement au réseau d'assainissement collectif de cette commune. La station d'épuration de la Selle-en-Luitré est d'ailleurs située près de la limite communale.

A l'échelle du territoire, peu de villages présentent une densité de logements aussi importante. Seul le village de la Roche forme un ensemble aussi important que le village de

la Denilière. La constructibilité de ce village n'a cependant pas été retenue compte tenu de la présence d'exploitations agricoles au cœur des habitations.

Pour les autres hameaux, villages et écarts, si la réalisation de nouvelles habitations ne peut être admise, les élus souhaitent toutefois pouvoir admettre les évolutions du bâti existant. Ces évolutions pourront prendre différentes formes mais devront dans tous les cas être encadrées par le règlement de manière à ne pas générer de gêne supplémentaire pour les nombreuses exploitations agricoles implantées sur le territoire :

- le changement de destination d'anciens bâtiments présentant un intérêt patrimonial sera autorisé pour assurer la conservation du patrimoine rural de la commune et offrir également une alternative à la construction dans le bourg,
- les extensions et la construction d'annexes aux habitations pour permettre aux constructions existantes de s'adapter aux évolutions de la vie de leurs résidents.

6- L'insertion des nouveaux quartiers d'habitat dans le paysage communal

Le bourg de Luitré s'inscrit sur une butte dominée par le château et le parc de Feulavoir et présente de ce fait une sensibilité paysagère relativement importante, qui doit être prise en compte dans le cadre de la création des nouveaux quartiers d'habitat.

Les orientations retenues par les élus tendent à envisager un développement au nord et à l'est sur des secteurs plus sensibles en termes de paysage que les secteurs de développement au sud :

- implantation sur le coteau pour la zone de développement au nord et en bordure de l'une des principales entrées de ville,
- implantation sur un secteur plat et ouvert pour le secteur situé à l'est.

Pour ces deux nouveaux quartiers, le P.L.U. devra à court, moyen et long terme apporter des garanties permettant de s'assurer que les nouvelles constructions s'inséreront dans le paysage communal et que les aménagements réalisés permettront de valoriser au mieux les entrées de ville.

7- La protection et la mise en valeur des ensembles patrimoniaux bâtis du territoire

Parmi les éléments du patrimoine bâti de la commune, la croix du cimetière de Luitré constitue l'élément majeur du fait de sa protection au titre des Monuments Historiques.

Pour autant, le diagnostic a mis en avant l'existence d'autres

éléments caractéristiques du patrimoine communal tels le château de Feulavoir et ses dépendances, le château du Bois le Houx... Le cœur de bourg présente lui-même une certaine richesse architecturale représentative des bourgs et villages de Bretagne.

A l'échelle du P.L.U., il convient de gérer le devenir de l'ensemble de ce bâti. En effet, le P.L.U. peut lui-même offrir des outils et des moyens propres à garantir la préservation de ce bâti.

Pour en bénéficier, les élus ont donc souhaité inscrire clairement dans le P.A.D.D. plusieurs mesures pour garantir la préservation du patrimoine communal :

- La préservation des formes urbaines caractéristiques du centre-bourg,
- La gestion des covisibilités avec la croix du cimetière dans le cadre de l'aménagement du bourg et notamment des nouveaux quartiers d'habitat,
- La mise en place d'un permis de démolir pour les ensembles les plus représentatifs du patrimoine de la commune. Celui-ci offrira à la commune un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine,
- La valorisation du patrimoine rural communal dans un cadre agricole ou extra-agricole.

HABITAT

Le développement de l'habitat sur le territoire de la commune constitue l'un des enjeux principaux du P.L.U. de Luitré.

En s'appuyant sur les objectifs de construction définis à une échelle supra-communale (PLH de Fougères Communauté définissant un objectif de construction de 12 logements par an durant la période 2011-2016), les élus prolongent cet objectif sur la durée de vie du P.L.U. et envisagent la création de 140 logements pour la période 2013-2025.

Pleinement conscients qu'il s'agit d'un objectif ambitieux (notamment au regard du rythme de construction sur la commune durant les 10 dernières années : 6 logements par an), les élus souhaitent s'appuyer sur le bilan d'application du P.L.U. (obligatoire dans les 3 ans suivant l'approbation du P.L.U.) pour examiner la possibilité de réévaluer cet objectif en fonction de la réalité de la construction sur la commune d'ici 2016.

Ces 140 logements devraient permettre à la commune de dépasser les 1500 habitants à l'horizon 2025.

Pour évaluer cet apport de population supplémentaire (+200 habitants environ), un calcul prospectif du point d'équilibre a été réalisé pour les 10 à 15 années à venir (rappel : pour la période 1999-2009, ce point d'équilibre équivalait à 29 logements).

Pour la période 2013-2025, ce point d'équilibre a été évalué à 45 logements et est légèrement plus important que pour la période précédente. Ceci est destiné à prendre en compte :

- **le fait que les résidences secondaires et de logements vacants ont fortement diminué durant la période précédente et atteignent désormais des niveaux historiquement bas dans l'histoire du parc de logements communal.**

Durant les prochaines années, il est possible d'envisager que ce parc se stabilise. De ce fait, alors que l'évolution de ce parc avait permis de gagner des résidences principales durant les 10 dernières années, il est fortement probable qu'elle n'ait plus d'influence positive durant les prochaines années.

- La poursuite du phénomène de desserrement urbain. Les perspectives de l'INSEE tablent sur une diminution de la taille moyenne des ménages au rythme d'environ 0,05 personne par ménage tous les 5 ans. En conséquence et comme pour la période précédente, la commune aura besoin de plusieurs logements pour compenser le desserrement.

- Le renouvellement devrait conserver un chiffre proche de celui de la période précédente.

Sur la base de 140 logements sur 10 à 12 ans, 45 logements serviront donc uniquement à stabiliser la population à son niveau actuel et 95 logements permettront d'accueillir une nouvelle population.

Sur la base de 2,35 personnes par ménage (2,5 personnes en 2009 - 0,15 personnes pour la période 2009-2025), la population supplémentaire représenterait donc 220 habitants supplémentaires soit 1520 habitants à terme.

Au-delà de l'aspect quantitatif des constructions, les élus ont souhaité mettre en œuvre un projet d'habitat prenant en compte certains aspects qualitatifs :

- *dans la diversité des modes d'occupation.* L'objectif doit être de maintenir la mixité sociale et urbaine existant actuellement dans le bourg de Luitré (répartition équilibrée entre accession à la propriété, parc locatif privé et parc locatif social) et de porter les objectifs du PLH de Fougères.
- *dans l'amélioration de la qualité de l'habitat.* Dans la continuité des lois « Grenelle », les élus souhaitent encourager les pétitionnaires à la réalisation de logements plus économes en énergie et mettant en avant la production d'énergies à partir de sources renouvelables.

EQUIPEMENTS

Le taux d'équipement de la commune présente aujourd'hui un niveau satisfaisant pour répondre aux besoins de la population (près de 40% des équipements et services essentiels à une population).

Ce taux correspond d'ailleurs au taux régulièrement observable sur des communes de taille plus importante (aux alentours de 2000 habitants). En conséquence, les perspectives de croissance démographique exposées ci-avant sont compatibles avec le niveau d'équipement actuel de la commune.

Pour autant, cette croissance et l'évolution de la structure de la population peut nécessiter de prendre en compte l'évolution et l'adaptation des équipements de la commune. Sur ce point, 4 orientations spécifiques sont exprimées au sein du projet communal :

- **Le confortement du bourg comme pôle d'accueil des futurs équipements.**

Actuellement, le bourg accueille l'ensemble des équipements publics de la commune au plus près des secteurs habités les plus importants du territoire permettant en cela de limiter les distances d'accès aux équipements communaux et d'inciter de ce fait aux déplacements doux.

Pour conserver cette proximité, dans un souci de limitation des besoins de déplacements automobiles, les élus prévoient donc de ne conforter le niveau d'équipements de la commune que dans le bourg.

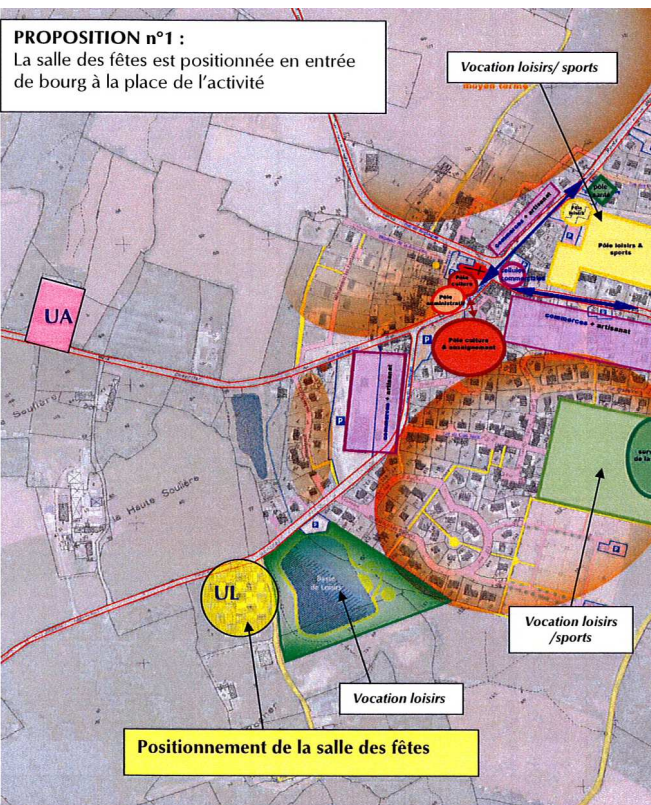
- **La prise en compte des besoins d'adaptation du terrain de sports aux normes règlementaires sportives**

Les terrains de sports de Luitré sont localisés sur deux secteurs (sur les arrières de la mairie et près de la MARPA). De nouvelles normes doivent prochainement être mises en œuvre sur le terrain principal près de la mairie. Elles restent toutefois sans influence sur d'éventuels besoins en surfaces supplémentaires.

Parallèlement, cette mise en œuvre permet de réaffecter une partie du terrain de loisirs et sportif près de la MARPA pour de l'habitat.

- **La création d'un nouvel équipement structurant (salle des fêtes) au sein du bourg**

Si le principe de création d'un nouvel équipement dans le bourg est validé, la question de son positionnement a fait l'objet de plusieurs hypothèses menées notamment dans le cadre d'un contrat d'objectif réalisé en 2010 sur la commune.



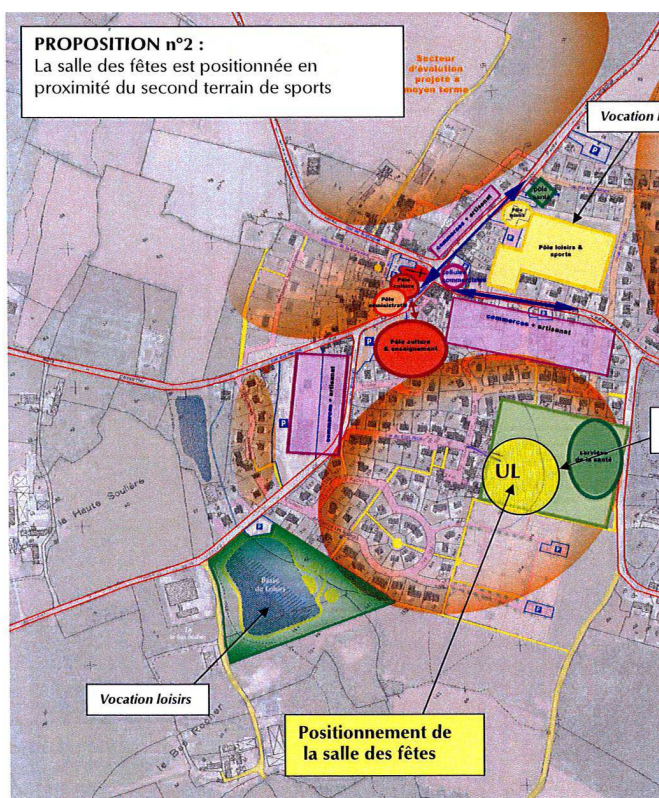
Scénario n°1 (non retenu)

Atouts :

- route de Dompierre dans l'hypothèse d'une mutualisation de l'équipement avec cette commune,
- proximité du plan d'eau et des espaces de loisirs,
- possibilité de mutualiser les parkings,
- éloigné des habitations,
- connexions douces faciles à travers la zone de loisirs.

Inconvénients :

- Conditionné par le déplacement de l'entreprise existante



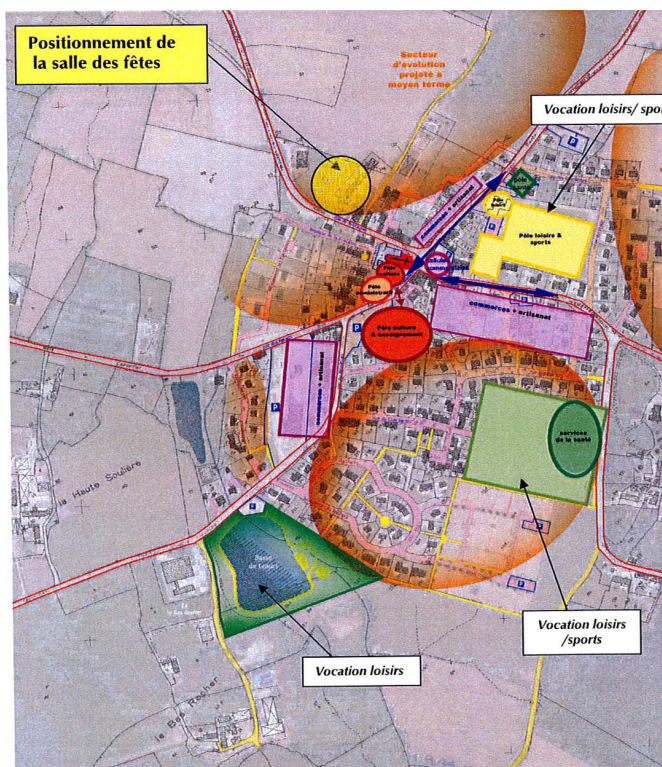
Scénario n°2 (non retenu)

Atouts :

- terrain communal,
- connexions douces faciles

Inconvénients :

- Accès automobile difficile à travers des zones d'habitat,
- proximité d'habitations et de la MARPA,
- peu de visibilité donc ne constitue pas un élément structurant du bourg,
- aucune possibilité d'évolution



Scénario n°3 (retenu)

Atouts :

- connexions douces faciles,
- proximité des équipements et éloignement des habitations.

Inconvénients :

- proximité d'une exploitation agricole,
- impact paysager marqué à traiter du fait de la topographie et de la position en entrée de bourg

Dans le projet final, l'hypothèse retenue est celle d'une implantation au nord, en bordure de l'une des entrées principales du bourg.

- **Le renforcement du maillage de cheminements doux vers les équipements**

Ce maillage est aujourd'hui très satisfaisant au sein du bourg (*cf. ci-après*).

Pour les renforcer dans les années à venir, il est donc nécessaire d'intégrer la problématique des déplacements doux dans le cadre de l'ensemble des nouveaux projets (habitat, équipements).

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Le tissu économique de Luitré est important :

- un bassin d'emploi important avec un taux de couverture de 75%,
- une activité agricole dynamique,
- quelques commerces de proximité,
- un tissu artisanal bien développé.

L'analyse montre également que, pour l'essentiel, les activités économiques sont concentrées dans le bourg et au niveau de la ZI du Clairay. Ces pôles d'activités sont complétés par quelques activités artisanales (parfois importantes) dispersées en campagne.

Pour la commune, la pérennité du dynamisme économique communal est un corollaire indispensable à toute forme de développement urbain ou démographique pour maintenir la double vocation du territoire : vocation résidentielle et pôle d'emploi.

A cet effet, le P.A.D.D. traite des actions et orientations mises en place pour l'ensemble des dimensions économiques du territoire :

1- Encourager le développement des structures agricoles

Au-delà de la nécessité de protéger l'espace agricole, les structures agricoles doivent également s'apprécier comme des entités économiques majeures du territoire. Les 47 exploitations valorisant l'espace agricole de la commune représentent ainsi près d'une centaine d'emplois soit un quart des emplois de la commune.

Les mesures mises en place pour assurer leur pérennité et leur développement ont été mises en avant précédemment.

Il faut également y ajouter la volonté de la commune d'encourager la diversification sur le territoire. Celle-ci peut constituer un apport supplémentaire pour les exploitations et renforcer leur pérennité. Le diagnostic agricole a en effet mis en avant que seules 3 exploitations diversifiaient aujourd'hui leur activité.

2- Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité

Les quelques commerces présents sur la commune ne suffisent pas à répondre à l'ensemble des besoins de la population, qui est de ce fait fortement dépendante de l'offre commerciale des communes proches et notamment Fougères, générant des besoins de déplacements automobiles importants.

Le renforcement démographique envisagé dans le cadre du projet peut avoir une double incidence sur le commerce local :

- il peut inciter à l'implantation de nouveaux commerces sur la

- commune souhaitant capter une clientèle élargie,
- il peut générer de nouveaux besoins qui, s'ils ne sont pas satisfaits sur le territoire, engendreront une croissance supplémentaire des déplacements automobiles vers l'extérieur du territoire.

Sans pouvoir influencer directement sur l'installation d'un commerce sur le territoire, les élus souhaitent que le P.L.U. ne fasse pas obstacle à cette possibilité dans la mesure où l'implantation de ces commerces est cohérente au regard du territoire.

Ainsi, pour les activités commerciales et en vue de limiter la dispersion commerciale sur le territoire, les élus souhaitent que l'implantation de nouveaux commerces de proximité soit permise uniquement à l'intérieur du bourg au plus près de la population. La ZI du Clairay et la ZA de la Soulière pourront toutefois accueillir des structures commerciales plus spécifiques notamment en lien avec des activités artisanales ou industrielles.

Pour assurer et renforcer la dynamique du réseau de proximité, la commune a déjà engagé une action de renouvellement urbain au cœur du bourg devant permettre, entre autres, la création de quelques locaux commerciaux et de services. L'attractivité de ce réseau sera également liée à des liaisons douces facilitées depuis les quartiers d'habitat. La commune pourra sur ce point largement s'appuyer sur le maillage existant.

Concernant les services, si ces activités peuvent trouver place dans le bourg, il ne semble pas incohérent, pour les élus, qu'elles puissent également s'installer en campagne, dans les villages. Pour autant et pour ne pas risquer d'empiéter sur des surfaces dédiées à l'activité agricole, il est apparu indispensable de prévoir que la création de ces activités ne puisse se faire que dans le cadre de la réhabilitation d'éléments bâtis existants (restauration, changement de destination).

3- Garantir un accueil adapté des activités artisanales et industrielles

En matière d'accueil d'activités artisanales et industrielles, le P.A.D.D. porte également les ambitions de la commune dans le renforcement de la dynamique économique.

L'activité artisanale et industrielle de la commune est liée à la présence d'une vingtaine d'établissements sur la commune dont certaines activités majeures implantées sur la ZI du Clairay.

Durant les prochaines années, la commune souhaite ainsi poursuivre le renforcement de son tissu artisanal et commercial en respectant les orientations suivantes :

- pour les activités artisanales ne générant pas de nuisances par rapport à des zones habitées, leur implantation pourra s'envisager dans le bourg de manière à renforcer sa

dynamique de centre de vie sans risquer de générer un conflit dans la cohabitation entre activités et habitations.

Le P.A.D.D. envisage également la possibilité de création d'activités artisanales dans les villages. Ce choix de la commune s'appuie sur plusieurs éléments :

- près d'une dizaine d'entreprises artisanales sont aujourd'hui implantées en campagne sans que cela ne génère de nuisances ou de problématique particulière,
- cela contribue au maintien du dynamisme du territoire communal y compris dans sa portion rurale,
- cette possibilité peut constituer la première étape du développement d'une activité, qui, lorsque l'activité aura pris de l'ampleur, pourra s'installer au sein d'une zone artisanale.

Pour autant, ces installations en campagne peuvent également générer des conséquences négatives que le P.L.U. doit encadrer pour les limiter :

- les contraintes susceptibles d'être générées par rapport à des activités agricoles conduit les élus à n'admettre ces installations que dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti existant situé à une distance raisonnable des exploitations agricoles,
- les activités artisanales peuvent nécessiter des besoins particuliers en matière de voirie et de réseaux. Les installations ne peuvent donc s'envisager que dans des secteurs correctement desservis en la matière.

- pour les activités artisanales plus importantes et les activités industrielles, leur proximité avec des habitations n'est pas souhaitable et leur implantation est préférée dans des secteurs spécifiquement aménagés pour répondre à leurs besoins.

Dans son précédent document d'urbanisme, la commune avait identifié deux secteurs particuliers :

- *la ZI du Clairay*. La constructibilité de cette zone et son extension sont maintenues. Elles doivent permettre le développement des activités en place et l'accueil de nouvelles entreprises.

Le développement de cette zone doit pour autant intégrer certains enjeux :

- La présence d'un établissement SEVESO,
- La traversée de la zone par la voie ferrée reliant Fougères à Vitré et dont l'aménagement en cours d'étude devrait conduire à lui donner une affectation touristique (liaison cyclable générant la question de la perception des abords de la zone depuis la piste)
- Le caractère « vert » de la zone (caractère

rural fortement marqué dans la zone).

- Le potentiel d'optimisation des secteurs actuellement construits susceptible d'exister en cœur de zone. Sur ce point, l'existence de parcelles non bâties et de friches industrielles au sein de la zone existante doit conduire les élus à étudier les possibilités d'une réaffectation de ces sites en vue de répondre aux besoins d'installation tout en limitant les extensions sur des espaces à vocation agricole.

- *la ZA de Villeneuve*. La création de cette zone avait été envisagée en vue de bénéficier de l'effet de vitrine liée à la proximité de la RD 798. 6 ans après l'approbation du P.L.U., aucune étude ni aucun travaux n'a cependant été lancé et la localisation de ce projet de ZA dans un secteur à très forte vocation agricole conduit les élus à remettre en cause sa création.

Pour les élus, le développement artisanal doit davantage contribuer au dynamisme du bourg. La situation de la ZA de Villeneuve en bordure de la RD 798, si elle est susceptible de générer des retombées économiques positives pour la commune, ne peut influencer sur la dynamique générale du bourg comme pôle de vie de la commune.

En conséquence, les élus souhaitent abandonner ce projet pour retrouver un potentiel d'accueil plus proche du bourg.

A cet effet, le secteur de la Soulière à l'ouest du bourg a été identifié. La création de ce secteur d'activités artisanales doit permettre à la commune de maintenir et renforcer la dynamique artisanale actuelle du territoire en :

- répondant à des projets de nouvelles installations d'entreprises sur la commune,
- en offrant un potentiel d'accueil pour les activités artisanales, potentiel qui n'existe pas sur le territoire,
- en offrant des opportunités de développement pour certaines activités actuellement limitées dans leurs possibilités de développement notamment dans le bourg.

Ce secteur présente par ailleurs plusieurs avantages :

- proximité et influence sur la dynamique du bourg,
- présence d'une activité artisanale sur place,
- proximité de la station d'épuration permettant d'envisager le raccordement des constructions installées dans la zone.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

En matière de déplacements, le diagnostic a montré le fort déséquilibre existant entre déplacements automobiles et déplacements doux sur le territoire, un déséquilibre lié :

- à la vocation mixte du territoire (vocation de pôle d'emploi et vocation résidentielle) influant des flux automobiles pendulaires importants,
- du niveau d'équipement commercial de la commune, qui induit une forte dépendance de la population vis-à-vis de l'offre commerciale des communes proches (Fougères),
- l'absence de transports collectifs susceptibles de constituer une alternative intéressante à l'automobile.

A l'échelle de son territoire et dans le cadre de ces possibilités, les élus souhaitent porter les ambitions nationales en matière de lutte contre les gaz à effets de serre en intégrant dans leur projet communal, deux orientations fortes :

- **Limiter les besoins de déplacements de la population**

Dans cette première orientation, les déplacements automobiles sont particulièrement visés.

Les besoins de déplacements vers l'extérieur persisteront dans les années à venir et le renforcement des transports collectifs, s'il est susceptible d'intervenir, ne sera pas à même de modifier les habitudes de la population dans ses déplacements.

Pour autant, à l'échelle locale, des solutions sont envisageables. Pour Luitré, il s'agit notamment de définir un projet permettant d'assurer une proximité entre l'ensemble des composantes de la vie de la commune (habitat, équipements, commerces, activités, loisirs) de manière à induire des distances raisonnables incitant aux déplacements doux.

L'accent mis sur un développement principal du bourg à tous les niveaux (comme exposé ci-avant) permettra d'assurer cette proximité.

- **Mettre en place des dispositifs de déplacements alternatifs à l'automobile**

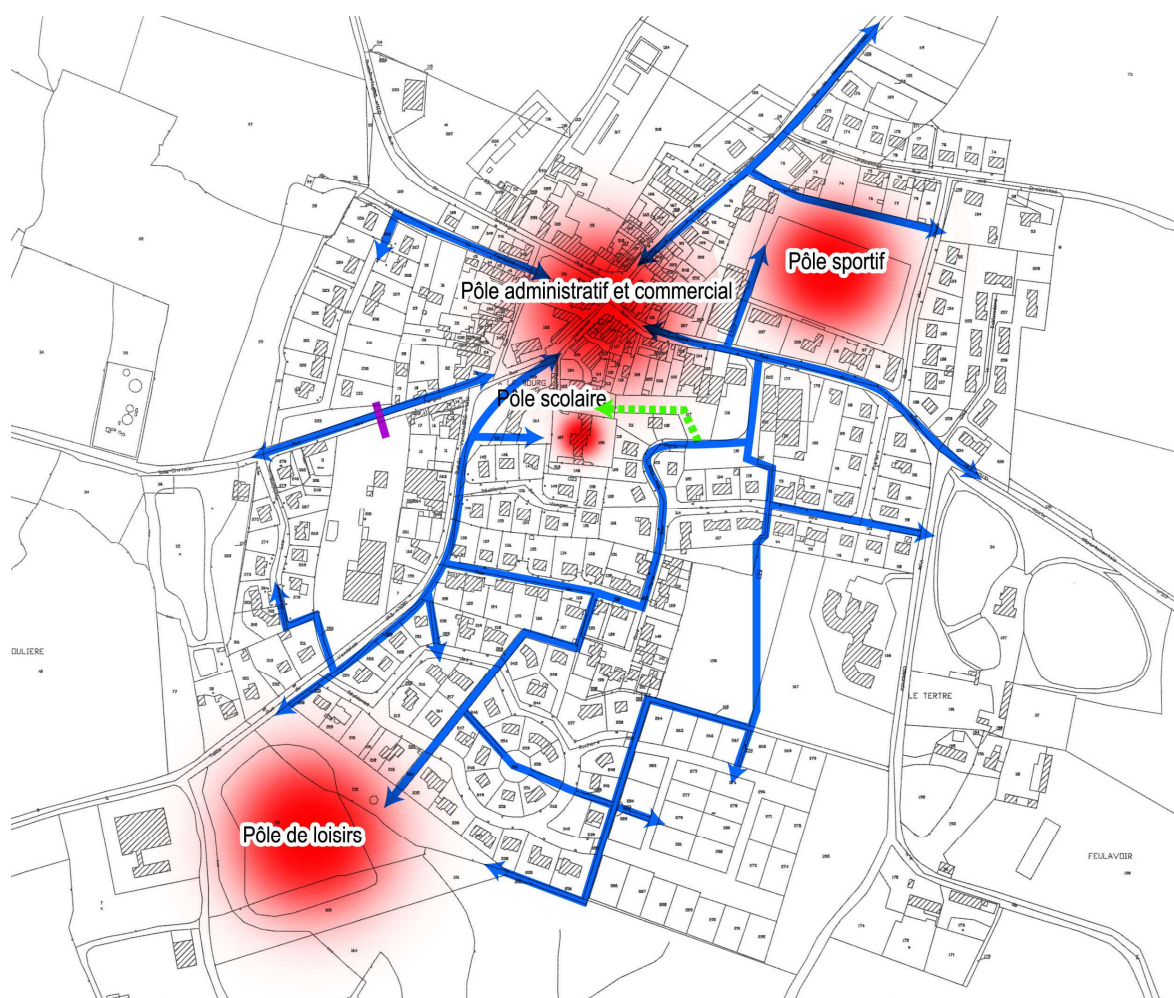
Ces dispositifs peuvent être de différents ordres :

- *les déplacements doux à l'intérieur du bourg*

Pour faciliter les déplacements au sein du bourg, la commune a déjà largement œuvré en faveur de la création d'un maillage piéton et cycle efficace dans l'agglomération.

Ainsi, toute habitation du bourg est située à moins d'1km de tout pôle d'attractivité du bourg.

Schéma des déplacements doux au sein de l'agglomération



- Liaisons douces existantes
- - - - - Liaison douce à créer

A l'échelle du bourg, il apparaît donc qu'une seule liaison serait intéressante à créer pour relier le pôle scolaire depuis les quartiers d'habitat au sud et à l'est du bourg.

- le renforcement des transports collectifs

La réflexion sur les transports collectifs ne peut être menée à l'échelle de la seule commune de Luitré. Elle doit porter plus largement sur la desserte des communes rurales autour de Fougères et doit de ce fait être menée en concertation avec Fougères Communauté.

- le covoiturage

Les déplacements automobiles vers l'extérieur sont principalement orientés vers Fougères et sa périphérie.

Afin de mutualiser les déplacements et bénéficier d'avantages à différents niveaux (économie d'énergie, limitation des gaz à effets de serre, économie financière), le covoiturage peut constituer un moyen intéressant bien que peu développé aujourd'hui sur la commune.

Pour le faciliter, la création d'une aire de covoiturage identifiée est à envisager sur le territoire. La réussite d'une telle plateforme doit cependant prendre en compte différents critères :

- visibilité,
- facilité d'accès,
- ne pas conduire à empiéter davantage sur les terres agricoles par la création d'une plateforme de covoiturage spécifique.

Ainsi, les élus de Luitré ont souhaité identifier l'aire de stationnement à créer en accompagnement de la salle des fêtes en bordure de la RD 113 comme aire de covoiturage. Ce positionnement prend en compte l'ensemble des facteurs de réussite mentionnés puisqu'il conduit à optimiser les places de stationnement de la salle des fêtes qui ne seront utilisées que périodiquement et à situer cette aire en entrée du bourg sur l'un des principaux axes de déplacements.

LOISIRS

Sur la commune, les loisirs sont liés :

- **au maillage des cheminements de découverte du territoire**

Ils permettent de découvrir les grandes composantes du paysage et du patrimoine communal avec notamment le passage du GR 34 au sud du territoire communal.

La pérennité du maillage existant voire son renforcement peuvent être intéressants. Sur ce point, le projet de création d'une liaison cyclable entre Fougères et Vitré empruntant l'ancien tracé de la voie ferrée peut être un atout d'attractivité touristique du territoire dans les années à venir.

- **Maintenir la convivialité des espaces de loisirs du bourg**

Deux secteurs sont particulièrement identifiés au sein du bourg :

- la zone de loisirs du plan d'eau au sud de la commune vers lequel de nombreux cheminements doux arrivent.

Le maintien de cette zone et de son caractère naturel doivent être assurés dans le P.L.U.

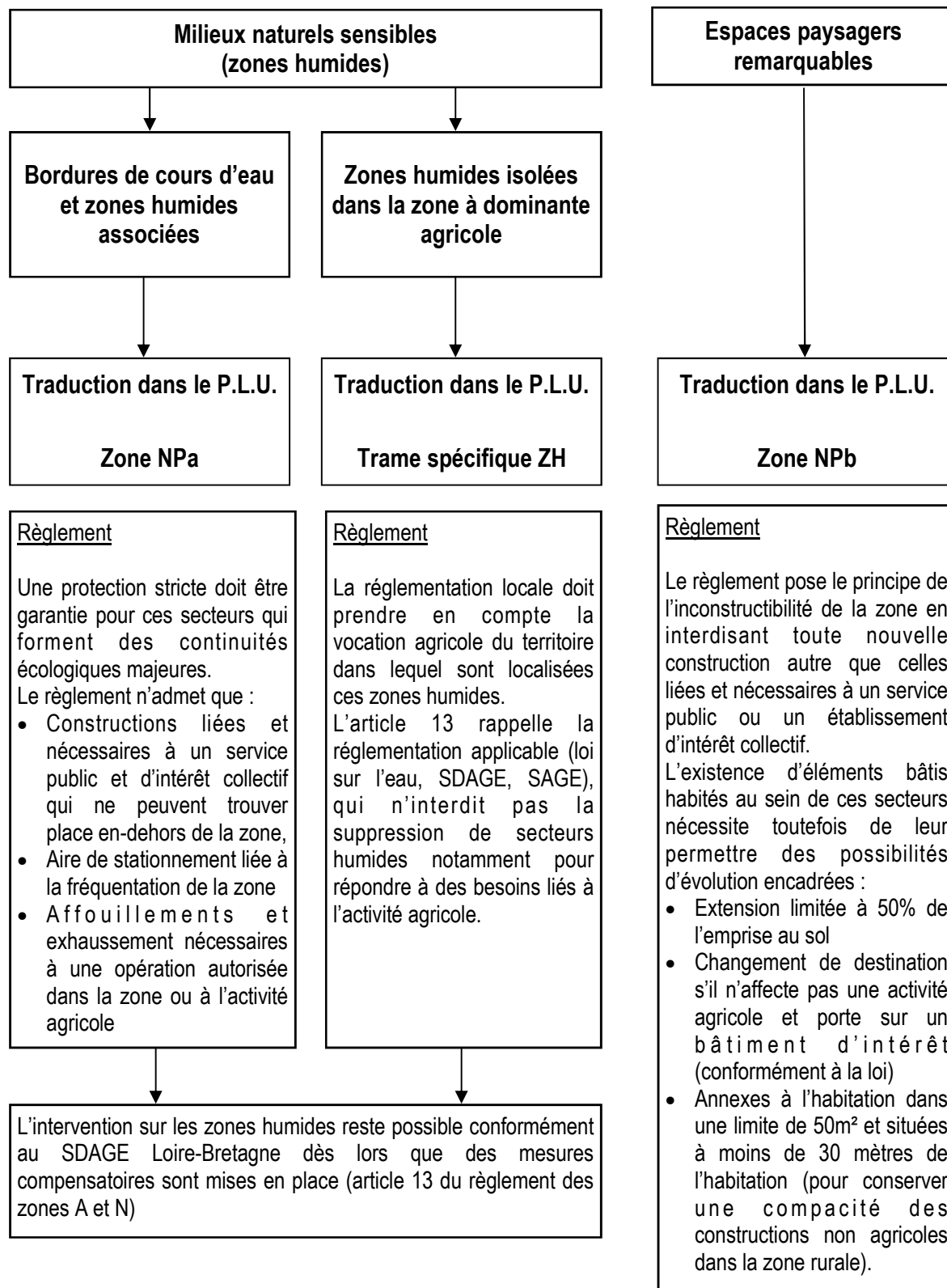
- les espaces sportifs du bourg

3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents réglementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Certains points seront illustrés de schémas, croquis, extraits de plans de zonages.... pouvant améliorer la compréhension et illustrer le propos.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS AU SEIN DU P.L.U.

Le tableau de la page précédente tend à expliquer de quelle manière le zonage du P.L.U. entend assurer la préservation des vastes espaces naturels paysagers du territoire.

Sur les plans de zonage, le zonage de type naturel mis en place est adaptée suivant la sensibilité des milieux naturels et paysagers qu'il entend protéger :

- **protection très forte pour les bordures des cours d'eau et les zones humides qui les accompagnent.** Ces secteurs représentent les continuités écologiques et les milieux naturels les plus remarquables de la commune.

Les limites de la zone suivent globalement les contours des zones humides inventoriées sur la commune et les rives des cours d'eau et excluent tout élément bâti.

Logiquement, le règlement de la zone NPa, qui couvre cet ensemble, définit des règles d'inconstructibilité stricte en y autorisant que ;

- les constructions liées et nécessaires à un service ou un établissement d'intérêt collectif. La création de telles constructions peut se révéler indispensable pour répondre notamment à des besoins de desserte des constructions en campagne (habitations, exploitations agricoles) par les réseaux. Compte tenu de l'impact que ces constructions sont susceptibles d'avoir sur les milieux, le règlement rappelle que cette implantation ne peut s'envisager que dès lors qu'aucune autre solution viable n'est possible en-dehors de la zone naturelle.
- les aires de stationnement liées à la fréquentation de la zone. Il peut exister des besoins en la matière pour permettre la découverte de certains milieux naturels de la commune.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à une opération autorisée dans la zone ou liés à l'activité agricole. Certaines parcelles agricoles peuvent être incluses au sein de la zone NPa. Les besoins liés à cette activité (retenues collinaires...) peuvent nécessiter d'intervenir sur des secteurs classés humides.

Une trame particulière identifiant l'ensemble des zones humides du territoire est par ailleurs mise en place tant pour les continuités écologiques classées en zone NPa que pour les zones humides isolées dans les espaces à dominante agricole.

Pour cette trame, le règlement (article 13) rappelle les dispositions législatives applicables et rappelle également que la suppression de zones humides, si elle n'est pas souhaitable, est possible dès lors que des mesures

compensatoires sont mises en place.

- protection forte pour les espaces boisés et paysagers de la commune

Sur ces secteurs sensibles au niveau paysager et classés en zone NPb, le règlement du P.L.U. est défini pour prendre en compte un double enjeu :

- la nécessité de préserver des espaces paysagers sensibles (secteurs boisés de la commune),
- la présence d'habitations et dépendances au sein des espaces paysagers protégés.

Ainsi, la zone NPb est délimitée autour :

- des bois dominant la butte de Montbelleux. La limite de la zone NPb suit précisément le secteur boisé et intègre les anciennes infrastructures minières du secteur complètement incluses dans le secteur boisé,
- les secteurs boisés du Ferrai. La limite suit également les contours des bois et intègre une habitation située à l'intérieur,
- les secteurs boisés près du Pelvan et qui accompagnent le ruisseau du Talvard,
- l'ensemble patrimonial et paysager de Feulavoir incluant le château et ses dépendances (hors bâtiment agricole en activité)
- l'ensemble patrimonial et paysager du Bois le Houx incluant le château et ses dépendances (hors bâtiment agricole en activité),
- les secteurs boisés à l'est du territoire communal.

La protection des boisements existants est par ailleurs assurée au titre des Espaces Boisés Classés.

En cohérence avec l'objectif de protection, le règlement de la zone NPb n'admet aucune nouvelle construction autre que celles nécessaires et liées à un service public ou à un établissement d'intérêt collectif.

Pour autant, afin de prendre en compte l'existence d'éléments bâtis dans certains de ces secteurs, le règlement du P.L.U. y autorise une évolution encadrée :

- une extension mesurée et limitée à 50% de l'emprise au sol existante,
- la possibilité de création d'annexes limitées à 50m²
- le changement de destination des constructions existantes. Il doit permettre d'assurer la conservation du patrimoine rural d'intérêt de la commune. Des conditions sont toutefois définies dans le règlement :
 - conformément à la loi, ce changement de destination ne pourra intervenir que sur un bâti d'intérêt patrimonial ou historique dont il tendra à assurer la préservation et la mise en valeur,
 - il devra être réalisé sur des bâtiments situés à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en

activité afin de ne pas générer de contraintes supplémentaires pour le fonctionnement des exploitations (sauf lorsque ce changement de destination est exercé par un exploitant agricole pour en faire son logement).

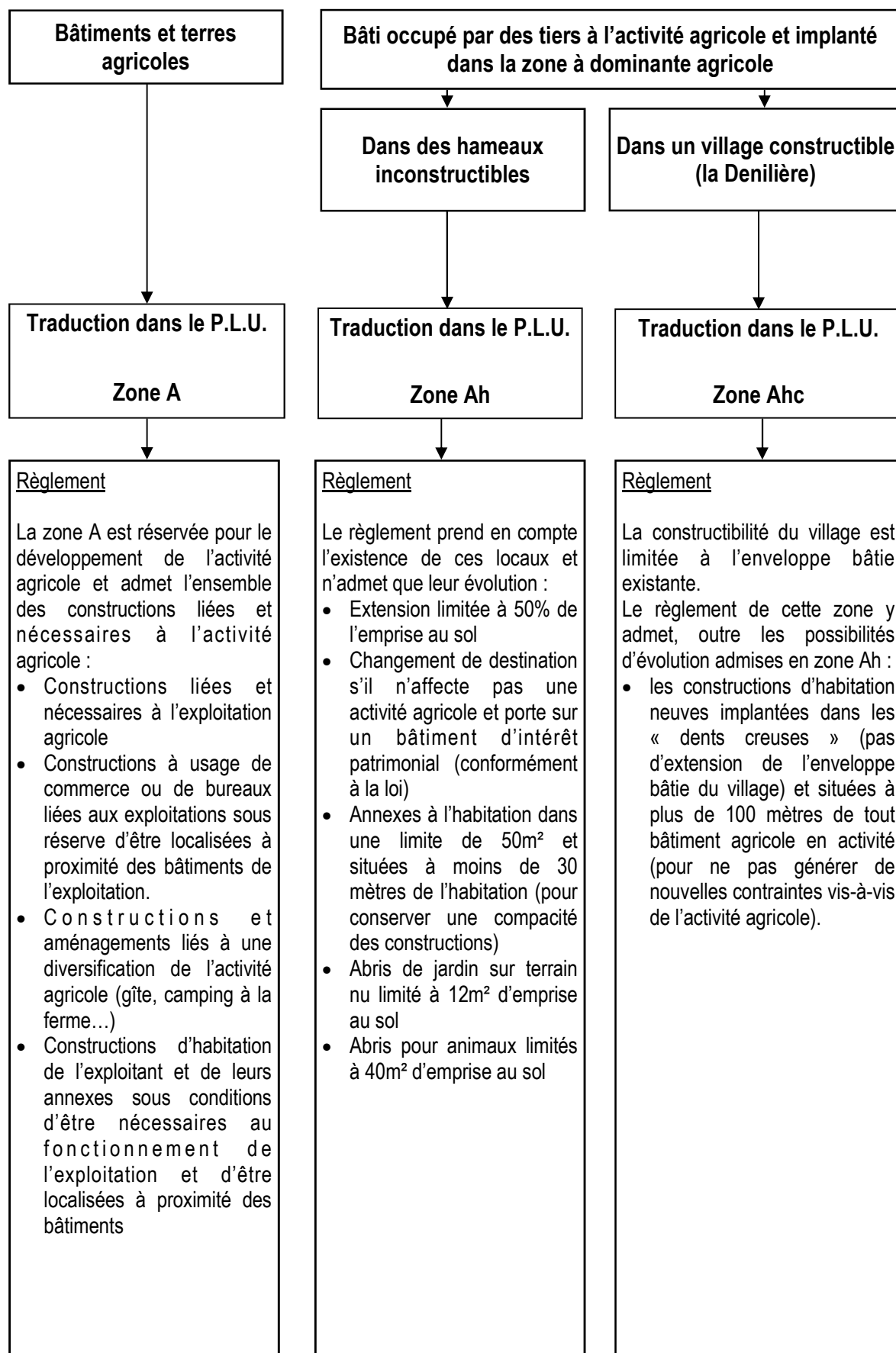
Dans la continuité du document d'urbanisme précédent (PLU approuvé en 2006), les plans de zonage reconduisent également la protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur certains linéaires de haies remarquables. Comme le rappelle le règlement, cette protection nécessite le dépôt d'une déclaration préalablement à tous travaux de suppression des haies protégées.

Par ailleurs, **le P.L.U. crée un zonage NPbe destiné à couvrir l'ensemble des infrastructures de l'ancien site minier de Montbelleux.**

Ce zonage spécifique a pour objectif d'interdire strictement sur ce site toute nouvelle construction, aménagement, travaux ou installation en cohérence avec les engagements pris par le gérant du site actuel et acté par la Préfecture d'Ille-et-Vilaine.

Le P.L.U. admet toutefois la possibilité de travaux visant à assurer la sauvegarde de ce patrimoine minier, historique du territoire.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES AU SEIN DU P.L.U.

Conformément aux orientations du P.A.D.D., la protection et le développement des activités agricoles doivent être assurés dans les documents règlementaires.

La zone A couvre l'ensemble des bâtiments et espaces à vocation agricole (hors espaces naturels et paysagers protégés) et par conséquent une très large partie du territoire communal.

La définition des bâtiments agricoles intégrés en zone A a été fait sur la base du diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2012.

Le règlement admet parallèlement des possibilités d'évolution du bâti des tiers implanté au sein de la zone à dominante agricole. Les évolutions permises en zone Ah, dans un souci d'équité sur l'ensemble de la zone rurale, sont les mêmes que celles admises en zone NPb.

Les limites des zones Ah sont calées sur les limites des propriétés rattachées aux habitations qu'elles doivent couvrir. Ces secteurs peuvent ainsi, pour certains ensembles bâtis, couvrir des surfaces importantes. Il s'agit, pour autant de secteurs qui ne présentent aucun potentiel agronomique, biologique ou économique et ne répondent pas, de ce fait, aux critères de la zone A conformément à l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme.

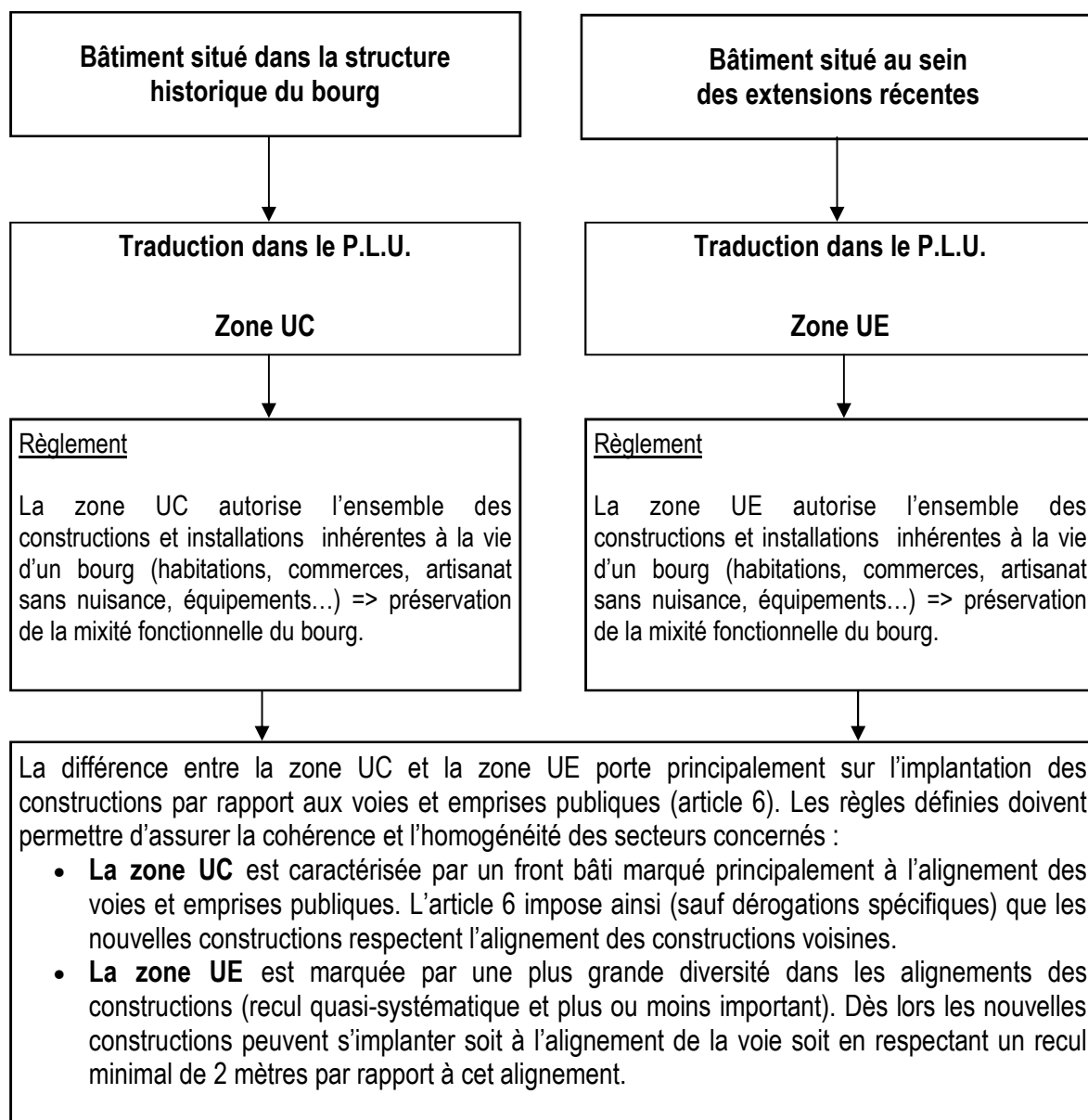
La zone Ahc de la Denilière admet, en outre, les nouvelles habitations localisées à l'intérieur de l'enveloppe existante. Les limites de la zone Ahc sont ainsi calées autour des habitations existantes tant pour sa portion historique (au nord de la RD 22) que pour les habitations pavillonnaires situées en bordure sud de la RD 22 (sur ce secteur, la limite de la zone constructible a été calée pour limiter les possibilités de réalisation de constructions en deuxième rang).

Conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, « le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » :

- article 6 : recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques
- article 7 : implantation sur la limite séparative ou en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres
- article 9 : emprise au sol des constructions limitée à 50% de la superficie de la parcelle
- article 10 : hauteur des habitations limitée à 7 mètres.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS AGGLOMÉRÉS EXISTANTS (HORS VILLAGE ET HAMEAUX)



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISÉS DE LA COMMUNE

Cette partie ne traite pas des villages et hameaux dispersés sur le territoire et qui ont fait l'objet d'intégration dans des zones de type A (Ah ou Ahc) (*cf. ci-avant*).

1- Concernant la structure historique du bourg (zone UC)

Les règles définies doivent permettre d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans la trame ancienne et patrimoniale du bourg.

Au sein de ces secteurs, la densification et le renouvellement urbain sont souhaités et encouragés dans le règlement.

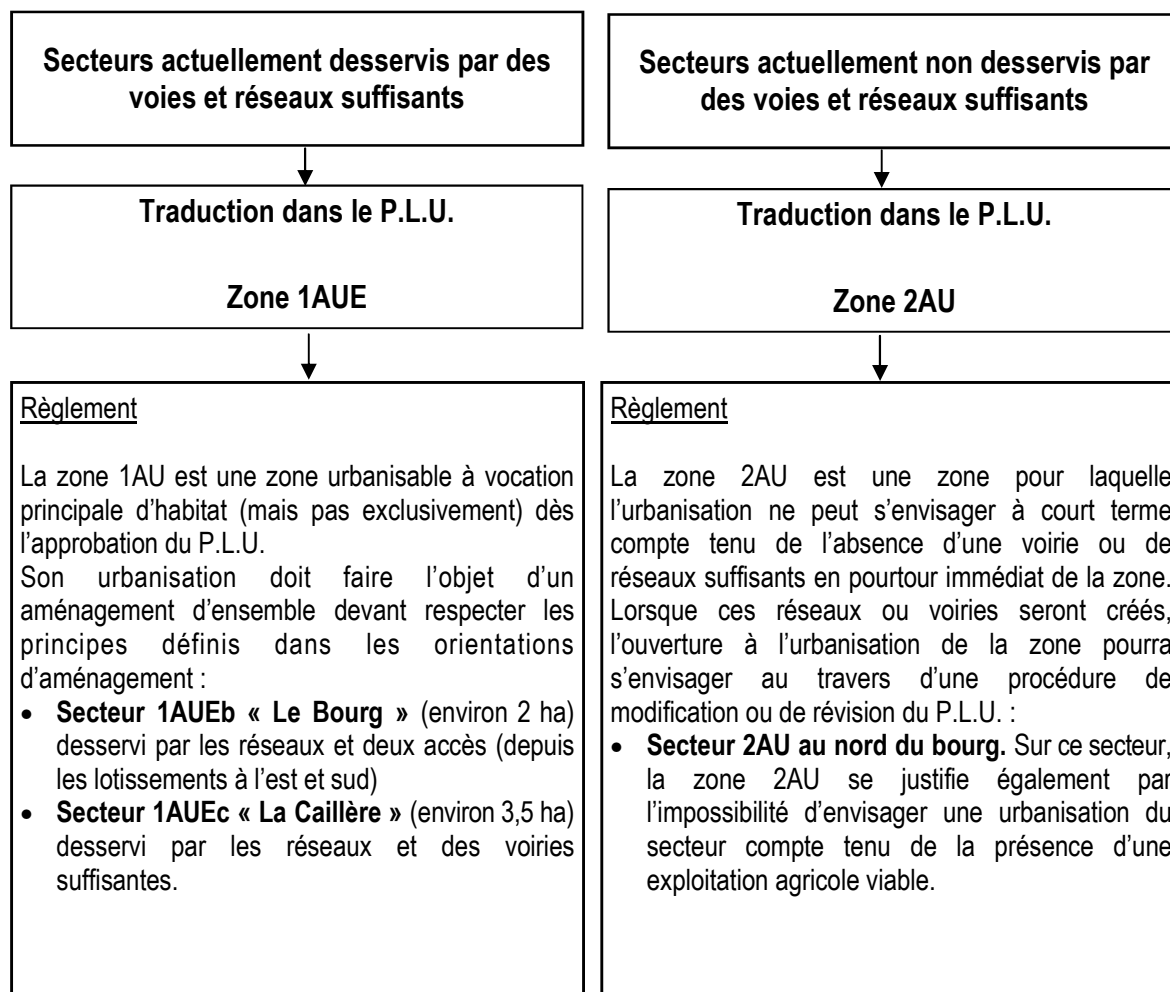
La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions (article 11) est définie de manière à permettre la réalisation d'architectures innovantes permettant la réalisation d'économies d'énergie ou la production d'énergie.

2- Concernant les secteurs d'extension récente (zone UE)

La zone UE intègre que les portions actuellement urbanisées du bourg et caractérisées par un habitat ayant le plus souvent pris une forme pavillonnaire. Les secteurs non construits font l'objet de zonages de type AU (1AUEb) pour répondre aux besoins futurs de la commune en matière d'habitat.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

L'objet des zones d'urbanisation à vocation d'habitat définies sur les plans de zonage est de répondre aux besoins exprimés par la commune au sein de son P.A.D.D.

Ces besoins ont été évalués à 140 logements pour la période 2013-2025 (soit 12 logements par an en moyenne).

La répartition du potentiel constructible respecte les orientations du P.A.D.D. :

- **Un développement prioritaire à l'intérieur des secteurs urbanisés**

Le taux de logements vacants est « normal » sur la commune (5,8% en 2009). Cette problématique n'est donc pas prise en compte dans le cadre de la réponse aux besoins de la commune en matière de logements.

La densification permise du village de la Denilière au sein de son enveloppe bâtie permet d'y envisager la réalisation de 2 à 3 constructions neuves.

La zone urbanisée du bourg laisse apparaître peu de parcelles disponibles mis à part les 19 lots toujours non construits du lotissement du Rocher 3 et qui doivent être pris en compte dans les besoins de la commune.

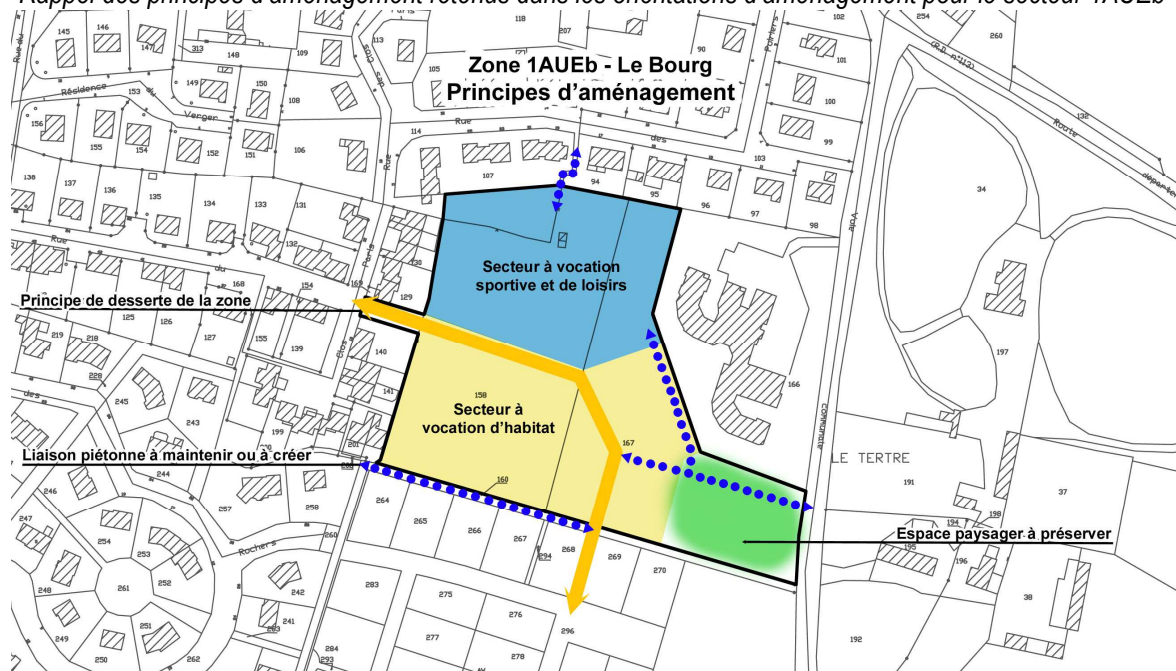
Par ailleurs, la commune a fait le choix d'utiliser le terrain de loisirs situé près de la MARPA pour répondre partiellement à ces besoins en logements sur des espaces qui n'affecteront pas la zone agricole.

Ce secteur a fait l'objet d'un classement 1AUEb destiné à permettre son urbanisation dès lors qu'elle respecte les principes édictés au sein des orientations d'aménagement.

Sur ce secteur communal d'environ 2 ha, les principes d'aménagement retenus doivent permettre de répondre aux enjeux identifiés sur la zone.

Enjeux et objectifs	Principes retenus
Optimiser le potentiel constructible libérable à l'intérieur de la zone agglomérée du bourg de Luitré	Le potentiel d'habitat couvre 1 ha. Sur cette portion, le potentiel devra faire mettre en avant une typologie de logements assurant mixité sociale et une densité minimale de 15 logements par hectare. La proximité de la MARPA peut notamment justifier la création de logements adaptés pour personnes âgées.
Insérer la desserte de la zone dans le réseau de voies automobiles et de cheminements piétons existants en pourtour de la zone	Desserte automobile depuis les lotissements à l'est et au sud (accroches existantes) Desserte piétonne appuyée sur le réseau existant en périphérie de la zone
Maintenir un espace à vocation sportive adapté aux besoins de la collectivité.	Conservation d'un espace à vocation de loisirs sur environ 7000m ² (à adapter suivant les besoins) Préservation du boisement existant à l'est

Rappel des principes d'aménagement retenus dans les orientations d'aménagement pour le secteur 1AUEb



Les simulations d'aménagement réalisées sur la zone permettent d'envisager la création de 18 à 20 constructions sur ce secteur (cet objectif n'a toutefois pas été repris au sein des orientations d'aménagement ou du règlement pour ne pas risquer de figer la faisabilité du projet si des éléments techniques venaient à rendre difficilement aménageables certaines portions de la zone; la densité retenue dans le P.L.U. - orientations d'aménagement et règlement est de 15 logements par hectare minimum).

Ainsi, en s'appuyant uniquement sur le potentiel de densification au sein des zones urbanisées du bourg et de la Denilière, la commune peut envisager la création de 40 à 45 logements soit environ 30% de ces besoins.

Pour atteindre l'objectif de 140 logements, il est donc nécessaire de prévoir un potentiel en extension du bourg suffisant pour permettre l'accueil d'une centaine de nouveaux logements

- **Un développement en extension au nord du bourg**

Conformément aux orientations du P.A.D., les secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat ont été organisés pour redonner au cœur de bourg une position centrale et conserver une forme compacte.

Sur la base de 15 logements par hectare, le potentiel constructible en extension doit ainsi représenter 6,5 à 7 ha.

Ce potentiel d'habitat a été répartie entre deux zones :

- *Le secteur 1AUEc « La Caillère »*

Ce secteur, d'une superficie globale d'environ 3,5 ha, constitue le potentiel de développement du bourg

vers le nord-est.

Les limites de cette parcelle s'appuient :

- ♦ sur le chemin de la Caillère au nord,
- ♦ sur les espaces actuellement bâtis du bourg de Luitré à l'ouest,
- ♦ sur la RD n°113 au sud,
- ♦ sur le périmètre de protection de 100 mètres défini autour des bâtiments de l'exploitation agricole de la Caillère à l'est.

Sur ce secteur, les principes d'aménagement retenus doivent permettre de répondre aux enjeux identifiés sur la zone.

Enjeux et objectifs
Intégrer la zone d'urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés du bourg,
Aménager la lisière urbaine à l'est dans un souci d'intégration de l'urbanisation,
Appréhender l'urbanisation de la zone dans le respect du périmètre de protection des Monuments Historiques.

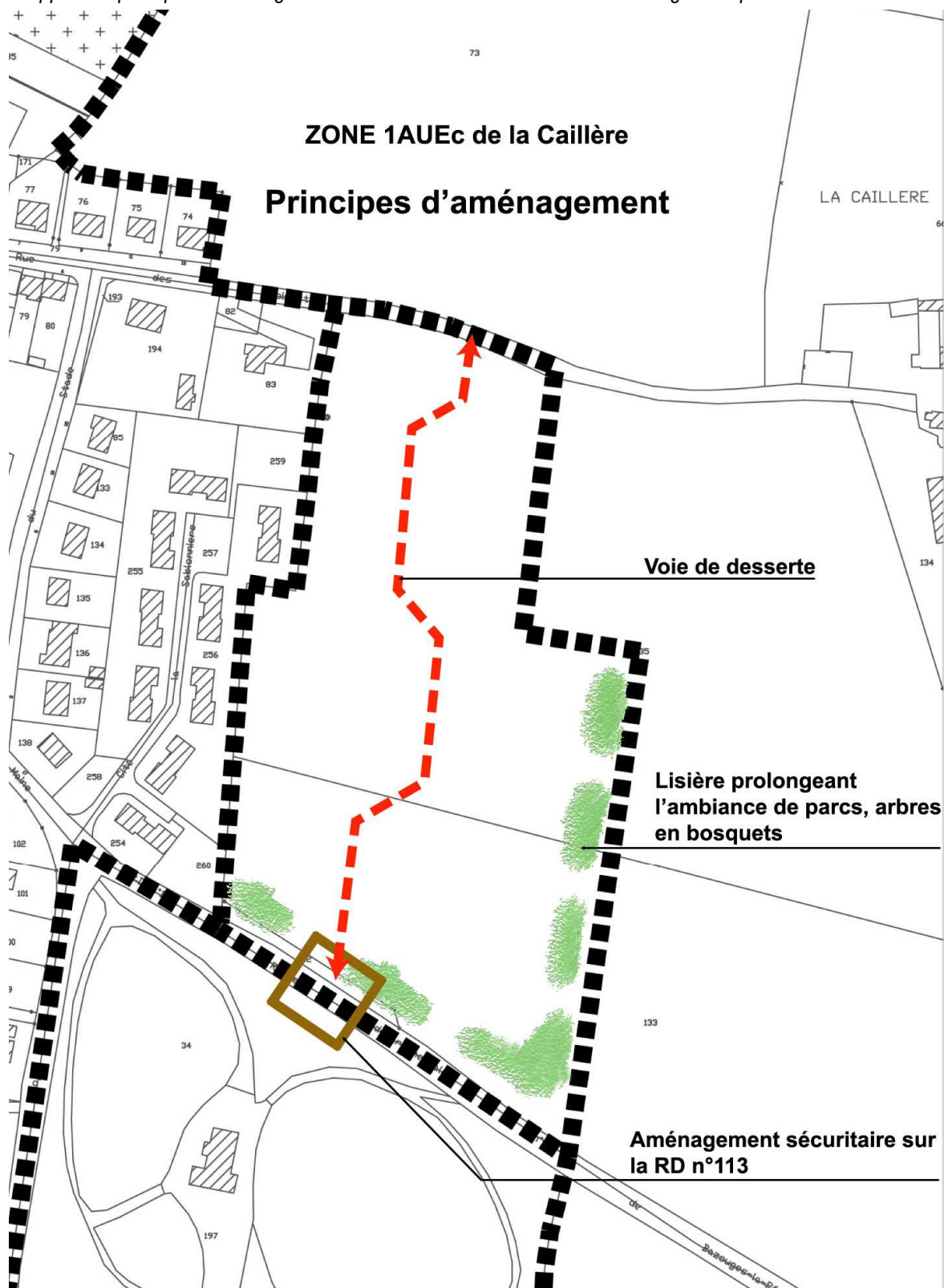
Principes retenus
A l'est, la nouvelle lisière urbaine créée devra être intégrée par la création d'une végétation prolongeant l'ambiance du parc du château de Feulavoir (au sud).
La desserte sera notamment assurée par la création d'une voie reliant le chemin de la Caillère à la RD 113 sur laquelle un aménagement sécuritaire sera réalisé.
L'insertion de ce projet dans le périmètre de protection de 500 mètres autour de la croix du cimetière (MH) nécessitera une réflexion d'aménagement menée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions réglementaires de la zone 1AUE reprennent pour beaucoup les dispositions réglementaires des zones UE de manière à assurer une continuité dans les formes urbaines des extensions récentes.

Il est par ailleurs rappelé, en cohérence avec les orientations du P.A.D.D., que la réalisation d'une opération urbaine sur ce secteur doit conduire au respect d'une densité globale de 15 logements par hectare.

- Le secteur 2AU au nord du bourg

D'une superficie d'environ 5 ha, ce secteur est réservé pour une urbanisation à long terme à vocation d'habitat. Une portion de la zone sera toutefois dédiée à terme à l'accueil d'un équipement structurant conformément aux orientations du P.A.D.D. sur environ 7500m² (cf. ci-après).



Son classement en zone 2AU se justifie par le fait que son urbanisation ne pourra s'envisager que dans l'hypothèse d'une cessation de l'exploitation agricole présente dans le secteur.

Par ailleurs, les réseaux ne sont pas tous présents en périphérie de la zone.

Comme le rappelle le règlement, l'urbanisation de cette zone ne sera possible que lorsqu'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. aura permis sa transformation en zone 1AU. Cette même procédure devra permettre de définir les principes d'aménagement devant régir l'urbanisation du secteur et la répartition du potentiel entre zone d'habitat et secteur à vocation d'équipements.

Dans cette attente, les possibilités de développement de l'exploitation sont gelées, le règlement de la zone 2AU admettant cependant la réalisation de travaux liés à la mise aux normes de l'exploitation.

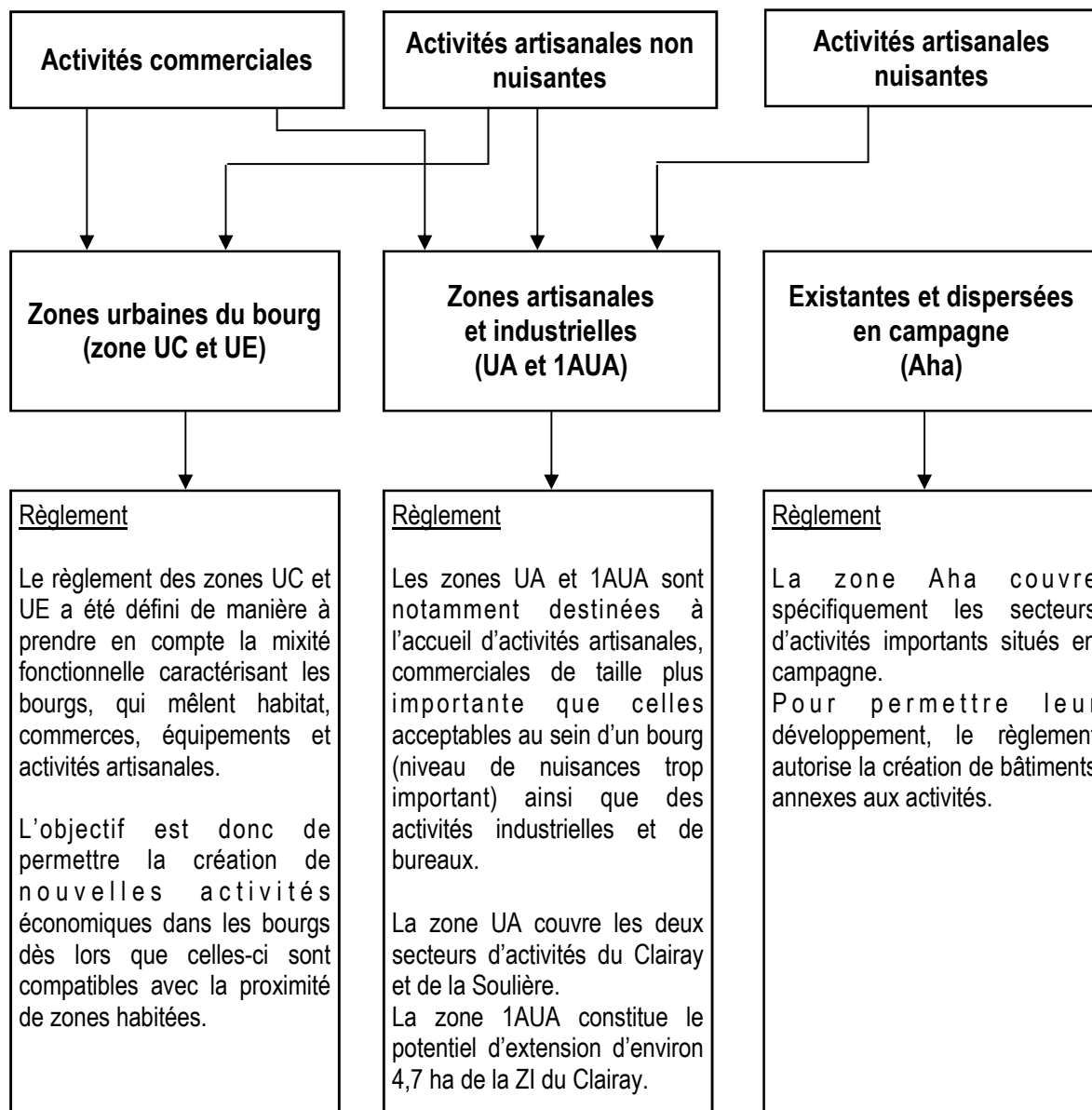
Il convient cependant de relever la nécessité pour la commune de réaliser préalablement ou lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur une étude approfondie destinée à appréhender tant la sensibilité des paysages que le relief. L'aménagement envisagé devra permettre de réaliser un quartier respectant la topographie et mettant en valeur l'une des entrées de ville principales du bourg.

Ainsi, en extension du bourg, le P.L.U. prévoit la mise à disposition d'environ 7,5-8 ha de surfaces constructibles (en excluant le secteur de 7500m² réservé pour l'aménagement d'un équipement au sein de la zone 2AU) à vocation d'habitat permettant de répondre aux besoins de la commune pour les 10 à 15 années à venir.

NB : Le calcul présenté ci-avant ne prend pas en compte les possibilités de changement de destination offertes par le P.L.U. Si les bâtiments transformés sont susceptibles de représenter un potentiel d'habitat sur la commune, leur reprise reste cependant trop aléatoire et incertaine pour constituer un élément fiable du parc de logement créé dans le cadre du projet communal.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La prise en compte des besoins des exploitations agricoles a été exposée ci-avant.



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone de la Soulière, est localisée à l'ouest du bourg en bordure d'une voie d'intérêt communautaire et doit permettre l'accueil d'activités artisanales à proximité du bourg.

La zone couvre une superficie d'environ 5,2 ha (en compensation, la commune a supprimé les surfaces réservées pour la création d'une zone d'activités dans le secteur de Villeneuve et qui couvrirait une superficie d'environ 8 ha) et accueille d'ores et déjà une activité artisanale qui occupe environ 1 ha de la zone.

Les limites de la zone sont calées sur :

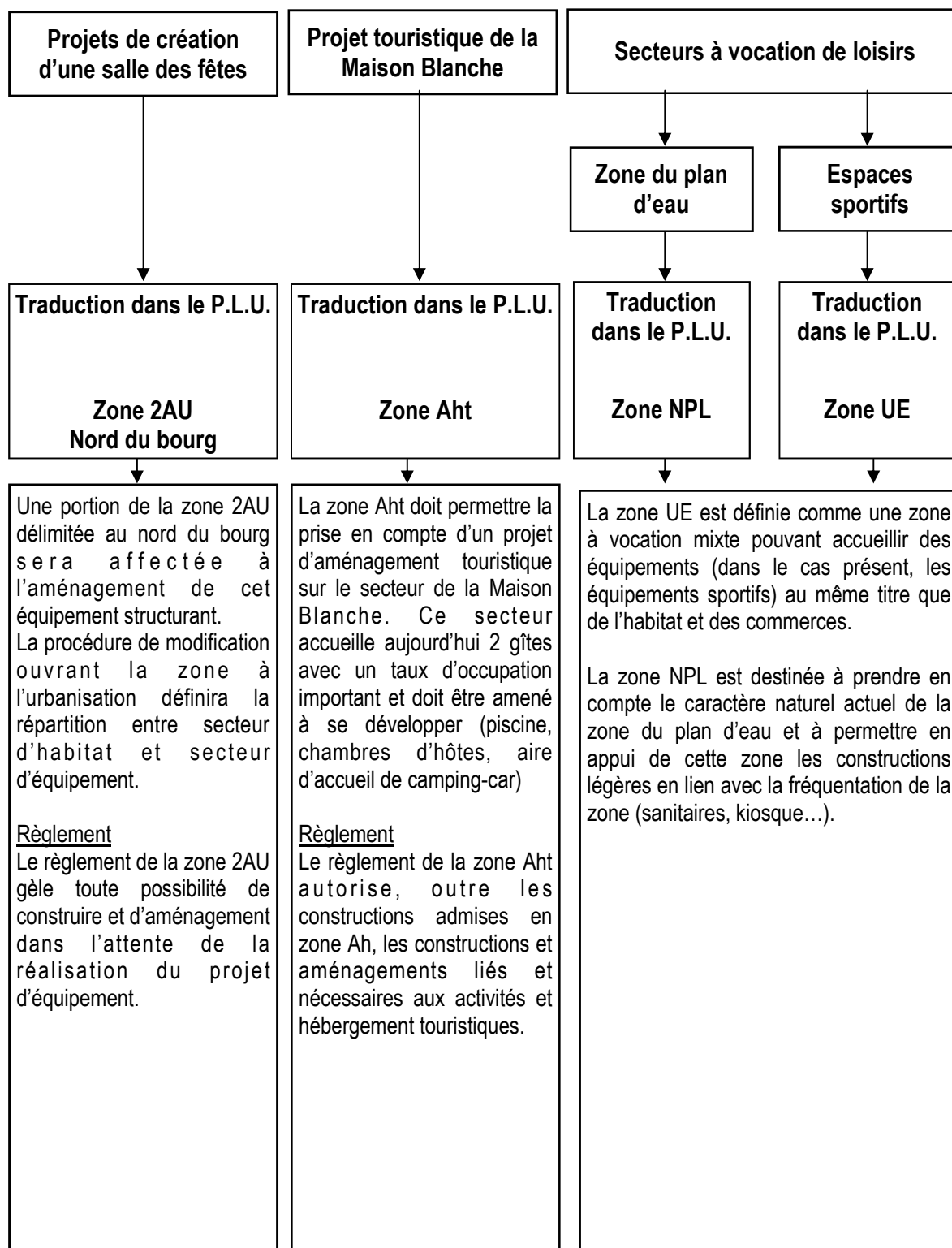
- la voie d'intérêt communautaire au sud,
- une chemin d'exploitation à l'ouest,
- les limites des zones humides identifiées sur le secteur à l'est et au nord.

Elle offrira aux entreprises locales existantes bloquées dans leur développement la possibilité de se développer et à de nouvelles entreprises artisanales la possibilité de s'installer sur le territoire.

La zone UA du Clairay couvre les secteurs aménagés et construits de la zone. Les limites de la zone longe les limites communales au nord (notamment le Couesnon) et intègre les activités existantes au sud.

Au sud, son potentiel d'extension est classé en zone 1AUA en bordure de la VC n°8.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE TOURISTIQUE, D'ÉQUIPEMENTS ET DE LOISIRS



PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la commune recense un monument historique. La protection de cet élément majeur du patrimoine et de ses abords s'appuiera sur une concertation menée avec l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet de construction ou d'aménagement mené à l'intérieur du périmètre de protection de 500 mètres.

La zone UC a été définie autour du centre ancien de Luitré. Le règlement de cette zone et notamment son article 6 doit permettre d'assurer une insertion cohérente des nouvelles constructions dans la trame urbaine historique de la commune.

Pour les constructions anciennes de ce cœur de bourg tout comme pour les autres éléments remarquables identifiés en campagne, une étoile les identifie sur les plans de zonage et les protège au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions protégées est soumis au dépôt d'un permis de démolir.

Par ailleurs, le P.L.U. autorise la valorisation et la préservation du bâti existant notamment en campagne en autorisant le changement de destination :

- ◆ En zone A, dans le cadre de la création du logement de fonction de l'exploitant ou pour assurer la diversification des revenus de l'exploitation (notamment à vocation touristique)
- ◆ Dans les secteurs non agricoles (Ah, Ahc, Aht), dès lors que ce changement de destination est menée à l'écart de toute exploitation agricole (distance de 100 mètres minimum requise) et qu'il est réalisé sur un bâtiment présentant un intérêt patrimonial.

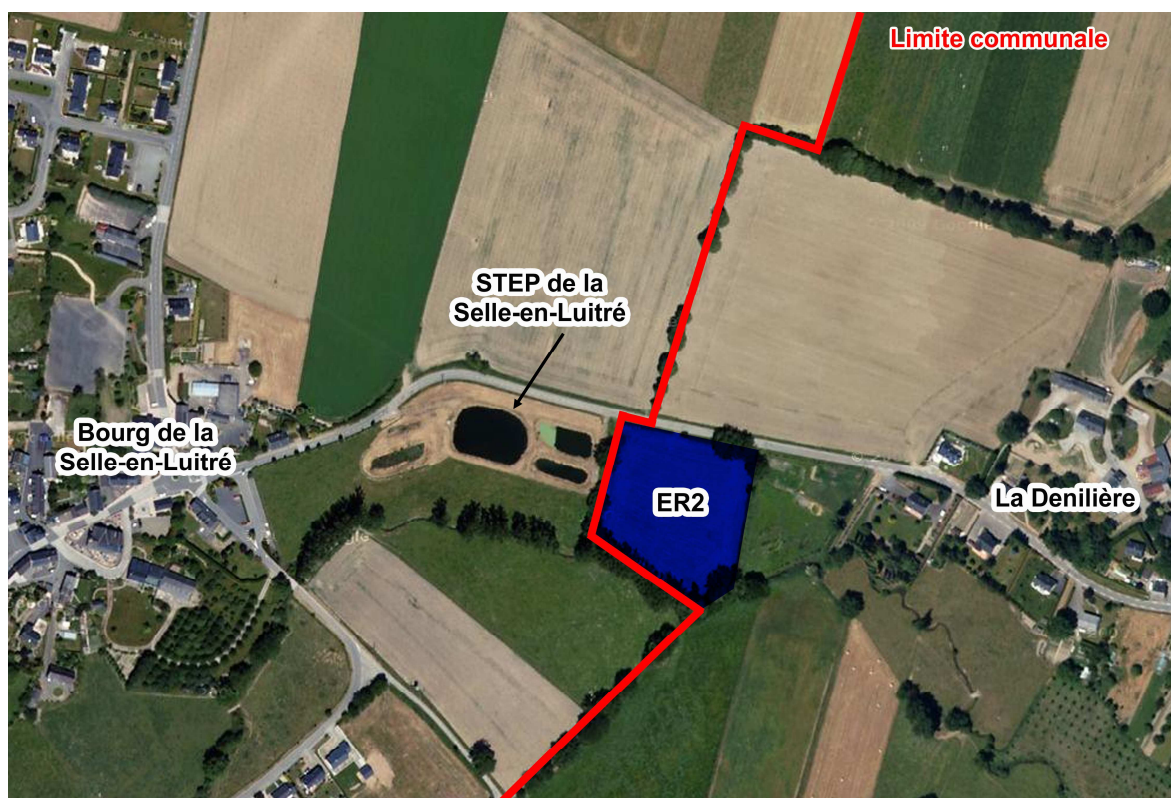
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Sur les plans de zonage du P.L.U. de Luitré, 2 emplacements réservés ont été définis :

- **ER n°1** mis en place au profit de la commune sur une surface de 1600m².

Cet emplacement réservé doit permettre l'acquisition d'une parcelle par la commune pour permettre, conformément au P.A.D.D., la réalisation d'une liaison douce entre les quartiers d'habitat au sud et à l'est du bourg et l'école.

- **ER n°2** mis en place au profit de la commune sur une superficie d'environ 1 ha. Cet emplacement réservé existait déjà au sein du P.O.S. et a été reconduit pour permettre l'extension de la station d'épuration du bourg de la Selle-en-Luitré située juste de l'autre côté de la limite communale.



3.3 - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU P.L.U.

Le chapitre suivant a pour finalité de justifier les changements réglementaires apportés au P.L.U. approuvé en 2006. Certains de ces changements sont issus de la loi, d'autres résultent d'une réflexion ou d'une volonté politique locale.

LES EVOLUTIONS DU ZONAGE

**TABLEAU RECAPITULATIF
DE L'EVOLUTION DU
ZONAGE**

Le tableau ci-après montre globalement les transformations élaborées dans le cadre du nouveau P.L.U. en terme de terminologie de zones ainsi que les évolutions de superficies de chaque zone entre P.L.U. approuvé en 2006 et le P.L.U. approuvé.

P.L.U. 2006	Surfaces (% du territoire)
UC	4 ha (0,1%)
UE	24,6 ha (0,8%)
UA	16,9 ha (0,6%)
1AUE	10,2 ha (0,4%)
1AUA	12,6 ha (0,4%)
2AU	7,5 ha (0,3%)
NH	7,9 ha (0,3%)
TOTAL zones constructibles	83,7 ha (2,9%)
A	2429,8 ha (83,3%)
NA	54,9 ha (1,9%)
NAa	9,7 ha (0,3%)
-	-
NPa	15,4 ha (0,5%)
NPb	316,9 ha (10,9%)
NPL	4,6 ha (0,2%)
-	-
TOTAL zones inconstructibles	2831,3 ha (97,1%)
TOTAL	2915 ha
EBC	54,5 ha

P.L.U. révisé	Surfaces (% du territoire)
UC	3,5 ha (0,1%)
UE	27,8 ha (1%)
UA	21 ha (0,7%)
1AUE	5,5 ha (0,2%)
1AUA	4,7 ha (0,2%)
2AU	5 ha (0,2%)
Ahc	5,6 ha (0,2%)
TOTAL zones constructibles	73,1 ha (2,5%)
A	2408,1 ha (82,6%)
Ah	57,8 ha (2%)
Aha	4,4 ha (0,2%)
Aht	0,4 ha (0,01%)
NPa	303,1 ha (10,4%)
NPb	62,9 ha (2,2%)
NPL	4,6 ha (0,2%)
Ne	0,6 ha (0,02%)
TOTAL zones inconstructibles	2841,9 ha (97,5 %)
TOTAL	2915 ha
EBC	57,9 ha

LE ZONAGE

Le P.L.U. a réalisé relativement peu de modifications dans la typologie des zones qui connaissent de grandes similitudes entre les 2 documents d'urbanisme avec cependant quelques modifications dans leur terminologie (notamment pour prendre en compte les évolutions réglementaires issues du décret du 29 février 2012).

LES ADAPTATIONS

Les adaptations présentées dans ce chapitre concernent les modifications des contours des zones existantes au P.O.S. et reconduites avec parfois quelques évolutions terminologiques dans le P.L.U.

1- La zone UC

A l'échelle de la zone UC du P.L.U. révisé, les limites de zones reprennent pour l'essentiel les limites initiales de la zone.

La seule modification porte sur l'exclusion de l'école de la zone UC et son intégration en zone UE. Sa forme tend en effet à rapprocher davantage cet équipement des caractéristiques de la zone UE.

2- La zone UE

Le contour de la zone UE a quelque peu évolué entre les deux documents.

Par rapport au P.L.U. de 2006, la zone UE :

- inclut désormais l'école (*cf. ci-dessus*).
- intègre l'ensemble des secteurs urbanisés depuis l'entrée en vigueur du P.L.U.

A l'échelle du bourg, cette extension porte sur l'intégration du lotissement du Rocher 3 au sud.

- exclut la zone de loisirs et sportive près de la MARPA qui a fait l'objet d'un classement en zone 1AU. Tout en reconnaissant la constructibilité de ces secteurs, le zonage 1AU doit surtout permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation réalisée sur ces secteurs conformément aux objectifs de densité et de mixité exprimés au sein du P.A.D.D.

3- La zone UA

La zone UA a vu sa surface globale augmenter du fait de la création de la zone d'activités de la Soulière. Sur ce secteur, une zone UA d'une surface d'environ 1,2 ha existait. Afin de répondre aux objectifs fixés dans le P.A.D.D., la surface réservée pour les activités artisanales a été étendue pour atteindre 5,2 ha.

Les limites des autres zones UA de la commune restent inchangées.

4- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat (AUE)

Dans le P.L.U. révisé, des modifications relativement importantes ont été apportées par rapport au potentiel urbanisable défini dans le

P.L.U. de 2006.

L'ensemble du potentiel 1AU ayant fait l'objet d'une urbanisation a ainsi été intégré au sein de la zone UE (*voir ci-avant*).

La zone 1AU intègre désormais la zone de loisirs près de la MARPA (*cf. ci-avant*).

Par ailleurs, le potentiel urbanisable prévue en extension au nord et à l'est du bourg a été globalement réduit dans un souci de limitation de la consommation d'espaces agricoles et pour être mieux adapté aux besoins réels de la commune conformément aux orientations du P.A.D.D.

Ainsi, comparativement au P.L.U. de 2006, les modifications portent :

- sur la zone 1AUEc. Cette zone a été réduite sur une surface d'environ 3 ha pour atteindre désormais 3,5 ha (contre 6,5 à l'origine),
- sur la zone 2AU. Cette zone a été réduite de 2,5 ha (5 ha contre 7,5 ha à l'origine), étant entendu qu'une partie de la zone délimitée dans le cadre du PLU est par ailleurs destinée à accueillir le projet de salle des fêtes.

5- Les zones à urbaniser à vocation d'activités (AUA)

La zone AUA a été globalement réduite dans son potentiel d'accueil globale.

La zone 1AUA du Clairay n'a subi aucune modification.

L'importante réduction de la zone constructible 1AUA provient de la suppression de la zone 1AUA envisagée initialement sur la zone de Villeneuve et qui couvrirait une surface d'environ 7,9 ha. Cette suppression permet de compenser largement l'extension de la zone UA de la Soulière.

6- La zone agricole (A)

Dans son ensemble, le périmètre de la zone agricole reste proche de celui de la zone A du PLU de 2006, couvrant la majorité du territoire communal.

Une forte adaptation des limites entre zone A et zone de type NP a été réalisée sur les secteurs naturels de la commune (zones humides), qui avaient été, pour une large partie classés en zone A au sein du P.L.U. et désormais intégrés dans la zone naturelle de protection stricte NP_a, qui doit permettre d'en garantir une protection mieux adaptée.

A l'inverse, certains secteurs protégés en zone NP_b dans le P.L.U. initial ont été réintégrés au sein de la zone à vocation agricole, les limites des zones NP_b ayant été calées au plus près des secteurs boisés et paysagers à protéger.

Il convient par ailleurs de rappeler que la réadaptation du potentiel constructible du nouveau P.L.U. permet à la zone A de récupérer plus de 8 ha.

7- La zone naturelle de protection (NPa/NPb)

Il s'agit des zones qui ont subi les plus importantes modifications de contours entre les deux zones du P.L.U.

Au sein du P.L.U. de 2006, la vocation de chaque secteur n'était pas clairement identifiable : zone de protection paysagère? zone de protection des milieux naturels?

Dans un souci de garantir une meilleure lisibilité, la vocation de chaque zone est clairement déterminée dans le nouveau P.L.U. :

- les milieux naturels sensibles (zones humides) sont protégés par la zone NPa, qui leur garantit une stricte inconstructibilité,
- les zones paysagères et boisées sont protégées en zone NPb.

Cela conduit donc à d'importantes modifications dans les contours des deux zones et dans leur superficie globale.

8- La zone naturelle à vocation de loisirs (NPL)

La zone NPL n'a subi aucune modification de limites entre les deux documents d'urbanisme.

9- Le village constructible de la Denilière (NH/Ahc)

La constructibilité du village de la Denilière n'est pas remise en cause entre les deux P.L.U.

En revanche, les contours de la zone sont modifiés et conduisent à réduire les possibilités d'urbanisation de la zone de manière à ne permettre les nouvelles constructions qu'au sein des dents creuses disponibles du village.

Ainsi, la zone :

- est réduite en profondeur sur la partie sud de la zone Ahc de manière à ne pas permettre de constructions en second rang et en extension du village existant,
- est légèrement agrandie pour intégrer au nord des bâtiments anciennement à vocation agricole.

10- Les hameaux et écarts non agricoles (NA/Ah)

Entre les deux documents, la terminologie utilisée pour couvrir ces ensembles bâtis a été modifiée pour tenir compte de l'entrée en vigueur du décret du 29 février 2012. Alors que l'ancienne législation imposait le classement de ces ensembles dans une zone de type naturelle (NA), ce classement doit désormais prendre en compte la vocation dominante de la zone dans laquelle sont implantés les écarts. S'agissant de Luitré, l'ensemble des hameaux et écarts étant situés dans une zone à dominante agricole, un zonage de type agricole doit leur être appliqué (Ah).

Concernant les zones Ah délimitées sur les plans, quelques modifications sont apportées justifiant en cela une superficie globale plus importante dans le nouveau P.L.U. La zone Ah couvre en effet désormais les bâtiments qui avaient une vocation agricole lors du P.L.U. de 2006 et qui ont perdu cet usage depuis l'entrée en vigueur de ce document d'urbanisme.

LA CRÉATION DE NOUVELLES ZONES

Comparativement au P.L.U. de 2006, aucune typologie de zone n'a été supprimée mais deux nouvelles zones ont été créées dans le P.L.U. révisé:

- **la zone Aht** destinée à identifier les secteurs de développement touristique de la commune (secteur Aht de la Maison Blanche sur lequel un projet spécifique doit être mené)
- **le secteur Ne** destiné à couvrir les installations de la station d'épuration à l'ouest du bourg.
- **le secteur NPbe** destiné à couvrir les installations de l'ancien site minier de Montbelleux.

LES TRAMES

Un certain nombre de trames spécifiques a été reconduit ou introduit dans le cadre du nouveau P.L.U. :

- un **emplacement réservé** a été supprimé pour l'extension du cimetière, cette extension ayant été réalisée.
L'emplacement réservé nécessaire pour l'extension de la station d'épuration du bourg de la Selle-en-Luitré a été reconduit sans modification.
- A l'inverse, un nouvel emplacement réservé a été mis en place pour la création d'une liaison douce dans le bourg.
- les **espaces boisés classés** ont été globalement étendus sur l'ensemble des secteurs boisés de la commune (57,9 ha de bois classés au sein du P.L.U. révisé contre 54,5 ha au sein du PLU précédent)
- les **éléments végétaux ou bâtis protégés** en vue de traduire dans les documents règlementaires les objectifs ou souhaits de la municipalité concernant le patrimoine de la commune,
- les **secteurs archéologiques** identifiés sur le territoire afin de rappeler les obligations légales en matière d'archéologie préventive sur ces secteurs,
- **le périmètre de la zone inondable** du Couesnon,
- la **trame destinée à identifier les zones humides** inventoriées sur le territoire depuis l'entrée en vigueur du précédent P.L.U.
- les **règles de recul applicables en bordure des voies départementales** n'ont été conservées que pour la RD 798 en conformité avec le règlement de voirie départementale. En bordure des autres voies départementales, si un recul est préconisé par le Conseil Général (25 mètres), les élus de Luitré n'ont pas souhaité le maintenir car il conduit à rendre inutilisable une partie importante des parcelles localisées en bord de voie et donc à consommer davantage d'espaces.

LES EVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Le tableau ci-contre explique, pour les zones communes entre le P.O.S. et le P.L.U., les modifications réglementaires apportées.

Zones	Articles	Modifications apportées
UC	1 et 2	Aucune modification
	3	Aucune modification
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.L.U.
	5	Aucune modification
	6	Aucune modification
	7	Aucune modification
	8	Aucune modification
	9	Aucune modification
	10	- augmentation de la hauteur des constructions à 9 mètres (au lieu de 7 mètres) pour favoriser davantage un développement en hauteur des constructions plutôt qu'en emprise au sol. Cette hauteur est par ailleurs cohérente au regard des bâtiments les plus hauts du bourg.
	11	- règlement assoupli d'une manière générale afin de permettre la création de formes architecturales et urbaines novatrices et permettant notamment d'améliorer les économies d'énergie (toitures)
	12	- suppression des règles normatives en matière d'obligation de réalisation d'aires de stationnement de manière à tenir compte du parcellaire resserré existant dans le bourg et qui ne permet pas toujours de répondre aux obligations du P.L.U.
	13	Aucune modification
	14	Aucune modification

Zones	Articles	Modifications apportées
UE	1 et 2	Aucune modification
	3	Aucune modification
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.L.U.
	5	Aucune modification
	6	Aucune modification
	7	Aucune modification
	8	Aucune modification
	9	Aucune modification
	10	- augmentation de la hauteur des constructions à 9 mètres (au lieu de 7 mètres) pour favoriser davantage un développement en hauteur des constructions plutôt qu'en emprise au sol. Cette hauteur est par ailleurs cohérente au regard des bâtiments les plus hauts du bourg.
	11	- règlement assoupli d'une manière générale afin de permettre la création de formes architecturales et urbaines novatrices et permettant notamment d'améliorer les économies d'énergie (toitures)
	12	Aucune modification
	13	Suppression des obligations en matières de création d'espaces verts (sur la parcelle et au sein de l'opération) car elles peuvent conduire à limiter les possibilités de densification des secteurs constructibles
	14	Aucune modification

Zones	Articles	Modifications apportées
UA	1 et 2	Aucune modification
	3	Aucune modification
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.L.U.
	5	Aucune modification
	6	Aucune modification
	7	Aucune modification
	8	Aucune modification
	9	Aucune modification
	10	Aucune modification
	11	Aucune modification
	12	Aucune modification
	13	Aucune modification
	14	Aucune modification

Zones	Articles	Modifications apportées
1AU	1 et 2	Aucune modification
	3	- suppression des règles spécifiques relatives à la zone supprimée de Villeneuve - suppression des principes par ailleurs opposables et mentionnés au sein des orientations d'aménagement
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.L.U.
	5	Aucune modification
	6	- suppression des principes par ailleurs opposables et mentionnés au sein des orientations d'aménagement
	7	Aucune modification
	8	- suppression des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans un souci de simplification
	9	Aucune modification
	10	- suppression des règles de hauteur relative à la zone supprimée de Villeneuve
	11	- règlement assoupli d'une manière générale afin de permettre la création de formes architecturales et urbaines novatrices et permettant notamment d'améliorer les économies d'énergie (toitures)
	12	Aucune modification
	13	- suppression des obligations en matières de création d'espaces verts (sur la parcelle et au sein de l'opération) car elles peuvent conduire à limiter les possibilités de densification des secteurs constructibles - suppression des principes par ailleurs opposables et mentionnés au sein des orientations d'aménagement
	14	Aucune modification

Zones	Articles	Modifications apportées
2AU	1 et 2	Aucune modification
	3	
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
	11	
	12	
	13	
	14	

Le règlement de la zone encadre désormais l'évolution du bâti des tiers à l'activité agricole au travers des secteurs Ah, Aha, Ahc et Aht. Les zones NA, NAa et NH qui couvraient initialement ce bâti sont donc supprimées. Les règles applicables dans les zones NA, NAa et NH sont reconduites sans modifications dans les zones Ah, Ahc et Aha.

Zones	Articles	Modifications apportées
A	1 et 2	- insertion d'une règle dérogatoire pour l'implantation du logement de fonction de l'exploitant (100 mètres) pour des raisons liées à la topographie, à la finalité des bâtiments ou à la maîtrise foncière
	3	Aucune modification
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.L.U.
	5	Aucune modification
	6	Aucune modification
	7	Aucune modification
	8	Aucune modification
	9	Aucune modification
	10	Aucune modification
	11	Aucune modification
	12	Aucune modification
	13	- rappel des règles applicables dans les zones humides identifiées sur les plans de zonage
	14	Aucune modification

Les règlements des zones NPa, NPb et NPL sont joints au sein d'un même règlement : la zone NP.
Pour chaque sous-secteur de la zone NP, le règlement détaille les règles applicables.

Zones	Articles	Modifications apportées
NP	1 et 2	Aucune modification
	3	Aucune modification
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui devient la règle. Le rejet au réseau public devient l'exception à l'inverse du P.L.U.
	5	Aucune modification
	6	Aucune modification
	7	Aucune modification
	8	Aucune modification
	9	Aucune modification
	10	Aucune modification
	11	Aucune modification
	12	Aucune modification
	13	- rappel des règles applicables dans les zones humides identifiées sur les plans de zonage
	14	Aucune modification

Pour les autres zones créées dans le cadre du P.L.U. pour répondre à des besoins de traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D., les règles ont été adaptées en fonction de la situation, de la configuration des lieux et des contraintes et enjeux auxquels sont soumis ces secteurs.

VOLET N° 4

INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT

Article R. 123-2 Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation :[...]

4° 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."

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement qui se traduit par les orientations suivantes.

RAPPEL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Au sein de l'ensemble du diagnostic, le rapport de présentation a exposé le contexte au sein duquel s'inscrit l'élaboration du P.L.U. de la commune de Luitré.

La présente partie a pour objectif de rappeler de manière synthétique ce contexte environnemental en l'abordant au regard de différentes thématiques environnementales :

- l'environnement physique,
- l'environnement biologique,
- les ressources naturelles et leur gestion,
- les pollution et nuisances,
- les risques majeurs,
- la vie quotidienne (déplacements, patrimoine, paysage).

NB : ces thématiques correspondent aux thématiques mises en place par la DIREN de Bretagne pour l'évaluation environnementales des documents d'urbanisme (cf. *Evaluation environnementale des documents d'urbanisme - DIREN Bretagne - juin 2006*).

1- L'environnement physique

L'environnement physique joue un rôle primaire majeur car il conditionne pour beaucoup l'environnement naturel et biologique, et par incidence les activités humaines.

➤ La géologie

La commune de Luitré s'inscrit dans le contexte géologique du massif armoricain caractérisé par des roches dures, massives et très anciennes.

Les terrains alluvionnaires sont situés au niveau des cours d'eau.

➤ Le relief

Le relief scinde le territoire en deux bassins versants (Couesnon et Vilaine) avec un point haut au niveau de la butte de la Haute Roche.

Depuis ce point haut, le territoire est ensuite en pente douce vers le nord et vers le sud avec un élément topographique particulier sur le territoire : la butte de Montbelleux.

Le bourg est lui-même appuyé sur un secteur en pente plus marqué, qui lui confère une situation en promontoire.

➤ L'hydrographie

Sur la commune, le réseau hydrographique est relativement important et scindé entre deux bassins versants :

- le bassin versant du Couesnon au nord qui couvre la plus grande partie du territoire communal et intègre de nombreux cours d'eau accompagnés d'importantes zones humides,
- le bassin versant de la Vilaine au sud (ruisseau de Talvard).

2- L'environnement biologique

Le diagnostic, dans sa partie environnementale, a montré que la sensibilité environnementale du territoire communal était limitée pour l'essentiel aux zones humides identifiées par le Syndicat du Haut Couesnon dans le cadre de la compatibilité avec les orientations du futur SAGE du Couesnon notamment.

Les quelques massifs boisés ponctuant le territoire peuvent également constituer des secteurs de refuge pour la faune, ces boisements étant reliés entre eux par un important maillage bocager sur le territoire communal.

3- Les ressources naturelles et leur gestion

A l'échelle de la commune, les ressources naturelles sont de différents ordres :

➤ Les richesses liées au sous-sol

La commune ne connaît pas actuellement d'exploitation « industrielle » de son sous-sol.

➤ Les richesses liées au sol

Le sol luitréen représente un potentiel agricole riche puisque près de 90% du territoire communal est aujourd'hui utilisé par l'activité agricole (47 exploitations ayant leur siège sur la commune).

➤ Le sol en tant qu'espace

Le développement des activités humaines a conduit à un développement important des surfaces imperméabilisées depuis les années 50 principalement dans la continuité de l'urbanisation traditionnelle du bourg (lotissements du bourg).

Une partie des espaces agricoles et naturels a par ailleurs été artificialisée pour permettre l'accueil d'activités artisanales et industrielles sur la commune.

➤ Les eaux superficielles

A l'échelle de la commune, la problématique « eau » est liée au réseau hydrographique communal et aux zones humides qui l'accompagnent.

4- Les pollutions et nuisances

Les pollutions apportées au milieu naturel n'ont pas ou peu été développées au sein du diagnostic. En effet, aucune activité humaine sur la commune n'est génératrice de pollution « exorbitante ». A l'échelle de la commune, les principales émissions polluantes sont liées :

- à la création de gaz à effets de serre du fait de l'activité humaine, une émission dont les rejets dans le milieu local sont difficile à évaluer à l'échelle du territoire d'une seule commune,
- à la création de déchets d'origine domestique ou industrielle lesquels sont gérés à l'échelle du SMICTOM du pays de Fougères tant au niveau de la collecte que du traitement. Dans le cadre de ce traitement, les déchets ménagers peuvent d'ailleurs devenir une nouvelle ressource.
- à l'utilisation de pesticides notamment dans le cadre de l'exercice de l'activité agricole. Aucun épisode de pollution importante par les pesticides n'a toutefois été recensé et ceux-ci n'affectent pas la qualité de l'eau utilisée pour l'alimentation.

En revanche, certaines activités humaines peuvent être sources de nuisances.

A l'échelle de la commune, la principale nuisance est liée au bruit et notamment à celui émanant des principales infrastructures routières (RD n°798). L'analyse des trafics routiers journaliers montre que ceux-ci sont toutefois relativement stables sur cet axe. Il est toutefois suffisamment important pour justifier qu'il fasse l'objet d'un classement au titre des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 17 novembre 2000).

5- Les risques majeurs

Le dossier départemental des risques majeurs identifie différents types de risques sur la commune :

- **le risque « inondations »**, lié aux crues du Couesnon (atlas des zones inondables),
- **le risque lié au transport de matières dangereuses** sur les deux axes principaux (RD798 et RD113),
- **le risque de mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles** notamment lors d'épisodes de sécheresse. Ce risque a également été cartographié et affecte la commune de manière faible (aléa nul à faible). Il nécessite le rappel de certaines normes de construction nécessaires pour s'assurer de la stabilité de la construction à court, moyen et long terme.
- **le risque sismique**,
- **un risque technologique** lié à la présence d'un établissement SEVESO dans la ZI du Clairay.

6- La vie quotidienne

Plusieurs thématiques distinctes composent la vie quotidienne :

➤ **Les déplacements**

L'offre en déplacements sur une commune influence pour beaucoup la vie locale et de plus en plus son attractivité.

Sur Luitré, les déplacements recouvrent différentes réalités :

- les déplacements automobiles représentent toujours l'essentiel des déplacements observés sur la commune en lien avec l'éloignement du lieu de travail par rapport au lieu de vie (Fougères reste le principal pôle d'emploi pour les habitants de Luitré).
- des déplacements importants sont par ailleurs relevés en provenance de l'extérieur de la commune pour travailler sur la commune du fait de la présence d'un bassin d'emploi relativement développé,
- la commune n'est pas desservie par un réseau de transports collectifs. Un service de transports à la demande existe cependant et est relativement bien utilisé.
- la découverte touristique de la commune s'appuie sur un réseau de sentiers pédestres dont le GR 34.

➤ **Les paysages**

Dans son ensemble, le paysage luitréen est localisé dans un secteur homogène de bocage.

Depuis les points hauts, les vues sont lointaines.

Dans ce paysage de plaine, la butte de Montbelleux constitue un élément remarquable avec sa couverture boisée.

Le bourg est installé en promontoire et bénéficie depuis le nord d'une lisière harmonieuse. A l'est du bourg, le paysage est également ouvert.

➤ **Le patrimoine culturel, architectural et archéologique**

La commune recense plusieurs sites archéologiques et un ensemble protégé au titre des Monuments Historiques : la croix du cimetière.

Au-delà de cet ensemble, la commune recense également quelques éléments ponctuels de patrimoine (anciennes gares, patrimoine rural, châteaux...).

EVALUATION DE L'IMPACT DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Rappel : Le P.L.U. est un document destiné à gérer l'urbanisme suivant un cadre précisément défini par le code de l'urbanisme. Il ne peut donc apporter des solutions aux impacts de ses orientations sur l'environnement que dès lors que ces solutions entrent et demeurent dans un cadre juridique précis, basé sur des appréciations urbanistiques.

A partir et pour chacune des différentes thématiques présentées auparavant, la présente partie exposera de quelle manière le P.L.U. influe sur l'environnement et présentera, le cas échéant, les mesures adoptées pour réduire ou compenser cet impact.

1- L'environnement physique

➤ La géologie

D'une manière générale, les orientations du P.L.U. telles que définies par le P.A.D.D. et traduites dans les documents réglementaires ne sont pas susceptibles d'affecter la géologie communale.

De la même manière, la géologie n'est pas susceptible de remettre en cause ou de faire obstacle à la concrétisation des orientations du plan.

➤ Le relief

D'une manière générale, les orientations du P.L.U. telles que définies par le P.A.D.D. et traduites dans les documents réglementaires ne sont pas susceptibles de remettre en cause ou de modifier notablement la topographie ou l'altimétrie du territoire communal.

La plus grande partie des secteurs réservés à l'urbanisation (zone 1AUEc, zone 1AUEb, zone UA de la Soulière, zone 1AUA du Clairay) est localisée sur des terrains relativement plats, qui ne nécessiteront pas de remaniement important du terrain naturel.

L'aménagement de la zone 2AU aura lieu à terme sur des terrains présentant une pente plus marquée. L'aménagement de la zone (habitat et équipements)

conduira probablement à des remaniements de l'altimétrie du secteur (terrassements). Une vigilance toute particulière devra être apportée au sein des orientations d'aménagement lors de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation de manière à garantir un échelonnement des constructions respectant la pente naturelle du terrain et permettant par ailleurs de préserver l'harmonie de la lisière bâtie du bourg sur ce secteur.

A l'inverse, le relief de la commune n'est pas à même de remettre en cause ou de faire obstacle à la concrétisation des orientations du plan.

➤ **L'hydrographie**

Les orientations du P.L.U. ne remettent pas en cause le tracé du réseau hydrographique communal et ne conduisent pas à limiter le débit ou à faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Le P.L.U. assure par ailleurs une bonne protection des zones humides par un principe d'inconstructibilité stricte et en rappelant les dispositions applicables pour les interventions menées sur les zones humides.

Le réseau hydrographique n'est pas susceptible de remettre en cause ou de faire obstacle à la concrétisation des orientations du plan.

2- L'environnement biologique

D'une manière générale, le P.L.U. tend à garantir au maximum la conservation des milieux écologiques sensibles que représentent :

- les zones humides classées en zone NPa et identifiées dans leur ensemble sur le territoire communal par une trame particulière,
- les secteurs boisés dispersés sur le territoire classés en zone NPb et par ailleurs protégés au titre des Espaces boisés classés. Les linéaires de haies les plus remarquables contribuant entre autres à relier ces boisements entre eux sont par ailleurs protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Il convient cependant de noter qu'à l'intérieur de ces secteurs naturels, l'existence d'habitations et la nécessité de prise en compte de la fréquentation du site par le public a nécessité l'application de règles spécifiques.

De ce fait, certains effets directs ou indirects même s'ils restent limités peuvent être identifiés :

1- Effets liés à la phase « Travaux »

La destruction d'habitats lors de la phase « travaux » peut

concerner une superficie allant bien au-delà de l'emprise finale des projets, surtout en milieu aquatique courant. La destruction des habitats peut être occasionnée par l'ouverture de voies d'accès au chantier, de zones d'extraction et de dépôts de matériaux, par la circulation des engins et des personnes, par l'implantation d'installations de chantier, de zones de fabrication ou d'assemblages d'éléments.

1.1 Destruction ou dégradation des habitats naturels et espèces végétales d'intérêt

Les espèces et les habitats d'intérêt sont concentrés au niveau des boisements et cours d'eau. Les secteurs concernés par les travaux les plus importants (secteur d'urbanisation future) en étant éloignés, l'impact de ces travaux sur le milieu naturel sera donc limité.

Certains travaux liés à la réalisation de nouveaux bâtiments en lien avec un service public ou une habitation existante (annexes) dans des secteurs bien particuliers peuvent cependant engendrer des destructions partielles de certains habitats naturels. Cependant, compte tenu de la faible emprise des zones concernées, ces destructions resteront relativement faibles à l'échelle des ensembles écologiques.

1.2 Destruction ou dégradation d'habitats favorables aux espèces communautaires (habitat d'espèces)

Au-delà des ensembles écologiques identifiés sur le territoire, certains habitats particuliers sont susceptibles d'abriter une faune d'intérêt et peuvent constituer des couloirs écologiques et des refuges.

Les secteurs d'urbanisation future sont cependant localisés dans des secteurs proches des espaces urbanisés de la commune au sein desquelles les espèces sensibles sont très peu présentes. L'urbanisation de ces secteurs n'est donc pas susceptible d'altérer un habitat existant.

1.3 Destruction d'individus

Le passage des engins et les différents travaux réalisés lors de la construction d'ouvrages (terrassement...) risquent de provoquer la destruction directe de certains animaux se trouvant dans les zones fréquentées par les engins, ou de certaines plantes.

Les individus à faible mobilité (œufs, larves, jeunes, animaux en phase d'hibernation, oiseaux nichant ...) sont les plus touchés par la phase de chantier, les autres fuiront pendant le chantier et recoloniseront éventuellement le site par la suite.

Selon la période de l'année, la faune sera plus ou moins sensible aux perturbations induites par le chantier. La fuite sera plus aisée en été qu'en hiver, en effet, à cette période, les animaux sont affaiblis ou hibernent.

1.4 Impact des eaux de chantier sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire

Pendant la phase travaux, des pollutions peuvent survenir. Les effets potentiels sur les eaux superficielles et souterraines sont les suivants :

- libération de particules fines susceptibles d'être entraînées dans les eaux de ruissellement lors d'un événement pluvieux survenant sur des surfaces fraîchement remodelées et terrassées et provoquant ainsi une pollution du milieu récepteur,
- pollution accidentelle des cours d'eau par une substance toxique utilisée pour le fonctionnement du chantier (entretien et approvisionnement des véhicules, stockage de produits toxiques).

En effet, les eaux de ruissellement sur les pistes de chantier risquent rapidement d'être polluées et de se charger en fines issues du décapage et en hydrocarbures issus des engins de chantier.

Lors des dossiers de réalisation des projets, la nécessité de réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau sera étudiée sur le projet en particulier et prévoira des mesures afin de limiter les impacts des travaux réels sur les milieux aquatiques superficiels et souterrains.

1.5 Le dérangement

Le passage des engins et des hommes (bruit, lumière, mouvement, vibrations...) lors de la période de travaux peut entraîner le dérangement des espèces présentes sur le site et à sa périphérie, principalement en période de reproduction ou de migration.

La perturbation occasionnée peut engendrer un **échec de la reproduction** des espèces (absence de reproduction, abandon de la niche, prédation...) ou le **déplacement des espèces** vers des zones plus calmes, notamment pour les Oiseaux.

Les éclairages nocturnes peuvent entraîner la mortalité chez des insectes nocturnes en modifiant leur cycle journalier.

Les micromammifères sont très sensibles à cet impact, alors que les animaux de plus grande taille peuvent s'adapter ou fuir.

Globalement, les effets de perturbations du chantier sont limités dans le temps. En effet, le chantier s'arrête la nuit, période pendant laquelle les mammifères sont les plus actifs.

2 - Effets liés à la phase « Exploitation »

2.1 Impact lié à la pollution de l'eau

Tout comme pour la phase de chantier, la phase exploitation sera traitée dans les dossiers Loi sur l'Eau relatifs aux projets et prévoira des mesures afin de limiter les impacts sur les eaux superficielles, ainsi que sur les eaux

souterraines.

En phase d'exploitation, 3 types de pollution pourraient se produire :

- une pollution chronique ;
- une pollution accidentelle ;
- une pollution saisonnière.

2.2 Effets de substitution

Il est lié à l'emprise des équipements et de l'urbanisation sur les milieux naturels. La substitution des espaces naturels provoque la disparition des végétaux et des animaux liés à ces espaces. La phase chantier implique un effet de substitution temporaire alors que la mise en place des infrastructures implique une perte d'habitat définitive.

Tous les végétaux qui se situent sous l'emprise des aménagements sont directement concernés. Les espaces concernés susceptibles d'être substitués sont des espaces relativement anthropisés et rudéralisés. L'effet de substitution reste donc limité.

Les animaux possédant la faculté de se déplacer pour s'éloigner des travaux, seront toutefois affectés par la modification de leur territoire (effet de dérangement des communautés faunistiques).

Il n'existe pas d'espèces végétales d'intérêt sur l'emprise même des principaux projets d'urbanisation de la commune. L'habitat d'intérêt est localisé au niveau secteurs classés en zone naturelle. L'effet de substitution est donc faible sur la totalité du milieu naturel inventorié.

2.3 Influence de l'activité humaine

Au sein ou en périphérie des secteurs naturels, l'activité humaine est susceptible d'avoir un impact sur la tranquillité de la faune. Ces impacts sont liés :

- aux voiries routières traversant ou longeant le site,
- au tracé de cheminements pédestres traversant et permettant la découverte des bois.

Concernant les voiries routières, l'impact est lié au trafic automobile, aux nuisances sonores en émanant susceptibles de perturber la faune ainsi qu'au risque de destruction des espèces lors de la traversée. L'antériorité des voies a cependant d'ores et déjà conduit à une adaptation des espèces. Le projet de P.L.U. n'est donc pas susceptible d'affecter davantage le milieu naturel sur ce point.

Concernant les cheminements pédestres, elle exclut le passage de tout engin motorisé susceptible d'impacter sur le milieu naturel et sa faune. L'impact sera donc lié au passage des randonneurs. Afin de ne pas affecter sensiblement la faune, des actions de sensibilisation pourront être conduites auprès des randonneurs (panneaux ou plaquettes d'information...) afin d'assurer un usage respectueux du site.

3 - Conclusion

L'habitat d'intérêt identifié se situe au niveau des boisements, des cours d'eau et des milieux humides identifiés.

L'éloignement des principaux secteurs réservés pour le développement de la commune conduit à envisager un impact faible du P.L.U. sur les espèces animales et végétales.

L'impact le plus important sera lié à l'éventuelle création de bâtiments ou installations en lien avec un service public.

L'emprise de ces constructions ou installations reste cependant minime à l'échelle de l'ensemble naturel.

3- Les ressources naturelles et leur gestion

➤ Les richesses liées au sous-sol

La mise en œuvre du P.L.U. n'est susceptible d'avoir un impact sur le sous-sol luitréen car il n'existe actuellement aucune activité de carrière sur le territoire communal.

➤ Les richesses liées au sol

Ces richesses sont principalement liées à l'existence d'un potentiel agronomique fort sur le territoire. D'une manière générale, ce potentiel a été largement préservé au sein du P.L.U. puisque la plus vaste partie du territoire communal a été classée en zone A à vocation agricole.

Toutefois, pour répondre à une demande sociale, le projet de planification urbaine prévoit des capacités de développement et d'extension urbaine, induisant une réduction des espaces dévolus à l'activité agricole (*cf. tableau de consommation d'espaces agricoles en page ci-contre*).

Pour limiter les atteintes et garantir la préservation du potentiel agricole, le P.L.U. prévoit :

- *Mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.*

Afin de favoriser et permettre le développement des activités agricoles, le P.A.D.D. prévoit de protéger l'outil agricole par la mise en place d'une zone spécifiquement réservée à cette activité et à son expansion.

Conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection s'est traduit par l'adoption de règles de constructibilité adaptées aux besoins de l'activité agricole tout en excluant la possibilité de réalisation de nouvelle construction hors des espaces actuellement occupés par des tiers à l'activité agricole.

L'aménagement des extensions urbaines est prévu dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine. Le choix stratégique des zones AU permet également de pallier le mitage.

BILAN DE CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

NB : ce tableau ne prend en compte que les surfaces constructibles principales sans appréhender l'ensemble des secteurs de jardins susceptibles de faire l'objet de divisions parcellaires.

PROJET HABITAT

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE		OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
	n° parcelles	Surface globale		
BOURG				
Zone 1AUEb	158	9974 m ²	Terrain de sports	0 m ²
	167	8673 m ²	Terrain de loisirs (promenade)	0 m ²
	Domaine public (nord de la zone)	964 m ²	Espace de loisirs	0 m ²
Zone 1AUEc	133p, 135p	33869 m ²	Terre agricole (prairie et cultures)	33869 m ²
Zone 2AU	59p, 117p, 115, 114	22308 m ²	Terre agricole (culture)	22308 m ²
	285, 286	1974 m ²	Hangar sans usage (mauvais état)	0 m ²
	287	4959 m ²	Terre agricole (prairie)	4959 m ²
	116, 123, 125p, 55, 291, 288, 292, 293, 289, 316, 319, 318, 298	20891 m ²	B â t i m e n t s agricoles et environnement immédiat	20891 m ²
SURFACES AGRICOLES CONSOMMEES POUR L'HABITAT				82027 m ²

p : le projet de développement n'affecte qu'une partie de la parcelle

PROJET ACTIVITES

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE		OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
	n° parcelles	Surface globale		
ZONE D'ACTIVITES DU CLAIRAY				
Zone 1AUA	47, 48, 49, 50, 107	29103 m ²	Terre agricole (cultures)	29103 m ²
	106p	15895 m ²	Terre agricole (prairie)	15895 m ²
LA SOULIERE				
Zone UA	32, 88p, 87b, 34, 86	35898 m ²	Terre agricole (cultures)	35898 m ²
	31p	4872 m ²	Terre agricole (prairie)	4872 m ²
	87	9790 m ²	Bâtiment artisanale et abords	0 m ²
SURFACES AGRICOLES CONSOMMEES POUR LES ACTIVITES				85768 m²

p : le projet de développement n'affecte qu'une partie de la parcelle

La délimitation des zones AU à vocation d'habitat du bourg est susceptible d'impacter plus particulièrement deux exploitations :

- à la Caillère, du fait de la suppression d'une portion des terres cultivées par l'exploitation dans un secteur très proche de l'exploitation. Les limites de la zone 1AUEc ont cependant été définies pour ne pas impacter directement les bâtiments de l'exploitation.
- au nord du bourg, la délimitation de la zone 2AU intègre les bâtiments de l'exploitation empêchant ainsi toute possibilité de développement (hors mise aux normes).

Pour ces deux secteurs, une concertation étroite devra être conduite entre la commune et les exploitants concernés.

Parallèlement, cette consommation des terres agricoles peut s'accompagner :

- d'une acquisition par phase, qui aura pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace agricole ;
- d'échanges entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;
- d'une juste indemnisation lors des acquisitions foncières.

- *Les autres dispositions législatives à prendre en compte*

Vis à vis de la suppression de l'activité agricole sur la zone, un certain nombre d'indemnités sont prévues par la loi :

⇒ pour le propriétaire :

- une indemnité principale correspondant à la valeur vénale du terrain et de l'habitation (généralement fixée par les services fiscaux)
- l'indemnité de remploi.

⇒ pour l'exploitant agricole :

- une indemnité d'éviction (et/ou une indemnité pour prise de possession anticipée) englobant des indemnités de pertes d'exploitation, d'arrières fumures et de déséquilibre de l'exploitation,
- le paiement de la récolte sur pied ou perte de récolte
- préjudices indirects (allongement de parcours, drainage, suppression de points d'eau,...).

Ces différentes indemnités sont envisagées et négociées successivement avec l'exploitant

agricole concerné par le projet, en fonction de la situation actuelle de l'exploitation, et de sa situation future.

➤ **Le sol en tant qu'espace**

Pour assurer le développement à court, moyen et long terme en cohérence avec les objectifs démographiques et économiques fixés par la municipalité, le P.L.U. prévoit un potentiel constructible :

- d'environ 10,5 hectares à vocation d'habitat (+ équipement structurant) dont 8,5 hectares sont prévus en extension de l'agglomération pour permettre la création de 140 logements durant les 10 prochaines années.

Par rapport au précédent P.L.U., il faut cependant noter que le P.L.U. révisé se montre plus vertueux en diminuant le potentiel en extension consommateur d'espaces agricoles de 5,5 hectares.

- d'environ 8,5 hectares pour l'accueil d'activités artisanales et industrielles (zone UA non construite de la Soulière, zone 1AUA). Sur ce point également, le P.L.U. améliore la situation par rapport au P.L.U. précédent en réduisant le potentiel constructible de 4 hectares.

Les mesures destinées à prendre en compte et à compenser la réduction de l'espace agricole ont été détaillées ci-dessus.

Les mesures destinées à la gestion des eaux pluviales notamment dans le cadre d'une augmentation des surfaces imperméabilisées sont rappelées ci-après.

➤ **La protection de la ressource en eau**

La mise en œuvre du P.L.U. et notamment l'accroissement de la population communale va nécessairement conduire à une augmentation de la consommation en eau potable et de fait, à un accroissement de la pression exercée sur le milieu.

Le projet tel qu'il est mis en place dans le cadre du P.L.U. :

- devrait conduire à une augmentation des besoins en eau dans des proportions raisonnables et maîtrisables à l'échelle du réseau d'eau existant,
- ne devrait pas être de nature à remettre en cause la disponibilité et la capacité de la ressource actuelle,
- rappelle, dans l'article 4 de chacune des zones du P.L.U., les obligations inhérentes à la gestion des eaux pluviales et au raccordement au réseau d'eau potable des nouvelles constructions et à leur alimentation en eau potable.

La protection et la restauration des ressources fragiles et la diminution des consommations doivent également constituer les enjeux des collectivités, des industriels, des agriculteurs et de tout un chacun.

En conséquence, le P.L.U. ne fait pas obstacle à la mise en

place de dispositifs susceptibles de réduire la consommation en eau potable (système de récupération des eaux pluviales).

➤ **La gestion des eaux usées**

Les eaux usées sur la commune de Luitré sont gérées à partir d'un ouvrage situé à l'ouest du bourg.

La capacité d'épuration de cet ouvrage (capacité portée à 1900 équivalents-habitants) permet le raccordement des constructions envisagées dans le cadre du projet.

Un suivi ponctuel du niveau d'épuration de la station devra cependant être assuré pour garantir son adaptation aux besoins et permettre une anticipation d'une éventuelle extension suffisamment en amont.

4- Les pollutions et nuisances

A l'échelle de la commune, la principale nuisance mise en avant dans le diagnostic est liée à au trafic routier, une nuisance sans corrélation et sans rapport direct avec les orientations du P.L.U. La mise en œuvre du plan n'est donc pas susceptible d'aggraver le niveau de nuisances.

En matière de pollution, les impacts du P.L.U. sont difficiles à évaluer. Les risques sont davantage liés à une pollution accidentelle qu'à une pollution chronique (laquelle peut être plus facilement géré dans le temps).

5- Les risques majeurs

En matière de risque, le P.L.U. s'appuie sur les documents préexistants destinés à limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques :

- l'identification des secteurs soumis au risque « inondation » et identifiés dans le cadre de l'atlas des zones inondables du Couesnon et par ailleurs protégés par une zone NPa (pour les secteurs non construits),
- l'information de la population concernant le risque de mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles (rapport de présentation) et le risque de transport de matières dangereuses sur la RD 798 et la RD 113,
- la maîtrise de la constructibilité sur le secteur du Haut Montbelleux soumis à un risque d'effondrement lié à la présence de cavités,
- le risque technologie (SEVESO) est géré sur la base d'une législation particulière sans rapport avec celle du P.L.U.

La mise en œuvre des orientations du P.L.U. n'est en revanche pas susceptible de générer de nouveaux risques pour la population.

6- La vie quotidienne

➤ Les paysages

En terme paysager, les enjeux du P.L.U. sont principalement concentrés au niveau des secteurs d'urbanisation future notamment à vocation d'habitat ou d'activités

Dans le cadre de l'aménagement de ces zones, une réflexion approfondie devra être menée pour assurer l'insertion des constructions dans l'environnement paysager proche. L'orientation d'aménagement de la zone 1AUEc prévoit d'ailleurs la création d'une lisière végétale permettant de prolonger l'ambiance du parc du château de Feulavoir situé à proximité.

Les secteurs identifiés comme étant les secteurs les plus sensibles en termes de paysage ont fait l'objet de classement au sein de zones spécifiques (NPb pour les secteurs boisés et protection au titre des EBC). Les prescriptions réglementaires plus strictes limitent le risque d'une dénaturation du paysage.

➤ Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les principaux éléments patrimoniaux de la commune et tend même à garantir leur préservation dans les années à venir :

- identification des ensembles bâtis remarquables et du petit patrimoine au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et protection au travers d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme),
- intégration des grands ensembles patrimoniaux au sein d'un zonage NPb,
- identification des sites archéologiques de la commune et rappel des obligations légales en matière d'archéologie préventive au sein du règlement.