



NOTICE DE PRESENTATION

DE LA MODIFICATION n°1

DU PLU DE LA COMMUNE D'ESSÉ

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU secteur de «La Bretonnière»
et évolutions du règlement littéral

Version du document transmis aux Personnes Publiques Associées

22 janvier 2021

SOMMAIRE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	p3
LE CONTEXTE COMMUNAL	p5
ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	p6
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p9
INCIDENCE DE LA ZAC DES LAVANDERES SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p17
OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU	p18
ANNEXES	p36

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune d'ESSÉ est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui a été approuvé le 17 décembre 2012. Il n'a depuis connu aucune procédure de modification ou de révision.

Par délibération motivée du conseil municipal du 12 mars 2020, la Commune d'Essé a lancé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

En effet, elle **souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU dite de La Bretonnière, d'une surface d'environ 4,8 hectares**, située en continuité du bourg et, plus précisément au Sud de la rue du Lavoir (en frange immédiate du groupe scolaire et de la médiathèque en cours de finalisation de construction). Cette zone correspond au secteur de la ZAC des Lavandières dont le dossier de réalisation a été approuvé le 5 avril 2019.

Il s'agit également d'apporter des modifications au règlement littéral du PLU concernant la zone 1AUE afin de définir des règles spécifiques applicables à la ZAC des Lavandières.

Il n'est pas prévu d'autre modification.

Les adaptations du PLU d'Essé (détaillées dans ce présent document) ne vont pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ; ne vont pas amener à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ni réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Il ne s'agit pas non plus d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Enfin l'objet n'est pas de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les changements envisagés pour le PLU d'Essé ne remplissent donc pas les conditions d'une révision prévues à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. La procédure à mettre en œuvre est celle d'une modification du PLU.

I/ Procédure de la modification

Les modalités de modification d'un Plan Local d'Urbanisme sont fixées par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunal ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'initiative de la procédure appartient au Maire :

- elle se concrétise par un arrêté municipal de mise à enquête publique,*
- le Maire n'a pas l'obligation de consulter le Conseil Municipal.*

Un dossier présentant la modification doit être constitué et comporter :

- un rapport de présentation,*
- éventuellement, un règlement modifié, un ou plusieurs documents graphiques, des annexes.*

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

*Enfin, le projet de modification doit être approuvé par délibération du Conseil Municipal.
La délibération fait l'objet de mesures de publicité et d'information.*

II/ Evaluation environnementale

Aux termes des articles R. 104-1 à R. 104-16 du Code de l'urbanisme, les modifications des PLU n'étaient soumises à évaluation environnementale que lorsqu'elles permettaient la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter, de manière significative, un site Natura 2000 (art. R. 104-8 du C. urb.). En dehors de cette hypothèse, aucune évaluation n'était prévue. Le Conseil d'État a considéré, dans un arrêté du 19 juillet 2017, que le champ d'application ainsi défini était trop restrictif puisqu'il ne permettait pas de prévoir les autres situations dans lesquelles une évaluation environnementale devait obligatoirement être réalisée. Il a donc annulé les articles concernés.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) invite donc les communes et EPCI compétents, pour les procédures de modification de P.L.U. non soumises à évaluation environnementale systématique **à la saisir d'une demande d'examen au cas par cas**. L'Autorité Environnementale, une fois saisie, détermine si cette procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

La commune d'Essé a déjà saisi la MRAE.

Pour donner suite à la demande d'examen au cas par cas présentée par la commune d'Essé et reçue complète le 24 septembre 2019, **la Mission Régionale d'autorité environnementale a étudié le dossier et par décision n°2019-007550 du 13 novembre 2019 a précisé que le projet de modification n°1 du PLU de la commune n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Le rapport de demande d'examen au cas par cas et la décision de la MRAE sont joints en annexe de ce document.

LE CONTEXTE COMMUNAL

La Commune d'ESSE est située dans la partie Sud-Est de l'Ille-et-Vilaine, à environ 25 km de RENNES (préfecture du département). Elle fait partie de la Roche aux Fées Communauté et à plus grande échelle du Pays de VITRE (territoire du SCOT approuvé le 15 février 2018).

D'une superficie de 23,19 km², Essé accueille sur son territoire 1 100 habitants (selon les chiffres INSEE en 2018), soit une densité d'environ 49 habitants/km².

Une population qui a peu augmentée entre 2008 (1087habitants) et 2013 (1145 habitants) et diminuée ensuite du fait de l'absence de nouvelles opérations d'aménagement de logements (1139 habitants en 2017 et 1100 habitants en 2018). Aujourd'hui, la population reste de 1100 habitants.

En termes de desserte routière, le bourg est traversé par la route Départementale 48 et la RD 99, permettant de rejoindre notamment à l'Ouest la D 41, axe 2x2 voies menant à Rennes et à sa rocade.

En termes d'économie locale, l'agriculture est prédominante. Mais Essé propose aussi à ses habitants des services (école privée, halte-garderie, espace jeux bulle d'éveil, agence postale, bibliothèque et prochainement médiathèque en cours de construction), des équipements sportifs (salle multisports, parcours fitness de plein air, terrain de sports), salle des fêtes et des commerces (épicerie-traiteur-dépôt de pain, café-bar-tabac et un magasin de producteurs le Panier des Fées). Chaque semaine un "camion à pizzas" et un salon de coiffure itinérant viennent à Essé.

Sa situation lui permet de rejoindre Janzé en 5mn, Retiers en moins de 10mn et Rennes en 25mn pour bénéficier d'emplois, de services et commerces complétant l'offre existante.

Essé est également caractérisée par le site mégalithe de la Roche-aux-Fées, situé à trois kilomètres au sud-sud-est par rapport au bourg. Le Dolmen qu'on y trouve (allée couverte) date du néolithique (III^{ème} millénaire av. J.-C.). Il est composé de plus d'une quarantaine de pierres formant un couloir quatre fois plus long que large. Son orientation nord/nord-ouest – sud/sud-est telle que le soleil se lève dans l'alignement de celui-ci lors du solstice d'hiver. Ce dolmen a été classé monument historique en 1840, c'est un élément d'intérêt touristique.

Les objectifs exprimés par la commune d'Essé visent principalement à créer un nouveau "morceau de ville" à travers plusieurs axes :

- Accroître et diversifier l'offre de logements au profit d'un parcours résidentiel,
- Positionner les nouveaux habitants au plus proche des équipements, commerces et services,
- Proposer de nouveaux espaces de détente,
- Assurer la possibilité d'extension et/ou de développement d'équipements publics, en frange de l'école et de la cantine municipale,
- Améliorer l'existant, notamment d'un point de vue de l'intégration de l'école,

tout en maîtrisant la croissance du bourg selon un rythme fixé par la commune via une opération communale (ZAC des lavandières).

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

I/ Le SCOT et le PLH

Le SCOT du Pays de VITRE approuvé le 15 février 2018 a retenu 8 grandes orientations générales :

- *Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire*
- *Avoir une gestion optimale de l'espace*
- *Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré*
- *Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté*
- *Assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée*
- *Organiser un appareil commercial adéquat*
- *Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire*
- *Œuvrer pour la transition énergétique.*

Dans son volet habitat le SCOT précise que l'objectif est de conserver une mixité sociale et intergénérationnelle et surtout de permettre le renouvellement des générations, et que pour se faire il faut permettre l'accueil de nouvelles populations dans chaque commune.

La préservation du cadre de vie et la qualité paysagère est également mise en avant, tout particulièrement lorsque l'on étend des tissus urbanisés.

Le SCOT ne fixe pas de critères spécifiques à ce secteur 2AU d'Essé voué à être ouvert à l'urbanisation par la présente modification de PLU. On peut noter, toutefois, que le programme et le schéma d'intention de la ZAC des Lavandières respectent les orientations suivantes du SCOT :

- *Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace*
- *Développer un réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire*
- *Renforcer les modes de communication sur l'ensemble du territoire*
- *Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire*
- *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager*
- *Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau*
- *Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement*
- *Avoir une gestion durable des déchets.*

Le volet logement préconise pour les communes rurales (pôles de proximité) telle qu'Essé, de tendre vers les objectifs de densité moyenne de 15 logements/ha à l'échelle de la commune sans descendre en deçà de 12 logements à l'hectare.

Le programme global des constructions envisagé sur la ZAC des Lavandières (dont la zone 2AU correspond à la majeure partie du périmètre) prévoit la réalisation d'environ 88 logements sur une emprise de 5,1 ha, soit une densité en faveur d'une limitation de la consommation d'espaces d'approximativement 17 logements à l'hectare.

Le **Programme local de l'Habitat** (PLH2 2016- 2021) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2016 vient renforcer les dispositions du SCOT avec 4 axes structurants :

- *Accompagner le développement du territoire*
- *Revitaliser les centres bourgs et les centres villes*
- *Faire de l'habitat un levier d'attractivité*
- *Le logement pour tous*

Le PLH de la Roche aux Fées Communauté reprend les préconisations du SCOT en termes de densité.

II/ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est l'outil principal de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau. Elaboré à l'échelle des bassins hydrographiques, il fixe les grandes orientations de la politique de l'eau et définit les règles de gestion de l'eau et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE qui entre en vigueur pour une durée de 6 ans.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021 se fixe comme objectif principal d'atteindre le bon état écologique pour 61 % des masses d'eau en 2021.

14 chapitres, correspondant à 14 enjeux (dépollution, cours d'eau, zones humides, alimentation en eau potable, littoral, sensibilisation, gouvernance locale...), définissent les grandes orientations et les dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

Le SDAGE Loire-Bretagne donne des orientations et des dispositions qui s'appliquent dans le cadre de l'aménagement du secteur d'urbanisation future, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

Lors des études opérationnelles du secteur, objet de la présente modification du PLU (ZAC des Lavandières), un dossier de déclaration Loi sur l'eau a été instruit par le service Eau et Biodiversité de la Préfecture d'Ille et Vilaine et a permis d'acter la gestion des eaux pluviales dans le respect des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (récépissé de la Police de l'Eau en date du 24 janvier 2017 autorisant les travaux à partir du 24 mars 2017).

III/ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune d'Essé fait partie du SAGE Vilaine. Ce dernier donne des orientations et des dispositions qui s'appliquent dans le cadre de projets d'urbanisme. Le projet a été élaboré dans le respect de ces orientations, notamment en matière de gestion des eaux pluviales. Il permet de répondre aux orientations notamment *orientation 2 : limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires.*

Le règlement du SAGE édicte 7 règles :

- 1) *Protéger les zones humides de la destruction.*
- 2) *Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau*
- 3) *Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées*
- 4) *Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports*
- 5) *Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage*
- 6) *Mettre en conformité les prélèvements existants*
- 7) *Création de nouveaux plans d'eau de loisirs*

Aucun article du règlement ne concerne le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur d'Essé. De plus, lors des études opérationnelles du secteur, objet de la présente modification du PLU (ZAC des Lavandières), un dossier de déclaration Loi sur l'eau a permis d'acter la gestion des eaux pluviales dans le respect des dispositions du SAGE Vilaine (récépissé de la Police de l'Eau en date du 24 janvier 2017 autorisant les travaux à partir du 24 mars 2017).

IV/ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne

Issue du "Grenelle de l'Environnement", la trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire qui contribue à freiner l'érosion de la biodiversité. Basée sur les continuités écologiques formées par les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, la trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes, assurer leur survie.

La trame verte et bleue est identifiée à l'échelle régionale via les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) portés conjointement par l'état (le Préfet de Région) et le Conseil régional. Ces documents définissent les objectifs et les moyens à atteindre en matière de préservation et de remise en état des continuités écologiques à travers un plan d'action stratégique.

Les principes de la trame verte et bleue reposent sur une intégration de la biodiversité dans l'ensemble des politiques sectorielles. Le schéma régional est donc un outil important d'aménagement et de développement durable du territoire.

Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il comprend, d'une part, un diagnostic régional de la biodiversité et l'identification de la trame verte et bleue régionale, cartographiée à l'échelle 1/100 000 ; d'autre part, un plan d'actions stratégique en faveur de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques en Bretagne. Ce plan d'actions identifie les acteurs concernés et les outils mobilisables.

Le SCRE de Bretagne a identifié des priorités d'actions différenciées, en fonction du contexte des territoires locaux.

La commune d'Essé fait partie de l'ensemble n°27, qui est un Grand Ensemble de Perméabilité (GEP) avec un niveau faible de connexion des milieux naturels et pour lequel l'objectif principal est donc de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

On peut noter que dans un souci d'intégration de la ZAC des Lavandières et de développement de corridors écologiques, il est notamment prévu l'aménagement d'une frange paysagère Sud et Est de l'opération ; aussi sur cette frange il a été mis en place, fin 2020, un merlon qui va être planté dans les prochaines semaines d'une haie bocagère dans le cadre de Breizh Bocage.

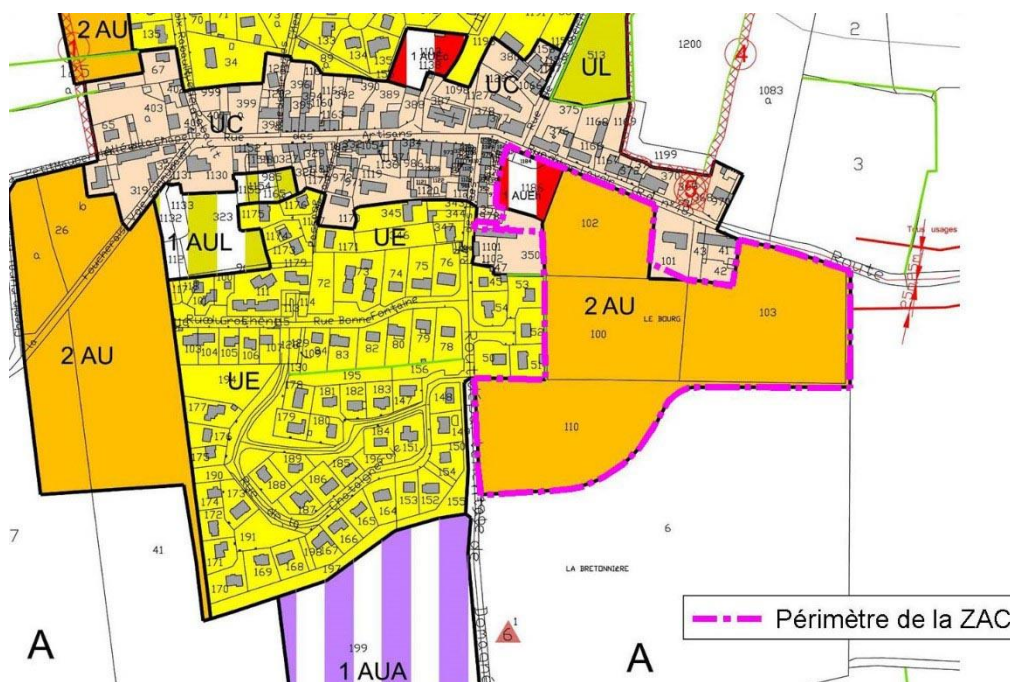
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I/ Situation du site

Le secteur visé par l'ouverture à l'urbanisation est situé sur la partie Est du bourg d'Essé, en continuité du secteur bâti. Il correspond à l'actuelle zone 2AU La Bretonnière du PLU.



4 Parcelles sont concernées par le changement de zonage : ZE 100, 102, 103 et 110



II/ Le site et ses abords – reportage photographique



Photo arienne de 2016 (pas de végétation nouvelle depuis)

III/ Occupation du sol

C'est un ancien paysage de cultures, très ouvert.

La totalité du site 2AU est composée de terrains préalablement cultivés (maïs...) mis en jachères depuis octobre 2018 ou fin août 2020 selon les parcelles et entretenus par la commune depuis. Il ne présente pas d'arbre hormis une haie en frange Ouest qui sera totalement conservée.



Vue depuis entrée de bourg rue des fées (angle Sud-ouest Zone 2AU)



Haie en partie Ouest

La zone 1AUEh est quant à elle constituée d'une prairie avec des arbres fruitiers (pommiers, ...).



Vue sur la parcelle constituant la zone 1AUEh (photo prise depuis la rue du Lavoir). En arrière-plan le bâtiment de l'ancien musée communal situé en zone UC.

IV/ Topographie

Le site se caractérise par une pente générale régulière, orientée Sud/Nord.



Le site est à gauche de la RD 48 (rue du Lavoir) sur cette photo et les bâtiments centraux sont ceux de l'école

V/ Le diagnostic écologique

A. Les milieux naturels inventoriés :

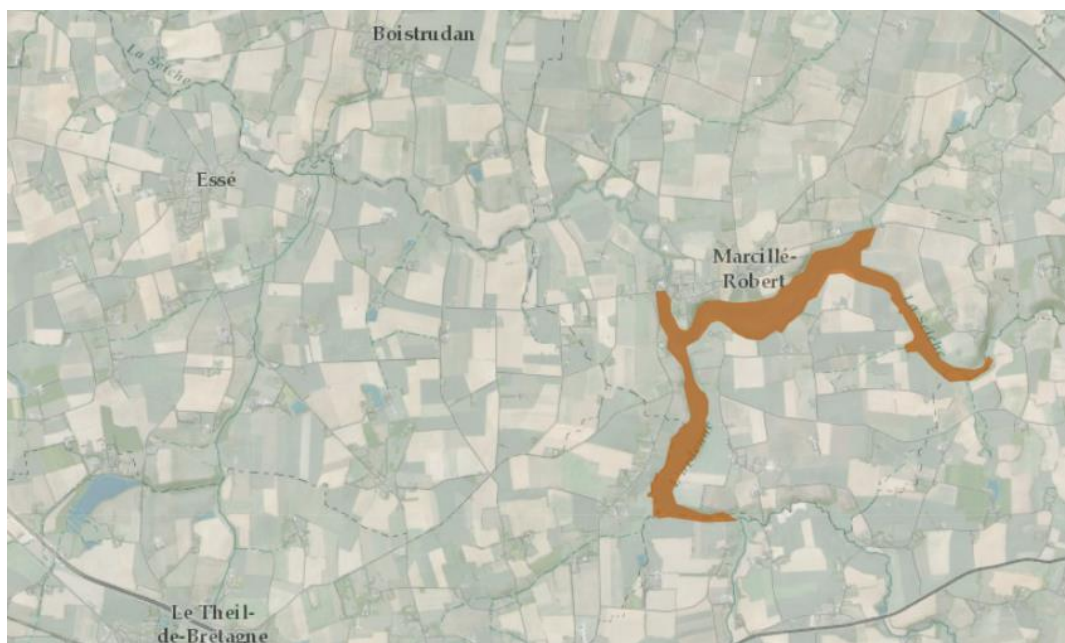
ZNIEFF Définition

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique sont particulièrement intéressantes d'un point de vue écologique. Elles participent au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Sans valeur réglementaire, cet inventaire sert de référence pour la mise en place de mesures de protection. On distingue deux types de ZNIEFF, pouvant concerner le milieu terrestre et marin :

- les ZNIEFF de type I : superficie généralement limitée, définie par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Localisation et caractérisation de la ZNIEFF la plus proche :

Le site se trouve à cinq kilomètres d'une ZNIEFF de type 1 : l'étang de Marcillé-Robert à l'Est (identifiant : ZNIEFF 530005975). Il s'agit d'un des plus vastes plans d'eau du département, abritant une flore de ceinture d'étang et des oiseaux de zones humides intéressants. Toutefois, ce type d'écosystème ne présente pas d'interaction avec les espaces agricoles cultivés ouverts occupant le site d'étude.



La commune n'est pas dans un périmètre de protection lié à la réglementation environnementale et ne comprend aucun site d'intérêt naturel, comme site inscrit/classé ni d'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB).

Les premières zones NATURA2000 sont recensées à plus de 20 km du site. **La présente procédure de modification n'impacte pas de site Natura 2000.**

B. La trame verte

Le site est actuellement caractérisé par des terres en jachère.

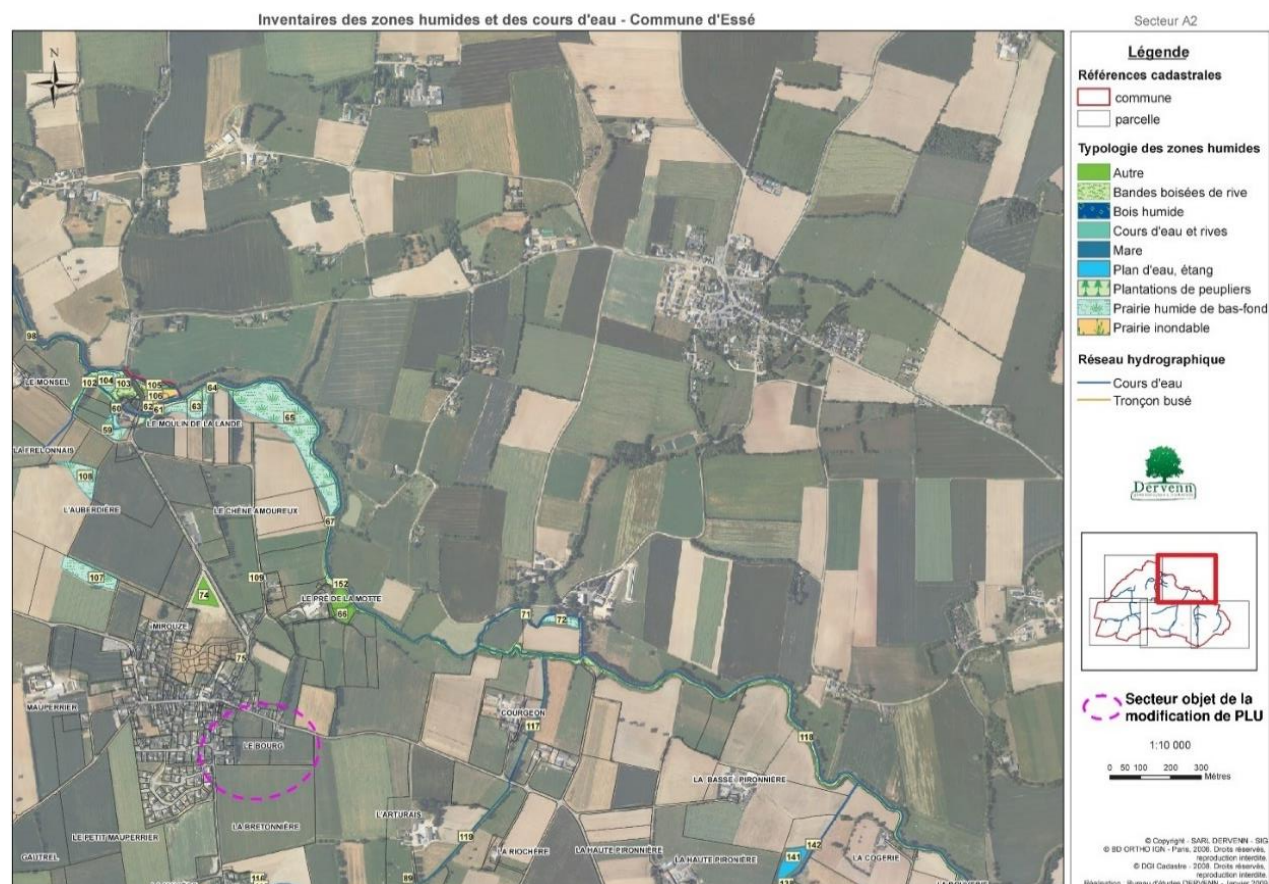
Aucun boisement n'est identifié sur le site, seule une haie est présente en limite Ouest (en frange d'habitations du lotissement Chemin Vert), celle-ci est repérée au titre de l'article L123-1-7 du CU au PLU. Il est prévu de la conserver.

C. La trame bleue

Aucun cours d'eau n'est présent sur le site d'étude.

Un fossé est situé en partie basse du site le long de la rue du lavoir, il recueille les eaux qui transitent sur les terrains, objet de la présente modification. Un autre fossé se trouve en frange Ouest du site, le long de l'amorce de la rue des Fées (RD99), collectant les eaux pluviales de cette rue.

Aucune zone humide n'a été inventoriée sur la zone 2AU La Bretonnière dans le cadre de l'inventaire communal réalisé par le cabinet Dervenn, ni lors des passages terrains réalisés sur le périmètre de la ZAC des Lavandières dans le cadre des études préalables de la création de la ZAC et aussi juste avant la demande d'examen au cas par cas.

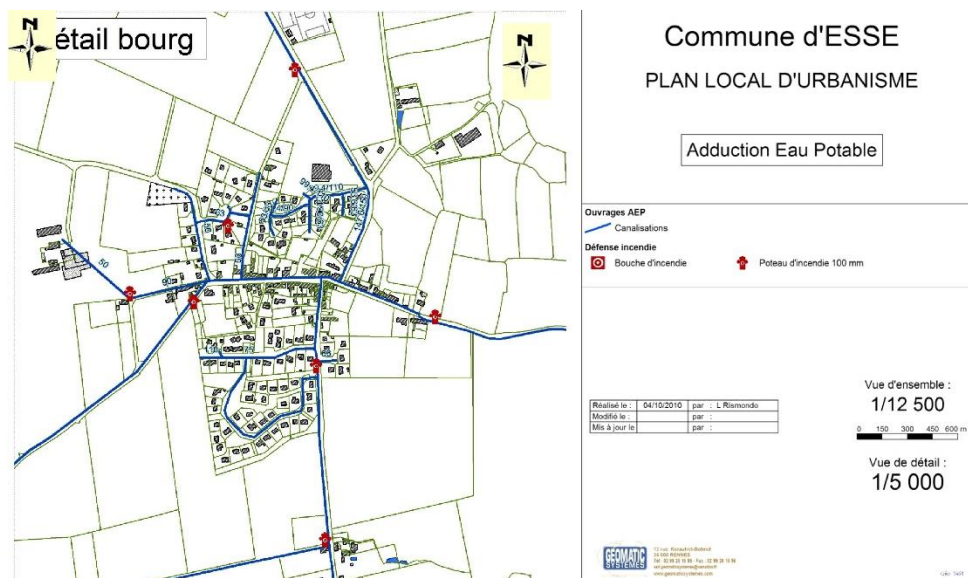


Inventaire des zones humides de la commune d'Essé (source : DERVENN)

VI/ Les réseaux

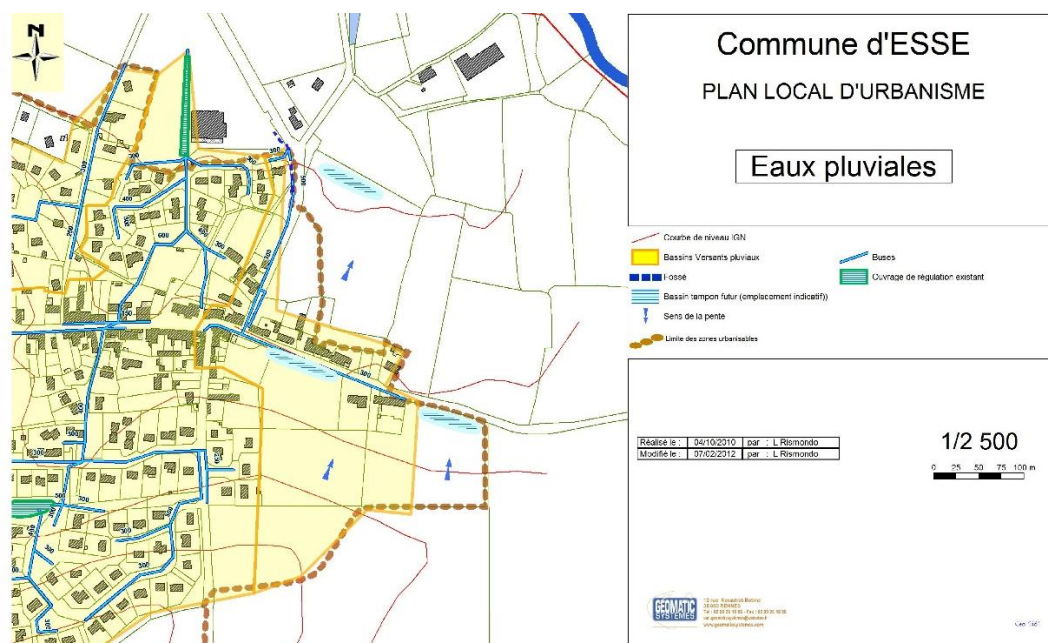
Le site d'étude étant en continuité du bourg, l'ensemble des réseaux est présent à proximité immédiate du périmètre et la topographie permet un raccordement gravitaire aux réseaux. Les annexes sanitaires du PLU de 2012 anticipaient déjà les connexions à créer sur cette zone d'urbanisation future.

Le réseau eau potable :



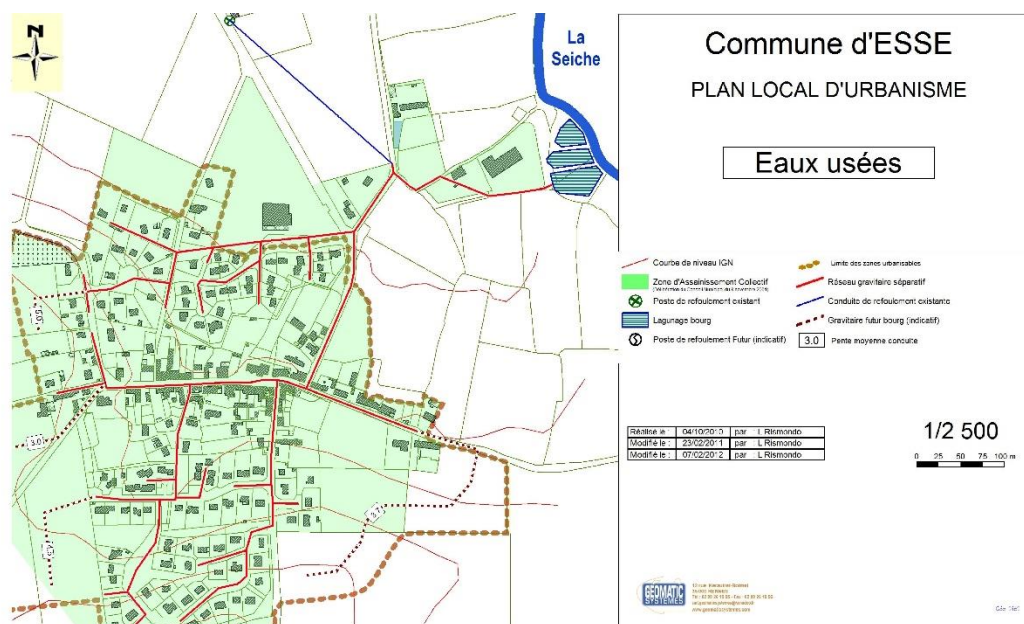
Extrait annexes PLU

Le réseau eaux pluviales :



Extrait annexes PLU

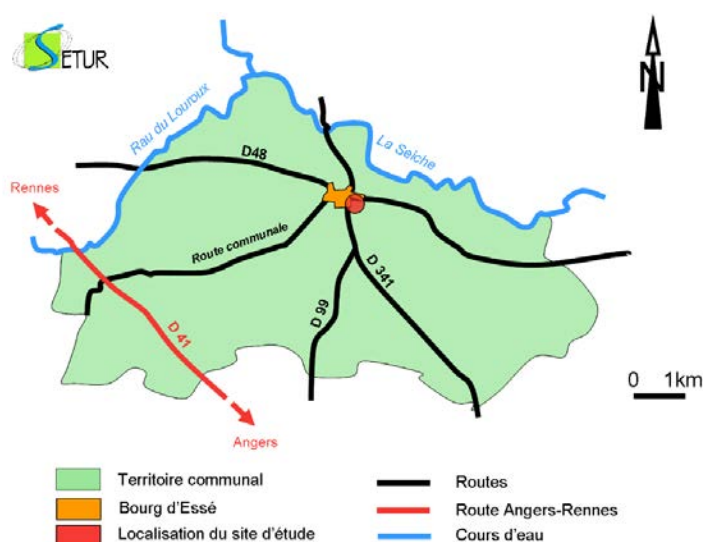
Le réseau eaux usées :



Extrait annexes PLU

La Station d'épuration communale est située au Nord de la zone d'étude. Mise en service en janvier 1984, elle avait été dimensionnée pour traiter les flux de 500 équivalents-habitants (E.H.) sur la base d'environ 10 m² de plan d'eau par E.H. Elle fonctionne selon le principe du lagunage naturel avec un traitement sur 3 bassins. En tête du premier bassin, il existe un piège à boues. Sa capacité nominale est actuellement atteinte, aussi une nouvelle station d'épuration va être réalisée dans les mois prochains sur la base d'un système à boues activées. Elle devrait être dimensionnée pour 850 équivalents habitants soit 350 équivalents habitants supplémentaires. Les études préalables sont en cours de finalisation. Les travaux devraient être réalisés à la période estivale avec une mise en service fin d'année 2021.

VII/ Accès et dessertes



Le site d'étude est bordé à l'ouest par la Départementale 99 – rue des Fées et au Nord par la Départementale 48 – rue du Lavoir sur lesquelles il se connectera.

La commune envisage des aménagements de sécurisation routière sur les RD 48 et 99 en entrées de bourg, en amont des intersections des nouvelles voies de dessertes du projet d'habitat ZAC des Lavandières. Si ces aménagements ne sont pas définis précisément à ce stade du projet, il pourra s'agir de "chicanes" (ou passage de courtoisie) incitant l'automobiliste à ralentir sa vitesse. Les études vont être réalisées au printemps 2021.

Des connexions douces seront aménagées dans le cadre de la ZAC communale des Lavandières vers les équipements de la commune, la médiathèque (en cours de construction) et le groupe scolaire.

VIII/ Les risques naturels et technologiques

A. Le risque inondation

La commune d'Essé est soumise aux risques inondations et fait partie du programme d'actions de prévention des inondations PAPI.

Un plan de prévention des risques naturels est en vigueur sur le territoire communal. Il s'agit d'un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées, et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Cependant, le site n'est pas concerné par ce risque naturel.

B. Le risque sismique

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.

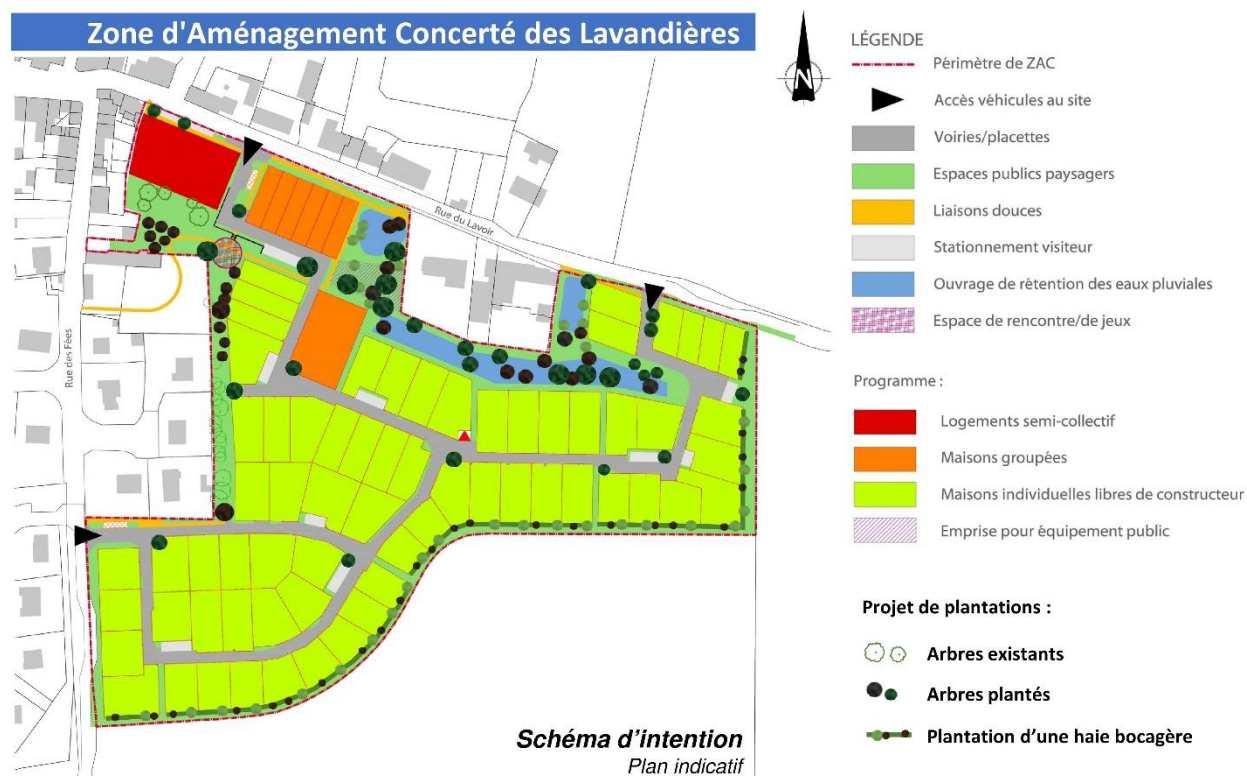
Comme l'ensemble du département d'Ille et Vilaine, la commune d'Essé est actuellement classée en zone de sismicité faible.

C. Les installations industrielles

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat.

Il n'existe pas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à Essé.

INCIDENCE DE LA ZAC DES LAVANDERES SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



L'unique haie préexistante sera conservée et confortée en partie Nord ; les lots à bâtir seront reculés par rapport à celle-ci (le maintien dans le domaine public de la haie garanti sa pérennité).

Par ailleurs, dans un souci d'intégration paysagère du quartier, il a été retenu de recréer une trame bocagère en limite sud et sud-ouest de la ZAC qui permettra d'assurer la transition entre l'espace agricole et celui bâti de la ZAC. A cet effet, un merlon a déjà été aménagé fin 2020 ; celui-ci va être planté dans les prochaines semaines d'une haie bocagère dans le cadre de Breizh Bocage.

Des espaces verts engazonnés et plantés irrigueront le quartier.

La végétalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales facilitera l'évacuation de l'eau (par infiltration et évaporation), tout en apportant une plus-value paysagère et environnementale

Une construction viendra prendre place en parti Nord de la parcelle correspondant au zonage 1AUEh pour développer un front urbain rue du Lavoir. Les fruitiers situés en partie Sud de cette parcelle pourront être conservés et seront complétés par de nouvelles plantations sur le domaine public entre l'îlot à bâtir et l'ancien musée (pommiers, pruniers et poiriers envisagés).

Les limites de lots seront aussi végétalisées. La commune prévoit le financement et la mise en place des plantations en limite de domaine public/privée ce qui permettra d'avoir une unité au sein du quartier et l'assurance d'utilisation d'essences végétales indigènes et adaptées en termes de croissance.

L'ensemble de ces aménagements et plantations permettront de créer une ambiance urbaine paysagère ; ils participeront à l'agrément paysager du futur quartier, à son intégration, tout en développant la biodiversité et les corridors écologiques.

OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

I/ Contexte et scénario au fil de l'eau

La Commune d'Essé n'a vu sa population évoluer que de 13 habitants entre 2008 (1087 habitants) et 2018 (1100 habitants), puis stagnée.

Le bâti ancien a été rénové, ou appartient à des privés qui ne sont pas aujourd'hui vendeurs, et ne permet pas l'arrivée de nouveaux habitants.

Les opérations de lotissements sont anciennes. Le plus récent "Le lotissement du Pré Mirouze" a été créé en 2006, situé entre l'église et la salle de sport, il compte 29 lots aux habitations individuelles. Les quelques parcelles libres dans le bourg ont également été construites. Aujourd'hui, il n'y a plus d'offre de terrains à bâtir sur la Commune.

En conséquence, et au regard du recensement réalisé début 2018, la population baisse depuis 2016.

Afin de relancer le renouvellement de la population, de maintenir l'école et de pérenniser les services existants, la Commune s'est appuyée sur le PLU existant pour étudier les possibilités d'urbanisation.

Au PLU d'Essé sont répertoriées quatre zones 1 AU à urbaniser à court terme : une zone 1 AUA destinée à l'accueil futur d'activités artisanales, une zone 1 AUL vouée à l'accueil futur d'une zone dédiée aux loisirs et **2 petits secteurs classés en zone 1 AUE** (moins de 5000m² au total) :

- **zone 1 AUEc de l'Eglise**, dent creuse de 2335m² située en frange Nord-Ouest de l'Eglise, à vocation dominante commerciale avec une mixité fonctionnelle envisagée du bâti : commerces au rez-de-chaussée / habitat à l'étage ou bien du bâti uniquement commercial (selon les Orientations d'Aménagement du PLU). Dans le cas où un programme mixte serait retenu, 5 logements minimum seraient à réaliser à l'étage du ou des bâtiment(s) associés à des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. On peut donc dire que même si le programme était très optimisé, moins d'une dizaine de logements pourraient être réalisés sur ce secteur 1 AUEc de l'Eglise ;

- **zone 1 AUEh de la Rue du Lavoir**, d'une superficie de 2365 m², c'est une zone à dominante d'habitat qui devra être composée de collectifs, et/ou de maisons accolées et/ou de logements intermédiaires. Elle devra accueillir au minimum 6 logements. Juxtaquant le secteur à ouvrir à l'urbanisation, cette zone correspond à la partie Nord-Ouest de la ZAC des Lavandières et est donc intégrée dans le projet d'ensemble de celle-ci.

La zone 1 AUEh de la Rue du Lavoir sera urbanisée dans le cadre de la ZAC des lavandières (ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé en avril 2019). Les Orientations d'Aménagement de cette petite zone de 2365m² ont été prises en compte dans le cadre du schéma d'intention et de la programmation de la ZAC. Il y est envisagé la réalisation d'une douzaine de logements semi-collectifs desservis par la rue du Lavoir avec un bâtiment s'implantant au Nord (en front de rue) et offrant des rez-de-jardin, terrasses et/ou balcons au Sud permettant un ensoleillement optimum et s'ouvrant sur un espace paysagé. Un trottoir est envisagé entre le bâti et la chaussée de la rue du Lavoir ; par ailleurs les futurs habitants de cet îlot pourront rejoindre par leur jardin Sud un chemin qui sera aménagé dans le cadre de la ZAC et qui mettra en connexion douce la médiathèque et l'école.

Le potentiel de développer des logements sur le Zone 1 AUEc de l'Eglise est très limité au vu de l'emprise et sachant que la priorité est d'y développer un programme de cellules commerciales (la commune a acquis ce terrain il n'y a que quelques mois).

La Commune s'est donc intéressée aux zones 2 AU ("Extension de l'urbanisation à terme après modification du PLU").

Extrait du PLU actuel OAP zone 1AUEh de la rue du Lavoir :

2 ZONE 1 AUEh de la Rue du Lavoir

La zone 1 AUEh de la Rue du Lavoir a une superficie 2365 m², c'est une zone à dominante d'habitat composée de collectifs, et ou de maisons accolées et ou de logements intermédiaires

2.1 Aménagement de la zone

L'aménagement de la zone fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule tranche, il n'a pas été fixé de minimum parcellaire.

Cependant, la zone devra accueillir au minimum 6 logements, ces logements seront des collectifs, et ou des maisons accolées et ou des logements intermédiaires

2.2 Voirie et accès aux lots

L'accès à la zone 1 AUE s'effectuera par la rue du Lavoir.

L'aménagement prendra en compte les possibilités de connexion interquartiers notamment avec la future ZAC voisine.

2.3 Végétation à conserver ou à créer et espaces verts

La zone est dépourvue de végétation. Il n'est fixé aucune contrainte particulière sur les plantations à réaliser.

La zone 1 AUEh bénéficiera de l'espace public de détente et de loisirs créée dans le cadre de la ZAC et collé à cette zone.

2.4 Cheminements piétons et espaces verts

Un accès piéton sera réalisé afin de rejoindre les cheminements piétons prévus dans le cadre de la ZAC.

2.5 Découpage parcellaire

Le découpage parcellaire s'appuiera sur les éléments paysagers existants et permettra d'offrir des tailles variées de parcelles.

L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement optimum afin de favoriser les économies d'énergies.

2.6 Trame du bâti

La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique.

Les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie.

Il existe 3 zones 2AU au PLU d'Essé ; une est à vocation d'équipement et d'habitat, les deux autres à vocation d'habitat :

- **Zone 2 AU du cimetière** (située en frange Sud de celui-ci) d'environ 7100m² et dont 3870m² sont dédiés à l'Extension du cimetière (emplacement réservé), à la création d'un parking et d'une voie de desserte à cette zone 2 AU et aux aménagements paysagers d'ensemble, seulement 3300m² restant pour l'habitat ;
- **Zone 2 AU Le petit Mauperrier** de 3,55ha située au Sud-Ouest du bourg. Cette zone (comme celle 2AU La Bretonnière) a été définie à la suite d'une étude des services de l'état à l'époque de la réalisation du PLU dans un souci de rééquilibrer à terme le développement du bourg de manière plus concentrique (les lotissements qui ont été faits à Essé depuis les années 70 ont pris place au Nord et au Sud du bourg historique alors que ce dernier s'étire d'Est en Ouest). La vocation de la zone est l'habitat.
- **Zone 2 AU La Bretonnière** de 4,8ha (située à l'Est du bourg) objet de la présente modification, borde au Nord et à l'Ouest de l'habitat (habitations de la rue du Lavoir, lotissements Chemin Vert et La Chataigneraie 1) et est situé à proximité immédiate d'équipements majeurs de la commune (le groupe scolaire et la médiathèque en cours de finalisation construction). Ses limites Sud et Est touchent, quant à elles, des terres agricoles. Elle fait partie du périmètre de la ZAC des Lavandières.

Il n'existe pas au PLU d'orientations d'aménagement pour ces 3 zones 2AU.

La commune est propriétaire de l'assiette foncière de la 3ème **zone 2 AU dite La Bretonnière** depuis quelques mois. Des études environnementales et urbaines y ont été réalisées depuis plusieurs années ayant abouties à la **création de la ZAC des Lavandières le 17 mars 2014** et à l'approbation de son dossier de réalisation plus récemment le 5 avril 2019.

Les parcelles étaient exploitées par deux agriculteurs. L'un à une exploitation de 62ha64a et cultivait sur la zone 2AU 3ha29a34ca. L'autre exploitait sur la zone 2 AU 1ha56a36ca pour une exploitation d'une emprise totale de 54ha22a (chiffres issus de la chambre d'agriculture en juin 2011). La part que représentait le secteur à urbaniser reste donc modeste par rapport à leurs surfaces d'exploitation totale. Un protocole d'accord a été signé avec chaque exploitant agricole. Les exploitants ont été indemnisés et il n'y a plus de cultures sur l'ensemble du périmètre.

Au regard de ces facteurs, c'est donc la zone 2AU La Bretonnière qui aura le moins d'impact sur l'agriculture et elle a une position idéale par rapport aux équipements et services d'Essé (école, médiathèque et épicerie sont à proximité immédiate du site).

Il est à noter que cette zone est desservie par les réseaux et que sa topographie permet un raccordement gravitaire aux réseaux d'assainissement. Elle n'est grevée d'aucune servitude ni d'emplacement réservé.

Extrait du PLU actuel :

2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES DU PLU

ZONES URBAINES	
UC	5.82 hectares
UE	14.81 hectares
UL	4.87 hectares
Total des zones urbaines	25.50 hectares

3 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSION DU PLU

ZONES A URBANISER	
1 AUE de l'église	0.23 hectares
1 AUE de la Rue du Lavoir	0.22 hectares
Sous total des zones pour l'habitat 1 AUE	0.45 hectares
1 AUA	3.70 hectares
1 AUL	0.72 hectares
Sous total des zones 1 AU	4.87 hectares
2 AU du cimetière, seul 3300 m ² pour l'habitat dont 3870 m ² en emplacement réservé,	0.71 hectare
2 AU Le Petit Mauperrier	3.55 hectares
2 AU La Bretonnière	4.80 hectares
Sous total des zones pour l'habitat 2 AU	8.68 hectares
Sous total des zones 2 AU	9.06 hectares
Total des zones réservées pour l'habitat (1 AU + 2 AU)	9.13 hectares
Total des zones à urbaniser	13.93 hectares

La présente modification est cohérente avec le projet urbain communal et les documents supra-communaux. Cette ouverture à l'urbanisation répond aux évolutions démographiques et aux besoins en termes de logements de la commune d'Essé.

II/ Le projet

La Commune d'Essé souhaite aujourd'hui ouvrir cette zone 2AU La Bretonnière à l'urbanisation afin de répondre à la demande en logements, de permettre un renouvellement des générations et de pérenniser les services existants par sa transformation en zone 1AU.

Elle souhaite également **modifier le règlement littéral du PLU en définissant des sous-secteurs 1AUEh1 et 1AUEh2 correspondants à la Zone d'Aménagement Concerté des Lavandières.**

Actuellement, seules deux sous zones 1AUE existent : la Zone 1AUEc et la zone 1AUEh avec des prescriptions particulières pour certains articles du règlement littéral. Selon la légende du règlement graphique du PLU, la Zone 1AUEh est une zone d'accueil future de l'habitat. On ne trouve qu'un seul zonage 1AUEh au document graphique du PLU ; à savoir la zone 1AUEh de la rue du Lavoir correspondant à la partie Nord-Ouest de la ZAC des Lavandières qui deviendrait 1AUEh1.

La zone 2AU La Bretonnière passerait quant à elle en 1AUEh2.

Au lieu de deux sous zones 1AUE (1AUEc et 1AUEh), on aurait donc trois sous zones :

- la zone 1AUEc (non changée, ni graphiquement ni réglementairement),
- la Zone 1AUEh1
- et la zone 1AUEh2.

Les objectifs exprimés par la commune d'Essé visent principalement à créer un nouveau "morceau de ville" à travers plusieurs axes :

- Accroître et diversifier l'offre de logement au profit d'un parcours résidentiel,
- Positionner les nouveaux habitants au plus proche des équipements, commerces et services,
- Proposer de nouveaux espaces de détente,
- Assurer la possibilité d'extension et/ou de développement d'équipements publics, en frange de l'école et de la cantine municipale,
- Améliorer l'existant, notamment d'un point de vue de l'intégration de l'école ;

tout en maîtrisant la croissance selon un rythme fixé par la commune via une opération communale (ZAC des Lavandières).

La procédure de modification porte uniquement sur le site de la ZAC des Lavandières.

La présente modification se traduit par une évolution du PLU actuel portant sur :

- Le Plan de zonage (document graphique du PLU identifiant les différentes zones du PLU),
- Le règlement littéral du PLU.

Les autres documents du PLU ne sont pas modifiés, la ZAC s'inscrivant dans les principes définis dans le rapport de présentation et respectant les Orientations d'Aménagement de la zone 1AUEh de la rue du Lavoir de 2365m². L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC répond également aux orientations du PADD (orientations en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, d'habitat, de transport et déplacements...).

IV/ Modification du Règlement

Il est précisé que seules les règles de la zone 1AUE seront modifiées.

REGLEMENT LITTERAL **AVANT MODIFICATION**, ZONE 1AUE :

1 Zone 1 AUE

On retrouve deux sous zones 1 AUE avec des prescriptions particulières pour certains articles

Zone 1 AUEc zone à dominante commerciale avec une mixité du bâti commerces / habitat ou du bâti uniquement commercial

Zone 1 AUEh zone à dominante d'habitat composée de collectifs, et ou de maisons accolées et ou de logements intermédiaires.

ARTICLE 1AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et les exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

Les bâtiments agricoles.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les dépôts d'ordures.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières et de mines

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers...) avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou foncières d'utilisation prochaine du site :

Les affouillements et exhaussements de sol visés au code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les nouvelles habitations, les constructions liées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Le bâti lié aux commerces, les bureaux et l'artisanat devra s'intégrer parfaitement à son environnement

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14.

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ...), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons)

4.3 Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

En zone 1 AUEc, les constructions s'effectueront en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie.

En zone 1 AUEh, les constructions s'effectueront à l'alignement de la voie et notamment à l'alignement de la Rue du Lavoir.

6.2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale

7.2 Par rapport aux fonds de terrain :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas le fond de terrain, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

7.3 Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes, liés à une habitation, y compris l'existant ne pourra excéder 30 m² par habitation

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations et bâtiments annexes) est limitée à 80% de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat et au commerce est de 9 m au faîtage ou à l'acrotère

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage.

ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 Végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

11.3 Les clôtures

Les clôtures non obligatoires seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures non végétales pré existantes de qualité, tels que les murs en pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites et béton banché nu

Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

3.1 Clôtures en limites séparatives y compris dans les fonds de parcelle :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m sauf exception du fait d'un dénivellement

Les clôtures composées d'un grillage seul sont autorisées, en cas de dénivellement, un mur de soutènement peut être autorisé.

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec au minimum une place par logement

Pour les deux roues, 1 m² par logement

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés l'environnement

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE 1 AUE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

REGLEMENT LITTERAL APRES MODIFICATION, ZONE 1AUE :

Propositions de modifications mentionnées en *violet* pour les ajouts et barré pour ce qui sera supprimé.

1 Zone 1 AUE

On retrouve ~~deux~~ *trois* sous zones 1 AUE avec des prescriptions particulières pour certains articles

Zone 1 AUEc zone à dominante commerciale avec une mixité du bâti commerces / habitat ou du bâti uniquement commercial.

Les Zones 1AUEh sont des zones d'accueil futur de l'habitat avec des particularités selon leur indice 1 ou 2 :

Zone 1 AUEh1 zone à dominante d'habitat composée de collectifs, et ou de maisons accolées et ou de logements intermédiaires (semi-collectifs).

Zone 1 AUEh2 zone à dominante d'habitat composée majoritairement de maisons individuelles pouvant être ou non accolées et éventuellement complétée de collectifs et/ou de logements intermédiaires (semi-collectifs).

ARTICLE 1AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et les exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

Les bâtiments agricoles.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les dépôts d'ordures.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

L'ouverture de carrières et de mines

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers...) avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou foncières d'utilisation prochaine du site :

Les affouillements et exhaussements de sol visés au code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les nouvelles habitations, les constructions liées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Le bâti lié aux commerces, les bureaux et l'artisanat devra s'intégrer parfaitement à son environnement

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14.

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

*Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent faire demi-tour, **sauf dans le cas d'une voie d'un linéaire inférieure à 30 mètres.***

ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ...), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons).

4.3 Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 ~~Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile~~ Règles générales

En zone 1 AUEc, les constructions s'effectueront en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie.

~~En zone 1 AUEh1, les constructions s'effectueront à l'alignement de la voie et notamment à l'alignement de la Rue du Lavoir, les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Toutefois, pour un linéaire total de façade sur rue inférieur à 30% des reculs sont admis sous réserve de respecter une distance maximale de recul de 3 mètres à partir de l'alignement. Un recul peut également être admis pour le dernier niveau de la construction en respectant une distance maximale de recul de 3 mètres à partir de l'alignement. Par rapport aux autres voies ou autres emprises publiques, les constructions s'implanteront en recul de 3m minimum.~~

En zone 1 AUEh2, les constructions s'implanteront à l'alignement ou à une distance de 2m minimum de recul, par rapport aux voies et autres emprises publiques.

6.2 Règles alternatives

En zone 1 AUEc :

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construites selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

En zone 1 AUEh1 : pour les abris de jardin, il est imposé une implantation en recul de 1 mètre minimum par rapport aux emprises publiques ne comprenant pas de voie ouverte à la circulation automobile (le recul est maintenu à 3m minimum par rapport aux voies recevant des véhicules motorisés).

En zone 1 AUEh2 : pour les abris de jardin, il est imposé une implantation en recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble des règles générales (6.1) ne s'appliquent pas aux locaux techniques publics ou assimilés publics (poste de transformation électrique...).

ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites latérales :

En zone 1 AUEc, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

En zones 1 AUEh1 et 1 AUEh2, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative latérale, il doit être observé un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative.

7.2 Par rapport aux fonds de terrain, lorsque celui-ci correspond à une limite séparative :

En zones 1 AUEc et 1 AUEh1 :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas le fond de terrain, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 ml (l'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons).

En zone 1 AUEh2 : lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de fond de parcelle, il doit être observé un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative.

7.3 Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci, sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

En zone 1 AUEh2, les abris de jardins pourront être implantés en limite ou retrait de 1m minimum de toutes limites séparatives.

ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes liés à une habitation, y compris l'existant, ne pourra excéder 30 m² par habitation

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations et bâtiments annexes) est limitée à 80% de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

En zone 1 AUEc : la hauteur maximale des constructions liées à l'habitat et au commerce est de 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage.

En zone 1 AUEh1 : la hauteur maximale des façades de la construction principale (au point le plus haut du premier acrotère, si construction présente un attique) ne peut dépasser 9m par rapport au niveau de la rue du Lavoir et sa hauteur totale ne peut excéder 15m également par rapport au niveau voirie de la rue du Lavoir. La hauteur à respecter sera comptabilisé en limite de parcelle et à l'axe de la façade donnant sur la rue du Lavoir. Les autres constructions sont limitées à une hauteur totale de 3m00 par rapport au TN.

En zone 1AUEh2, la hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est à dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m. Par ailleurs, la hauteur maximale des façades de la construction principale, par rapport au niveau du RDC, est limitée à 5m20 à l'égout du toit pour les toitures double pans, 7m00 pour les volumes couverts d'une toiture mono pente et 6m80 à l'acrotère. Les autres constructions sont limitées à une hauteur totale de 3m00 et cette hauteur est réduite à 2m50 pour les abris de jardin isolés (abris de jardin non attenants à un autre bâtiment).

ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Toiture – couverture

En zone 1AUEh2 :

- Les toitures à deux versants auront obligatoirement une pente de 45° et seront réalisées en ardoise ou dans un matériau présentant le même aspect et la même teinte avec une faîtière en terre cuite demi-ronde de teinte ardoise ou de teinte brune ou bien un faîtage traité en linolet.

- Les toitures mono pente (pouvant être courbe) sont autorisées sous réserve d'être réalisées, soit en zinc naturel pouvant être prépatiné, soit en prélaq tôle PLX (d'aspect zinc ou de teinte gris ardoise) soit en bac acier mais uniquement si le bac acier est de teinte gris ardoise ou bien dans un matériau présentant le même aspect, la même teinte et la même mise en œuvre que l'un de ces trois matériaux. Les autres matériaux ou teintes ne sont pas autorisés pour les couvertures monopente ; toutefois la couverture d'un volume secondaire en appentis pourra aussi être réalisée en ardoise ou bien en matériaux présentant le même aspect et même teinte que l'ardoise, si le volume principal de la construction est couvert d'ardoises.

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de mettre en place des dispositifs de finition d'acrotère (couvertines, bavettes...).

- Les toitures à 4 pans de type pointe de diamant sont uniquement autorisées pour couvrir des volumes bâtis qui sont implantés en retrait de 2m minimum de toutes limites séparatives du lot. Elles seront réalisées en ardoise naturelle, en zinc ou en matériaux présentant le même aspect et la même mise en œuvre que l'ardoise ou le zinc.

Tout autre matériau de couverture sera uniquement autorisé s'il est dissimulé derrière un acrotère horizontal.

En zones 1AUEh1 et 1AUEh2, l'abri de jardin, s'il est isolé sur la parcelle (c'est-à-dire s'il n'est pas intégré ou accolé à la construction principale ou au garage ou à un éventuel car port, sera obligatoirement réalisé à toit plat ou couverture caché derrière un acrotère horizontal.

Façade

En zones 1AUEh1 et 1AUEh2 :

Les enduits et bardages de façade de couleur blanche sont interdits.

L'abri de jardin, s'il est isolé sur la parcelle (c'est-à-dire s'il n'est pas intégré ou accolé à la construction principale ou au garage ou à un éventuel car port) sera obligatoirement réalisé en bois de teinte naturelle.

11.2 Végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.

11.3 Les clôtures

Les clôtures non obligatoires seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs en pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites et béton banché nu.

Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

11.3.1 Clôtures en limites séparatives y compris dans les fonds de parcelle :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m sauf exception du fait d'un dénivellement.

~~Les clôtures composées d'un grillage seul sont autorisées, en cas de dénivellement, un mur de soutènement peut être autorisé.~~

En zones 1AUEh2, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie composée d'essences variées et éventuellement doublée :

- soit d'un grillage à claire-voie de teinte verte à maille carrée ou rectangulaire, fixé sur des piquets en bois de teinte naturelle ou piquets en métal verts,
 - soit d'un treillis soudé vert avec poteaux verts.
 Le grillage ou treillis soudé aura une hauteur maximale de 1m20.
 Les murs ne sont autorisés en limite de lot que s'ils sont justifiés par un soutènement de terre et sont alors limités à la hauteur du soutènement. Ils devront obligatoirement être enduits, s'ils sont réalisés en parpaings.

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ **SP** avec au minimum une place par logement
 Pour les deux roues, 1 m² par logement

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés l'environnement

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE 1 AUE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ANNEXES

Annexe 1 - Dossier d'examen au cas par cas

Annexe 2 - Décision de la MRAe

MAIRIE D'ESSÉ



**Modification du PLU de la commune d'Essé
Ouverture à l'urbanisation
de la ZONE 2AU La Bretonnière**

DOSSIER D'EXAMEN au "CAS PAR CAS"

Conception urbaine,
paysagère et technique



16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

30 août 2019

Référence : PU08671

SOMMAIRE

I.	PRESENTATION GENERALE	3
I.1	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
I.2	CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL.....	4
I.3	DESCRIPTION DU PROJET	6
II.	RELEVÉ DES DIFFÉRENTS IMPACTS ET INCIDENCES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT ...	7
III.	CONCLUSION.....	11
IV.	LISTE DES PIÈCES ANNEXES	11

Le Décret du 23 Août 2012 porte sur l'Evaluation Environnementale des documents d'urbanisme. Les dispositions de ce décret concernent essentiellement le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Une modification des textes initiaux est apportée par la décision n°400420 du Conseil d'Etat (CE) du 19 Juillet 2017. Cette décision nous apporte des éléments sur la nécessité de soumettre la modification de PLU à évaluation environnementale.

Pour ce cas de figure, il est donc recommandé par le ministère de la Transition Ecologique et Solidaire de saisir volontairement l'Autorité Environnementale pour qu'elle examine "au cas par cas" si la procédure de modification est soumise ou non à une Evaluation Environnementale complète (application des dispositions du 3° du III de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme).

Cette étude au cas par cas concerne des documents d'urbanisme visés au II de l'article R. 122-17 du code de l'environnement. Pour ce type de procédure, il n'existe pas de formulaire de demande d'examen type au niveau national mais la composition du dossier déposé doit respecter l'article R. 104-30 du code de l'urbanisme :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Pour ce document valant dossier d'examen « cas par cas », SETUR a pris le parti de s'inspirer des grilles d'analyses utilisées dans les procédures d'élaboration d'un PLU. Ces dernières ont été arrangées pour plus de lisibilité au regard de cette procédure de modification de PLU.

1.2 Contexte communal et supra-communal

La Commune d'ESSE est située dans la partie Sud-Est de l'Ille-et-Vilaine, à environ 25 km de RENNES (préfecture du département). Elle fait partie de la Roche Aux Fées Communauté, et à plus grande échelle, du SCoT Pays de VITRE.

D'une superficie de 23,19 km², Essé accueille sur son territoire 1 136 habitants (selon les chiffres INSEE en 2018), soit une densité d'environ 49 habitants/km².

Une population qui a peu augmenté entre 2009 (1107 habitants) et 2016 (1145 habitants) et diminué ensuite du fait de l'absence de nouvelle opération d'aménagement de logement (1139 habitants en 2017 et 1136 habitants en 2018).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Essé a été approuvé en 2012. Lors de son élaboration, il a été fixé différentes orientations et règles d'urbanisme pour les différents zonages de la commune. Ces règles découlent des documents supra-communaux (SCoT, SDAGE...) et doivent nécessairement être en compatibilité avec ces derniers.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de VITRE approuvé le 15 février 2018 a retenu 8 grandes orientations générales dont :

- *Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire*
- *Avoir une gestion optimale de l'espace*

Dans son volet habitat le SCoT précise que l'objectif est de conserver une mixité sociale et intergénérationnelle et surtout de permettre le renouvellement des générations, et que pour se faire il faut permettre l'accueil de nouvelles populations dans chaque commune.

La préservation du cadre de vie et la qualité paysagère est également mise en avant, tout particulièrement lorsque l'on étend des tissus urbanisés.

Le SCoT ne fixe pas de critères spécifiques à ce secteur 2AU la Bretonnière d'Essé voué à être ouvert à l'urbanisation par la présente modification de PLU. On peut noter, toutefois, que le

programme et le schéma d'intention de la ZAC des Lavandières qui englobe notamment cette zone 2AU du PLU respectent les orientations suivantes du SCoT :

- Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace
- Développer un réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire
- Renforcer les modes de communication sur l'ensemble du territoire
- Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager
- Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau
- Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement
- Avoir une gestion durable des déchets

Le volet logement préconise pour les communes rurales (pôles de proximité) telle qu'Essé, de tendre vers les objectifs de densité moyenne de 15 logements/ha à l'échelle de la commune sans descendre en deçà de 12 logements à l'hectare.

Sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des Lavandières d'une surface totale d'environ 5,1 ha, il est envisagé environ 88 logements (générant une densité d'environ 17 logements/hectare) répartis ainsi :

- 10 à 12 logements sur la zone 1AUEh rue du Lavoir de 0,22ha
- 74 à 76 Logements sur la zone 2AU la Bretonnière de 4,80ha (soit 15,4 à 15,8 logements/ha sur cette zone du PLU).

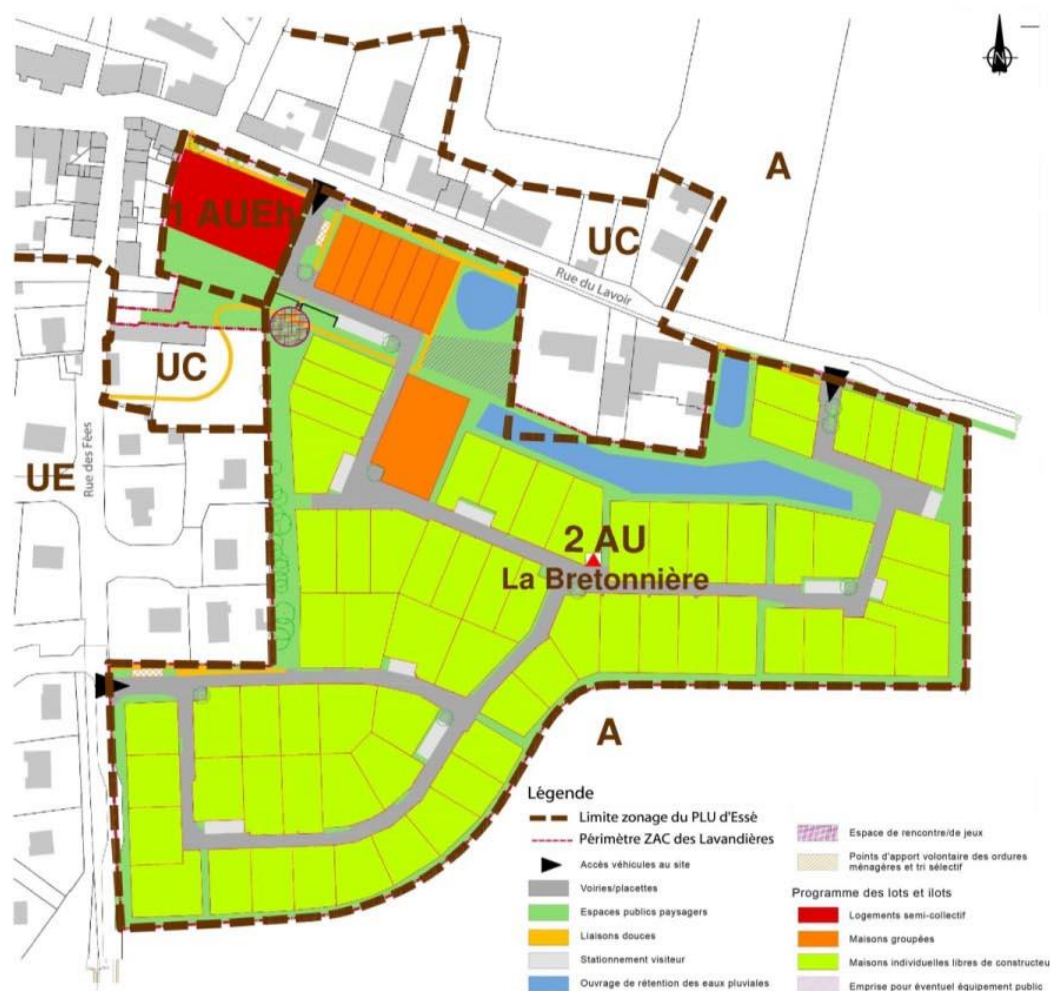


Schéma d'intention de la ZAC des Lavandières et zonage actuel du PLU

Le **Programme local de l'Habitat** (PLH2 2016- 2021) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2016 vient renforcer les dispositions du SCOT avec 4 axes structurants :

- *Accompagner le développement du territoire*
- *Revitaliser les centres bourgs et centres villes*
- *Faire de l'habitat un levier d'attractivité*
- *Le logement pour tous*

Le PLH de la Roche Aux Fées Communauté reprend les préconisations du SCOT en termes de densité.

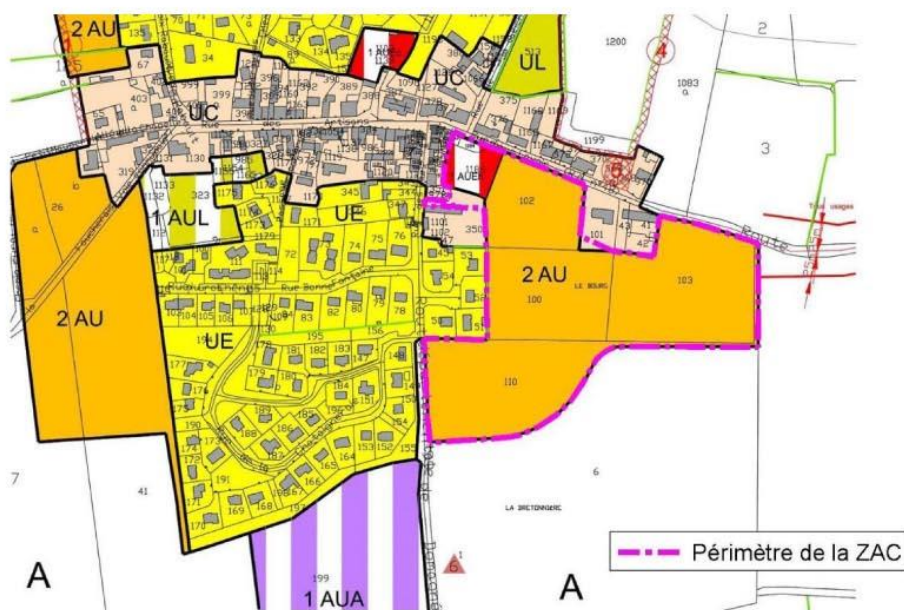
Le périmètre fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne approuvé par arrêté le 18 novembre 2015. Ce dernier a donné les orientations générales aux différents Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) qui en résultent. La commune d'Essé se situe sur le territoire du SAGE Vilaine qui a quant à lui été approuvé le 2 juillet 2015 (selon les orientations du SDAGE précédent).

I.3 Description du projet

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Essé a été approuvé en 2012. Au vu de l'évolution démographique de ces dernières années, la commune a décidé d'engager prochainement une procédure de modification dans le respect des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme. La modification portera sur le changement d'un zonage 2AU en un zonage 1AU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Bretonnière permettra de répondre à la demande en logements, au renouvellement des générations et de pérenniser les services existants par sa transformation en zone 1AU tout en maîtrisant l'urbanisation qui y sera développée via une opération d'ensemble communale puisque ce secteur fait partie de la ZAC Communale des Lavandières dont les dossiers de Création de ZAC et de Réalisation ont été respectivement approuvés le 17 mars 2014 et 5 avril 2019.

La zone 2AU La Bretonnière est longée au Nord par la rue du Lavoir (D48) et à l'Ouest par la rue des Fées (D99) correspondant à 2 entrées du Bourg. Elle s'insère autour du groupe scolaire et en frange de la future médiathèque.



4 Parcelles sont concernées par le changement de zonage : ZE 100, 102, 103 et 110

II. Relevé des différents impacts et incidences du projet sur son environnement

L'analyse suivante évalue les différentes incidences du passage d'un zonage 2AU en un zonage 1AU dont l'objectif est la construction de logements.

Dans ce cas de figure, le passage d'un zonage 2AU en un zonage 1AU n'induit pas la consommation d'espaces naturels ou encore d'espaces boisés classés (EBC). Il n'ouvre pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Actuellement, le périmètre 2AU est un champ cultivé.

Cette évolution suit les perspectives démographiques exprimées dans le PADD du PLU initial. Elle est compatible avec les autres documents d'orientations tels que les plans ou programmes du SCoT, SDAGE...

L'analyse va être réalisée sur les thématiques suivantes :

- Patrimoine naturel ;
- Patrimoine bâti et paysage ;
- Sol, sous-sol et déchets ;
- Ressources en eau ;
- Risques et nuisances ;
- Air, énergie et climat.

Patrimoine naturel			
Le site est-il concerné sur tout ou partie de son périmètre, ou à proximité immédiate par :	OUI	NON	
ZNIEFF I et II		X	Aucune ZNIEFF n'est concernée par le secteur d'étude. Les plus proches sont : - ZNIEFF type 1 étang Marcillé-Robert à 4 km ; - ZNIEFF type 1 l'étang de Carcaon à 12 km ; - ZNIEFF type 2 Forêt de la Guerche à 12 km ;
NATURA 2000		X	Les premières zones NATURA2000 sont recensées à plus de 20 km du site.
Réserve naturelle ou Parc naturel		X	
Arrêté préfectoral de biotope		X	
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)		X	Le site n'est compris dans aucun de ces périmètres. Cependant, il existe un corridor écologique majeur à proximité. Il se situe de part et d'autre du cours d'eau de la Seiche (500m environ du site).
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		X	
Zone humide potentielle		X	Les zones humides les plus proches sont localisées le long du cours d'eau de la Seiche à environ 500m du site.

Patrimoine bâti et paysage			
Le site est-il concerné sur tout ou partie de son périmètre, ou à proximité immédiate par :	OUI	NON	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?		X	
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	Le site class le plus proche est le Dolmen dit de la Roche-aux-fées. Il est situé à 2.5 km au sud du site.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	Il existe 3 sites d'intérêt paysager à préserver sur la commune mais ne concerne pas le périmètre : - Coteaux près des Boitelières ; - Coteaux près du Château de la Rigaudière au Theil de Bretagne (coteaux pour partie) ; - La Roche-aux-fées.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par le SDRIF ?		X	

Sol, sous-sol et déchets			
Le site est-il concerné sur tout ou partie de son périmètre, ou à proximité immédiate par :	OUI	NON	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués		X	
Anciens sites industriels et activités de services		X	La commune compte un garage automobile dont l'activité est terminée et qui est hors périmètre.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	
Ressource en eau			

Le site est-il concerné sur tout ou partie de son périmètre, ou à proximité immédiate par :	OUI	NON	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	-	-	Les analyses physico-chimiques et bactériologiques ne font pas état de problème de qualité de l'eau.
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		Tous les dispositifs d'acheminement de la ressources en eau sont déjà présents à proximité immédiate du site. A terme, le seul impact sera une élévation de la consommation en eau sur la commune.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		Une nouvelle station d'épuration va être réalisée dans les mois prochains. Elle permettra de répondre amplement au futur besoin de la commune.

Risques et nuisances			
Le site est-il concerné sur tout ou partie de son périmètre, ou à proximité immédiate par :	OUI	NON	
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ? Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		Un PPRI a été approuvé le 12/08/2008 sur la commune d'Essé. Le site n'est pas inclus dans ce périmètre. Comme le reste du département d'Ille-et-Vilaine, la commune d'Essé est classée en risque sismique faible.
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		Pour ce type de zonage voué à l'urbanisation, les dispositions de lutte contre les nuisances ont déjà pu être en partie anticipées et prises en compte dans la rédaction du PLU de la commune. Lors de la réalisation du potentiel futur projet d'aménagement d'une zone résidentielle, la phase travaux va induire une augmentation des nuisances de façon ponctuelle. A terme, il y aura une augmentation du trafic dans le périmètre.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?		X	

Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire par :	OUI	NON	
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		La Roche-aux-Fées Communauté a été labellisée « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCv) en 2016. Les futurs projets devraient aller en ce sens.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

III. Conclusion

La modification du PLU de la commune d'Essé porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Bretonnière en zone 1AUE. Le secteur concerné par la modification est donc un secteur d'ores et déjà ciblé comme secteur à urbaniser au sein du document d'urbanisme. L'urbanisation était prévue à long terme lors de l'élaboration du PLU en 2012, soit il y a 7 ans et depuis des études y ont déjà été réalisées dans le cadre de la procédure de ZAC des Lavandières validant la viabilité du projet d'un point de vue environnemental, urbain et économique.

Le bâti ancien de la Commune a été rénové, ou appartient à des privés qui ne sont pas aujourd'hui vendeurs, et ne permet pas l'arrivée de nouveaux habitants. Les opérations de lotissements sont anciennes. Le plus récent "Le lotissement du Pré Mirouze" a été créé en 2007 et les lots vendus en 2008. Situé entre l'église et la salle de sport, il compte 29 lots d'habitations individuelles. Les quelques parcelles libres dans le bourg ont également été construites. Aujourd'hui, il n'y a plus d'offre de terrains à bâtir sur la Commune alors qu'il a été relevé plusieurs demandes de terrains à bâtir, demandes qui se sont accentuées les deux dernières années.

Afin de relancer le renouvellement de la population, de maintenir l'école (dont les effectifs sont en nette baisse 121 élèves en 2015 pour 83 en 2018) et de pérenniser les services existants, la Commune doit s'appuyer sur le PLU existant et ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU La Bretonnière.

La présente modification est donc cohérente avec le projet urbain communal et les documents supra-communaux ayant fait l'objet d'évaluations environnementales à plus grande échelle. De plus, après analyses des incidences potentielles de la modification du PLU sur l'environnement, il s'avère que la modification en tant que telle ne génère pas d'impact ni d'incidences négatives sur l'environnement par rapport aux incidences du PLU approuvé en 2012.

IV. Liste des pièces annexes

- Plan de situation au 1/25000^{ème}
- Plan situant la zone 2AU La Bretonnière par rapport à l'urbanisation du bourg d'Essé
- Schéma d'intention de la ZAC des Lavandières et zonage actuel du PLU
- Carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches
- Planche photos permettant de situer le site dans son environnement proche
- Planche photos permettant de situer le site dans son environnement lointain



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
après examen au cas par cas,
sur la modification du plan local d'urbanisme d'Essé (35)**

N° : 2019-007550

Décision n° 2019-7550 du 13 novembre 2019

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017, du 17 avril 2018, du 30 avril 2019, du 7 mai 2019 et du 18 octobre 2019 portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne ;

Vu la décision prise par la Mission régionale d'autorité environnementale dans sa réunion du 24 octobre 2019 portant exercice des délégations prévues à l'article 15 de l'arrêté du 12 mai 2016 susvisé pour la mise en œuvre de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2019-007550 relative à la modification du plan local d'urbanisme d'Essé (35), reçue de commune d'Essé le 23 septembre 2019 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 18 octobre 2019 ;

Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant qu'Essé, commune rurale de 1 136 habitants (INSEE 2018) membre de la communauté de communes de La Roche aux Fées communauté constituant un pôle de proximité du Pays de Vitré, située entre Rennes et Vitré sur l'axe Rennes-Angers, souhaite procéder à la modification de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Considérant que l'objet de la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une surface d'environ 4,8 ha (2AU) faisant partie des 5,1 ha de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Lavandières¹ située au sud-est du centre-bourg ;

1 Dossier de création approuvé le 17 mars 2014, dossier de réalisation approuvé le 5 avril 2019 et dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) en 2015.

Considérant que l'emprise du projet :

- se situe en continuité directe de l'urbanisation du centre-bourg auquel il sera relié par des cheminements piétons et cyclistes ;
- ne présente pas de sensibilité ou d'enjeu environnementaux particuliers ;

Considérant qu'actuellement, le périmètre 2AU est un champ cultivé mais que, au stade du dossier de DUP, 6 ha de réserves foncières à vocation agricole ont été prévus en compensation des pertes de terres arables engendrées par le projet d'aménagement de ZAC ;

Considérant que la station d'épuration des eaux usées arrive à saturation mais qu'une nouvelle station, programmée pour tenir compte des prévisions de développement de l'urbanisation, va être réalisée dans les mois prochains permettant de répondre au futur besoin de la commune et qu'en tout état de cause, la construction de tous nouveaux logements restera subordonnée à la capacité de traitement des ouvrages d'assainissement conditionnée par l'acceptabilité du milieu récepteur ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification du plan local d'urbanisme d'Essé (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :**Article 1^{er}**

En application des dispositions du livre I^{er}, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification du plan local d'urbanisme d'Essé (35) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification du plan local d'urbanisme d'Essé (35), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 13 novembre 2019

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale
de Bretagne, sa présidente



Aline BAGUET

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Madame la présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne
DREAL / CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10 rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Le recours contentieux doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3 Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

→ COMMUNE D'ESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1



Rapport de présentation

→ Dossier d'approbation
PLU au titre de la Loi SRU

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27 décembre 2001, modifié le 23 janvier 2006 et révisé partiellement le 26 octobre 2009			
Révision	27 avril 2009	27 février 2012	17 décembre 2012



Sommaire

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES	8
1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	8
1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »	8
1.1.1 Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires.....	9
1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine.....	9
1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles.....	10
1.2 La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003	10
1.3 La Loi Engagement National pour le Logement	10
1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable	11
1.5 La Loi relative à l'habitat de 2009	11
1.6 Orientations du Grenelle de l'Environnement 2	12
1.6.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone	12
1.6.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme	12
1.6.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité	13
1.6.4 Préservation de la biodiversité	13
1.6.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé	13
1.6.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.....	13
1.7 Autres lois à prendre en compte.....	14
1.8 Les documents supra communaux.....	15
1.8.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré	15
1.8.2 Le Plan Local de l'Habitat du Pays de la Roche aux Fées.....	17
1.8.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.....	18
1.8.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine.....	19
1.9 L'étude de zonage d'assainissement	20
2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME	20
2.1 La procédure du Plan Local d'Urbanisme.....	21
2.2 Les documents du PLU	21
2.2.1 Le rapport de présentation	21
2.2.2 Le PADD.....	22
2.2.3 Les orientations d'aménagement	23
2.2.4 Le règlement	24
2.2.5 Les documents graphiques ou zonage	26
2.2.6 Les annexes	30
2.3 La concertation au sein d'un PLU.....	31
2.3.1 La concertation avec les services associés	31

2.3.2 La concertation avec la population	32
2.4 Un nouvel outil pour l'avenir	32
II. ANALYSE DU PORTER A LA CONNAISSANCE	34
1 ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE	34
1.1 Le SCOT du Pays de Vitré	34
1.2 Politique locale de l'Habitat	34
1.3 Grenelle de l'Environnement	34
1.4 La sécurité routière.....	35
1.5 La prise en compte du bruit.....	35
1.6 Loi sur l'eau.....	35
1.7 Zones d'assainissement et de distribution de l'eau	36
1.8 Loi Paysage.....	37
1.9 Prise en compte des risques	37
1.10 Prise en compte des déchets	37
1.11 Les sites archéologiques	37
2 LES SERVITUDES.....	38
III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE	42
1 PRESENTATION GENERALE	42
1.1 Situation géographique	42
1.2 Topographie	44
1.3 Géologie.....	46
1.4 Hydrographie générale.....	46
2 LES STRUCTURES VEGETALES.....	49
2.1 Les boisements	49
2.2 Le bocage.....	49
2.3 Les autres structures végétales.....	49
2.4 Les zones humides	50
3 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES	52
3.1 Les entrées de bourg	52
3.1.1 L'entrée ouest par la RD 48 en provenance de Janzé	52
3.1.2 L'entrée nord par la RD 99 en provenance de Boistrudan.....	53
3.1.3 L'entrée est par la RD 48 en provenance de Marcellé Robert.....	54
3.1.4 L'entrée sud par la RD 99 et 341.....	55
3.1.5 L'entrée sud ouest par la RD 41.....	55
3.2 Les sites d'intérêt paysager.....	56
a) Les coteaux près des Boitelières	56
b) Les coteaux près du Château de la Rigaudière sur le Theil de Bretagne	56
c) La Roche aux Fées.....	57
3.3 Un paysage agricole ouvert.....	57
4 L'ARCHITECTURE	59
4.1 L'architecture du bourg.....	59

4.1.1 Un village rue	59
4.1.2 Le bâti de type ternaire	61
4.1.3 L'architecture contemporaine	62
a) Le lotissement du Chemin vert	64
b) Le lotissement de la Croix Rabault	64
c) Le lotissement du Gros Chêne et de Bonne Fontaine	64
d) Le lotissement de la Forge	64
e) Le lotissement de la Châtaigneraie	64
f) Le lotissement du Pré Mirouze	64
4.1.4 Quelques éléments architecturaux particuliers.....	64
a) L'église Notre Dame	64
b) La Chapelle du bourg.....	65
c) L'ancien presbytère devenu musée	65
4.2 L'architecture rurale.....	66
4.2.1 Typologie du bâti rural.....	66
a) Le logis élémentaire à pièce unique	67
b) Le logis modeste de l'ouvrier	67
c) Le logis à fonctions combinées.....	68
d) La Longère	68
e) La ferme modèle.....	69
4.2.2 L'architecture en terre.....	69
4.2.3 Quelques éléments architecturaux particuliers.....	71
a) Le manoir de la Petite Motte	71
b) Le manoir du Grand Calaché.....	72
c) Le manoir de la Coudre	72
d) Les moulins.....	72
4.2.4 L'architecture agricole.....	73
4.2.5 Le petit patrimoine rural	74
a) Les fours.....	74
b) Les puits.....	75
4.3 L'architecture protégée.....	76
4.4 Les interventions sur le bâti ancien	76
4.4.1 Une réflexion à engager	76
4.4.2 Une réhabilitation dans les règles de l'art :	77
4.4.3 Une extension et non un pastiche	81
III ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE	83
1 LA DEMOGRAPHIE	83
1.1 Evolution de la population	83
1.2 Structures par âge de la population.....	84
1.3 Le nombre de ménages augmente.....	86
1.4 La population active	88
1.4.1 Population active selon l'âge	89
1.4.2 Des actifs très mobiles.....	89

1.5 Secteurs d'activités économiques	90
1.5.1 L'artisanat.....	90
1.5.2 Une offre commerciale faible.....	92
1.5.3 L'activité agricole.....	93
2 DONNEES SUR L'HABITAT	96
2.1 Evolution du parc :.....	96
2.1.1 Evolution de l'ensemble du parc immobilier	96
2.1.2 Evolution depuis 2000	96
2.1.3 Occupation moyenne du parc	97
2.2 Caractéristiques de l'habitat	97
2.2.1 Un parc très ancien.....	97
2.2.2 Une population avec des revenus modestes mais propriétaire de son logement	98
2.2.3 Confort des logements.....	98
2.3 Le logement locatif	98
2.4 Le logement social	98
2.5 La vacance	99
3 LES EQUIPEMENTS	100
3.1 Des équipements assez réduits	100
3.2 Les transports.....	101
3.2.1 Le ramassage collectif	101
3.2.2 La desserte piétonne	101
3.3 L'assainissement.....	102
3.3.1 L'assainissement collectif.....	102
3.3.2 L'assainissement autonome	103
3.3.3 L'eau potable	103
4 LE TOURISME	104
4.1 Des sites de visite	104
4.1.1 Le musée des Arts et des Traditions Populaires	104
4.1.2 Le site mégalithique de la Roche aux Fées.....	104
4.1.3 La maison du tourisme du Pays de la Roche aux Fées	105
a) Bilan touristique de la saison 2008.....	105
b) Bilan touristique de la saison 2009.....	105
4.2 Un hébergement et des produits locaux.....	107
5 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	108
6 CONCLUSION	117
IV. JUSTIFICATIONS DU PLU	119
1 DU POS AU PLU.....	119
1.1 Constat des zones d'urbanisation ouvertes à l'urbanisation au POS	119
1.2 Changements et création d'appellation	120
1.3 Extension de zones d'urbanisation future.....	121
1.3.1 Le souhait de créer une opération d'aménagement d'ensemble	121

1.3.2 Croissance démographique envisagée	123
2 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD	123
2.1 Maîtrise de l'urbanisation.....	124
2.2 Un enjeu d'équilibre.....	125
2.3 Développement durable	125
3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU	126
3.1 Les zones urbaines	126
3.1.1 La zone urbaine centrale UC	127
3.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UE.....	128
3.1.3 La zone urbaine de loisirs UL.....	130
3.2 Les zones à urbaniser AU	132
3.2.1 Les zones à urbaniser 1 AUE.....	133
a) La zone 1 AUEc de l'église	133
b) La zone 1 AUEh rue du Lavoir	134
3.2.2 La zone à urbaniser 1 AUA.....	134
3.2.3 La zone à urbaniser 1 AUL.....	134
3.2.4 Les zones à urbaniser 2 AU.....	135
a) La zone 2 AU du cimetière	135
b) Les zones 2 AU du Petit Mauperrier et de la Bretonnière	136
3.2.5 Bilan des zones à urbaniser.....	137
3.3 La zone agricole A.....	137
3.4 La zone agricole liée au bâti des tiers	139
3.5 La zone naturelle N	140
3.5.1 La zone naturelle de protection patrimoniale et archéologique	141
a) Traduction dans les documents graphiques :	141
b) Traduction dans le règlement	142
3.5.2 Les zones naturelles NPB.....	142
a) La zone NPB de la Vallée de la Seiche	143
b) La zone NPB des Coteaux des Boitelières.....	143
c) La zone NPB des Coteaux de la Rigaudière.....	144
3.6 Maîtrise foncière	144
3.7 Justifications des règles du PLU	144
3.8 Les emplacements réservés :	162
3.8.1 Liste des emplacements réservés :	162
3.8.2 Justifications des emplacements réservés :	162
3.9 Les servitudes et marges de recul :	163
3.9.1 Servitudes	163
3.9.2 Marges de recul :	163
4 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	163
4.1 Les zones humides	164
4.2 Les espaces boisés et les haies.....	164
4.2.1 Les espaces boisés classés	164
4.2.2 Le repérage des haies.....	165

4.2.3 Le repérage des bois	165
4.3 Les sites ou éléments naturels	165
4.4 Les incidences du PLU sur l'environnement.....	166
4.4.1 Incidences générales	166
4.4.2 Le PLU et l'évaluation environnementale.....	167
5 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU.....	169
5.1 Le patrimoine ancien	169
5.2 Le patrimoine archéologique	169
6 PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS LE PLU.....	170
6.1 Le risque inondation	170
V. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX	171
1.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme	171
1.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme	171
VI. TABLEAUX DE SURFACES	173
1 TABLEAU RECAPITULATIF DU POS PRECEDENT	173
2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES DU PLU	174
3 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSION DU PLU	174
4 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLU	175
6 TABLEAU COMPARATIF POS / PLU	176

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

Cette première partie permet à tous lecteurs et notamment à la population de s'informer sur les Lois et réglementations s'appliquant sur la commune d'Essé. De même, il est expliqué la procédure du PLU dans un souci d'information à la population.

Afin de bien comprendre les documents du PLU, toute personne doit avoir l'ensemble des données à disposition.

Cette première partie peut donc apparaître redondante mais elle apparaît nécessaire à la compréhension du public.

1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »

La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi SRU est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer... vivre en 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.

L'objectif de la Loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que les alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années en établissant des principes de solidarité, de développement durable et de démocratie dans les orientations de la politique urbaine.

La Loi comprend trois volets : urbanisme, habitat et déplacements

La Loi SRU a entièrement réécrit les chapitres consacrés au Schéma Directeur et au POS pour les remplacer par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU), elle considère également les Cartes Communales comme des documents à part entière.

La Loi se caractérise aussi par un élargissement de la participation de la population à l'élaboration des documents d'urbanisme en instituant l'obligation de mettre en place une concertation pour toute élaboration, révision de documents d'urbanisme.

La Loi réforme également la fiscalité de l'urbanisme pour permettre une utilisation de l'espace plus économe en supprimant les taxes pour surdensité, mais aussi pour lutter contre l'urbanisation périphérique en créant une nouvelle participation pour création de voies nouvelles.

Les dispositions de la Loi SRU relatives aux documents d'urbanisme sont entrées en vigueur depuis le 1 avril 2001, suite à la parution du décret d'application n° 2001-260 daté du 27 mars 2001.

Afin de mieux encadrer l'élaboration de ces nouveaux documents d'urbanisme, la Loi a redéfini les objectifs généraux des documents d'urbanisme : le code de l'urbanisme a été sensiblement modifié et complété. Il énonce les principes fondamentaux en matière de développement durable qui s'imposent à tout document d'urbanisme. Ces principes sont inscrits aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L 110 n'a pas été modifié par la Loi SRU et ses principes s'imposent toujours aux collectivités publiques.

Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires a été repris par la Loi SRU, qui y a ajouté deux nouveaux principes : le principe de mixité sociale et urbaine et le principe d'utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles.

1.1.1 Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires

Principe d'équilibre dans le respect du développement durable, entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part.

Ce principe consiste à trouver un équilibre entre le besoin pour les communes de proposer des espaces à urbaniser pour accueillir de nouveaux habitants et la préservation des espaces naturels.

Ce principe n'est pas contradictoire comme cela semble l'être. En effet, la croissance urbaine se réalise au détriment des espaces naturels mais la mutation de ces espaces doit répondre aux besoins de la commune.

Ainsi un document pourrait être annulé en cas d'une superficie trop importante à urbaniser par rapport au faible taux de croissance observé de sa population lors des derniers recensements.

1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.

Ce principe de mixité urbaine doit aboutir à la multifonctionnalité des espaces et non plus à leur juxtaposition. Le principe de mixité sociale a pour objectif d'éviter les phénomènes de ségrégation sociale en favorisant la cohabitation entre logements sociaux et logements non sociaux.

1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles

Le principe de respect de l'environnement en assurant notamment :

- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux*
- la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile*
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains*
- la réduction des nuisances sonores*
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti*
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisance de toute nature.*

L'espace qu'il soit urbain ou rural doit être considéré comme un bien rare dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage. C'est le principe même du développement durable.

Cet objectif doit permettre de maîtriser l'urbanisation périphérique et le mitage, en réduisant les surfaces à urbaniser, dans une perspective de sauvegarde des espaces naturels. Le développement urbain doit avoir lieu, autant que se peut, dans la ville existante.

1.2 La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat ne remet pas totalement en cause les objectifs fondamentaux applicables aux documents d'urbanisme redéfinis par la loi SRU.

Cependant, le volet urbanisme de cette nouvelle loi remet en cause le régime des Schémas de Cohérence Territoriale ou la force juridique des Projets d'Aménagement et de Développement Durable.

En matière de PLU, la Loi urbanisme et habitat modifie certaines règles ainsi que la portée juridique du PADD, clarifie les dispositions applicables aux POS et inverse l'architecture des procédures.

1.3 La Loi Engagement National pour le Logement

La Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 relative à l'engagement national pour le logement a ajouté des dispositions favorisant la mixité sociale définies dans l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme :

« A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable

La Loi DALO du 05 mars 2007 donne à l'état l'objectif de garantir le droit au logement à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens et de s'y maintenir.

Cette loi confère à l'état une obligation de résultats, et demande l'implication de tous les partenaires du logement.

L'une des actions prioritaires est d'accroître l'offre de logements sociaux :

- par le développement d'un parc de logements locatifs sociaux plus accessibles aux ménages
- par le renforcement des moyens financiers de l'état, qui se traduit dès 2007 dans les conventions de délégations de compétences avec les collectivités locales

Afin d'obtenir des résultats, il y a un élargissement des critères de la Loi SRU conduisant à augmenter le nombre de communes soumises à obligation de réaliser 20 % de logements sociaux.

1.5 La Loi relative à l'habitat de 2009

La Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 comporte des dispositions relatives à l'urbanisme.

Dispositions à prendre en compte dans le PLU.

- possibilité d'imposer dans les secteurs U et AU un pourcentage de logements affecté à des catégories de logements pour atteindre les objectifs de mixité sociale sans droit de délaissement pour le propriétaire (article 123-1-6)

- possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale

- le PLU a désormais un an pour être compatible avec le PLH et ce pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du PLU

- possibilité de majorer les règles concernant la hauteur, l'emprise au sol, le COS pour favoriser la réalisation de programmes comportant des logements sociaux dans des secteurs délimités par délibération motivée du CM

- possibilité de majorer les règles de densité pour favoriser l'agrandissement ou la construction de bâtiment à usage d'habitation dans des secteurs des zones urbaines délimités au PLU par délibération motivée du CM.

1.6 Orientations du Grenelle de l'Environnement 2

Le Grenelle de l'Environnement 2 a été adopté par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Comme vu précédemment, le Grenelle 2 a modifié l'article L.121-1 du CU.

Ces orientations seront applicables depuis le 14 juillet 2010 et depuis le 11 janvier 2011, il traite des thèmes suivants :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
- Préservation de la biodiversité
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

1.6.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone

Objectif:

Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre en économisant l'énergie et en la rendant plus décarbonée

- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Expérimenter l'affichage environnemental sur les produits puis l'élargir
- Réaliser des bilans de gaz à effet de serre et établir des plans d'actions pour les réduire (entreprises, territoires, bâtiments publics)
- Étendre les certificats d'économies d'énergie

1.6.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme

Objectif:

Concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et un urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants

- Engager une rupture technologique dans le neuf accélérer la rénovation thermique du parc ancien
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

1.6.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité

Objectif:

Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, dans le respect des engagements écologiques, en faisant évoluer les infrastructures de transports et les comportements

- Développer les transports collectifs urbains, périurbains et à grande vitesse
- Développer les véhicules électriques et hybrides rechargeables
- Expérimenter le péage urbain
- Encourager le fret ferroviaire et les transports maritimes

1.6.4 Préservation de la biodiversité

Objectif:

Assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats

- Elaborer la Trame verte et bleue
- Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio
- Protéger les zones humides et les captages d'eau potable
- Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux
- Protéger la mer et le littoral

1.6.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé

Objectif:

Préserver la santé de chacun et respecter l'environnement en prévenant les risques, en luttant contre les nuisances sous toutes leurs formes, et en gérant plus durablement les déchets

- Lutter contre la pollution de l'air (air intérieur, zones d'expérimentation prioritaires pour l'air)
- Lutter contre les nuisances lumineuses et sonores
- Etendre les moyens de lutter contre les inondations
- Prendre en compte les risques émergents (nano substances, ondes électromagnétiques)
- Mettre en place une gestion durable des déchets (extension de la responsabilité élargie des producteurs, planification et gestion des déchets des bâtiments)

1.6.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

Objectif:

Instaurer les outils nécessaires d'une démocratie écologique en marche, dans le secteur privé comme dans la sphère publique

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales)
 - Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux
 - Réforme du CESE et du CESR
- Désignation d'associations environnementales représentatives pour participer au dialogue institutionnel

1.7 Autres lois à prendre en compte

Plusieurs lois sont venues compléter ce dispositif en vigueur depuis 1985, elles sont à prendre en compte pour l'élaboration d'un PLU ; il s'agit notamment de :

- la Loi du 22 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI)
- la Loi aménagement du 18 juillet 1985
- la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- la Loi sur les risques technologiques du 22 juillet 1987
- la Loi Besson n°90-449 du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- la Loi sur l'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991
- la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et le décret 95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définissant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres
- la Loi n°93-24 dite « Loi Paysages » du 08 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- la Loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction
- la Loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- la Loi sur la protection de l'environnement du 02 février 1995
- la Loi n° 95-115 dite « Loi Pasqua » du 04 février 1995 pour l'aménagement et le développement du territoire
- la Loi n° 92-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- la Loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.
- la Loi n°99-533 dite « Loi Voynet » du 25 juin 1999 pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 04 février 1995)
- la Loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- la Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- la Loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité

- la Loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- La Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- Loi n°2003 -710 dite « Loi Borloo » du 01 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Loi n°2009-967 du 03 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement
- Loi du 13 juillet 2010 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement 2
- Loi du 27 juillet 2010 relative à la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche

1.8 Les documents supra communaux

Les articles L 111-1-1 et L 123-1 du code de l'urbanisme précisent les conditions de compatibilité du PLU avec les documents supra communaux.

Ainsi, le PLU doit être compatible avec les dispositions :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, le PLU doit être si nécessaire rendu compatible dans un délai de 3 ans avec ces nouvelles dispositions.

Une révision du PLU peut être nécessaire.

1.8.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré

Le PLU de Essé devra être compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Vitré approuvé en février 2007 et complété en septembre 2007.

Les quatre principes ayant présidé à l'élaboration du PADD du SCOT du Pays de Vitré

- affirmer et renforcer la situation singulière du Pays de Vitré en tant que territoire à l'interface de l'agglomération rennaise et des départements de Loire Atlantique, Maine et Loire et Mayenne
- Construire le Pays de Vitré autour d'une multipolarité harmonieusement répartie sur l'ensemble du territoire
- Asseoir la dynamique territoriale sur la mise en réseau de cette multipolarité

- offrir aux habitants un cadre de vie en harmonie avec l'héritage rural du Pays de Vitré

Les six orientations générales du SCOT sont les suivantes :

- considérer le paysage en tant qu'acteur de valorisation du territoire naturel et urbain
- intégrer la démarche environnementale à toutes les étapes de la réflexion
- renforcer la cohésion sociale et urbaine du territoire
- proposer une armature d'équipements, de services adaptés aux besoins de la population
- affirmer et renforcer la situation singulière du Pays de Vitré en tant que pôle économique d'intérêt régional et départemental à l'interface de l'agglomération rennaise et des départements riverains
- asseoir la dynamique territoriale sur la mise en réseau de cette multipolarité

Le PLU de Essé devra être compatible avec ces orientations.

Plus précisément, le PLU de Essé devra respecter les orientations suivantes :

- a) tendre vers un objectif de densité avec un minimum de 12 logements à l'hectare
- b) possibilité de développer l'activité économique communale avec 7 hectares en zone d'activité communale
- c) mixité dans les formes urbaines : environ 20 % de logements collectifs et de logements groupés/intermédiaires et 80 % de logements individuels
- d) préservation de l'espace agricole
- e) interdiction d'extension spatiale des hameaux et écarts, les constructions neuves ne sont autorisées que dans les seules dents creuses.
- f) protection des sites et paysages recensés dans le SCOT :
 - site d'intérêt paysager n°19 : coteaux près des Boitelières à Essé
 - site d'intérêt paysager n°20 : coteaux près du Château de la Rigaudière au Theil de Bretagne
 - site de grand intérêt paysager n°34 : la Roche aux Fées à Essé

Extrait du SCOT page 132, carte des sites d'intérêt



Le PLU devra également tenir compte du Schéma Eolien du Pays de Vitré.

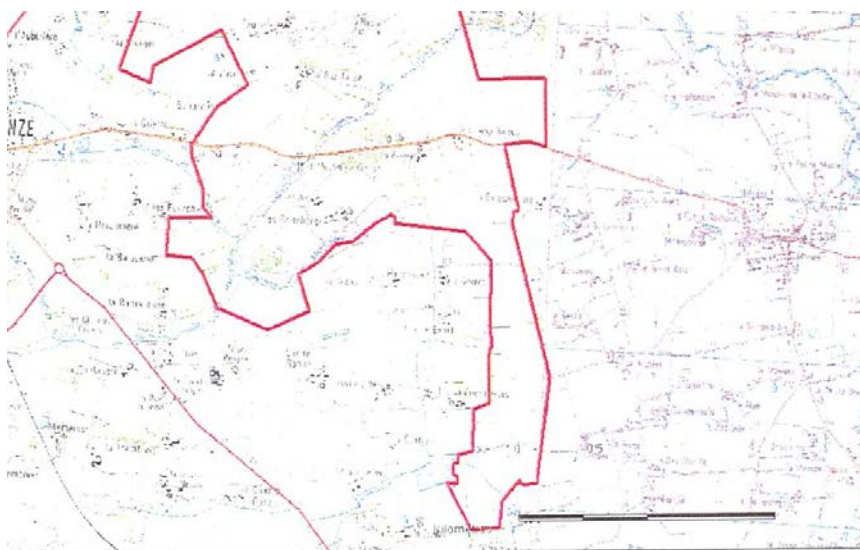
Le SCOT préconise le recours aux énergies renouvelables dans les opérations d'urbanisme. Il a été réalisé une étude de l'espace couvert par les communes du Pays de Vitré (potentiel de vent, topographie, habitat, paysages, servitudes...) pour dégager les atouts et les faiblesses en matière d'accueil potentiel de parcs éoliens.

Il a été déterminé 8 secteurs pouvant accueillir des éoliennes, la commune d'Essé est pour une partie, incluse dans le secteur n°6 qui se compose d'un parc de 4 éoliennes.

Le PLU et notamment le règlement du PLU devra veiller à respecter cette disposition.

Les secteurs qui semblent être concernés sur la commune d'Essé sont les suivants :

- du ruisseau de la Morinière aux Rivières (Le Loroux, les Boitelières, la Pilière, le Champ Bottu
- de la Bussonnais à la Rigaudière (bande sans habitat)



1.8.2 Le Plan Local de l'Habitat du Pays de la Roche aux Fées

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 a créé un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le PLH.

Il s'agit de mettre en œuvre une politique de l'habitat au service d'un projet de développement et de renouvellement urbain maîtrisé et solidaire pour l'ensemble de la communauté de communes du Pays de la Roche aux fées.

Le PLH du Pays de la Roche aux Fées a pour objectifs :

- maîtriser le développement récent du territoire en lien avec les nouvelles infrastructures routières
- assurer le renouvellement de la population avec une mixité sociale et culturelle
- répartir de façon équilibrée l'offre de logements
- fidéliser la population et éviter l'effet de « cité dortoir » des communes proches de Rennes Métropole
- mener une politique communautaire d'habitat avec des objectifs communs entre les communes

Les orientations du PLH de la Roche aux Fées sont les suivantes

- maîtriser le foncier pour conserver des capacités de développement
- favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements
- adapter le parc privé pour lui donner plus de confort et le rendre plus accessible aux personnes âgées
- lutter contre la précarité énergétique : aider les ménages les plus modestes à réduire leur facture énergétique et améliorer le confort énergétique de leur logement
- inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable
- répondre aux besoins liés au vieillissement de la population
- maintenir la population jeune sur le territoire
- développer une offre de logements adaptés aux populations spécifiques
- faire vivre le PLH : notamment s'assurer qu'il réponde aux objectifs fixés.

En matière d'habitat, de prévisions démographiques, d'énergie et de développement durable, le PLU de Essé devra être compatible avec ces orientations. Le PLH a été approuvé en 2009.

Le PLH impose notamment à Essé une densité de 15 logements à l'hectare.

1.8.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) ont été créés par la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

La commune d'Essé est couverte par le SDAGE Loire Bretagne, celui-ci a été révisé, un nouveau SDAGE a donc été arrêté le 18 novembre 2009 par arrêté préfectoral. Il est en révision.

Le bassin Loire Bretagne s'étend en totalité ou partiellement sur 10 régions et 31 départements, sur une superficie de 155 000 km², soit 28% du territoire national.

Il comprend également 2000 km de côtes, soit 40 % de la façade maritime de la France. Le bassin concerne 11.5 millions d'habitants sur 7300 communes.

Ce schéma fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire Bretagne pour les 10 ou 15 ans à venir.

Le SDAGE Loire Bretagne compte 15 objectifs :

- repenser les aménagements de 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
- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser et favoriser les échanges

Les programmes et décisions de la commune d'Essé dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE.

1.8.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine

Le SAGE est un dispositif juridique issu de la loi sur l'eau, le PLU doit prendre en compte les principales dispositions des SAGE.

La commune d'Essé est comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 avril 2003. Il est en révision.

Il s'agit d'une démarche concertée de planification sur un territoire cohérent, d'une approche globale intégrant la préservation des écosystèmes aquatiques et le développement et la protection de la ressource en eau en vue de satisfaire les usages.

Toutes les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions et les recommandations du SAGE. Les principaux enjeux du SAGE sont les suivants :

- restauration de la qualité des eaux pour l'alimentation en eau potable
- préservation des milieux aquatiques et espaces associés
- contribution à la protection des usages littoraux

- préservation des zones humides
- limitation des dommages dus aux inondations

Ainsi il doit être intégré au PLU un inventaire des zones humides et des cours d'eau accompagné d'une cartographie d'ensemble et d'une traduction réglementaire afin d'en assurer leur protection. (annexes du PLU : inventaire des zones humides réalisé en novembre 2009)

1.9 L'étude de zonage d'assainissement

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 confère aux communes la charge de délimiter sur leur territoire, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi du 13 décembre 2000, dite Loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) a créé le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, nouvel outil de planification du territoire communal. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme stratégique qui exprime le projet du territoire communal, il s'applique sur tout le territoire.

Il comporte de nombreux outils qui vont permettre la mise en place d'une politique urbaine, agricole et environnementale sur le territoire de la commune.

Le PLU est basé sur trois grands principes issus de la Loi SRU, ces principes s'imposent au PLU :

- **Le principe d'équilibre**, dans le respect des objectifs de développement durable, entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- **Le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural.
- **Le principe du respect de l'environnement** impliquant l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

2.1 La procédure du Plan Local d'Urbanisme

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

Un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a lieu lors de l'élaboration du PLU ou au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet.

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

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

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

2.2 Les documents du PLU

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du PLU. Celui-ci comprend :

- un rapport de présentation
- le projet d'aménagement et de développement durables
- un règlement
- des documents graphiques
- des orientations d'aménagement
- des annexes

2.2.1 Le rapport de présentation

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du rapport de présentation

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas

échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques »

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de [l'article L. 123-1](#) ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

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](#) ;

4° Evalue 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 ;

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le rapport de présentation comprend, en outre, le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat défini par [l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

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

Le rapport de présentation constitue le document de présentation global du PLU.

2.2.2 Le PADD

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du PADD

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux [articles L. 110](#) et [L. 121-1](#), les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de [l'article L. 123-1](#), le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de [l'article R. 302-1-2](#) du code de la construction et de l'habitation ».

Ce document synthétique, est obligatoire, il n'est pas opposable aux tiers mais doit être compatible avec les autres documents d'urbanisme.

C'est un document simple, explicite, qui expose un projet politique précis.

2.2.3 Les orientations d'aménagement

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu des orientations d'aménagement

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement pu-

blic de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 »

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de [l'article L. 123-1](#).

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de [l'article R. 302-1-2](#) du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à [l'article R. 302-1-3](#) du même code ».

Ce document est opposable aux tiers

Il complète le PADD afin de **préciser les orientations d'aménagement et de programmation retenues par la commune** : comme les mesures de nature à préserver les quartiers, les paysages, les actions relatives à la réhabilitation du bâti, les caractéristiques du traitement des rues...

Il définit les conditions d'aménagement et d'équipements des zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation.

2.2.4 Le règlement

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du règlement.

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, 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 de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5 ».

Le règlement édicte les règles applicables à l'intérieur des différentes zones.
C'est ce document qui permet d'instruire les demandes d'occupation du sol sur la commune.

2.2.5 Les documents graphiques ou zonage

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu des documents graphiques.

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;*
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;*
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;*
- 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;*
- 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;*
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;*

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à [l'article L. 2224-10](#) du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de [l'article L. 752-1](#) du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9 ».

« Les documents graphiques prévus à [l'article R. 123-11](#) font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de [l'article L. 123-1](#) ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à [l'article L. 123-4](#) ;

4° Dans les zones U et AU :

a) Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales ;

b) Les secteurs délimités en application du a de [l'article L. 123-2](#) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ».

Ils ont un caractère réglementaire et délimitent le territoire en différentes zones tout en prévoyant des réglementations différentes selon l'occupation des sols dans ces zones. Le zonage permet ainsi une organisation rationnelle du terri-

toire en délimitant les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, la zone agricole A et les zones naturelles et forestières N.

2.2.6 Les annexes

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu des annexes.

« Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des [articles L. 313-1](#) et suivants ;

2° Les zones d'aménagement concerté ;

3° Les zones de préemption délimitées en application de [l'article L. 142-1](#) dans sa rédaction antérieure à la [loi n° 85-729 du 18 juillet 1985](#) relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de [l'article L. 142-3](#) dans sa rédaction issue de la même loi ;

4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les [articles L. 211-1 et suivants](#), ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5° Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;

6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la [loi n° 80-531 du 15 juillet 1980](#) relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de [l'article L. 126-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;

8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;

9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des [articles 109 et 109-1 du code minier](#) ;

10° Le périmètre des zones délimitées en application de [l'article L. 111-5-2](#) à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de [l'article L. 111-10](#) ;

12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de [l'article L. 332-9](#) ;

13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de [l'article L. 571-10](#) du code de l'environnement ;

14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

15° Les périmètres d'intervention délimités en application de [l'article L. 143-1](#) pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

16° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des [articles L. 123-1-1](#) et [L. 127-1](#). La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;

17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à [l'article L. 332-11-3](#) ».

Les annexes sont de nature diverses et comprennent des documents écrits et/ou graphiques.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Au niveau juridique, elles n'ont pas de portée réglementaire, elles ne sont donc pas opposables aux tiers.

En général, elles présentent les servitudes d'utilité publique, les zones de bruit, les sites archéologiques, la liste des secteurs soumis à permis de démolir, l'annexe eau potable, l'annexe eaux usées et eaux pluviales, l'annexe élimination des déchets...

On y retrouve également l'inventaire des zones humides.

2.3 La concertation au sein d'un PLU

2.3.1 La concertation avec les services associés

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

Le Conseil Général, le Conseil Régional, les Chambres Consulaires, l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le Syndicat Mixte chargé du SCOT... sont également associés à l'élaboration. Leur consultation s'effectue à leur demande sur proposition du maire.

Le Conseil Municipal a retenu que la révision soit conduite en application du code de l'urbanisme qui prévoit l'association des services de l'état ainsi que la consultation, à leur demande, des personnes publiques associées.

Les personnes publiques associées qui ont répondu favorablement à la demande de consultation du maire sont les suivantes :

- Le Conseil Général d'Ille et Vilaine
- La Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine
- La Chambre de Commerce et des Métiers
- Le Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Vitré
- La Communauté de Communes du Pays de la Roche aux Fées
- Les Maires des communes voisines

2.3.2 La concertation avec la population

La délibération du 29 avril 2009 prescrivant la révision du POS a fixé les modalités de la concertation avec la population.

Celle-ci prendra la forme :

- Exposition à la mairie ou dans un autre bâtiment communal des documents graphiques présentant d'une part le diagnostic initial de la commune, d'autre part, les enjeux et les objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement.
- Organisation d'une (ou plusieurs) réunion(s) publique(s) avec l'urbaniste chargé de l'étude (les dates de la ou des réunions publiques seront communiquées ultérieurement par voie de presse).
- Parution d'articles dans le bulletin municipal

Toutes ces modalités ont été respectées.

2.4 Un nouvel outil pour l'avenir

Le POS d'Essé a été approuvé; mais il ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Il est nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation générale.

Le Conseil Municipal a donc engagé une révision complète de son POS. Cette révision doit conduire à l'adoption future d'un PLU conformément à la Loi SRU qui est l'origine de l'évolution des POS vers les PLU.

Le PLU contrairement au POS est désormais porteur d'un projet urbain, tout en restant un outil de planification, un document réglementaire qui régit les possibilités d'occupation des sols.

Les élus d'Essé souhaitent s'engager dans la formulation d'un projet urbain devant également servir de base à un aménagement plus durable conformément aux objectifs de développement durable de la loi SRU.

Le PLU permettra également à la commune de prendre en compte les nouvelles lois, orientations de documents ayant une portée supérieure au PLU tels que le SCOT du Pays de Vitré ou tel que le SAGE Vilaine et le PLH du Pays de la Roche aux Fées.

II. ANALYSE DU PORTER A LA CONNAISSANCE

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les servitudes d'utilité publique ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national.

Il fournit également les études techniques dont dispose l'état en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à l'élaboration du document.

Il a été envoyé à la mairie d'Essé un Porter à la Connaissance en date du 06 novembre 2009, il n'a pas été envoyé par la suite de documents complémentaires ou de mises à jour.

Ainsi ces éléments sont issus des documents en vigueur au mois de novembre 2009.

1 ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

1.1 Le SCOT du Pays de Vitré

Le SCOT du Pays de Vitré s'impose au PLU depuis son approbation.

Le PLU devra à la fin tenir compte de la nécessité de réaliser une mixité de l'habitat et rechercher la meilleure densité possible pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

1.2 Politique locale de l'Habitat

Ce point est déjà traité dans les références réglementaires du préambule

1.3 Grenelle de l'Environnement

La Loi Grenelle I fixe de grands objectifs qui seront déclinés dans la Loi Grenelle II.

Les PLU devront favoriser l'économie de l'espace et de l'énergie en agissant sur la densité et le niveau des déplacements.

L'élaboration d'une trame verte et bleue ou corridor écologique facilitant la circulation des espèces, plantes et animaux, devra être prise en compte dans le PLU.

Le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les différents objectifs du Grenelle dans un délai d'un an.

Le PLU devra être compatible avec la Loi.

1.4 La sécurité routière

Le PLU doit prendre en compte la sécurité routière notamment dans les choix effectués pour le développement de l'urbanisation, dans les modalités de déplacement, dans la perception du danger en zone bâtie et dans les conditions de fluidité du trafic.

Le PAC contient également des données chiffrées sur la sécurité routière, celles-ci ne sont pas présentées dans ce diagnostic, les données étant établies pour la période 2003/2007.

1.5 La prise en compte du bruit

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 a classé la RD 41 et la voie SNCF Rennes / Châteaubriant en voies bruyantes de type 3, la largeur affectée par le bruit est de 100 m.

Le PLU doit comporter cette information à reprendre dans les certificats d'urbanisme.

1.6 Loi sur l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE en application de l'article L 212.1 du code de l'environnement.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE) a été approuvé le 26 juillet 1996 et révisé le 18 novembre 2009.

En application de la Loi du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection du SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux donne les orientations générales pour une bonne gestion de la ressource en eau dans le bassin.

De même, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Vilaine) a été approuvé par arrêté préfectoral le 1 avril 2003.

Le PLU devra en tenir compte, notamment pour tout ce qui a trait à la gestion de l'eau et des zones humides.

Le PLU devra obligatoirement prendre en compte les grandes zones humides listées dans le SAGE et devra également identifier et protéger les zones humides locales, il en est de même pour l'inventaire des cours d'eau.

En application de la Loi du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection du SAGE et du SDAGE.

Ces documents mettent notamment l'accent sur la nécessité de protéger les zones humides : les projets doivent être menés en ayant le souci de sauvegarder et de mettre en valeur les espaces humides d'intérêt local.

Pour limiter les dommages liés aux inondations, il convient en outre d'éviter tous remblais en zones inondables et de limiter l'aggravation du ruissellement en zone aménagée par des techniques d'infiltration sur place, ou à défaut par des ouvrages tampons adaptés.

1.7 Zones d'assainissement et de distribution de l'eau

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 élargie le champ d'intervention des collectivités locales. Notamment, la loi établit l'obligation pour les communes de prendre en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif, notamment aux stations d'épuration des eaux usées et au contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs.

Les communes peuvent prendre à leur charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectifs.

Les communes ont l'obligation de délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif
- Les zones d'assainissement non collectif
- Les zones où il faut limiter l'imperméabilisation
- Les zones pour le stockage et le traitement des eaux

Ces zonages doivent être reportés dans les plans locaux d'urbanisme inclus dans les annexes sanitaires.

Les délimitations, incluses aux annexes sanitaires, doivent conduire à s'interroger sur :

- L'importance des zones à urbaniser et les conséquences financières
- Les conséquences financières et de gestion d'un développement trop important des hameaux
- Une urbanisation qui doit tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées
- Une attention particulière à la localisation et à la destination des zones d'activités au regard des contraintes d'acceptabilité du milieu récepteur
- La prise en compte des zones naturelles dans le zonage du PLU

L'identification des sites et de toutes zones humides qui doivent être protégées et cette protection doivent conduire à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.

1.8 Loi Paysage

A l'aide de l'article L.123-1- 7 du Code l'Urbanisme, le PLU peut contribuer à la protection du paysage.

« 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Tout comme l'article L.130-1 qui est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

1.9 Prise en compte des risques

La commune est couverte par le PPRI de la Seiche et de L'Isle approuvé le 12 août 2008, le périmètre est à reporter sur les plans de zonage, il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

La Bretagne est classée en zone de sismicité 2.

Ce classement entraîne des contraintes de constructions à la fois pour les éléments non structurants des habitations individuelles et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur ou potentiellement à risque...

La commune n'est pas concernée par le risque industriel ou technologique.

1.10 Prise en compte des déchets

Le plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2003.

Le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral le 06 mars 2003.

Les annexes sanitaires du PLU devront prendre en compte ces documents.

Les diverses installations relatives au traitement des déchets doivent être compatibles avec le PLU, elles doivent être prévues et permises uniquement en zone N.

1.11 Les sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne a repéré 36 sites (voir le détail des sites et leur localisation en annexes 6) qui constituent un patrimoine archéologique potentiel pour lesquels elle demande un repérage sur les plans de zonage du

plan local d'urbanisme et de soumettre tout projet sur ces parcelles à l'avis de la circonscription.

Les documents d'urbanisme devront donc prendre en compte les mesures de protection des sites et vestiges archéologiques dans leur règlement.

2 LES SERVITUDES

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Acte d'institution	Observations	Bénéficiaire ou service à consulter
A4	Servitudes relatives aux terrains de cours d'eau non Domaniaux	Loi du 8.4.1898 Code rural et loi du 16.12.1964 décret 59.96 du 7.1.1959 et décret 60.419 du 25.4.1960	Arrêté préfectoral du 25.3.1907	Cette servitude s'applique à tout le département	DDAF
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 4.8.1962 Décret 64-153 du 15.2.1964	Ces servitudes sont instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au PLU, faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers		Commune
AC1	Servitude de protection des monuments historiques	Loi du 31.12.1913 modifiée	Classement MH en 1838	Dolmen de la Roche aux Fées	SDAP

I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15.06.1906 modifiée Loi du 8.04.1946 (article 35) Ordonnance du 23.10.1958. Décret du 6.10.1967 et du 11.06.1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 6.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.6.1970 modifié	Réseau électrique HTA et BT	DDE/BCDDE ERDF cellule DR/dict 35 64 Bd Voltaire 35044 Rennes
EL7	Servitudes d'alignement	Edit de 1607 décret du 06.03.1961 (RD) du 20.10.1962 (RN) et du 14.03.1964 (VC)	Arrêté du 09.04.1881 Arrêté du 18.11.1883	RD 48 RD 99 traverse de bourg	Conseil Général 35
PM1	Plan de Prévention des Risques Inondation	Art 40.1 de la Loi du 22.07.1987 décret 95.1089 du 05.10.1995	Arrêté préfectoral du 12.08.2008	PPRI Seiche et Ise	DDE/SSCC/DRC
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Loi du 15.07.184 décret du 22.03.1942 décret loi modifié du 30.10.1935	Fiche note BIG n°78.04 du 30.03.1978	Ligne Rennes / Angers	SNCF Délégation Territoriale de l'immobilier 23 rue P Brossolette 37700 St Pierre des Corps

PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centre d'émission et de réception exploités par l'état	Code des Postes et des Télécommunications Articles L 54 à L 56 Articles R 21 à R 26	Décret du 13/01/2000	Réseau hertzien Janzé / LePertre	Armée de Terre Etat Major Région Terre Nord Ouest
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du code de l'urbanisme	Arrêté du 25.07.1990 Circulaire du 25.07.1990	Relatives aux installations dont l'établissement extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	DAC Ouest

III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE

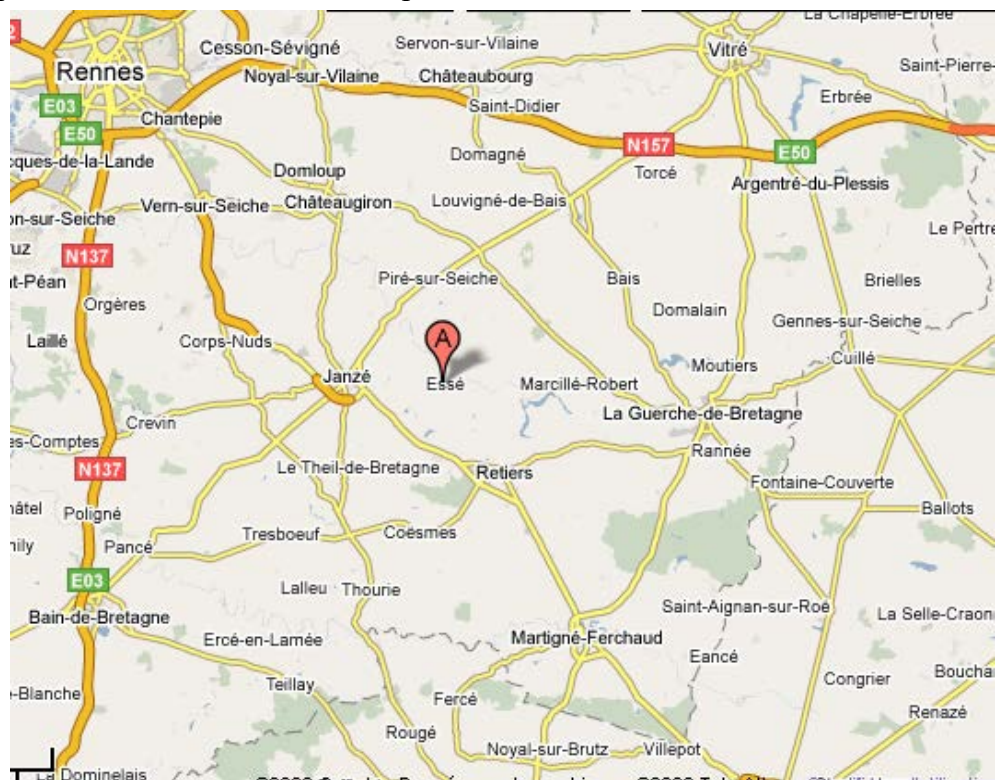
L'analyse thématique suivante et la superposition de ces éléments permettent de mieux mesurer l'impact des contraintes naturelles sur l'organisation spatiale de la commune et de son agglomération et de mieux comprendre les différentes phases de son évolution.

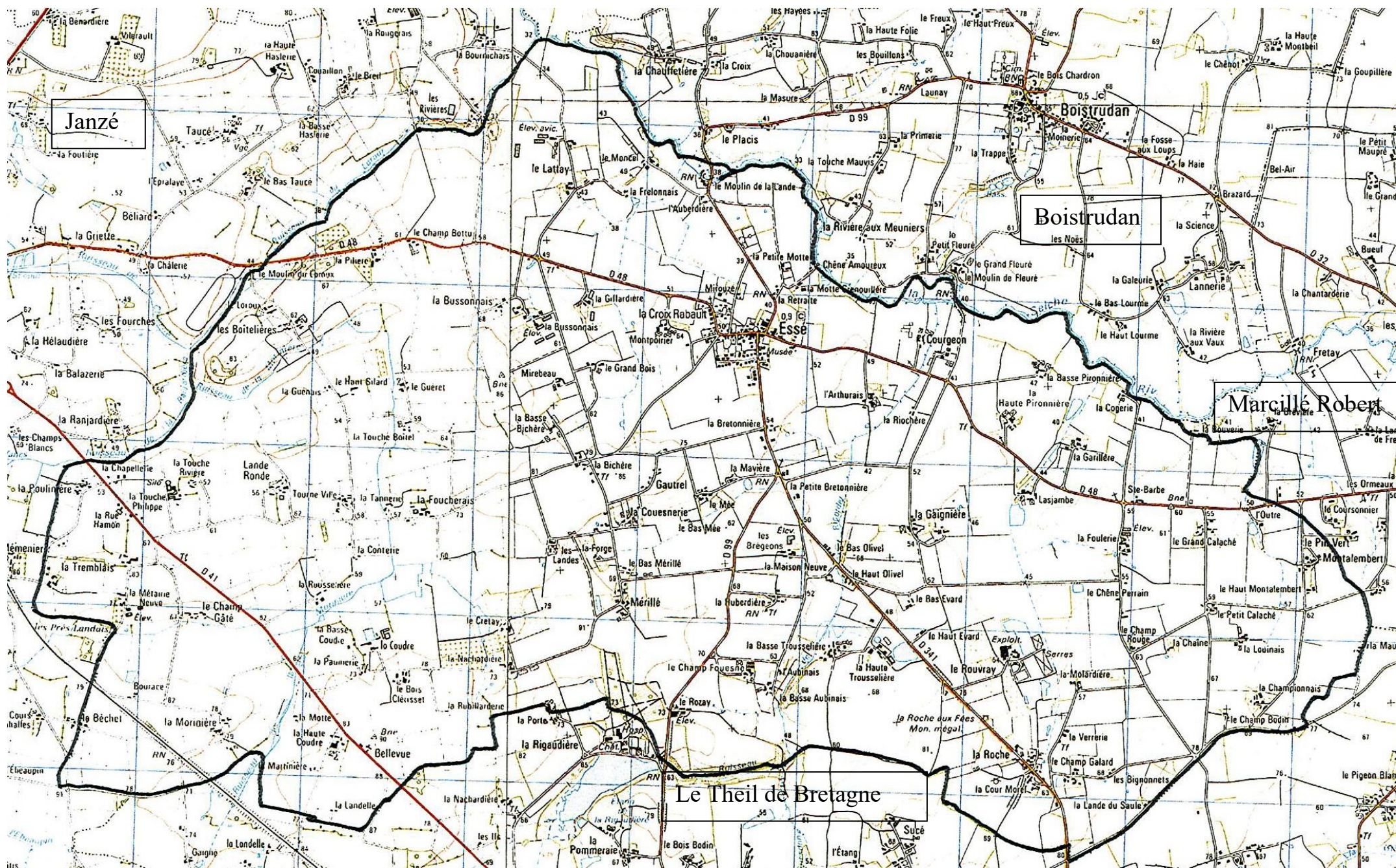
Elle a permis notamment d'identifier puis de délimiter les sites et les éléments du paysage nécessitant des mesures de protections particulières, répondant ainsi à l'esprit de la Loi 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

1 PRESENTATION GENERALE

1.1 Situation géographique

La commune d'Essé se situe dans le département de l'Ille et Vilaine au sud est à proximité de Rennes (32 km), de Vitré (30km) et surtout Janzé (6 km) qui regroupe de nombreux commerces de proximité et services divers.





Les communes limitrophes de Essé sont au nombre de 4

- à l'ouest Janzé
- au nord Boistrudan et Piré sur Seiche
- à l'est Marcillé Robert
- au sud Le Theil de Bretagne

La commune est incluse dans le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de la Roche aux Fées, son siège est à Retiers

La Communauté de Communes comprend également les communes de Amanlis, Arbrissel, Bais Boistrudan, Brie, Chelun, Coësmes, Eancé, Essé, Forges la Forêt, Janzé, Marcillé Robert, Martigné Ferchaud, Rannée, Retiers, Sainte Colombe, Le Theil de Bretagne et Thourie.

La Communauté s'étend sur 49700 km² et compte 29366 habitants (Essé représente à peine 4% de la population communautaire et 0.05 % du territoire communautaire)

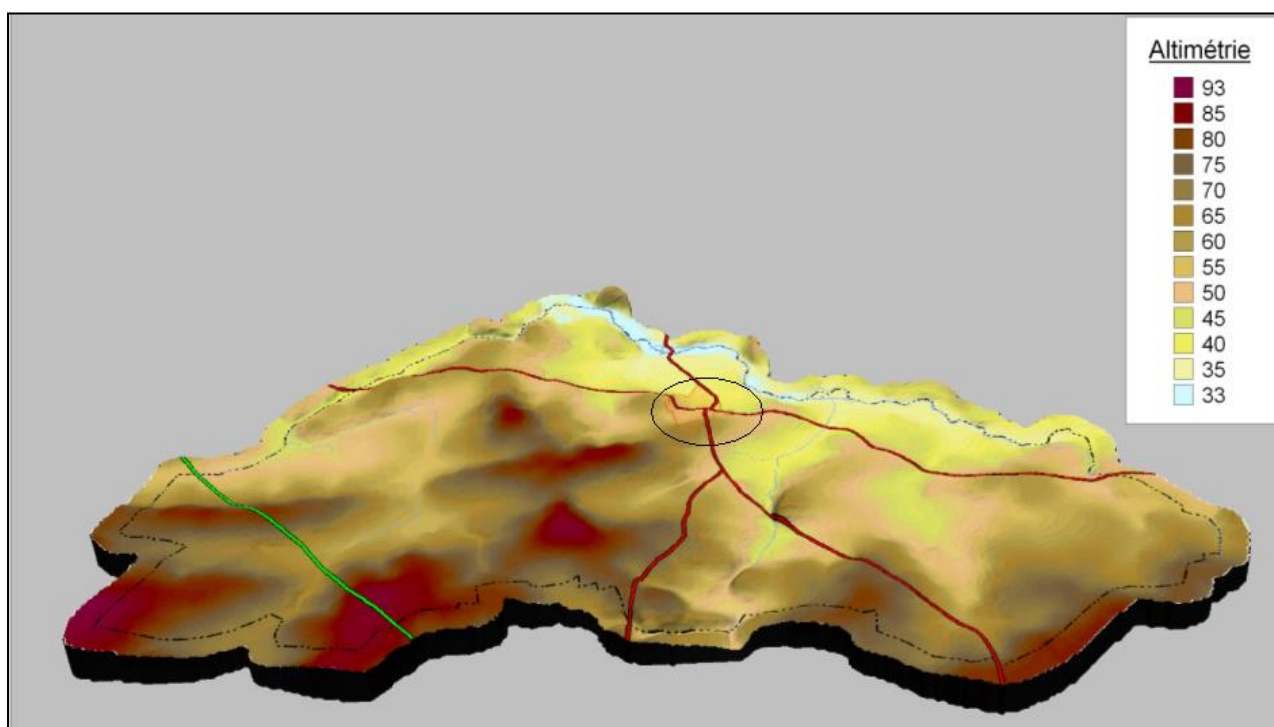
La commune est également incluse dans le périmètre du SCOT du Pays de Vitré approuvé le 20 février 2007 et complété le 11 septembre 2007.

1.2 Topographie

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 2319 hectares.

La commune présente un relief vallonné avec plusieurs points hauts qui permettent d'avoir de grandes percées visuelles sur l'ensemble du territoire communal et au-delà.

Les altitudes s'échelonnent entre 32 m le long de la Seiche (à hauteur du lieu dit de la Bournichais commune de Janzé) à 91 m à proximité du lieu dit de Mérillé. La commune ayant une altitude moyenne d'une soixantaine de mètres environ.



On retrouve donc deux grandes unités topographiques :

- la vallée de la Seiche, limite naturelle de la commune avec sa voisine Boistrudan où la Seiche serpente doucement dans le paysage, son tracé est bien souvent souligné de peupliers, ce qui permet de repérer le tracé facilement

Mais aussi de dimensions beaucoup plus modestes, les fonds de vallée liés au ruisseau de la Morinière et du Ricordel.



Vallée de la Seiche à hauteur du Moulin de la Lande

Vallée de la Morinière à hauteur des Boîtelières



- puis un plateau où le relief augmente doucement et forme un plateau ondulé où les altitudes les plus élevées sont plutôt situées à l'ouest du territoire.

Le plateau est entaillé par deux ruisseaux la Morinière à l'ouest du territoire et le Ricordel plus à l'est.



1.3 Géologie

Les différents terrains géologiques rencontrés au sein de la commune sont d'origine sédimentaire.

Les unités reconnues sont issues d'une succession d'évènements géodynamiques liés à la surrection puis à l'érosion du massif armoricain.

Les principales formations retrouvées au sein de cette commune sont :

- les argiles silites et wackes tendres
- les quartzites à fragments de phanite
- les grauwackes à feldspathique à éléments lithiques
- les alluvions et colluvions de fond et de tête de vallon constitués essen-

tiellement des particules argileuses issues de l'érosion des horizons supérieurs. La présence de ces colluvions est attestée dans la dépression du Rouvray, dominée par le site de la Roche aux Fées.

Au niveau géologique, la commune d'Essé se situe à l'extrême limite nord des synclinaux paléozoïques du sud de Rennes et du cœur des formations briovériennes de Bretagne centrale.

La majeure partie de la région est de type argilo silicieux.

Les sols rencontrés sur la commune sont majoritairement des sols qui ont une bonne aptitude au niveau de l'assainissement, les sols ne présentent pas de contrainte majeure.

L'épuration étant principalement assurée par le sol en place où il est préconisé la mise en place de tranchées d'infiltration.

1.4 Hydrographie générale

Le principal cours d'eau présent sur la commune est la Seiche, limite naturelle communale du nord (à hauteur des limites communales entre Janzé, Essé et Boistrudan) à l'est jusqu'au hameau de la Cogerie.

Le reste du réseau hydrographique est constitué par les ruisseaux :

- de la Morinière, ce ruisseau situé à l'est de la commune traverse le territoire en serpentant depuis la Martinière jusqu'aux Boîtelières et se jette en limite communal avec Janzé dans le ruisseau de la Ranjardière

- du Loroux, le ruisseau de la Ranjardière conflue vers le Loroux lui-même affluent de la Seiche, il constitue la limite communale ouest

- du Ricordel, cet affluent de la Seiche traverse le territoire communal du nord au sud en passant par Courgeon jusqu'à l'Aubinais.

En plus de ces cours d'eau, on retrouve également un réseau de cours d'eau sans nom à écoulement très temporaire qui sillonne le territoire communal :

- petit affluent de la Seiche de la Cogerie à la Roche
- petite affluent de la Seiche à hauteur de l'Outre jusqu'à la Louinais
- petits affluents de la Seiche en partant du Moulin de la Lande vers le Grand Bois, le Lattay, la Bussonnais
- petit affluent de la Morinière à hauteur du Cretay et de la Nachardière
- petit affluent de la Morinière à hauteur du Champ Gaté



La Seiche, le Moulin de la Lande



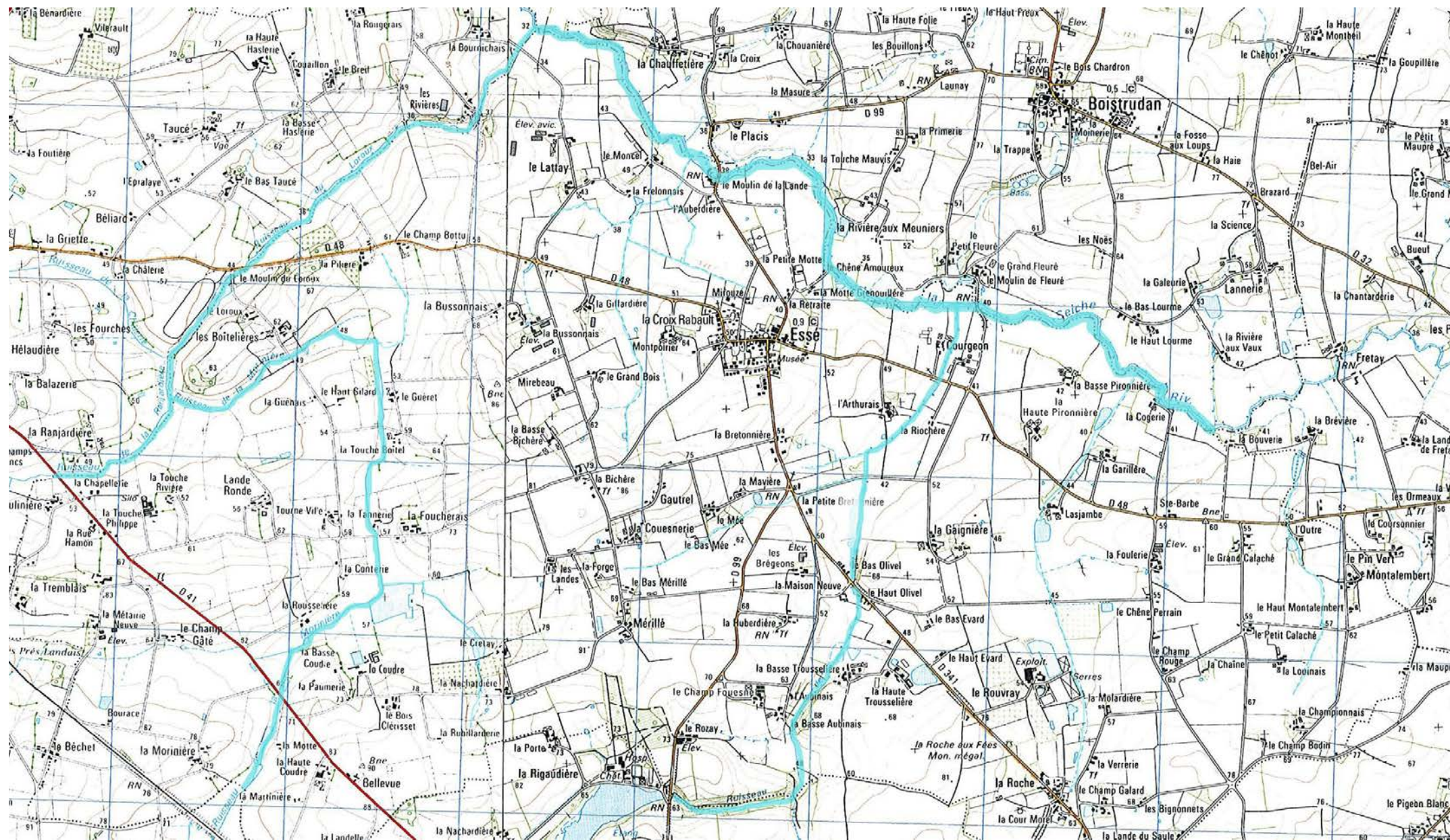
Le Louroux, à hauteur du Lattay



Le Ricordel au Bas Olivet



La Morinière aux Boîtelières



2 LES STRUCTURES VEGETALES

2.1 Les boisements

La commune d'Essé ne compte pas de boisements importants.

On retrouve uniquement quelques bosquets plus ou moins gros notamment au Rozay (le plus gros boisement de la commune) situé au sud du territoire communal, et plusieurs bosquets à hauteur des lieux dits de l'Aubinais, des Boîtelières et du Moulin du Loroux

On retrouve enfin quelques alignements de peupliers le long de la Seiche, les peupleraies sont quand à elles peu présentes.

Ces boisements ont le mérite de souligner le tracé du ruisseau et de marquer le fond de vallée.

2.2 Le bocage

La commune a été remembrée, ainsi la structure traditionnelle a été complètement modifiée.

Le bocage participe à l'identité du paysage régional.

Bien que ce soit des éléments végétaux construits et gérés par l'homme, ils créent un paysage particulier qui répond à des réalités agricoles et remplit plusieurs rôles tels que limite de propriété, brise vent, bois de chauffage...

L'évolution et la modernisation de l'agriculture détruisent peu à peu ces structures trop étroites. Il apparaît important d'un point de vue paysager de trouver un équilibre entre la productivité nécessaire et la qualité, l'identité des paysages de la région.

Le remembrement a modifié la trame bocagère de la commune, cette trame végétale définit des ambiances paysagères et permet différentes perceptions du paysage tel que des espaces cloisonnés par des haies, des espaces ouverts...

Le bocage a été presque complètement détruit sur la commune, quelques haies subsistent, elles sont anciennes ou replantées récemment.

2.3 Les autres structures végétales

Des vergers (pommiers, poiriers essentiellement, quelques cerisiers) ponctuent les abords des hameaux, ils soulignent bien souvent le tracé des voies et rappellent les pratiques agricoles anciennes tout en créant une rupture dans le paysage avec un élément changeant et nouveau au fil des saisons.

On retrouve également plusieurs grands vergers liés à une exploitation arboricole à hauteur des lieux dits du Cretay / la Nachardière mais aussi à hauteur de la Pilière.



Verge en bord de voie Le Lattay



Vergers Le Cretay

On retrouve également quelques arbres isolés qui forment des éléments forts en ponctuant le paysage et servent de point de repère dans l'espace. Ils méritent d'être préservés et soulignent la trace de l'ancien système bocager.

Les fonds de vallées notamment celle de la Seiche sont colonisés par des espèces végétales caractéristiques et participent également à la diversité des structures végétales avec la présence de l'iris jaune, lotier des marais, salicaire commune, menthe aquatique, renouée persicaire, épiaire des marais...

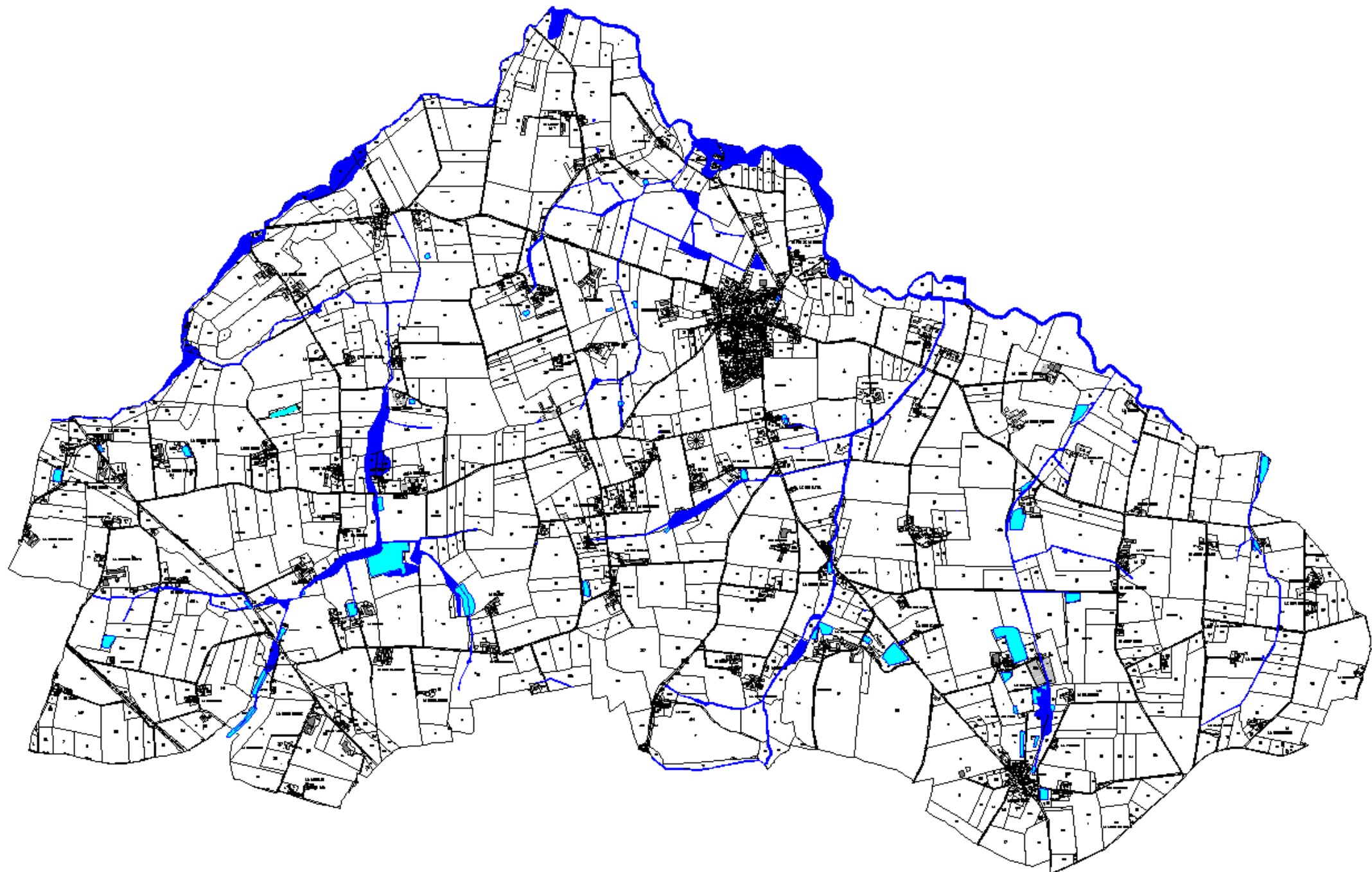
2.4 Les zones humides

La commune d'Essé est couverte par le Schéma d'Aménagement des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) approuvé par arrêté préfectoral le 01 avril 2003 mais aussi par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne (SDAGE).

En application de la Loi du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection du SAGE Vilaine et du SDAGE Loire Bretagne.

Ainsi les prescriptions n°100 à 102 du SAGE Vilaine imposent d'effectuer un inventaire des zones humides et de prendre en compte celles-ci dans le document d'urbanisme.

Il a été réalisé en novembre 2009 l'inventaire des zones humides et des cours d'eau par le Cabinet Dervenn. Il est annexé au PLU en annexes 9. Cet inventaire ne peut être totalement exhaustif ni stable.



3 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

3.1 Les entrées de bourg

3.1.1 L'entrée ouest par la RD 48 en provenance de Janzé

L'entrée par le RD 48 en provenance de Janzé permet de traverser l'ouest du territoire communal, territoire composé de parcelles agricoles ouvertes avec peu d'habitations.

Cette entrée offre une très grande perception visuelle allant de la RD à la vallée de la Seiche, en revenant ensuite sur le bourg, le paysage est très ouvert, excepté le long de la Seiche où une ligne boisée souligne son tracé.



L'entrée dans le bourg s'effectue suite à une petite courbe située devant le cimetière puis c'est l'arrivée dans le bourg avec un bâti composé de pavillons contemporains.

Un point noir à souligner : la vitesse excessive des automobilistes qui ne freinent réellement que plus bas à hauteur de la Chapelle et sa forte fréquentation du fait de Janzé, pôle secondaire regroupant commerces, services, à proximité



3.1.2 L'entrée nord par la RD 99 en provenance de Boistrudan

Cette entrée offre également un beau panorama sur la commune avec en premier plan la salle des fêtes construite récemment puis le lotissement du Pré Mirouze.

Cette entrée s'effectue en deux temps avec le stade éloigné du bourg et qui n'est pas desservi par un sentier piéton, là aussi il y a un **point noir au niveau sécurité** même si les automobilistes semblent rouler moins vite et cette entrée apparaît moins fréquentée puis la salle des fêtes.

Une entrée assez verte qui permet de voir le bourg d'est en ouest.



Puis l'entrée dans le bourg avec sur la droite le lotissement récent du Pré Mirouze, cette impression d'entrée verte est cependant maintenue du fait d'un aménagement piéton le long du lotissement et d'une aire de repos / pique-nique en bordure de la route.



3.1.3 L'entrée est par la RD 48 en provenance de Marciillé Robert

Cette entrée s'effectue également en deux temps avec une première approche qui permet d'avoir une vue d'ensemble sur l'entrée est.

A noter que cette entrée qui apparaissait très verte du fait de nombreux arbres et de la vallée de la Seiche a été transformée avec l'implantation du lotissement de la Châtaigneraie sur le coteau, celui-ci est fortement visible contrairement à toutes les autres habitations du bourg, à l'origine, seul le clocher émergeait légèrement de l'entrée est.

L'impact paysager pour l'entrée est mais aussi ouest depuis la RD 41 a été très important.



L'arrivée directe dans le bourg a été ralentie par un dos d'âne du fait de la présence de l'école puis le passant pénètre dans le bourg ancien et notamment dans la rue principale.

Il y a cependant un problème de sécurité pour le passage piéton des enfants. Celui-ci sera résolu dans le cadre de l'aménagement du secteur lié à la future ZAC.



3.1.4 L'entrée sud par la RD 99 et 341

Cette entrée plonge directement dans les différents lotissements de la commune à savoir la Châtaigneraie, puis la Bonne Fontaine et le Chemin Vert avant d'arriver dans le bourg ancien.

Du fait de la topographie, l'entrée dans le bourg était tardive, seulement quelques mètres avant les premières maisons.

Cette impression est peu à peu atténuée du fait de l'extension des habitations, cette entrée est la plus urbanisée du bourg, du fait de l'extension du centre bourg vers le sud.



3.1.5 L'entrée sud ouest par la RD 41

Cette entrée en provenance de la RD 41 n'est pas directe mais est assez fréquentée car elle permet de rejoindre rapidement la 2*2 voies Angers / Rennes.

L'arrivée dans le bourg n'est pas immédiate, il est nécessaire de traverser une partie du territoire ouest mais cela permet d'avoir une très grande perception visuelle sur une grande partie du bourg et du territoire nord ouest.

Le lotissement de la Châtaigneraie a un impact visuel assez fort du fait de sa position en hauteur par rapport au reste du bourg.



L'entrée immédiate s'effectue par une ancienne ferme et des pavillons individuels contemporains.

3.2 Les sites d'intérêt paysager

Le SCOT du Pays de Vitré a repéré trois sites présentant un intérêt paysager à préserver :

- site d'intérêt paysager n°19 : coteaux près des Boitelières à Essé
- site d'intérêt paysager n°20 : coteaux près du Château de la Rigaudière au Theil de Bretagne
- site de grand intérêt paysager n°34 : la Roche aux Fées à Essé

a) Les coteaux près des Boitelières

Ce site situé à l'extrême ouest du territoire communal en limite de Janzé est peu étendu et lié à la présence d'un petit boisement et de quatre cours d'eau (ruisseau de la Châterie, ruisseau de la Ranjardière, ruisseau de la Morinière, ruisseau et étang du Loroux).

Ce coteau apporte une diversité visuelle dans le territoire et anime légèrement cette partie du territoire communal.



b) Les coteaux près du Château de la Rigaudière sur le Theil de Bretagne

Le Château de la Rigaudière se situe sur la commune du Theil de Bretagne mais le coteau à préserver est également présent sur la commune d'Essé.

Ce coteau et notamment le bois situé derrière le Château apportent une diversité visuelle dans un territoire où les boisements sont quasiment inexistantes.

Le site de la Rigaudière présente un réel intérêt du côté du Theil de Bretagne, l'intérêt visuel du côté de la commune d'Essé est beaucoup plus discutable et surtout moins visible.

c) La Roche aux Fées

Le site de la Roche aux Fées classé Monument Historique est repéré en tant que site de grand intérêt paysager dans le SCOT du Pays de Vitré.

Ce site composé d'un dolmen angevin à portique du III^{ème} siècle avant JC se situe le long de la RD 341 à mi chemin entre le bourg de Essé et le bourg de Retiers, le site se situe donc au sud est du territoire communal.

Le site se compose du dolmen entouré par un bosquet d'arbres anciens, d'un vaste espace vert où des tables de pique-nique sont éparpillées et légèrement en retrait de la maison du tourisme du Pays de la Roche aux Fées.



Site du Dolmen de la Roche aux Fées

Afin de valoriser ce site, il est envisagé la réalisation à très long terme d'une déviation de la route départementale.

Une mise en valeur du site est également souhaitée par les services du SDAP (architectes des Bâtiments de France) et de la DRAC (archéologie), aucune étude n'est cependant à ce jour engagée par la Communauté de Communes de la Roche aux Fées qui gère le site.

3.3 Un paysage agricole ouvert

L'ensemble de la commune est marqué par un paysage agricole ouvert à très ouvert avec très peu d'espaces boisés et une présence limitée de haies bocagères.

Ce paysage sans obstacle permet ainsi d'avoir de grands panoramas sur l'ensemble de la commune avec ici et là comme point de repère les exploitations et leurs bâtiments.

Le paysage de Essé est essentiellement lié à l'activité agricole ce qui n'est pas inintéressant du fait du changement de cultures au fil des saisons.

Selon la saison, ce paysage change de teinte : du marron des terres nues en hiver, au vert des pâtures et des pousses céréalières, en passant par le jaune du colza au printemps, au jaune des cultures mûres en été, le paysage est ainsi changeant et varié ce qui permet d'éviter une certaine monotonie malgré sa grande uniformité.

Cette monotonie est également légèrement atténuée du fait des buttes qui émergent du plateau agricole et qui animent le paysage agricole.

Du fait de ce plateau vallonné, le bourg de Essé n'est pas visible de l'ensemble du territoire communal, le bourg (40 m d'altitude environ) se situe en effet entre la vallée de la Seiche et ce vaste plateau agricole d'une altitude supérieure.

Par contre le bourg se dévoile peu à peu depuis les buttes notamment depuis le secteur de Gautrel.

Le bourg d'Essé est bien intégré dans le paysage de la commune et apparaît entouré de végétation avec la vallée de la Seiche au nord et les parcelles agricoles et prairies tout autour.

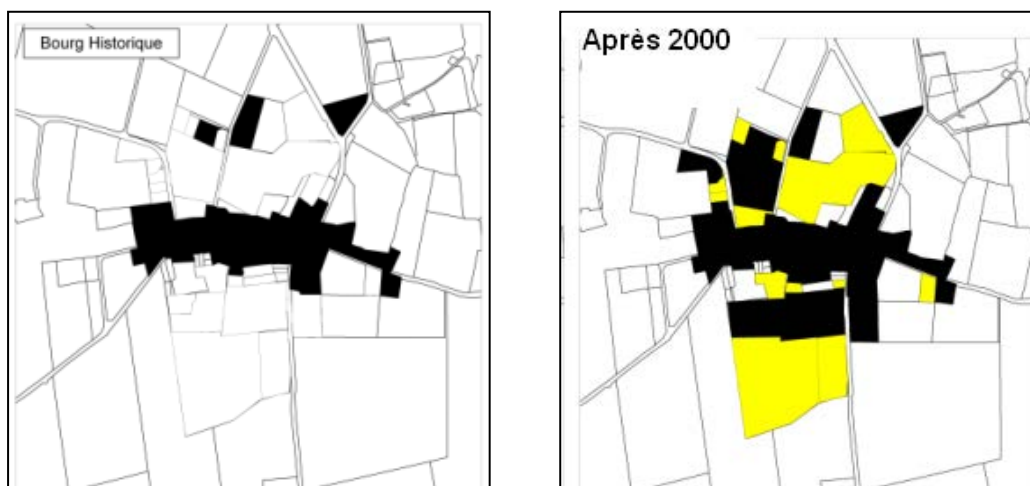
4 L'ARCHITECTURE

4.1 L'architecture du bourg

4.1.1 Un village rue

Le bourg d'Essé a été construit sur la base d'un village rue où le bâti est linéaire aux voies et groupé autour de la rue principale avec quelques débords le long de rues plus secondaires au fil du temps.

Puis le bourg s'est développé de manière concentrique en dévorant au final peu d'espace ce qui a permis d'éviter l'étalement urbain comme dans certaines communes voisines.



L'architecture du bourg ancien est marquée par les caractéristiques suivantes :

- un bâti en mitoyenneté implanté aligné à la route, en bord de voie sans recul, ni espace vert sur la voie
- des parcelles très étroites et alignées avec une densité importante
- une rigidité du tracé des voies
- un effet de perspective créé par des lignes directrices visuelles horizontales
- cohérence des matériaux avec l'utilisation des grès, des ardoises, briques et granit utilisés pour la plupart des habitations
- une harmonie dans les coloris avec l'emploi du rouge
- des hauteurs et un volume commun liés au type du bâti
- une architecture homogène avec des façades de pierre et des baies traitées soit avec des entourages de granit ou en briques avec une toiture en ardoises.

- les baies ont une proportion plus large que haute et sont plus grandes au rez de chaussée qu'à l'étage, leur rythme et leur proportion traduisent une grande simplicité et un ordonnancement des façades qui renforcent l'unité architecturale du bourg ancien.



Rue des Artisans (rue principale)

Le bâti du centre bourg se caractérise par une grande simplicité dans les volumes, on retrouve généralement un corps principal avec des annexes accolées en latéral, cette simplicité volumétrique permet de mettre en valeur des volumes clairement hiérarchisés.

Le bâti en pierre et brique a permis de donner au bourg une qualité urbaine qu'il est important de préserver, l'utilisation de la pierre et de la brique crée un jeu subtil de matière : l'utilisation de la brique en chaînage et entourage de baies s'accorde parfaitement avec les schistes de couleurs et les granits.



Ces caractéristiques se retrouvent dans la majorité des bourgs anciens des communes du Pays de la Roche aux Fées et notamment des communes les plus proches.

4.1.2 Le bâti de type ternaire

Le logis de type ternaire désigne un édifice à étage carré, à trois travées et une entrée dans l'axe.

Ce type de construction apparaît au XVIII^e siècle et devient le modèle par excellence des maisons de bourg du XIX^e siècle.

Cette symétrie de façade se répercute dans le plan et traduit une nouvelle manière de vivre. L'escalier dans l'œuvre étant un signe de modernité.

Généralement, la porte d'entrée se situe dans l'axe du volume avec, de part et d'autre du hall, dans lequel elle donne accès, deux pièces d'habitations.

On accède à l'étage par un escalier situé dans le fond au milieu du hall d'entrée. A l'étage se trouvent généralement plusieurs chambres desservies à partir du palier de l'escalier.

Afin de rompre la monotonie du type ternaire, il a été souvent ajouté des briques peintes ou non autour des encadrements, voire des bandeaux de granite ou de schiste bleu.

On retrouve plusieurs constructions de ce type dans le bourg d'Essé notamment dans la rue principale mais aussi la mairie par exemple



Rue des Artisans

4.1.3 L'architecture contemporaine

On retrouve également un bâti plus contemporain composé de maisons indépendantes ou de lotissements.

Le bâti se présente pour la plupart sous la forme de maisons individuelles, il existe une construction collective sur la commune : 4 logements dans le lotissement du Gros Chêne et un ensemble géré par Habitat 35 dans le lotissement de Bonne Fontaine.



La majorité du bâtiment contemporain se présente sous la forme de lotissements avec des parcelles ayant une taille relativement importante (en moyenne comprise entre 750 m² et 1500 m²), la densité est donc assez faible contrairement au centre ancien.

Le parcellaire des nouveaux quartiers se caractérise par une logique de lotissement greffée sur le centre bourg mais il y a un changement d'échelle dans l'emprise des voies, à la logique urbaine se situe désormais un traitement de murs et de voies assez disparates avec des pierres, de la maçonnerie et du végétale, les références à l'architecture traditionnelle n'ont pas été reprises.

Les lotissements n'ont pas repris le principe d'alignement qui caractérise le centre bourg ancien, pourtant ce principe peut être repris en jouant avec les formes urbaines mais aussi en confortant le bâti non aligné par des murs de pierre, par des haies végétales et en construisant des bâtiments annexes en alignement.

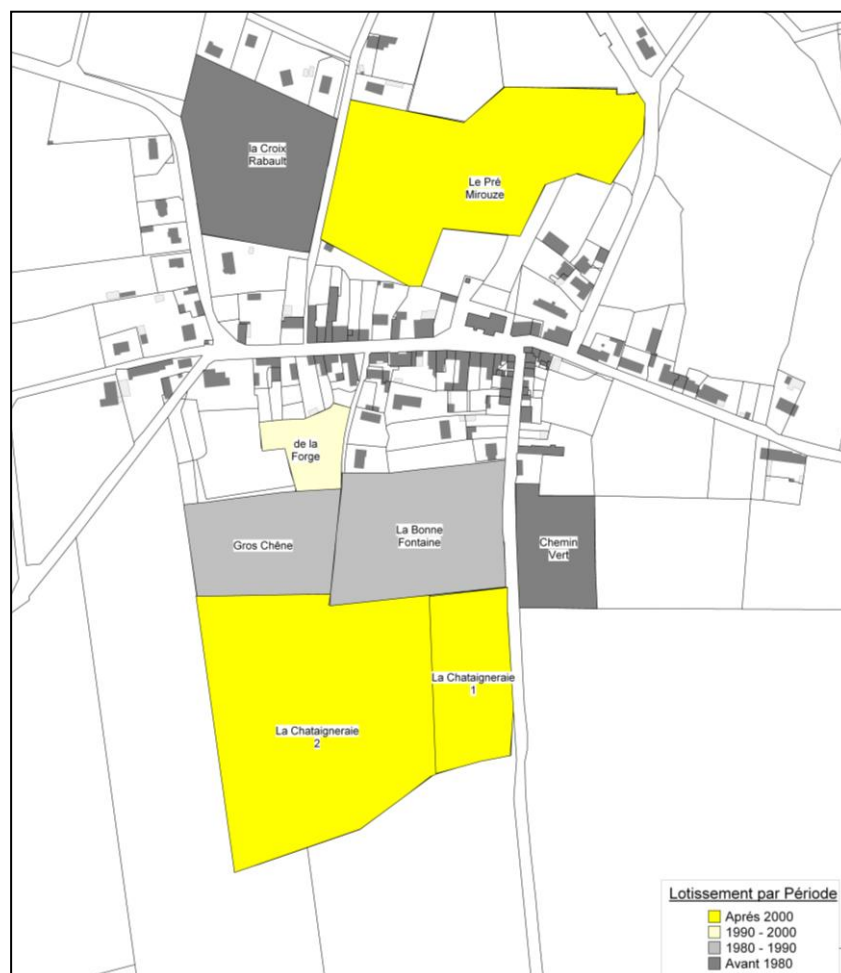
Les lotissements les plus anciens (la Croix Rabault, le Gros Chêne et Bonne Fontaine) sont marqués par une absence de végétation et de desserte piétonne alors que ces éléments sont repris dans les lotissements les plus récents tels que le Pré Mirouze ou la Chataigneraie.



Lotissement de Bonne Fontaine



Lotissement le Pré Mirouze



Localisation des différents lotissements

a) Le lotissement du Chemin vert

Crée dans les années 70, ce lotissement composé de 5 lots se situe au sud de la commune en allant vers Le Theil et Retiers, il est organisé en impasse et se compose de pavillons à R+1 et des jardins clos avec des haies végétales

b) Le lotissement de la Croix Rabault

Crée dans les années 70, ce lotissement composé de 10 lots se situe à l'opposé du Chemin Vert à l'ouest en allant vers Janzé, il est organisé en impasse mais connecté au bourg avec un chemin piéton, on y retrouve une dizaine de pavillons à r+1 mais avec un sous sol et des jardins clos avec un muret et une haie végétale.

c) Le lotissement du Gros Chêne et de Bonne Fontaine

Crée entre 1980 et 1990, ce lotissement a été crée en plusieurs tranches sur une dizaine d'années, ainsi on retrouve plusieurs époques de construction, il se compose de maisons individuelles en rez de chaussée majoritairement, on y retrouve du locatif et du social.

Les espaces verts sont très réduits, on retrouve une impression très minérale

d) Le lotissement de la Forge

Crée en 2001, ce lotissement se compose de 4 lots compris entre le bourg ancien et le lotissement du Gros Chêne ce qui a pour avantage de densifier cet espace.

e) Le lotissement de la Châtaigneraie

Crée en 2001 et 2002, ce lotissement réalisé en deux tranches accueille 33 lots, il se situe au sud de la commune derrière Bonne Fontaine et le Gros Chêne. Il se compose d'habitations en rez de chaussée mais aussi en R+1 avec des jardins clos d'un petit muret.

f) Le lotissement du Pré Mirouze

Dernier lotissement crée sur la commune en 2008, ce lotissement situé devant la salle des sports compte 29 lots, on y retrouve des habitations assez diverses en rez de chaussée ou avec R +1 généralement sur de grandes parcelles.

4.1.4 Quelques éléments architecturaux particuliers

a) L'église Notre Dame

L'église paroissiale Notre Dame a été construite au XII siècle puis remaniée au XV siècle notamment les contreforts, c'est alors une église de style roman avec

une simple nef terminée par un arc triomphal, dotée d'un clocher central et d'un chœur au chevet droit.

Cette structure est profondément remaniée dans le deuxième quart du XVII^e siècle où il est ajouté en 1640 une chapelle au nord dédiée aux seigneurs du Rouvray puis une seconde au sud dédiée aux seigneurs des Boîtelières.
A la même époque, le clocher est abattu et reconstruit à l'emplacement actuel.

Le chœur a été aménagé au XVIII^e entre 1872 et 1875, les derniers travaux réalisés étant la réfection de l'enduit au XX^e siècle.

L'église est construite en granite, grès, calcaire et moellons et recouvertes d'ardoises.



b) La Chapelle du bourg

Aujourd'hui propriété communale, cette chapelle date de la deuxième moitié du XIX^e siècle et a été restaurée en 1988.

Construite sur un plan masse avec une voûte en berceau brisé et un chevet avec une niche à jour céleste, la chapelle est aujourd'hui enduite et recouverte d'ardoises.

A noter, l'effet d'optique avec la maison derrière qui permet de penser que la Chapelle n'est qu'en fait qu'une simple avancée de cette maison.

c) L'ancien presbytère devenu musée

Aujourd'hui propriété communale, le presbytère accueille le musée des Arts et des Traditions Populaires du Pays de la Roche aux Fées

Construit dans la deuxième moitié du XVIII^e siècle en grès, schiste et moellon sans chaîne en pierre de taille, cet ancien presbytère était également doté d'un escalier tournant dans l'œuvre.

Contrairement aux deux autres bâtiments, le presbytère est peu visible depuis la voie publique et ne participe pas à l'animation de la voirie.

4.2 L'architecture rurale

La commune d'Essé ne compte pas une architecture présentant un grand intérêt dans le sens où il ne reste qu'un nombre réduit de vieilles bâtisses rurales, c'est une caractéristique du Pays de la Roche aux Fées où l'architecture présentant un intérêt historique et ou esthétique est réduite.

Ces vieilles bâtisses ont peu résisté aux changements socio économique du monde agricole où les nouvelles formes de production et la mécanisation de l'agriculture ont modifié l'habitat ancien et les bâtiments d'exploitation.

Le charme des vieilles bâtisses ne subsistera que si les remises en état sont faites avec discrétion et respect des structures existantes : volume des toitures, forme des baies, joints discrets sans crépi, clôtures incongrues...

Du fait du Plan d'Occupation des Sols actuels, les constructions récentes en campagne sont très réduites, le lieu dit de la Gautrel compte deux habitations récentes de style pavillonnaire.

4.2.1 Typologie du bâti rural

On retrouve plusieurs formes de bâti rural, elles varient entre le logis élémentaire à pièce unique, l'habitat modeste d'ouvriers agricoles pouvant également former un alignement, le logis à fonctions combinées (habitation et étable) et la longère.

Le bâti le plus ancien s'articule toujours autour des trois éléments que sont la porte, la fenêtre éclairant la pièce à feu, haute et généralement grillée pour décourager les maraudeurs et la gerbière, porte haute donnant accès au grenier par une échelle, décalée ou non par rapport à la porte d'entrée.

Du XVII^e au XIX^e, le logis à fonction multiples domine, les portes sont rarement jumelées dans le pays de la Roche aux Fées, leurs linteaux sont soit en pierre généralement en forme d'anse de panier parfois ornés d'une accolade, soit en bois. En effet, en l'absence de pierres assez longues et solides tel que le granit, des linteaux de bois filants couvrent les portes et fenêtres, ils sont souvent cintrés, blanchis à la chaux ou peints.

A la fin du XVIII, l'extension en longère est légion car il fallait répondre à de nouveaux besoins.

On ajoute donc un bâtiment d'exploitation ou d'habitation à la structure existante. Le logis s'efface alors dans la composition et les différents faîtages ne sont alors pas toujours à la même hauteur tout comme les ouvertures et les planchers.

a) Le logis élémentaire à pièce unique

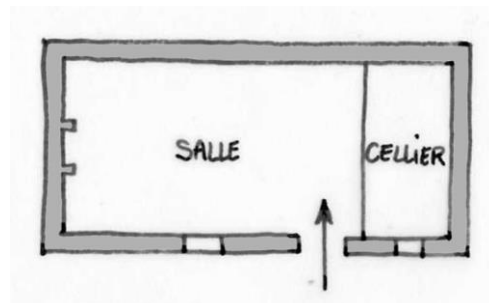
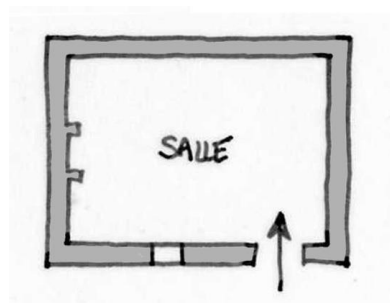
Cet espace de vie d'environ 6 m x 6 m abritait une population modeste de tâcherons, petits artisans ou ouvriers agricoles.

Le grenier servait à entreposer des denrées alimentaires.

Situées à proximité d'exploitations plus importantes, elles servaient à loger les célibataires de la famille ou des journaliers.

Va-
riante :

Le
logis à
pièce unique et cellier



Le développement en longueur du logis permet d'augmenter la surface de la salle et l'aménagement d'un cellier.

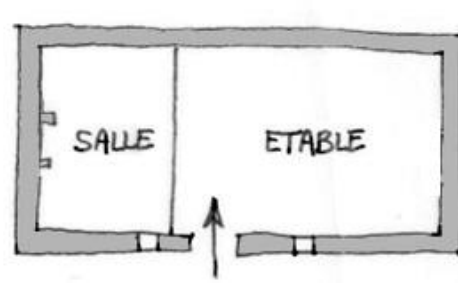
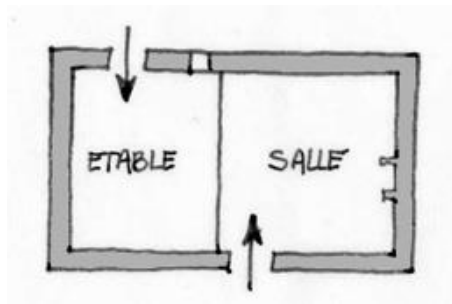
b) Le logis modeste de l'ouvrier

Une unique pièce d'habitation abrite les hommes et les animaux.

La partition peut être légère (cloison en bois, pâlis de schiste, meuble) voire inexistante.

L'entrée Sud étant réservée aux habitants, une petite porte ménagée sur la façade Nord permettait l'accès des animaux à l'étable.

L'ouverture du vantail supérieur de la porte pouvait alors atténuer l'obscurité de la salle.



Variante : Le logis-étable à porte unique et à fenêtres

L'accès unique est emprunté à la fois par les hommes et le bétail.

Il donne généralement sur la partie étable.

Une fenêtre, même de taille réduite, éclaire la salle tandis qu'un jour permet l'aération de l'étable.

L'accès aux combles, servant de grenier (entreposer les récoltes), se fait par une échelle par l'extérieur, aux travers d'une porte ou d'une fenêtre passante appelée gerbière.

c) Le logis à fonctions combinées

La combinaison des deux catégories, logis mixte et logis indépendant, est souvent le reflet de l'évolution historique et spatiale d'un lieu, auquel on rajoute, après quelques décennies, une nouvelle unité d'habitation.

Cela reflète bien le caractère évolutif de l'enclos familial.

Par exemple, à une maison mixte à deux portes éloignées construite au milieu du XVII^{ème} siècle, on rajoute au début XVIII^{ème} siècle un nouveau logis uniquement dédié à l'habitation.

La salle de l'ancien logis peut se transformer en étable ou alors conserver sa fonction d'habitation (pour un proche parent ou un prêtre).

Le nouveau logis peut également affirmer sa suprématie (décor, escalier imposant en façade...) mais cela n'est pas systématique.

d) La Longère

L'unité d'habitation de base est basse et trapue, constituée d'une pièce à feu d'environ 30 à 45 m² surmontée d'un grenier accessible par une gerbière.

Souvent un appentis à l'arrière sert de cellier tout en offrant une isolation supplémentaire par rapport au Nord.

La façade est toujours rythmée et équilibrée par les 3 éléments que sont la porte, la fenêtre et la gerbière.

Permettant l'accès au grenier par une échelle extérieure, cette dernière se situe soit sous l'égout de toiture, soit est passante surmontée d'une lucarne rampante ou d'un fronton triangulaire.

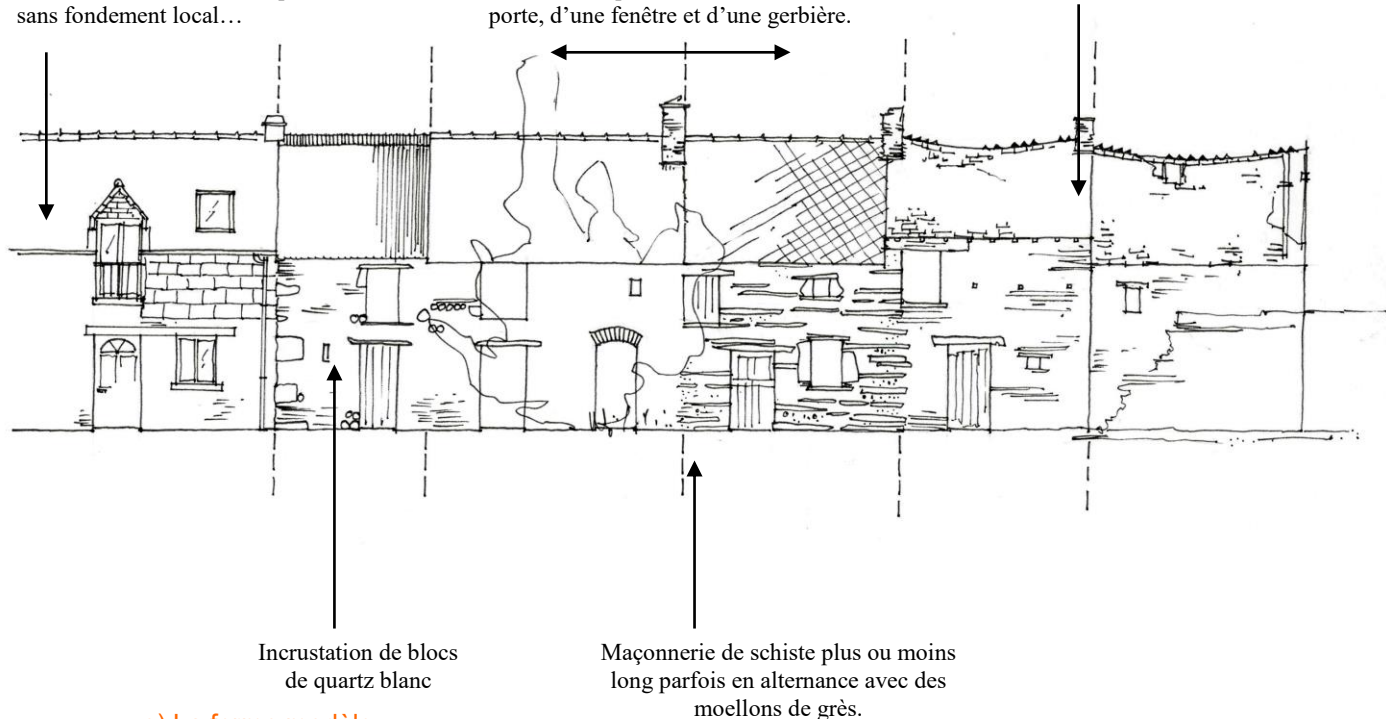
La couverture est en ardoises à pureau décroissant, c'est-à-dire que la taille des ardoises diminue au fur et à mesure qu'elles sont placées haut (pour une étanchéité renforcée).

Le tout est surmonté par des tuiles faîtières ou un faitage en lignolet, simple (ardoises posées dans le sens du vent dominant) ou double (ardoises entrecroisées et fond d'argile constituant ainsi une sorte de gouttière).

Les interventions contemporaines peuvent dénaturer le logis : parpaings de béton, modèle de lucarne inadapté sans fondement local...

L'habitat de base est composé d'une pièce à feu surmontée d'un grenier à foin. Elle dispose au minimum d'une porte, d'une fenêtre et d'une gerbière.

Faitage en lignolet



e) La ferme modèle

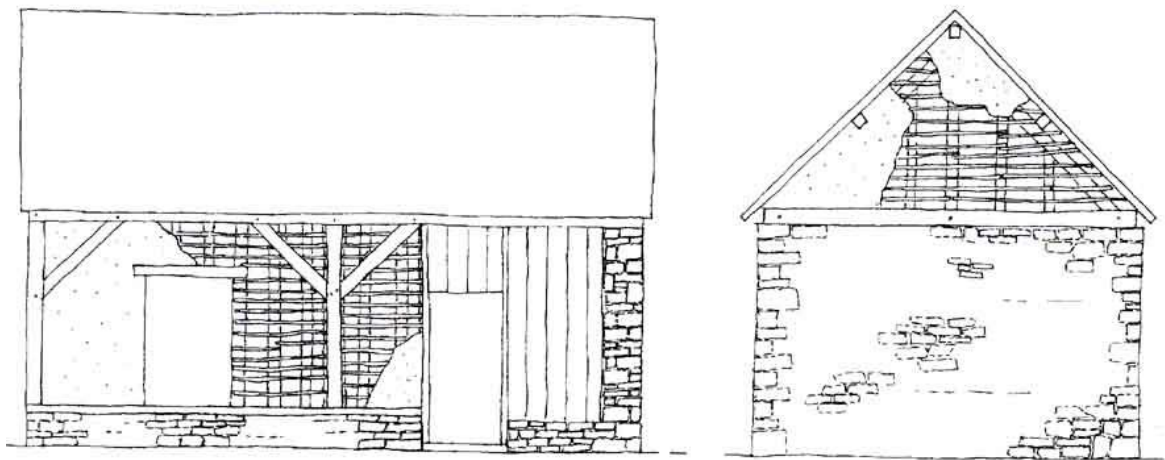
Les exploitations agricoles du XIX siècle sont généralement bâties sur un plan rationnel en U ou en L à cour demi fermée et une symétrie dans les dépendances. La brique est utilisée pour les encadrements, les façades sont enduites tandis que les ouvertures sont plus importantes répondant ainsi à un souci d'aération et d'hygiène.

4.2.2 L'architecture en terre

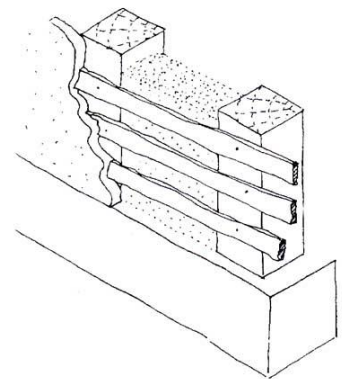
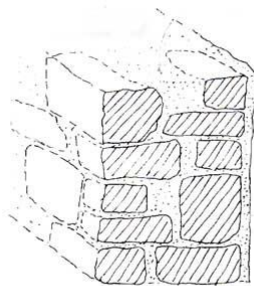
Les constructions en terre sont peu nombreuses dans la commune, très peu de ces bâtiments sont construits entièrement en terre, le mur en terre est associé à un socle en pierre ou à un pan de bois.

Les hangars sont construits partie en pierre, partie en pan de bois. Le triangle de pignon est souvent fermé par un pan de bois qui prend appui sur la charpente.

Les pans de bois sont composés de poteaux reliés par un lattis. Les remplissages et les enduits sont réalisés en terre argileuse mélangée de paille.



Il n'existe pas de mur complètement monté en terre. La terre argileuse est utilisée comme liant pour monter les murs de pierre.
Les murs sont montés en deux parements hourdés avec de la terre argileuse.



Le bâti en terre tend aujourd'hui à disparaître par faute d'entretien, pourtant la terre est un matériau qui possède des qualités dans plusieurs domaines :

- excellent isolant acoustique
- excellente capacité à stocker la chaleur et à la restituer sur une durée étendue
- matériau peu onéreux que l'on trouve directement sous la terre végétale

On retrouve des constructions en terre dans les hameaux de la Morinière, le Mée, la Bichère, le Grand Calaché, les Landes, la Petite Motte...mais aussi plusieurs bâtiments anciens du bourg sont construits en terre même si ce matériau de base est difficilement visible du fait de l'enduit qui le recouvre généralement.



La Petite Motte



Rue de la Croix Rabault

4.2.3 Quelques éléments architecturaux particuliers

On retrouve sur la commune d'Essé, deux constructions anciennes plus imposantes que les autres dans les lieux dits du Grand Calaché et de la Petite Motte. Ces constructions pourraient être d'anciens manoirs ou d'anciennes maisons nobles.

La commune compte également un ancien manoir au lieu dit la Coudre mais celui-ci est en ruine.

a) Le manoir de la Petite Motte



Ce manoir se compose d'un plan allongé avec deux pièces à feu au rez de chaussée, on retrouve une symétrie dans la façade de cette bâtisse, cette façade est organisée en travées régulières avec un alignement des baies au même niveau et l'on

retrouve un appareillage régulier des encadrements des baies avec un chaînage d'angle.

La toiture à forte pente en pavillons compte deux grandes cheminées.

b) Le manoir du Grand Calaché



Ce manoir est un logis qui surplombe par sa taille des bâtiments agricoles et qui intègre sur sa droite une étable.

Ce dernier est également construit sur un axe de symétrie, on retrouve une organisation de la façade en travées régulières avec un alignement des baies au même niveau excepté pour l'ouverture en haut à droite qui a été agrandie et ne respecte plus ainsi l'organisation originelle de la façade.

La toiture à forte pente en pavillon ne compte qu'une cheminée.

Ce manoir compte une tour polygonale d'angle en façade avec un escalier à vis dans l'angle, on y retrouve toujours la constante d'une base construite sur un plan allongé et la présence d'au moins deux pièces à feu au rez de chaussée.

c) Le manoir de la Coudre

Ce manoir est en ruine. Il date du XVII ou XVIII siècle, il est construit en grès, schiste avec un appareil mixte et des moellons sans chaîne en pierre de taille, le toit à longs pans est conique et recouvert d'ardoises. On retrouve également un escalier hors œuvre et un escalier en vis sans jour.

d) Les moulins

On peut noter la présence de deux anciens moulins sur la commune dans les lieux dits du Moulin du Louroux en limite communale avec Janzé le long du ruisseau du Louroux et le Moulin de la Lande le long de la Seiche.

Le moulin du Louroux a été complètement transformé, il n'a pas été conservé des éléments de l'ancien moulin.

Le moulin de la Lande est beaucoup plus pittoresque, l'édifice actuel (XIX siècle) a été reconstruit sur l'emplacement d'un ancien moulin, alimenté par les eaux de la Seiche, sa fonction de moulin n'est plus utilisée depuis 1935.



Moulin du Louroux



Moulin de la Lande

4.2.4 L'architecture agricole

Le territoire et les paysages d'Essé sont marqués par l'activité agricole, la majorité des hameaux compte ou comptait une exploitation agricole.

On retrouve par ailleurs en entrée de bourg dans le lieu dit la Croix Rabault une ancienne exploitation agricole, l'urbanisation ayant rattrapée ce lieu dit très proche du bourg.



Le bâti agricole a toujours été présent mais du fait de l'évolution de l'activité agricole, celui-ci se présente sous une forme différente aujourd'hui dans le paysage.

Les étables, écuries en pierre de taille modestes ne sont plus utilisées du fait de l'évolution des pratiques et des normes sanitaires agricoles.

Les grandes stabulations en tôle ou parpaings sont utilisées par l'ensemble des agriculteurs et ont un impact visuel dans le paysage important même si plusieurs de ces stabulations sont assez bien intégrées dans le paysage du fait de nombreuses plantations autour.

Le paysage communal est également marqué par une activité maraîchère dans le hameau du Rouvray, on y retrouve de grandes serres vitrées dédiées à la culture des tomates.



4.2.5 Le petit patrimoine rural

a) Les fours

La commune compte quelques fours à pains sur son territoire, certains entretenus, d'autres délabrés, la majorité étant entretenue même si bien souvent il manque la toiture ou celle-ci est en tôle.

Les fours à pains sont de formes circulaires pour les plus anciens et rectangulaires pour les plus récents.

Les fours de plan circulaire sont construits en pierres de pays (grès) et protégés par une couverture en ardoises parfois une dalle en ciment remplace la toiture. L'entrée du four est appelée « gueule », elle est simple ou encadrée de pierre de taille, le plus souvent en granit.

La partie supérieure est en saillie par rapport à la base et délimitée par un bandeau de briques ou de pierres. Cela permet, en plus de la couverture d'ardoises, d'éloigner l'écoulement des eaux de pluie.

On retrouve des fours dans les hameaux du Lattay, la Bussonais, la Pilière, le Haut Silard, le Guéret, la Touche Boitel, la Touche Rivière, Bourace, la Mori-

nière, la Croix Rabault, Mérillé, le Rozay, l'Aubinais, le Mée (fournil), la Basse Trousselière, la Roche, la Cour Morel, la Foulerie (fournil), la Bouverie, la Chaine, la Tannerie, la Rousselière, la Basse Coudre, la Gagnère, Courgeon (fournil), la Haute Trousselière, Bèchet, rue du Lavoir dans le bourg (fournil).

Soit 26 fours à pain et 4 fournils recensés sur la commune.



b) Les puits

Bien souvent, un puits est associé au four à pain mais ils sont moins nombreux cependant.

Les modèles varient, le puits peut être entièrement en pierre ou être recouvert d'une dalle de schiste. Certains possèdent une charpente en bois couverte d'ardoises reposant sur une base de pierre.

Le puits composé d'une charpente en bois était le modèle le plus économique. Dans ce cas, la charpente repose sur quatre poteaux de bois, elle peut alors prendre la forme de chapiteau ou de deux pans (un court devant et un long derrière). Les jambages sont parfois décorés de briques, ils entourent l'entrée fermée par une grille en bois rarement, en ferraille pour la majorité, en grillage selon le cas.

On retrouve des puits dans les hameaux suivants : la Bussonais, le Haut Silard, le Guéret, la Touche Boitel, le Champ Gâté, le Rozay, le Mée, la Bichère, la Basse Trousselière, la Roche, la Cour Morel, le Champ Galard, la Foulerie, la Bouverie, la Chaine, la Cogerie, la Nachardière, la Gagnère, la Riochère, la Motte Grenouillère, le Moncel

Soit 21 puits recensés sur la commune.

4.3 L'architecture protégée

Le Dolmen de La Roche aux Fées est classé Monument Historique depuis le 19 novembre 1910, ainsi un périmètre de protection de 500 m s'applique tout autour de cette croix.

Toute demande d'occupation des sols est donc soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4.4 Les interventions sur le bâti ancien

4.4.1 Une réflexion à engager

Aujourd'hui, les granges et maisons anciennes sont très convoitées pour être réhabilitées et/ou transformées en maisons d'habitation.

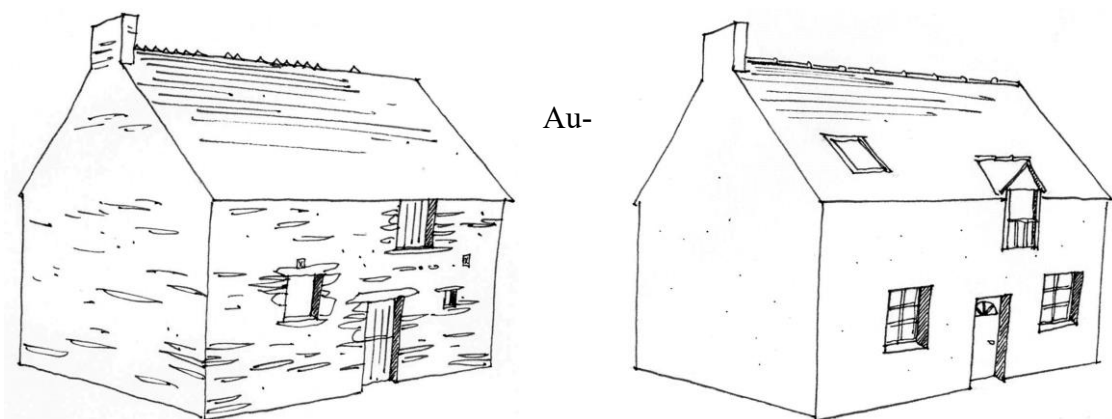
Elles offrent l'intérêt d'un terrain « reconstructible », l'atout d'un bâtiment en pierre à valeur patrimoniale reconnue et parfois même l'opportunité d'y inscrire un projet contemporain dans des volumes déjà fortement constitués, souvent singuliers, isolés dans l'espace rural.

Beaucoup d'entre elles connaissent des transformations variées, qui maquillent parfois en pavillons standardisés les plus remarquables volumétries et la singularité de leurs percements.

Comment tirer pleinement parti de ces édifices dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un projet architectural plus complexe ?

Comment respecter la singularité des bâtis anciens sans les dénaturer tout en y apportant le confort nécessaire à notre époque ?

Quelques pistes de réflexion...



Aujourd'hui encore, de nombreuses maisons rurales au charme certain sont malheureusement transformées en pavillons standardisés par méconnaissance ou désintérêt

La réhabilitation consiste en la restauration sommaire d'un bâti accompagné de la modernisation de ses équipements dans le but de répondre aux normes de confort actuelles (salle de bains, chauffage...).

A ne confondre ni avec la rénovation, véritable remise à neuf nécessitant des interventions parfois lourdes pour prolonger la durée de vie, modifier l'utilisation (nouvel usage) ou augmenter la valeur foncière du bien, ni avec la restauration, où c'est la conservation de la substance historique qui est le principal enjeu (conservation maximale de la substance ancienne, lisibilité et réversibilité des interventions...).

Avant d'entreprendre quoi que ce soit, il est conseillé d'observer attentivement le bâtiment afin de déterminer son usage passé (ou ses usages successifs), ses parties constituantes (logis, étable...) et les transformations qu'il a subi (dans le cas des longères notamment), les matériaux utilisés, d'éventuels désordres dans la maçonnerie ou la charpente voire même établir une première datation, etc.

L'observation de bâtiments aux alentours, de la même époque ou de la même forme, pourra être utile et servir de base de réflexion, de modèle.

Un plan d'ensemble et des croquis de façade détaillant tout les éléments (éléments d'architecture, matériaux, désordres...) synthétiseront ces observations.

La confrontation entre le potentiel du bâtiment avec les souhaits du maître d'ouvrage est essentielle : le programme doit s'adapter au bâti existant et non l'inverse.

Il faut donc bien analyser ses besoins en gardant à l'esprit que les références aux normes de l'habitat neuf sont rarement adaptées au bâti ancien (hauteur sous plafond...) et qu'une transformation d'usage peut entraîner des perturbations au niveau de la structure.

Si le programme ne se plie pas dans l'existant, il sera alors temps d'envisager des extensions.

4.4.2 Une réhabilitation dans les règles de l'art :

L'objectif d'une réhabilitation est de ne pas perdre ce qui fait la qualité et l'identité de la construction.

Les anciens ont construit leurs maisons en accord avec leur environnement et leurs besoins : les formes répondent à la douceur ou à la dureté du climat, les volumétries sont adaptées aux besoins et aux usages, ni plus ni moins.

Respecter la volumétrie du bâtiment (c'est-à-dire le rapport entre les différentes dimensions du bâti soit les longueur, largeur, profondeur et hauteur) et ne pas la perturber est donc le premier des objectifs.

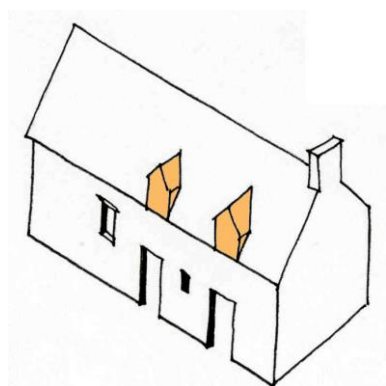
La conservation du volume des espaces, justement pensé par les anciens, se traduira par un respect des hauteurs et des proportions.

Si le projet nécessite des extensions, celles-ci ne doivent pas être agressives.

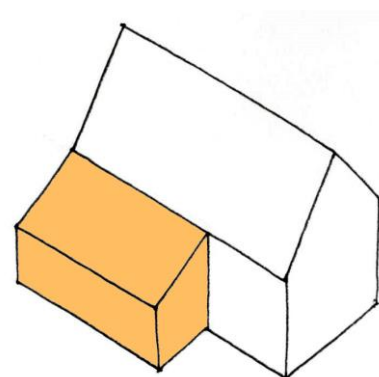
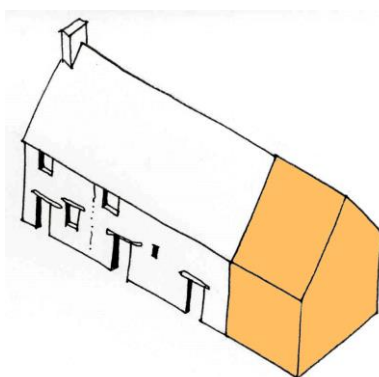
Une première solution pour augmenter la surface habitable du logement consiste en l'aménagement des combles, souvent possible au vu de leurs grandes hauteurs. Il faudra alors être attentif aux percements (châssis de toiture, lucarnes). La longère, une typologie que l'on rencontre fréquemment en Ille-et-Vilaine, consiste en la juxtaposition dans la longueur de cellules d'habitation et d'exploitation.

Une extension respectueuse pourra par exemple continuer dans cette logique d'ajouts successifs. Les appentis sont également un autre moyen d'étendre la surface habitable (d'un séjour par exemple).

D'autres solutions sont possibles, il ne faut pas hésiter à consulter des spécialistes (architectes, organismes de conseil).



L'aménagement des combles permet de gagner de la surface habitable sans bouleverser la volumétrie du bâti.



L'extension dans la longueur reprend (et respecte) le principe de constitution de la longère.

Tout comme pour les volumes, l'emplacement et la taille des ouvertures n'étaient pas déterminées au hasard. Chacune d'entre elles avait un usage précis : porte pour les hommes ou pour les bêtes, fenêtre haute et grillée pour éclairer mais aussi protéger la salle, gerbière permettant l'accès au grenier par une échelle, etc.

Il est important de **conserver la lecture des travées et des percements**, donc de respecter les ouvertures anciennes (taille, proportion plus haute que large, « trio » porte-fenêtre-gerbière, rythme des pleins et des vides, pas de recherche d'alignement).

Aussi, retravailler la maçonnerie pour poser des menuiseries standardisées banalise la façade et lui ôte sa singularité. Il faut au contraire travailler avec l'existant, affirmer les travées en utilisant par exemple des matériaux en opposition (langage contemporain du bardage de bois posé en persiennes, ouvertures entièrement vitrées...).

Lorsque l'on travaille dans de l'ancien, il est de toute manière préférable de travailler sur mesure.

L'apport en lumière n'est parfois pas suffisant et oblige à percer de nouvelles ouvertures. Mais avant de modifier les ouvertures ou d'en créer de nouvelles qui risquent de défigurer la façade, il faut penser à toutes les solutions qui apportent de la lumière sans bouleverser la maison : murs et plafonds de couleur claire, conservation des ébrasements... Pensons également aux avantages que les anciens tiraient d'une telle disposition :

L'orientation Sud ainsi que les larges ébrasements des fenêtres permettent au soleil de pénétrer dans la salle tout au long de la journée tandis que la petite taille des ouvertures conserve la fraîcheur intérieure en été, limite les pertes de chaleur en hiver.

Si l'ajout de percements reste inévitable, il faut veiller à ne pas mettre en péril la structure existante (quitte à la renforcer), respecter les rythmes (les trames des maisons anciennes sont rarement régulières, alternance de « trios » et de parties pleines) et les proportions (toujours plus haut que large).

Pour les menuiseries à créer, préférer les matériaux bois (modèle en fonction de l'époque de construction) ou aluminium (pour une écriture plus contemporaine) aux menuiseries standardisées en PVC dont l'aspect peu esthétique ne convient pas au bâti ancien, à la courte durée de vie et aux montants trop épais (éclairage naturel amoindri).

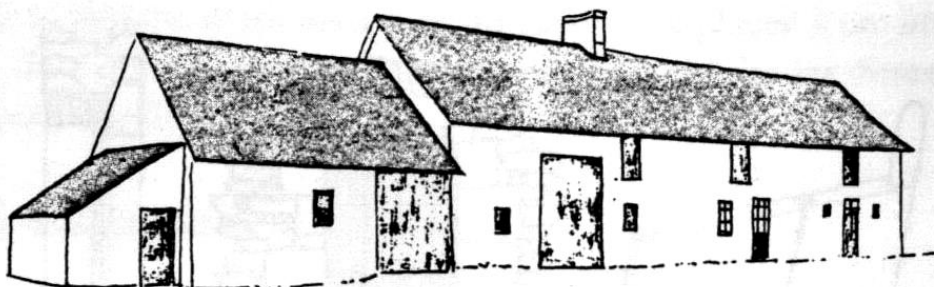
La dualité façade ouverte au Sud / façade close au Nord constitue une caractéristique de la maison ancienne, aussi est-il préférable de la conserver.

De petites ouvertures (fente de lumières, jour, porte d'accès au jardin) sur la façade Nord et sur les pignons peuvent être créées pourvu que l'on continue à percevoir ces façades comme étant « fermées ».

La conservation du rythme et de la taille des ouvertures de la façade permet encore de lire la succession de cellules d'habitation et d'exploitation formant cette longère.

Illustration extraite du livre *Construire en Ille-et-Vilaine : le Coglais et sa région* (Conseil général d'Ille-et-Vilaine).

Une grande maison simple mais du XIX^e



Une rénovation qui perd et ruine son caractère



Conserver les proportions du siècle



Ouvertures et vitrages dans les proportions de l'époque

Grands baies : alu teinté

1 gerbière tous les six mètres

1 gerbière en pignon

Volets intérieurs (pas d'entretien)

Les matériaux et leur mise en oeuvre donnent un caractère spécifique à chaque pays, à chaque maison. Les murs anciens sont construits en pierres de pays appareillées ou non, disponibles localement donc à faible coût (schiste, grès, granit...) et montées au mortier de terre (au mortier de chaux lorsqu'elle était disponible

Une reprise de maçonnerie est parfois nécessaire, il faut alors veiller à la compatibilité des matériaux neufs et anciens.

Dans une maison ancienne, tous les éléments respirent, absorbent puis rejettent naturellement l'humidité.

Le ciment est à proscrire absolument, qu'il soit utilisé en enduit ou pour les joints (même recommandation pour les dalles de sol et les parpaings), car il empêche les murs de respirer, retient l'humidité et favorise la condensation, ce qui peut entraîner de graves désordres.

Il est souvent préférable d'employer le même matériau que celui d'origine et une mise en oeuvre traditionnelle (ou contemporaine si cela est possible). Pour les joints et mortiers, l'emploi de la chaux aérienne ou de la terre reste recommandé.

Dernier détail, la mode de la pierre apparente n'est pas à suivre systématiquement. En effet, dans les bourgs et sur les maisons bourgeoises, les façades étaient fréquemment enduites (sauf lorsque la maçonnerie est très soignée). Dans les campagnes, les façades sont en pierres apparentes mais un rejointoiement était parfois réalisé au nu des pierres (et non en retrait pour permettre à l'eau de s'écouler) pour protéger le mortier de construction.

4.4.3 Une extension et non un pastiche

Cette recommandation est surtout valable lorsque l'on crée une extension.

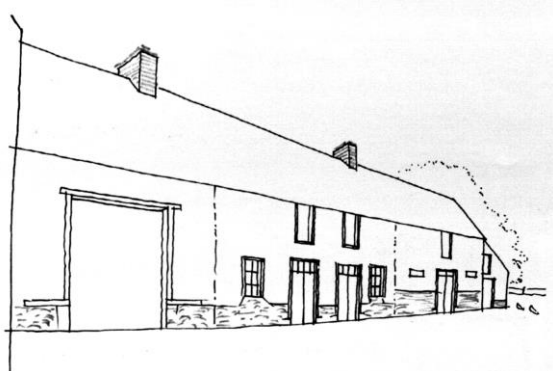
Il faut affirmer la contemporanéité dans les interventions contemporaines (volumes rajoutés en annexe mais également reprise de maçonnerie, nouveau percement...), le but étant de pouvoir dater le bâtiment, de voir les ajouts contemporains et de les distinguer par rapport à l'ancien.

Lorsque l'on crée une extension, il ne faut pas tenter d'imiter de bâtiment ancien d'à côté, essayer de « refaire du vieux » (maçonnerie apparente à l'aspect vieilli, porte nouvellement percée aux moulurations identiques aux anciennes, pans de bois visibles...).

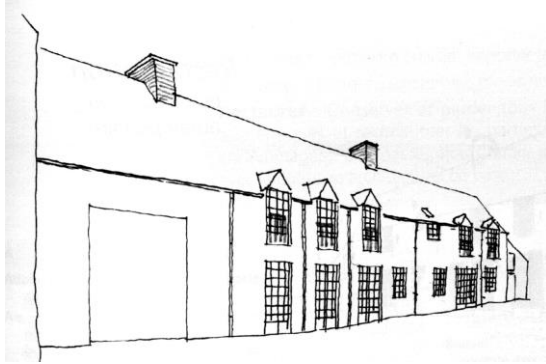
Cela reviendrait à faire du pastiche, de la contrefaçon et à tromper les gens sur la véritable époque de construction du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes, on peut conserver une écriture simple reflétant sa fonction (ce qui fait la simplicité et la facilité de lecture des maisons anciennes) tout en affirmant sa contemporanéité par les matériaux, les mises en oeuvre, peut-être une toiture plate, etc.

Un exemple de réhabilitation (tiré du livre *Construction en terre en Ille-et-Vilaine*, Marc Petitjean, éd. Apogée, Collection Habitat et paysages d'Ille-et-Vilaine, 1995)

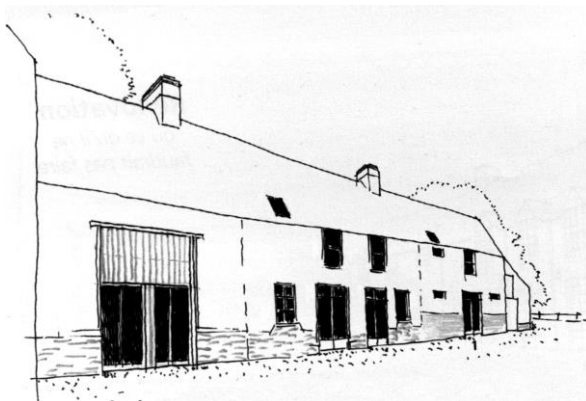


Etat actuel de la longère à restaurer (datant du XIX^{ème} siècle)



Ce qu'il ne faudrait pas faire :

Grandes ouvertures multipliées sans caractère explicite, petits carreaux XVIII^{ème} sur une façade XIX^{ème}, lucarnes géantes à garde-corps en bois, multiples descentes d'eaux pluviales... autant d'éléments qui surchargent la façade et la rendent illisible.



Ce qu'il est préférable de faire :

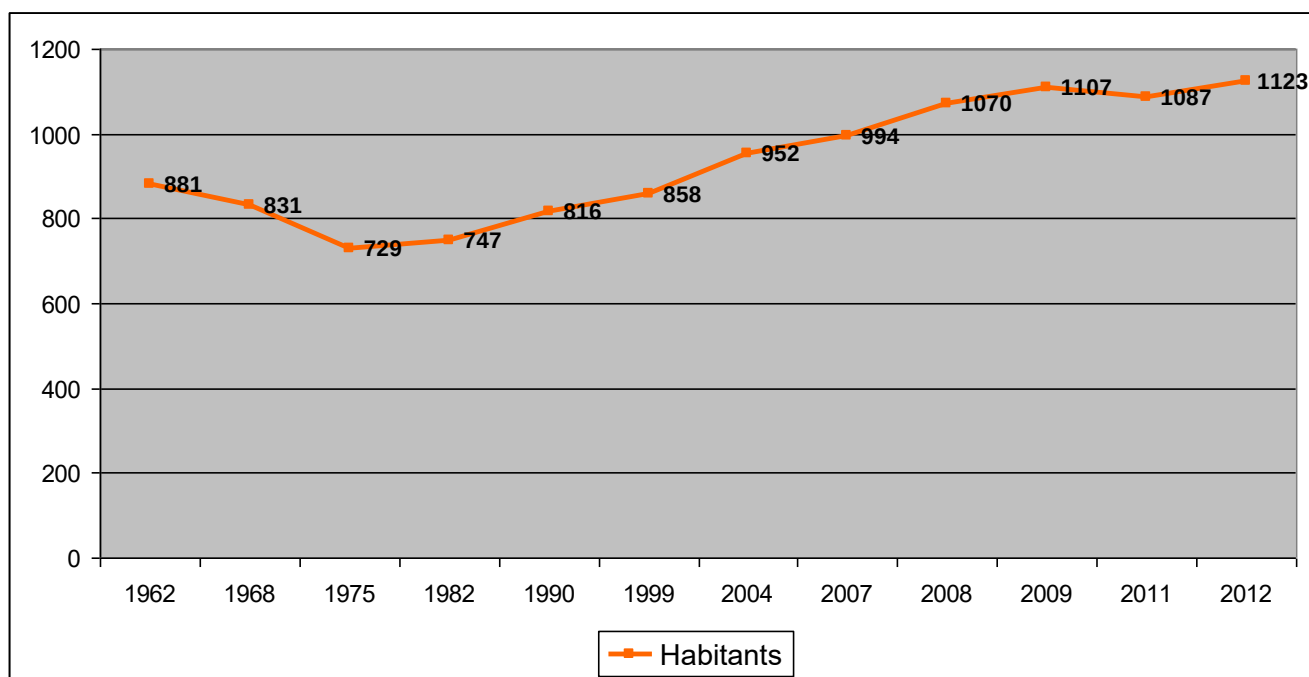
Les ouvertures existantes peuvent être complétées par une nouvelle gerbière (selon un espacement minimum de 6 m) voire des châssis de toit, sans que la lecture des cellules composant la longère ne soit brouillée.

III ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

Toutes les données démographiques sont issues du recensement 1999 ou 2005, il n'y a pas de données plus récentes. Les données les plus actuelles sont de source communale.

1 LA DEMOGRAPHIE

1.1 Evolution de la population



Au 1^{er} janvier 2012, Essé compterait 1123 habitants.

La population communale est en hausse régulière depuis 1982.

De 1962 à 1975, la population communale baisse doucement mais régulièrement (-152 habitants), cette baisse est due en partie à l'exode rural qui touche les campagnes françaises à cette époque.

Depuis 1975, la tendance est à la hausse mais il faudra attendre les années 2000 pour que le seuil démographique de 1962 (881 habitants) soit de nouveau atteint.

Entre 1999 et 2008, la population communale a augmenté de 212 habitants soit une croissance annuelle moyenne de 2.7% et une augmentation moyenne de 23 nouveaux habitants par an. La commune est donc attractive et ceci se confirme après 2008.

Les deux facteurs concourant à l'évolution de la population sont le mouvement naturel (différence entre les décès et les naissances) et le solde migratoire (différences entre les arrivées et les départs)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Décès	4	7	5	4	8	6	5	5	4	4	5	1	58
Naissances	22	7	9	11	18	18	18	19	28	16	24	25	215
Solde	18	0	4	7	10	12	13	14	24	12	19	24	157

En 2011, on note que la commune enregistre 25 naissances pour 1 décès. Depuis 2000, le solde naturel est positif, excepté en 2001 où il était nul, les décès sont également très faibles avec moins d'une dizaine par an.

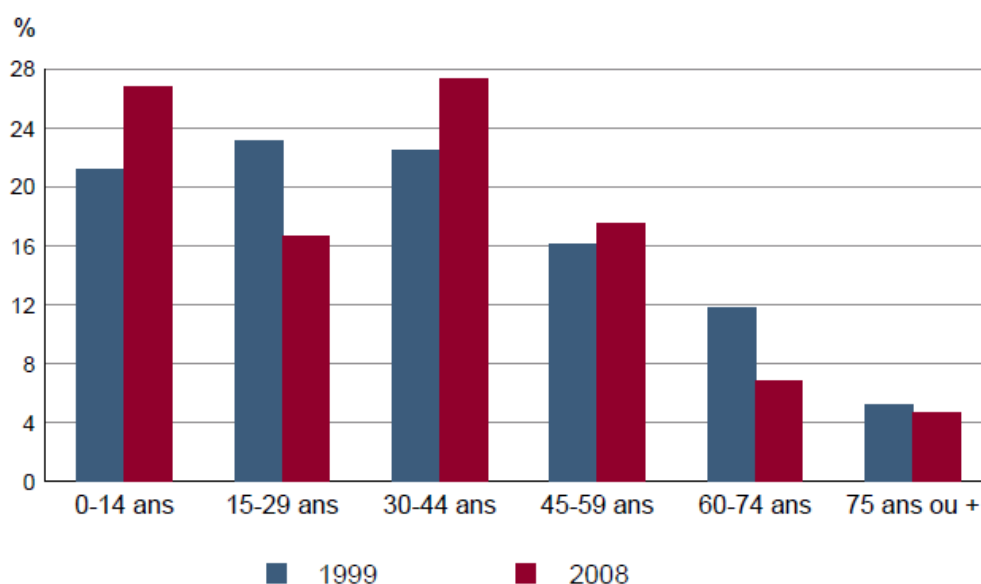
La croissance de la population, certes tardive, peut s'expliquer par la position favorable de la commune, la commune profite en effet du desserrement de l'agglomération rennaise et notamment de l'attrait de la campagne sur les citadins, et de sa proximité avec les pôles d'activité de Rennes, Janzé et Retiers.

Les arrivants sur Essé recherchent avant tout le calme et la tranquillité de cette commune située en dehors des grands axes routiers tels que la 2*2 voies Rennes / Angers, la voie ferrée, qui n'a pas de zone d'activités, une source de nuisances, et qui est proche des services à proximité (Janzé et Retiers ont de nombreux commerces, des lignes de bus et une gare)

La croissance de la population s'explique également par l'attractivité des terrains, en effet le coût des terrains est assez bas sur la commune.

De plus, la commune voisine de Janzé a fortement restreint son nombre de constructions, la population peut ainsi se rabattre sur Essé

1.2 Structures par âge de la population



	Homme	Femme	Total	En %
Ensemble	540	530	1070	100
0-14 ans	141	146	287	26.8
15-29ans	90	89	179	16.7
30-44 ans	151	142	293	27.4
45-59 ans	101	86	187	17.5
60-74 ans	36	38	74	6.9
75 ans et +	21	29	50	4.7

Depuis 1999, la structure par âge de la population communale a évolué et on peut noter la jeunesse de la population.

En effet, depuis une dizaine d'années, un renouvellement de la population a été enregistré aussi bien dans la campagne que dans le bourg, il a été noté une rotation générationnelle dans le bâti avec de nombreuses habitations reprises par les enfants ou les petits enfants, la mixité sur la commune est beaucoup plus importante aujourd'hui qu'il y a 10 ans.

Ainsi la classe des 0/14 ans et la classe des 30/44 ans constituent les tranches d'âges majoritaires, soit 54 % de la population.

A l'inverse, la tranche d'âge des 15/29 ans diminue entre 1999 et 2008. Un phénomène que l'on constate sur un ensemble de communes. Il s'agit d'une partie de la population an âge d'étudier et/ou d'effectuer leur premier emploi. Ces derniers quittent la commune pour se diriger vers des espaces plus attractifs. Des conditions qui expliquent la mince représentation sur le territoire communal.

La classe des 45/59 ans a tendance à augmenter contrairement aux classes des 60/74 ans et des 75 ans et + qui diminuent.

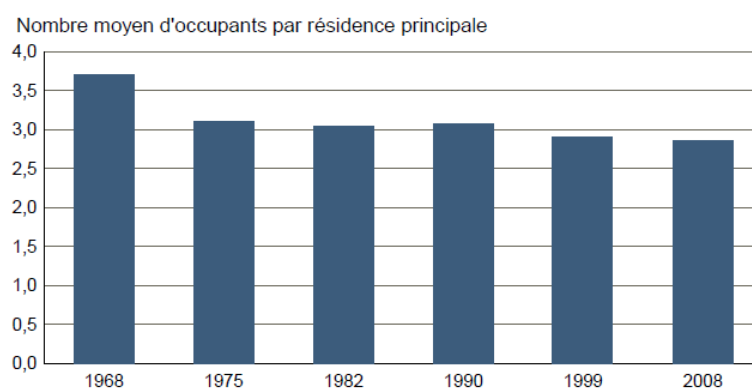
Les + de 60 ans sont peu représentés sur la commune, il a été observée une tendance aux départs de ces retraités vers des communes leur offrant davantage de services (commerces de proximité notamment et offre culturelle). Cependant, ce phénomène est préoccupant, il n'y a ainsi plus de mixité intergénérationnelle.

La commune n'est donc pas confrontée actuellement au vieillissement de sa population, la commune est donc attractive et attire notamment de jeunes couples avec enfants ou qui auront des enfants par la suite.

1.3 Le nombre de ménages augmente

Entre 1982 et 1990, le nombre des ménages est resté relativement stable. Depuis cette dernière date, le nombre de ménages est en constante progression. Cette progression s'est accélérée depuis 1999 avec le reprise de la croissance démographique (+ 6 ménages en moyenne par an entre 1999 et 2008 contre + 2 entre 1990 et 1999).

Evolution de la taille des ménages sur Essé



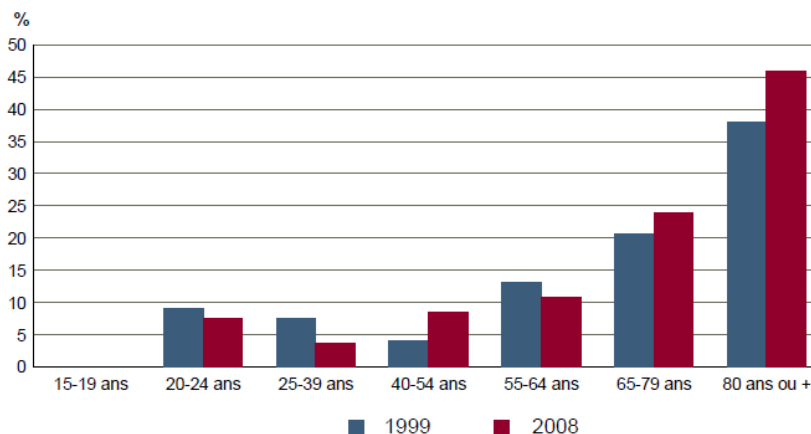
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le desserrement démographique influe d'une manière importante sur ces ménages.

La taille moyenne d'un foyer sur la commune semble se stabiliser autour de 2,8 personnes depuis 1999.

A titre informatif, la taille moyenne des ménages était de 2,3 personnes par foyer en 2008 dans le département. Tout comme au niveau national, les grandes familles disparaissent progressivement d'Essé.

Personnes de 15 ans ou plus vivant seules



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

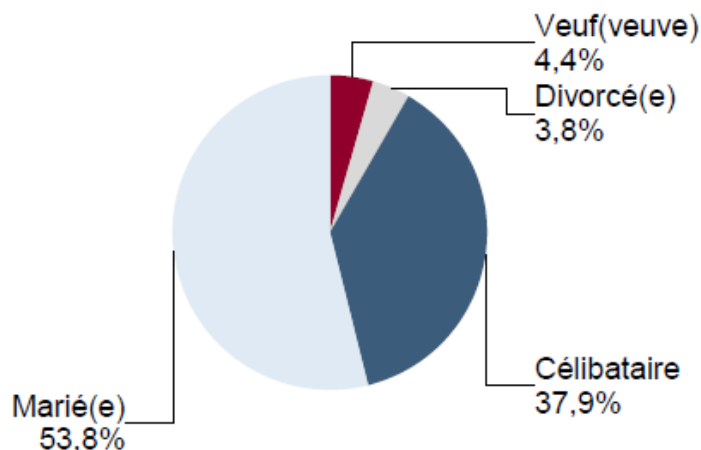
On remarque que ce sont surtout les personnes de plus de 80 ans qui vivent seules et de manière plus générale les plus de 65 ans. Ce phénomène tend à s'accroître entre 1999 et 2008.

La décohabitation est également un facteur qui explique l'évolution croissante du nombre de ménages et la réduction du nombre de personnes par foyer.

Si l'on regarde le graphique ci-dessous, on s'aperçoit que 53.8% des personnes de la commune sont mariées.

Les veufs/veuves et les célibataires (des petits ménages) représentent 42.3% de la population communale.

Etat matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus sur la commune d'Essé en 2008



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

La structure des ménages a une influence directe sur la typologie des demandes en logements.

Les choix d'urbanisation à réaliser pour les années à venir devront prendre en considération cette évolution structurelle des ménages.

Les nouveaux ménages arrivant sont essentiellement composés de personnes actives.

En effet, par sa position stratégique (proximité de Rennes notamment mais aussi des pôles secondaires de Retiers et Janzé), la commune attire de nombreux actifs désirant vivre et accéder à la propriété à la campagne tout en étant rapidement sur leur lieu de travail et tout en bénéficiant des services et commerces offerts par ces pôles d'intérêts.

1.4 La population active

Certaines données détaillées ne sont pas disponibles pour cette commune de moins de 2000 habitants notamment la population active par catégories socio professionnelle ou par secteur d'activité.

Activité et emploi de la population communale

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

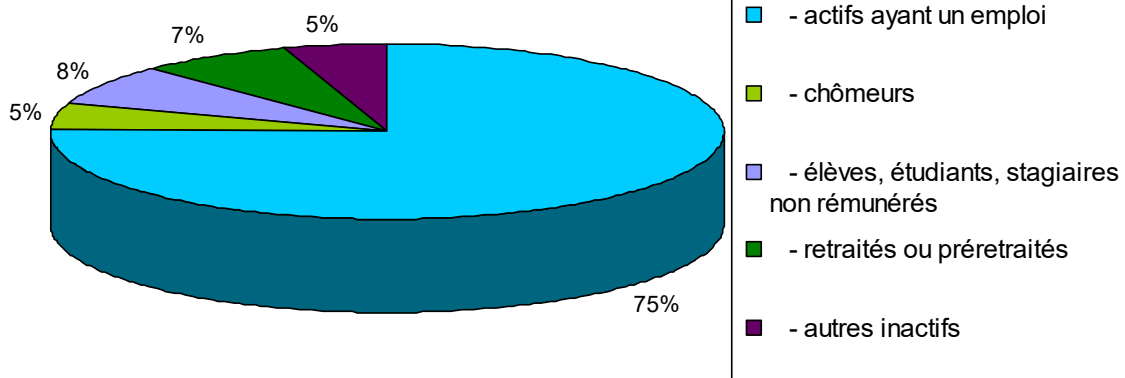
	2008	1999
Ensemble	691	563
Actifs en %	79,7	71,9
dont :		
actifs ayant un emploi en %	74,8	65,9
chômeurs en %	4,9	5,7
Inactifs en %	20,3	28,1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,6	14,4
retraités ou préretraités en %	7,0	6,2
autres inactifs en %	5,7	7,5

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En 2008, la commune d'Essé comptait 691 personnes en âge de travailler (15 à 64 ans). Parmi ces 691 personnes :

- 74.8 % ont un emploi (contre 65.9% en 1999)
- 4.9 % sont au chômage



Attention, ces données datent de 2008, la situation économique actuelle a peut être modifiée ces chiffres.

A noter que par rapport à 1999, le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté tandis que le nombre d'inactifs a diminué. Ce constat coïncide avec les observations énoncées précédemment sur l'évolution démographique. Essé accueille une population jeune et active.

1.4.1 Population active selon l'âge

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2008					
	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	691	551	79,7	517	74,8
15 à 24 ans	101	48	48,1	41	40,4
25 à 54 ans	502	467	93,1	441	87,9
55 à 64 ans	89	36	40,2	36	40,2
Hommes	355	289	81,5	275	77,4
15 à 24 ans	54	30	55,4	26	48,2
25 à 54 ans	255	244	95,5	233	91,3
55 à 64 ans	45	15	34,0	15	34,0
Femmes	336	262	77,9	243	72,1
15 à 24 ans	46	18	39,6	14	31,2
25 à 54 ans	246	223	90,6	208	84,3
55 à 64 ans	43	20	46,7	20	46,7

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Logiquement, les classes d'âge les plus actives sont les 25/54 ans

1.4.2 Des actifs très mobiles

Les actifs travaillent de plus en plus vers l'extérieur, ce phénomène s'accroît avec les années. En 1999, 31.8% des actifs travaillaient dans leur commune de résidence en 2008, on en recense plus que 89 personnes, soit 17.1%.

La commune compte peu d'entreprises sur son territoire. La population active se déplace majoritairement vers les communes voisines pour travailler essentiellement sur Janzé, Retiers et Rennes, un phénomène qui augmente du fait de la

hausse de la population, les actifs arrivant sur la commune ne travaillent pas sur celle-ci, tout simplement en raison de l'absence d'entreprises.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	1999	%
Ensemble	519	100,0	371	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	89	17,1	118	31,8
dans une commune autre que la commune de résidence	430	82,9	253	68,2
située dans le département de résidence	410	79,0	241	65,0
située dans un autre département de la région de résidence	4	0,7	2	0,5
située dans une autre région en France métropolitaine	16	3,2	10	2,7
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Les actifs travaillent essentiellement vers l'extérieur ainsi 94.6% des ménages de la communes ont au moins une voiture et surtout deux véhicules pour 60.3% contre 34.3% pour un véhicule.

77.6% des ménages ont également un emplacement réservé pour le stationnement d'un véhicule.

1.5 Secteurs d'activités économiques

1.5.1 L'artisanat

La commune d'Essé ne compte pas de zone d'activité sur son territoire, on retrouve cependant plusieurs artisans présents sur l'ensemble du territoire communal.

On retrouve sur la commune :

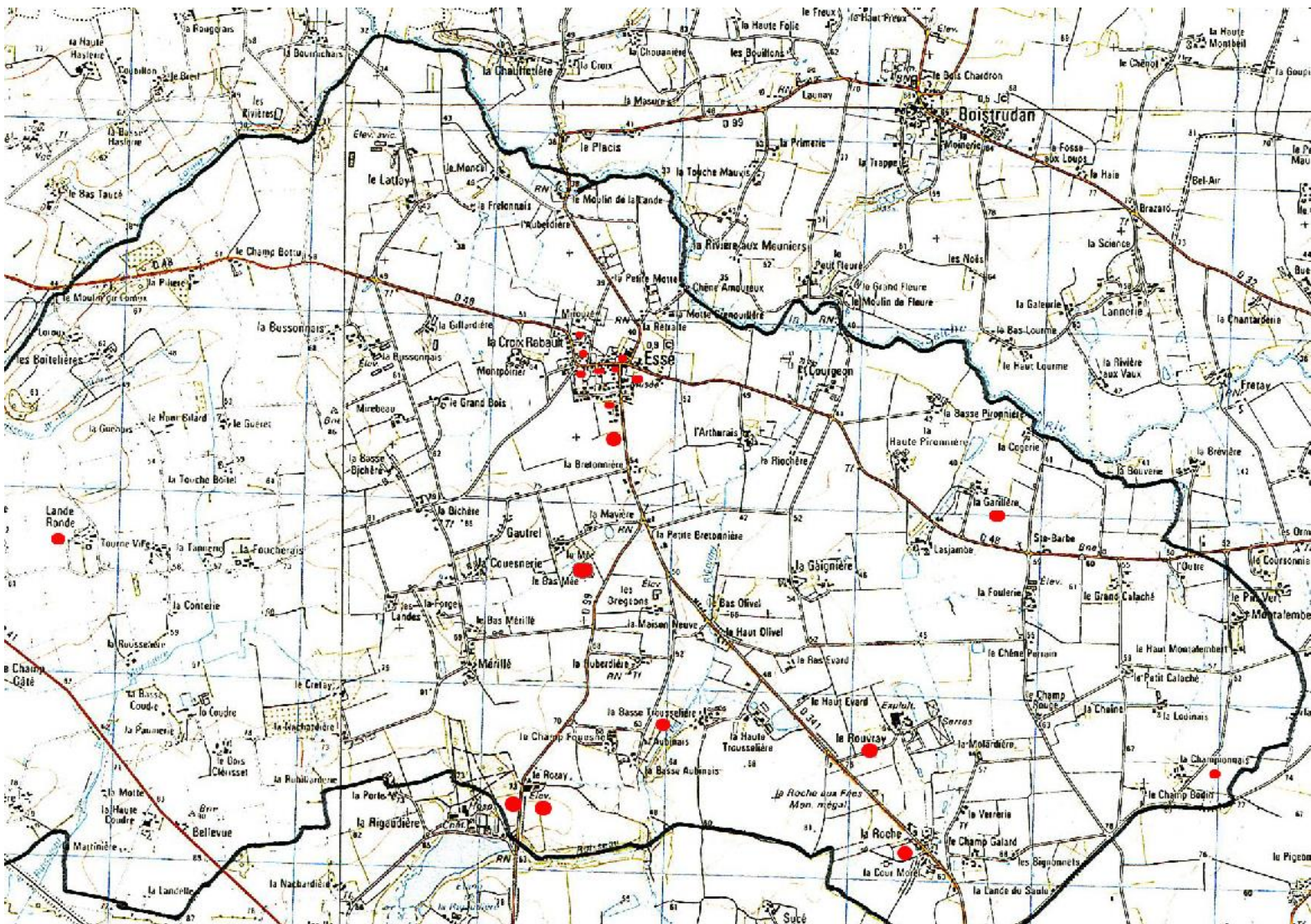
Création restauration de Vitraux, rue Hamon
 Alimentation générale, rue du Lavoir
 Bar Tabac, rue des Artisans
 Produits du terroir, rue de Mirouze
 Matériel et Mécanique agricole, rue Hamon
 Spectacles, Lot de la Chataigneraie
 Paysagiste / Pépiniériste, rue du Lavoir
 Elagage / Abattage, rue des Artisans
 Menuiserie, rénovation, isolation, rue des Artisans
 SPAME, sous le lot de la Chataigneraie

Boucherie, Montalembert
Maçon, la Championnaise
Carrelage, Dallage ; Rénovation, Peinture, La Lande Ronde
Commerce alimentaire / Marchés, La Basse Trousselière
Maçonnerie, Menuiserie, La Garillère
Pain bio, Le Rozay
Alimentation spécialisée, Le Rozay
Location de salles, hébergements, La Roche
Production de foies gras, Le Mée

Il y a dans le POS actuel, un secteur réservé à l'accueil d'une zone d'activité communale, cette zone 1 NAA de 3 hectares se situe au sud du bourg en direction de Retiers sous le lotissement de la Chataigneraie.

Actuellement, il y a un dépôt de marchandise de la SPAME (notamment des bordures de trottoirs).

La commune n'a pas de demande particulière d'implantation, les artisans privilégient majoritairement les zones d'activités communales.

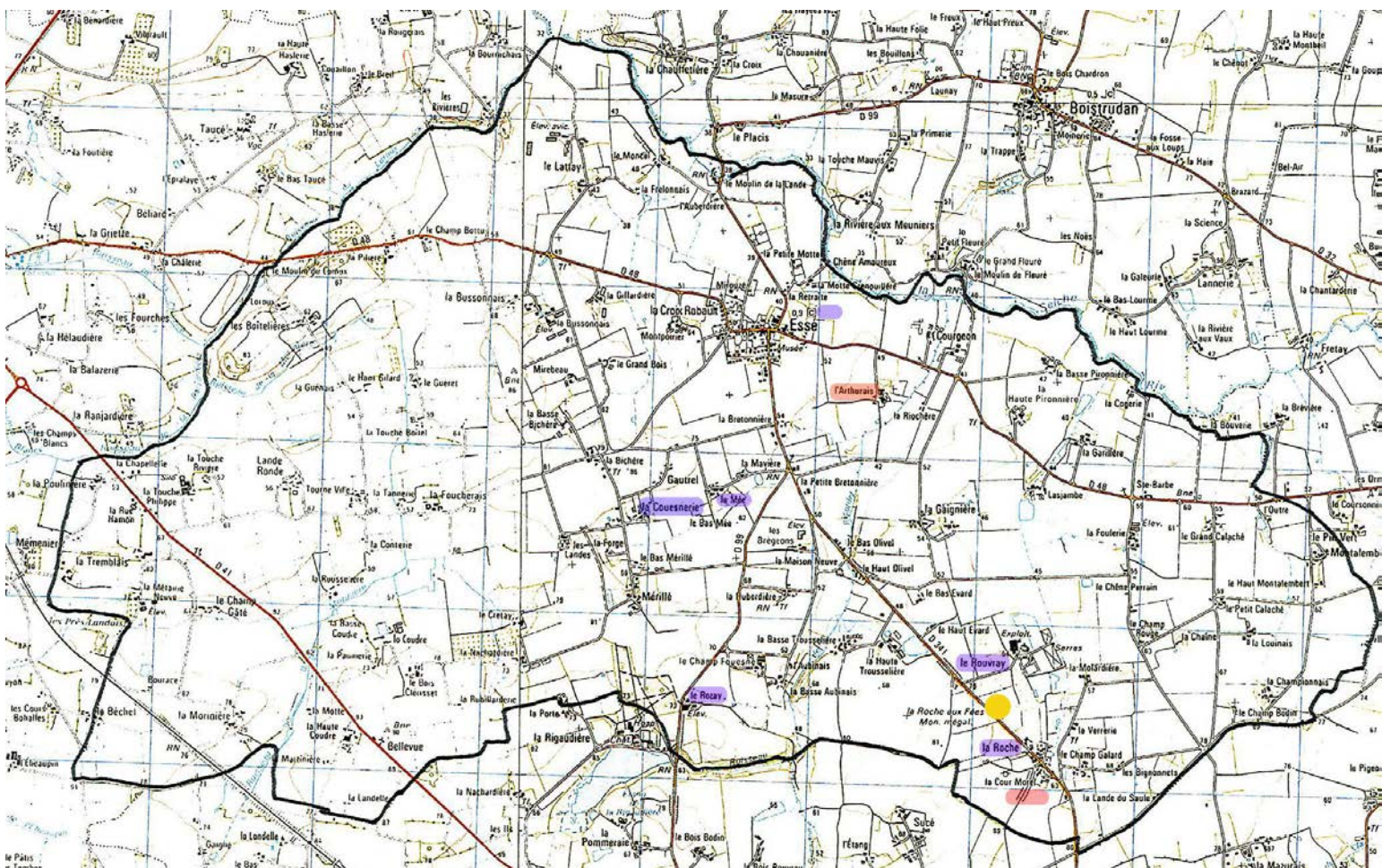


Localisation des artisans présents sur la commune

1.5.2 Une offre commerciale faible

La commune compte deux commerces dans le bourg : une épicerie et un bar tabac mais aussi plusieurs producteurs locaux avec une vente directe à domicile ou sur les marchés (viande, pain bio, tomates, foie gras, confiture, miel, lait...)





Localisation de l'offre commerciale sur la commune

Rouge : hébergement

Violet : production artisanale et vente (Le Rouvray est une production agricole de vente directe)

1.5.3 L'activité agricole

L'activité agricole est très présente sur la commune d'Essé, elle représentait plus de 25 % de l'activité économique en 1999 malgré une baisse régulière.

Il a été mené une étude agricole sur la commune afin d'actualiser les données du recensement de 2000.

Seuls 3 agriculteurs n'ont pas accepté de répondre, la grande majorité des agriculteurs a été reçu lors d'une permanence.

Les grands chiffres issus de cette étude sont les suivants :

- 42 ans, âge moyen des agriculteurs sur la commune
- 45 hectares, superficie moyenne des exploitations

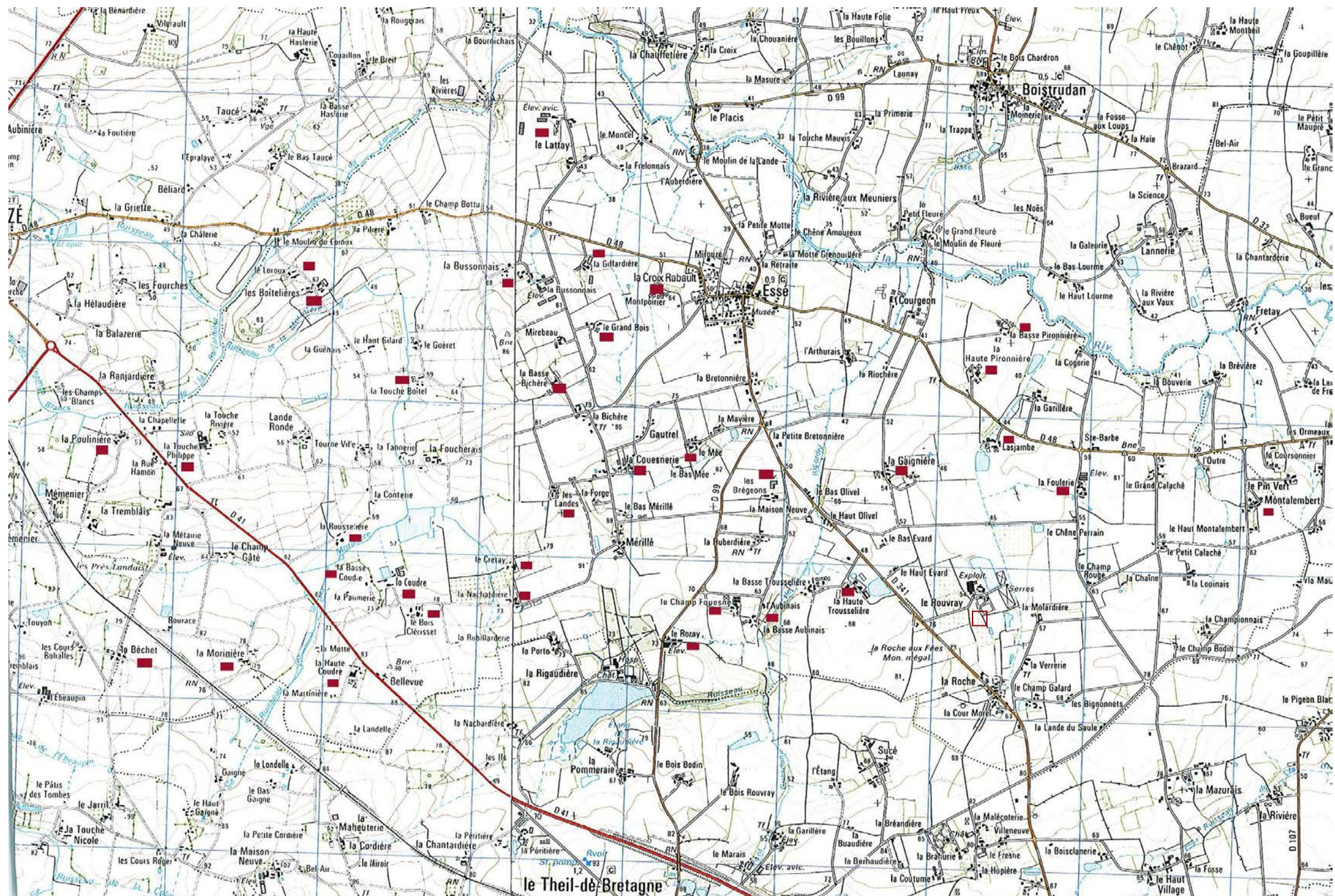
- des exploitations essentiellement tournées vers la production laitière, l'élevage de taurillons
- une exploitation arboricole et une exploitation de tomates
- des exploitants ou la société majoritairement propriétaires des bâtiments agricoles, moins le cas pour la maison d'habitation
- peu d'exploitations sans tiers à moins de 100 m

Sur les 48 exploitations agricoles recensées sur la commune, 39 exploitations sont classées en zone agricole afin de protéger au maximum ces exploitations.

Il a été classé 9 exploitations en zone NA pour les raisons suivantes :

- agriculteur âgé de plus de 70 ans avec quelques vaches et sans bâti agricole particulier,
- cessation d'un siège d'exploitation d'ici l'approbation du PLU sans repreneur où le bâti a déjà été transformé pour l'accueil de caravanes (zone NAa)
- sièges sans bâti agricole particulier et l'agriculteur est proche de la retraite, le siège ne sera pas repris et l'agriculteur restera sur place
- 4 sièges agricole où l'exploitant est proche de la retraite, l'habitation est en zone NA mais le bâti agricole est en zone A
- siège agricole sans bâtiment agricole, composé d'une unique habitation, l'exploitant est proche de la retraite

Les données du recensement agricole 2010 ne sont pas disponibles lors de l'arrêt du projet.



2 DONNEES SUR L'HABITAT

2.1 Evolution du parc :

	1990	1999	2004	2009
Nombre de logements	316	337	374	411
Résidences principales	266	296	344	388
Résidences secondaires	22	22	11	3
Logements vacants	28	19	19	20

On retrouve 188 habitations sur le bourg et 223 habitations répartis en campagne ; la campagne regroupe donc plus d'habitations

2.1.1 Evolution de l'ensemble du parc immobilier

Les constructions sont majoritairement des résidences principales (388 logements en 2009), le nombre de résidences secondaires en baisse, et diminue fortement pour atteindre 3 résidences en 2009, la commune n'ayant pas un pouvoir touristique très attractif excepté pour le tourisme vert et la vie à la campagne, le littoral est assez éloigné par exemple.

Les logements vacants sont stables : 20 logements en 2009.

2.1.2 Evolution depuis 2000

Depuis 2000 (date de l'ancien POS), la commune d'Essé a vu sa situation en matière de logements modifiée.

On l'a vu la population communale a augmenté de manière significative, la majorité de ces nouveaux arrivants s'installant dans des constructions neuves et surtout sur les dernières années transforment et rénovent du bâti ancien.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Logements neufs	9	10	15	12	2	6	2	30	4	2	1	1
Logements transformés rénovés et extension	5	3	4	2	0	10	4	6	3	10	21	14

Entre 2000 et 2011, il a été construit 94 maisons neuves, soit une moyenne de **7.8 constructions par an** avec une densité de **9.2 logements par hectare**, le parcellaire étant généralement d'assez grande taille.

A ces 94 nouvelles constructions, il faut ajouter les logements transformés et rénovés. Entre 2000 et 2011, on recense 82 permis de construire délivrés à ces effets.

Au total, en 2009, la commune compterait 411 logements (données communales).

Depuis 2009, environ la commune a reçu environ une vingtaine demandes pour des permis de construire, demandes qui ne sont pas satisfaites et qui ont été renvoyées sur la commune du Theil de Bretagne.

2.1.3 Occupation moyenne du parc

Le parc immobilier sur la commune est bien occupé avec une moyenne de 2.6 personnes par logement dans le bourg et une moyenne de 2.78 personnes par logement en campagne.

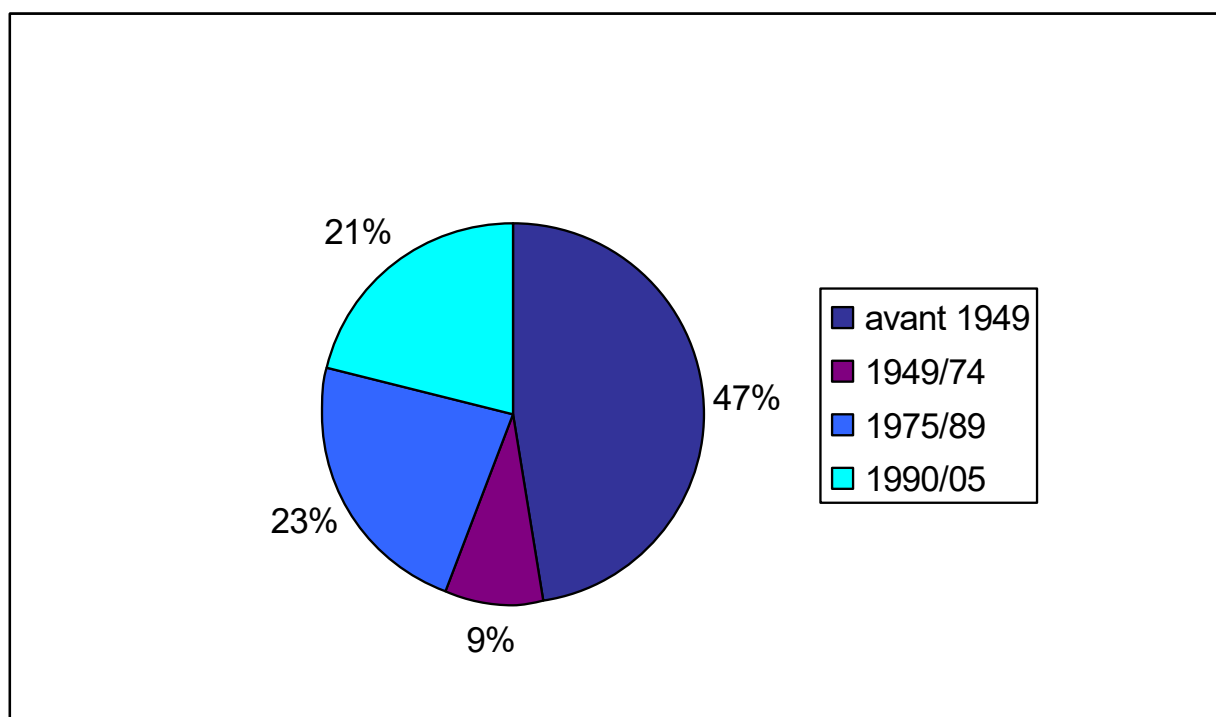
Les lotissements les plus récents ont un fort taux d'occupation avec 3.55 personnes par logement pour le lotissement de la Châtaigneraie et 3.18 personnes par logement pour le lotissement du Pré Mirouze.

A contrario, les opérations plus anciennes bénéficient d'un taux d'occupation plus faible : (lotissement du gros Chêne 1.82 personne par logement, la rue du Lavoir 1.80 personne, la rue des Artisans a également un faible taux d'occupation) mais ces taux sont en train de remonter du fait du rachat de ces habitations par de jeunes couples notamment pour la rue des Artisans.

Du fait de ce fort taux d'occupation, les habitants ont besoin d'espaces et notamment de grandes maisons, la taille des parcelles les plus demandées étant comprise entre 500 et 700 m².

2.2 Caractéristiques de l'habitat

2.2.1 Un parc très ancien



47 % du parc date d'avant 1949 (4% a été construit entre 1915 et 1948), mais le parc de logements se renouvelle avec les constructions récentes des lotissements (21% du parc a été construit après 1990).

Ces logements anciens se situent dans le bourg mais aussi majoritairement éparpillés en campagne dans les différents hameaux de la commune.

2.2.2 Une population avec des revenus modestes mais propriétaire de son logement

Bien que les revenus soient assez bas sur la commune, la majorité des habitants sont propriétaires de leurs logements (77.3 % environ contre 60% pour le département)

Seuls 21.1% des habitants sont locataires de leur logement et 3.6 % sont logés en HLM.

La part des propriétaires augmente par rapport à 1999 (66.9 % contre 77.3% aujourd'hui) au détriment de la part des locataires (de 30.4 % à 21.1% environ) et des locations HLM qui diminue faiblement (de 5.7% à 3.6%).

2.2.3 Confort des logements

Le confort des logements sur la commune est noté comme bon : 96.6% des résidences principales sont recensées « tout confort » (baignoire/douche, WC, chauffage central intérieur).

2.3 Le logement locatif

Le logement locatif est peu présent sur la commune, il ne représente que 21.1% des résidences principales (contre 38.5% pour le département), l'offre est majoritairement privée soit une vingtaine de logements en campagne et une dizaine dans le bourg ainsi que 18 logements gérés par trois organismes HLM, ces 18 logements se situent dans le bourg.

2.4 Le logement social

Le logement social (21 logements) représente 7.5 % de l'ensemble des logements présents sur la commune, il se compose :

- 4 maisons individuelles anciennes rénovées en centre bourg
- 5 maisons individuelles accolées
- 12 logements en collectif

L'offre est diversifiée ce qui permet d'accueillir plusieurs classes d'âge et plusieurs catégories de population.

L'offre est équilibrée, il n'y a pas de phénomène de vacance.

Le logement social a une rotation très faible, il est essentiellement occupé par des personnes d'un âge avancé et originaires de la commune.

La future ZAC prévoit la création d'une offre sociale.

Type de logement	Surface habitable	Adresse	Propriétaire
T4	111 m ²	Rue des Artisans Maisons individuelles	Commune
T4	100,81 m ²		
T3	109,48 m ²		
T2	54 m ²	Lotissement Bonne Fontaine Maison individuel accolée	OPAC
T2	54 m ²		
T4	85 m ²		
T3	66 m ²		
T3	66 m ²		
T3	62,60 m ²	Lotissement du Gros Chêne Semi collectif intermédiaire	SA Les Foyers
T3	64,80 m ²		
T4	73,80 m ²		
T3	64,80 m ²		
T3	59,20 m ²	Rue des Artisans Maison individuelle	
T2	49,23 m ²	Lotissement du Gros Chêne Semi collectif	Espacil
T3	60,05 m ²		
T3	60,05 m ²		
T3	60,05 m ²		
T3	60,05 m ²		
T2	48,83 m ²		
T2	48,83 m ²		
T3	60,05 m ²		

2.5 La vacance

Actuellement, il est recensé sur la commune d'Essé 23 logements vacants.

On retrouve 3 cas de vacance sur la commune :

- des logements habitables mais inoccupés en raison d'une attente d'une vente, d'une succession suite au décès du propriétaire, ces logements sont généralement comme déjà vu rachetés par une population beaucoup plus jeune que l'ancien occupant (environ 5 habitations)

- des logements habitables mais inoccupés en raison du départ en maison de retraite des occupants, où les personnes ne sont pas pressées de se séparer de ce bien (environ 5 habitations)

- des habitations en attente de locataire au moment du recensement

3 LES EQUIPEMENTS

3.1 Des équipements assez réduits



La commune est dotée de plusieurs équipements notamment :

- une salle des fêtes située en plein cœur du bourg
- une salle des sports (créé en 2008) située légèrement en sortie de bourg à proximité des terrains de foot et de tennis, elle sera éventuellement accompagnée d'une salle polyvalente d'ici une dizaine d'années, la façade nord du complexe sportif étant dotée d'un auvent métallique permettant par la suite de relier la salle des sports à la salle polyvalente
- un local jeune
- une aire de jeux
- une école privée avec à disposition une cantine municipale

La commune d'Essé compte une école privée « l'école Saint Antoine » qui accueille les enfants de la commune de la maternelle au primaire.

Jusqu'à la rentrée 2009, l'école fonctionnait en RPI avec les écoles de Coësmes et du Theil de Bretagne, en 2009, l'école devient « indépendante ».

Cette école accueille une centaine d'enfants dans des locaux assez vastes, agrandis récemment avec la construction de la cantine mise à disposition par la municipalité.

L'école a estimé la fréquentation prochaine, la fréquentation est en hausse aussi bien pour des maternelles que pour des primaires, la hausse étant régulière et quasiment identique.

- 2009/2010 : une centaine d'enfants
- 2010/2011 : 113 enfants
- 2011/2012 : 131 enfants

Quelques enfants sont également scolarisés dans les écoles publiques des communes environnantes.

Cependant, il est signalé que des enfants scolarisés dans les écoles publiques des environs reviennent sur Essé du fait des investissements réalisés.

3.2 Les transports

3.2.1 Le ramassage collectif

Bien que passant au sud ouest de son territoire, la commune de Essé n'est pas desservie par la voie ferrée Rennes / Châteaubriant, il faut aller à Janzé, Retiers ou Le Theil de Bretagne pour prendre le train, les point ferroviaires les plus proches (à égales distances).

La commune n'est pas desservie par de ligne régulière de bus, il faut également aller à Janzé, le point le plus proche.

Concernant le ramassage scolaire, le Conseil Général organise un ramassage dans toute la campagne pour le transport des collégiens vers Janzé et des lycéens vers Retiers.

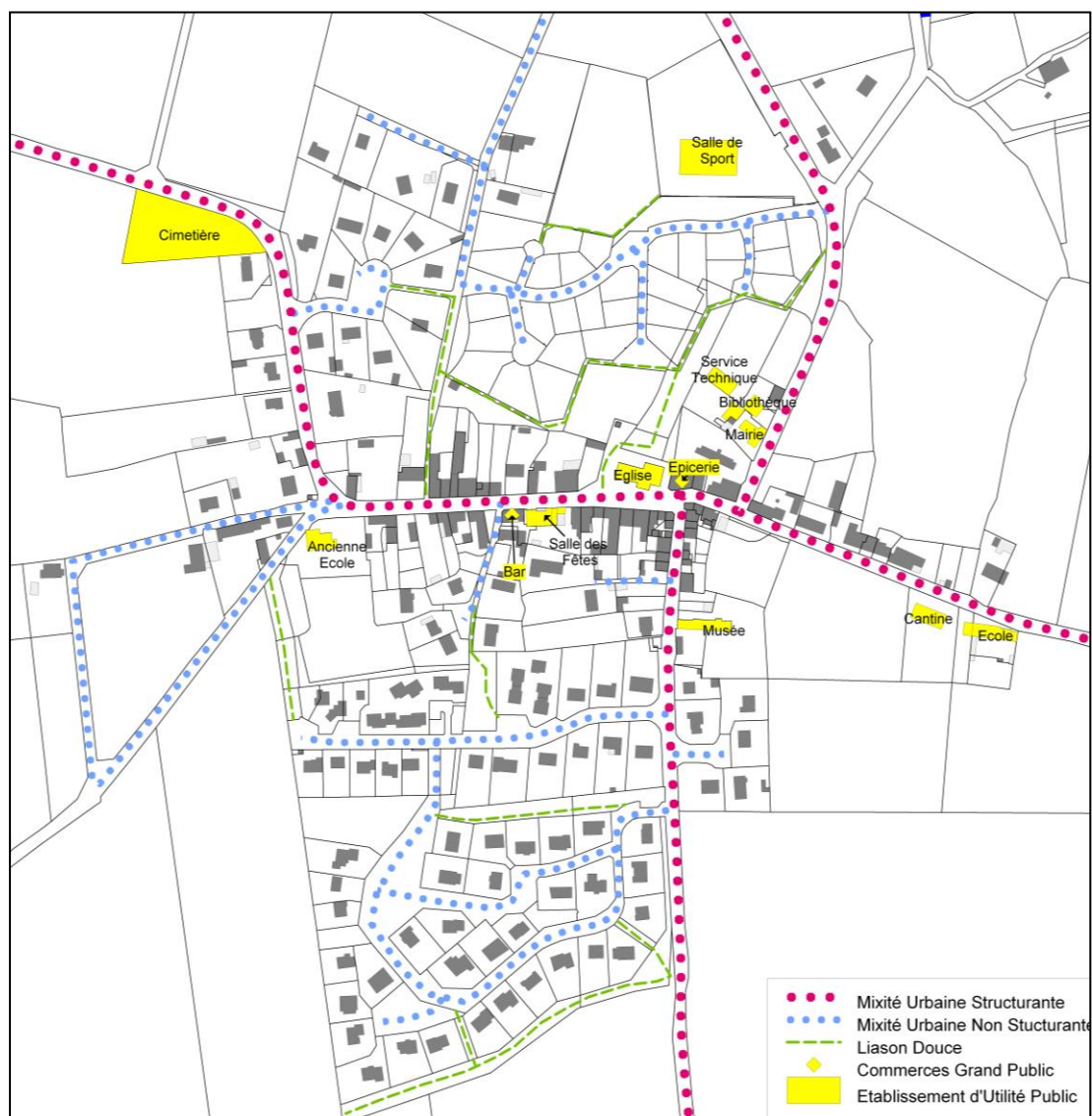
La petite enfance bénéficiait jusqu'à la rentrée 2009 du car scolaire commun au RPI, celui-ci est supprimé en 2009, l'école de Essé ayant quittée le RPI.

A noter que les salariés de PSA bénéficient d'un ramassage avec un arrêt de bus dans le centre bourg place de l'Eglise.

3.2.2 La desserte piétonne

Le bourg d'Essé bénéficie de plusieurs dessertes piétonnes qui sont localisées sur la carte ci-dessous.

Le projet de ZAC Prévoit également une desserte piétonne notamment tout le long de la future zone.



3.3 L'assainissement

Une étude de zonage d'assainissement du bourg a été réalisée en 2002 puis en 2009 pour estimer la capacité d'accueil des rejets suite à la création de la ZAC, la commune n'est pas dotée d'un schéma directeur des eaux pluviales.

3.3.1 L'assainissement collectif

Le bourg d'Essé est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif.

Ce réseau est totalement gravitaire et aboutit à une station d'épuration de type lagunage dotée de 3 bassins, celle-ci est située au lieu dit le Chêne Amoureux .
Mise en service depuis 1984, elle est dotée pour une capacité de 500 équivalents habitants (actuellement la charge est égale à 370 à 420 équivalents habitants)
Les rejets s'effectuent dans la rivière la Seiche

Un agrandissement sera à prévoir d'ici 4 à 5 ans notamment suite à la création de la future ZAC.

3.3.2 L'assainissement autonome

La solution autonome permet aux communes une gestion et un engagement moindre des finances publiques. Cette solution nécessite une prise de responsabilité des usagers mais engage la commune au contrôle du bon fonctionnement de leurs équipements (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

* Extrait de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 Article L372-3

« Les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique... les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.. »

L'ensemble du territoire rural est desservi par un assainissement autonome, d'après l'étude d'assainissement, un nombre important d'installations est conforme aux normes en vigueur, ces installations sont essentiellement des fosses septiques suivies d'un épandage souterrain.

Cependant dans certains secteurs, cette filière n'est pas adaptée au type de sol en place, il est donc possible que certaines installations ne présentent pas un fonctionnement optimal tout au long de l'année.

3.3.3 L'eau potable

A noter depuis 2006 que la consommation d'eau potable est en baisse (-8%) sur la commune alors que la population augmente, de même la consommation moyenne par foyer (50m cube) est inférieure à la moyenne nationale (120) et inférieure à la moyenne des petites communes rurales (80)

Volumes vendus en eau potable

- 2006 : +2.3%
- 2007 : -6.5 %
- 2008 : - 2%

Les habitants ont modifié leurs habitudes et de nombreux récupérateurs d'eau ont été installés sur la commune.

Une réduction qui va dans le sens des orientations du Grenelle de l'Environnement.

4 LE TOURISME

Le tourisme sur la commune d'Essé est assez développé avec notamment des lieux de visite mais aussi un accueil touristique, du logement et la vente de produits.

Le tourisme présent sur la commune repose grâce à l'association de 3 piliers : les moyens humains avec la Communauté de Communes, l'association Les Amis de la Roche aux Fées, la commune, les moyens financiers avec la Communauté de Communes, le bénévolat des habitants d'Essé et des environs pour l'animation des différents sites.

4.1 Des sites de visite

4.1.1 Le musée des Arts et des Traditions Populaires

Ce musée installé dans le presbytère est ouvert à l'année et géré en régie communale, une exposition retrace la vie paysanne de la région durant la première moitié du XX^e siècle, on y retrouve une présentation de l'artisanat, des travaux des champs, de costumes et d'objets culturels sur 500 m².

4.1.2 Le site mégalithique de la Roche aux Fées

Situé à l'écart du bourg, en direction de Retiers, ce site est l'un des mieux préservés d'Europe.

Les dalles de schiste pourpre qui le composent dessinent une allée couverte. Un type de sépulture répandu au 3^e millénaire avant J.-C. Le site était jadis surmonté d'un tas de pierres sèches, le cairn, qui lui conférait toute sa monumentalité. Cette allée couverte mesure 19,5 m de long, 6 m de large et 4 m de haut.

Les pierres proviennent d'un gisement au cœur de la forêt du Theil de Bretagne, à plus de 4 km au sud. Chacune pèse plusieurs tonnes. La plus lourde pèse 45 tonnes et l'ensemble avoisine les 500 tonnes.

Le dolmen révèle toute sa magie au solstice d'hiver (21 décembre) lorsque le premier rayon de soleil se lève dans l'axe de l'entrée.

Il doit sa sauvegarde à l'intérêt que lui ont porté les Romantiques au 19^e siècle. Depuis, il ne cesse de susciter l'admiration et de nourrir l'imagination.

Ce site est géré par la Communauté de Communes du Pays de la Roche aux Fées et entretenu par la commune d'Essé.

On y retrouve des tables de pique nique et prochainement il sera installé un sentier d'interprétation avec un audio guide.

Environ 50000 visiteurs par an viennent sur le site.

Des spectacles sont également organisés plusieurs fois par an sur le site, entre 250 et 500 personnes sont alors présentes.

4.1.3 La maison du tourisme du Pays de la Roche aux Fées

Installée sur le site du menhir, cette maison du tourisme accueille les touristes tous les jours en été ainsi que les week end au printemps.

Un accueil ainsi que des visites guidées sont assurées afin de renseigner les touristes sur l'offre touristique présente sur les 19 communes du Pays de la Roche aux Fées.

Plusieurs guides et dépliants touristiques sont édités et disponibles à la maison du tourisme et dans les mairies.

Les chiffres ci-dessous sont légèrement faussés : en effet, le comptage des touristes n'est effectué que sur juillet et août et ce uniquement pendant les heures d'ouverture de la maison, seules les personnes demandant un renseignement sont comptées, ainsi les personnes qui entrent et sortent ne figurent pas dans ce comptage, de même que les touristes allant juste voir le site mégalithique.

a) Bilan touristique de la saison 2008

En 2008, la maison de la Roche aux Fées a accueilli 2552 véhicules.

Ils se répartissaient de la manière suivante :

- 85 % des visiteurs étaient français (Grand Ouest 57%, cependant la Bretagne est faiblement représentée avec 1.5 % pour les Côtes d'Armor et pour le Morbihan et 1.8 % pour le Finistère), Ile de France 10% et autres régions 33 %)

- 15% de visiteurs étrangers issus de 27 pays représentés, les étrangers les plus fréquents sur le site sont essentiellement des Anglais, des Allemands et des Italiens.

b) Bilan touristique de la saison 2009

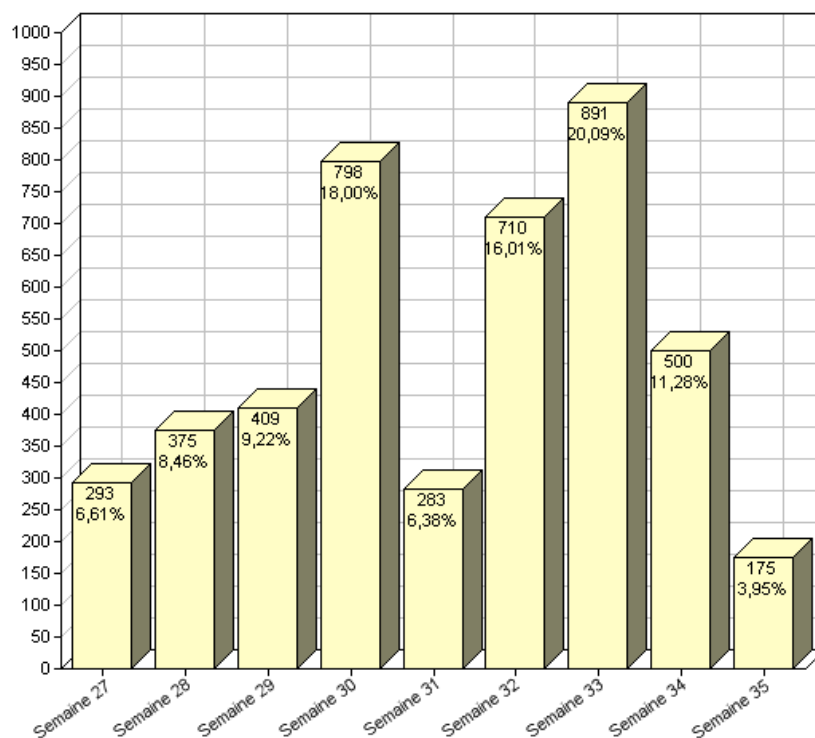
	Juillet 2008	Août 2008	TOTAL	Juillet 2009	Août 2009	TOTAL
Quantité totale de demandes touristiques	1024	1387	2552	1339	1413	2730
Quantité totale de visiteurs	3019	4423	7442	2158	2647	4805

Une demande correspond à 2.9 personnes en 2008, en 2009, une demande correspond à 1.7 personnes.

On a donc constaté une hausse de 8% des demandes de renseignements touristiques à la Maison (entre 5000 et 7000 demandes d'informations touristiques), par contre on note une chute de 34% du nombre de visiteurs.

La fréquentation se répartie essentiellement de la semaine 30 à la semaine 33 avec un trou semaine 31 correspondant au chassée croisé juilletistes aoûtistes.

Sur la saison 2009, les visiteurs sont venus seul ou en couple. En 2008, ils avaient plus un profil familial. La fréquentation touristique suit la tendance nationale concentrée du 22 juillet au 16 août.



Le bilan touristique pour l'année 2010 n'était pas encore disponible.

Les visiteurs se répartissent de la manière suivante :

- 92% des visiteurs sont français et issus de 22 régions différentes, le Grand Ouest est toujours fortement représenté avec 50 % des visiteurs, 11% sont des Franciliens et 39% sont issus des autres départements (un chiffre en hausse par rapport à 2008)

On note une hausse des touristes français, peut être un effet issu de la crise économique, il a été en effet noté que durant l'été 2009, les français sont partis à proximité de leur lieu de résidence.

- 8 % de visiteurs étrangers issus de 27 pays différents, ces touristes sont essentiellement des anglais, des allemands, des espagnols, des belges et des italiens.

A noter une recrudescence du nombre des visiteurs venus des pays du sud (les espagnols et les italiens ensemble sont plus nombreux que les anglais)

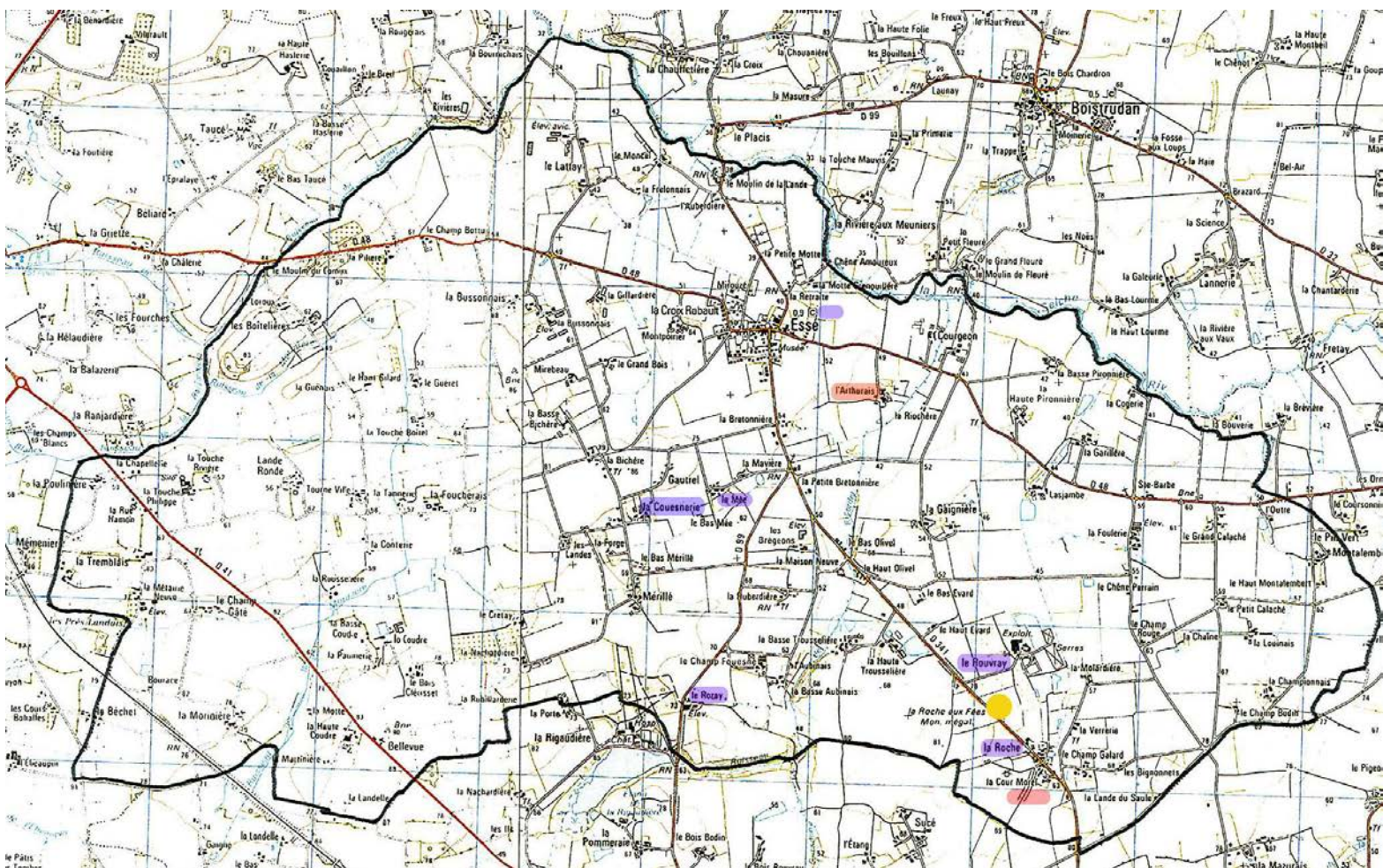
4.2 Un hébergement et des produits locaux

La commune d'Essé offre également un site d'hébergement situé à proximité du dolmen : le Relais des Fées, ensemble composé d'une longère comprenant deux habitations pouvant accueillir une quinzaine de personnes ainsi que 4 chambres d'hôtes accueillant une dizaine de personnes.

Mais aussi, 4 chambres d'hôtes à l'Arthuraïs (à proximité du centre bourg)

On retrouve également une production locale traditionnelle avec plusieurs éleveurs ayant une activité de :

- une vente directe de viande,
- une vente directe de tomates (Le Rouvray)
- une production de pain bio (Fagots et Froment Le Rozay)
- une production de foie gras et dérivés (la Ferme du Mée)
- des confitures (Dame Cerise dans le bourg)
- du miel à la Roche
- du lait et produits dérivés à la Couesnerie.



5 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Patrimoine Naturel et Paysage	Superficie communale de 2319 ha Paysage de plateau et de vallée – 2 unités topographiques - la vallée de la Seiche - le plateau Altitude la plus élevée 91m au niveau du lieu-dit Mérillé au sud– altitude la plus basse 32 m au niveau de la Seiche au nord. Réseau hydrographique dense : - la rivière de la Seiche - plusieurs ruisseaux (de la Morinière, du Loroux, de Ricordel) - cours d'eau (affluents de la Seiche, de la Morinière) - marais, étangs... Espace communal peu boisé - quelques bosquets (Rozay, Moulin du Loroux...)	Risques naturels : - d'inondation	Préserver le paysage, le patrimoine naturel le cadre de vie et la qualité de vie de la commune Prendre appui sur la qualité paysagère pour favoriser la dynamique touristique Protéger la population et le bâti des risques naturels

	- alignements de peupleraies soulignant le tracé de la Seiche - plusieurs vergers (Cretay, La Pilière...) Espace agricole ouvert Maillage bocager limité mais qui participe tout de même à l'identité paysagère de la commune. Sites d'intérêt paysager : - coteaux des Boitelières - coteaux du Château de la Rigaudière au Theil de Bretagne - coteaux de La Roche aux Fées 36 sites archéologiques	L'évolution et la modernisation de l'agriculture ont détruit peu à peu ces structures trop étroites.	Trouver un équilibre entre la productivité nécessaire et la qualité, l'identité des paysages de la commune.
--	--	---	---

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Structure Urbaine et bâti	Un village rue : bâti linéaire aux voies regroupé autour de la rue principale Développement du bourg concentrique : le long des voies secondaires, peu d'étalement et d'espace consommé Bâti ancien marqué par : - l'alignement en bord de rue, la mitoyenneté, les parcelles étroites, l'espace privatif rejeté à l'arrière, la rigidité du tracé... - l'homogénéité architecturale des volumes et des façades (la pierre, la brique, le bâti ternaïre...) Patrimoine religieux : - Eglise Notre-Dame - la chapelle - l'ancien presbytère aujourd'hui le Musée des Arts et des Traditions Populaires du Pays de La Roche aux Fées	Architecture contemporaine dans le centre-bourg – 6 lotissements (Chemin Vert, Croix Rabault, Gros chêne et Bonne Fontaine ...) Les constructions contemporaines et/ou les extensions sont en rupture avec le bâti traditionnel (dans le choix des matériaux, des formes et des couleurs). L'habitat nouveau est souvent construit sur de grandes parcelles, implantation au centre de la parcelle avec un espace privatif à l'avant et à l'arrière.	Poursuivre la faible consommation d'espace et le peu d'étalement du bourg Intégrer l'étude en cours de réalisation pour le développement de l'urbanisation au sud du bourg Limiter la consommation d'espaces naturels Prendre en compte les thématiques du développement durable dans les projets d'urbanisation Valoriser les traits architecturaux traditionnels et le patrimoine

	Typologie de l'habitat rural traditionnel marqué par : - les logis - les longères - l'habitat en terre (exemple à La Petite Motte) - le bâti agricole Mais aussi par patrimoine bâti notable: - le Manoir de La Petite Motte - le Manoir du Grand Calaché - le Manoir de la Coudre Présence de deux moulins à eau Petit patrimoine marqué par les fours, les puits (21 sur la commune) ...		
--	---	--	--

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Profil démographique	Une commune attractive Accroissement démographique continu et régulier depuis 1975 1123 habitants en 2012, Entre 1999 et 2008 : une augmentation de 212 habitants entre 1999 et 2008 -23 d'habitants en plus chaque année - 2.7 % croissance annuelle moyenne Le solde naturel est positif, +1.2% entre 1999 et 2008 Le solde migratoire est positif, +1.3% entre 1999 et 2008 Rajeunissement de la population : - part des 0/14 ans et des 30/44 ans qui augmente - part des 60/74 ans et 75 ans et + qui diminue	La part des 15/29 ans qui diminue	Soutenir la relance démographique, indispensable à la dynamique locale et à l'équilibre social, par un accueil maîtrisé et équitable La prise en compte du vieillissement de la population et l'allongement de la durée de la vie doit conduire, au travers du document d'urbanisme, à l'anticipation des besoins inhérents de ces tranches d'âges.

	Le nombre de ménages augmente La taille des ménages diminue, 2.8 personnes en moyenne par foyer (moyenne supérieure aux moyennes départementales et nationales) - Les grandes familles disparaissent - Une augmentation de la décohabitation - Les personnes vivant seules sont les personnes en âge avancé		Les choix d'urbanisation à réaliser pour les années à venir, devront prendre en considération l'évolution structurelle des ménages.

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Habitat	Augmentation du nombre de logements : 411 logements en 2009 - soit +74 logements entre 1999 et 2009 - soit entre + 7 et +8 logements en moyenne par an - soit une croissance moyenne annuelle de 2.2% Peu voir très peu de logements secondaires 94.4% de résidences principales – 388 résidences principales ; 3 logements secondaires et 20 logements vacants Majorité de propriétaires : 77.3% contre 21.1% de locataires dont 3.6% de locataires HLM Une augmentation du nombre de logements neufs, soit une moyenne annuelle entre 2000 et 2011 de 7.8 nouvelles constructions. Parc de logement ancien : 47% du parc de logements date d'avant 1949 mais un certain renouvellement – 21% du parc de logements depuis 1990.		Maîtriser le développement de l'habitat, garant d'une mixité urbaine et sociale Proposer une croissance urbaine en cohérence avec les niveaux d'équipements existants et projetés Un déséquilibre à régler entre l'arrivée de jeunes actifs et des logements de plus en plus grands Le logement collectif peu développé : un problème de densité et de diversité de l'offre, garant du renouvellement de la population. Un effort à mener sur le confort des logements anciens: réduction de l'inconfort Une diversité de l'habitat (logements sociaux) favoriserait une meilleure mixité inter-générationnelle.

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Emploi et Activités économiques	64.6 % des habitants sont actifs - 74.8 % ont un emploi Le nombre d'actifs ayant un emploi augmente et le nombre d'inactifs diminue entre 1999 et 2008. Tissu artisanal intéressant disséminé sur l'ensemble de la commune – une vingtaine d'entreprises Activité touristique importante : - le Musée des Arts et des Traditions Populaires - le site mégalithique de La Roche aux Fées - la Maison du Tourisme du Pays de La Roche aux Fées Hébergement divers (gîtes, chambres d'hôte)	Taux de chômage de 4.9 % 20.3 % d'inactifs Mobilité des actifs importante : - Peu d'actifs de plus de 15 ans travaillent dans la commune : 17.1% - 94.6% de la population détient une voiture par foyer, 60.3% en ont deux. La commune comptabilise peu d'entreprises sur son territoire, les actifs d'Essé vont travailler sur les communes voisines. Pas de zone d'activité sur le territoire communal Une activité économique parfois déconnectée de la vie locale : discordance entre bassin d'emploi et bassin de vie Peu de commerces dans le bourg : une épicerie et un bar-tabac	Maintenir le commerce de proximité Maintenir et développer l'activité économique sur le territoire communale en confortant l'offre commerciale Attirer de nouvelles entreprises afin d'enrayer la baisse des emplois salariés privés. Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti support du tourisme sur le territoire

Equipements	Une école privée indépendante depuis 2009 : plus d'une centaine d'élèves Le Conseil général est responsable de l'organisation et du financement des transports scolaires dans tout le département. Le bourg bénéficie de plusieurs points de desserte piétonne	Une demande en services et équipements toujours plus fortes due à l'arrivée de jeunes ménages. Pas de gare ferroviaire (plus proche à 5 km) Pas de desserte en bus (plus proche à 5 km)	Maintenir le bon fonctionnement des équipements communaux et veiller à ce qu'ils répondent aux usages présents et futurs de la population Favoriser la multimodalité des moyens de transports Dynamiser et rendre attractif le centre bourg en renforçant les liaisons douces pour éviter une déconnexion avec celui-ci.
---------------------------	---	--	--

6 CONCLUSION

Enjeux environnementaux

Le territoire communal présente un paysage prédominé par l'activité agricole et marqué par l'absence de véritables éléments paysagers structurants où les haies et les boisements sont quasiment inexistantes du fait du remembrement très ancien.

Le bourg se végétalise progressivement notamment grâce aux dernières opérations d'ensemble gérées par la commune.

Le projet de ZAC va également dans ce sens

Enjeux sur les déplacements

Le réseau routier est bien structuré et sécuritaire excepté en entrée ouest du bourg où un aménagement du site du cimetière est prévu.

On retrouve également de nombreuses liaisons douces permettant l'accès et les déplacements dans le bourg en toute sécurité, ces liaisons douces seront donc à poursuivre notamment dans les futures zones d'habitat

Enjeux urbains

Le développement urbain a été bien mené notamment grâce à la collectivité qui a créé toutes les opérations d'habitat malgré l'absence de maîtrise foncière, ce qui a évité le phénomène d'étalement urbain, il est donc nécessaire de poursuivre dans cette voie tout en menant un effort sur la densité des futures zones à urbaniser.

De même, on retrouve une certaine uniformité dans les constructions qu'il conviendrait de revoir en travaillant davantage sur les formes urbaines.

Le projet de ZAC permettra la prise en compte de ces enjeux urbains.

Enjeux socio économiques :

Une commune dynamique avec une constante évolution de sa population, une population en constant rajeunissement mais une légère tendance à la baisse de la taille des ménages qui va s'accroître et qui ne sera pas sans conséquences sur la taille des logements.

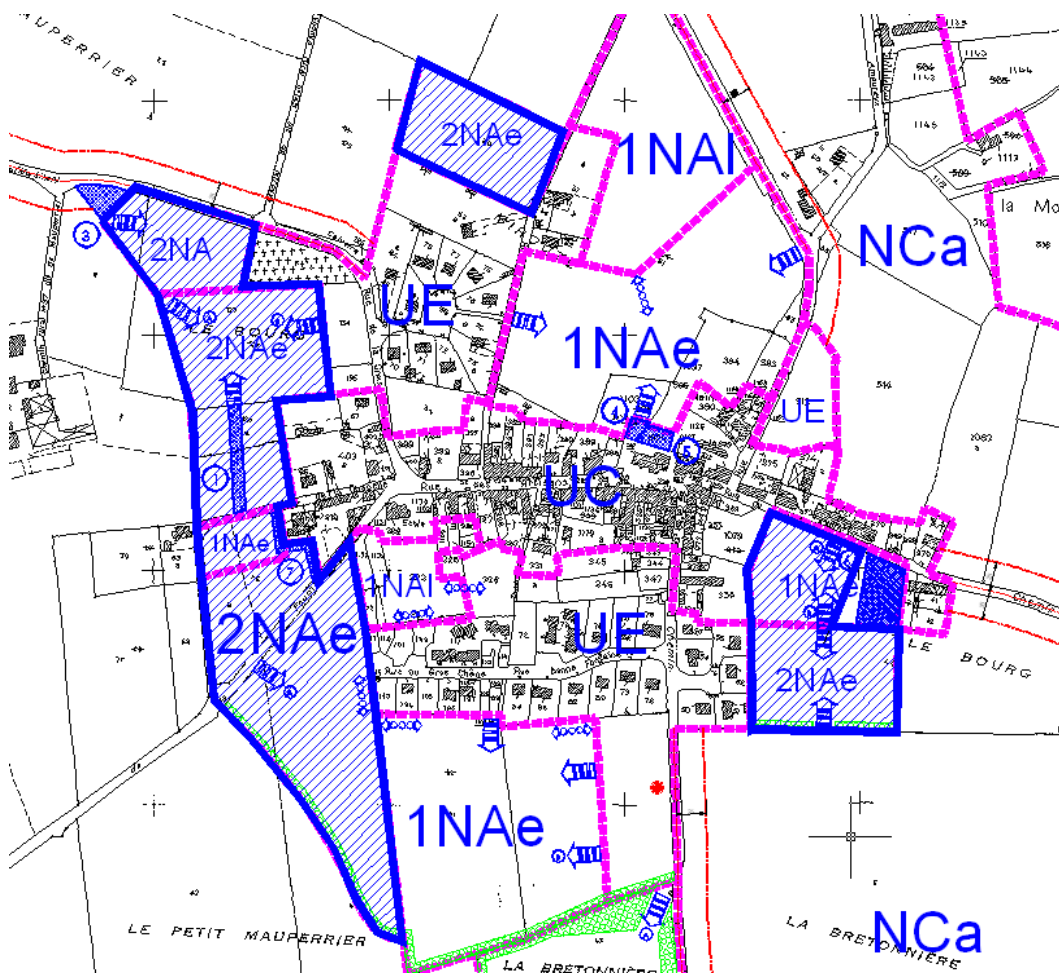
Il sera également nécessaire de prendre en compte les besoins des nouveaux arrivants et de permettre le maintien des personnes âgées sur la commune qui ont tendance à la quitter au profit de Janzé ou Retiers.

L'activité agricole est la principale activité économique de la commune, l'enjeu est donc de conserver et permettre le développement de l'outil agricole sur la commune.

En matière d'habitat, des efforts sont à engager pour reconquérir les logements les plus anciens, où la taille des logements n'est pas toujours adaptée aux familles. Des efforts sont également à mener pour offrir une offre diversifiée de logements qui permettrait une meilleure mixité intergénérationnelle.

Les grands enjeux sont donc les suivants :

- Un déséquilibre à régler entre l'arrivée de jeunes actifs et des logements de plus en plus grands
- Le logement collectif peu développé : un problème de densité et de diversité de l'offre, garant du renouvellement de la population
- Un effort à mener sur le confort des logements anciens: réduction de l'inconfort
- Une diversité de l'habitat (logements sociaux) favoriserait une meilleure mixité intergénérationnelle.
- Une demande en services et équipements toujours plus fortes due à l'arrivée de jeunes ménages
- Permettre aux personnes âgées de rester sur la commune (habitat, services déplacement...)
- Un phénomène nouveau à prendre en compte pour les années à venir : le desserrement de la population
- Attirer de nouvelles entreprises afin d'enrayer la baisse des emplois salariés privés.
- Le maintien de l'activité agricole.
- Un patrimoine architectural et naturel à conserver et protéger.
- Dynamiser et rendre attractif le centre bourg en renforçant les liaisons douces pour éviter une déconnexion avec celui-ci.
- Continuer d'éviter l'étalement urbain.
- Prendre en compte les thématiques du développement durable dans les projets d'urbanisation.



1.2 Changements et création d'appellation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) succède au Plan d'Occupation des Sols (POS) mis en place par la Loi d'Orientat ion Foncière du 30 décembre 1967.

Le PLU est mis en place par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, loi qui rénove profondément ce document d'urbanisme.

Le nom des zones a été modifié tout comme le nom des zones délimitant le territoire communal.

L'ancien zonage reposait sur un classement en deux grandes catégories :

- les zones urbaines U
- les zones naturelles N

La Loi SRU distingue aujourd'hui quatre zones :

- les zones urbaines U
- les zones à urbaniser AU
- les zones agricoles A
- les zones naturelles N

Ce zonage de base est obligatoire, il est défini dans le Code de l'Urbanisme.

Ce zonage de base peut faire l'objet d'un sous classement.

La commune de Essé est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré, le Syndicat d'Urbanisme de ce même pays a mis en place une charte d'harmonisation des PLU sur le Pays de Vitré qu'il convient de respecter.

POS	PLU
LES ZONES URBAINES U	LES ZONES URBAINES U
UE zone urbaine d'extension	UE
UL zone urbaine de loisirs	UL
UA zone urbaine d'activités	UA
	UC centre urbain traditionnel
	UH zone urbaine d'habitat diffus
LES ZONES A URBANISER NA	LES ZONES A URBANISER AU
1 NAE	1 AUE extension de l'urbanisation
1 NAL	1 AUL extension des sports et loisirs
1 NAA	1 AUA extension de l'activité artisanale, commerciale
2 NA	2 AU extension de l'urbanisation à terme
2 NAA	2 AU extension de l'activité artisanale à terme
LES ZONES NATURELLES N	LES ZONES NATURELLES N ET AGRICOLE A
NCa	A zone agricole
NDL	NPL zone naturelle de loisirs
NB	Ah / Nh extension de l'urbanisation en campagne
	Ar / Nr habitat diffus
	NPB zone naturelle de protection
	NPA zone naturelle de protection stricte

1.3 Extension de zones d'urbanisation future

Pour définir les nouvelles zones d'urbanisation, plusieurs éléments ont été pris en compte.

1.3.1 Le souhait de créer une opération d'aménagement d'ensemble

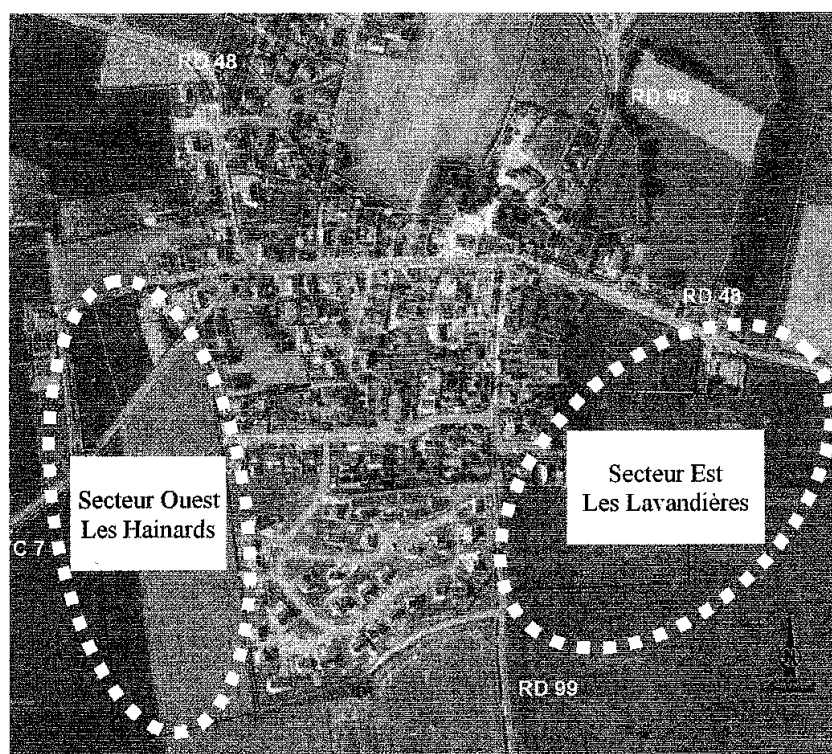
Depuis le 19 novembre 2007, le Conseil Municipal d'Essé a engagé les études préalables à la constitution d'une opération d'urbanisation d'ensemble.

Il a été le projet de création d'une ZAC multisites, un périmètre d'études et les grands objectifs d'aménagement ont été étudiés.

Actuellement, ce projet est momentanément suspendu suite à divers problèmes avec le bureau d'études.

Cependant, les élus souhaitent que les nouveaux secteurs réservés à l'urbanisation soient urbanisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Une nouvelle ZAC sera éventuellement mise en place par la suite.



ZAC Multisites, périmètre retenu à l'origine

L'étude d'aménagement d'ensemble permettra de répondre aux enjeux majeurs Présents sur le bourg.

Ces enjeux sont les suivants :

Enjeux stratégiques :

- maîtriser le foncier pour juguler l'inflation, permettre la réalisation d'un projet global cohérent et maîtrisé par la collectivité et permettre aux jeunes en particulier d'accéder à la propriété
- définir un programme de logements cohérent et échelonné dans le temps conformément aux orientations du SCOT du Pays de Vitré
- Créer trois véritables entrées de bourg à forte valeur d'image pour la commune
- Anticiper sur les besoins futurs en terme d'équipements

Enjeux sociaux

- proposer une offre de constructions et de logements adaptée aux besoins en offrant des programmes diversifiés de l'accession libre aux opérations groupées et créer du logement social
- créer des quartiers à forte valeur de sociabilité en établissant des coutures fortes avec l'environnement cœur de bourg et l'environnement naturel, en proposant des lieux de rencontre et de loisirs

Enjeux paysagers :

- anticiper sur les nécessaires continuités naturelles à l'échelle de la commune et déterminer leur traduction spatiale à l'échelle d'une opération d'ensemble
- préserver, valoriser et développer le patrimoine naturel à partir du vocabulaire existant sur le secteur et alentours : fossés, points de vues, lignes bocagères...

Enjeux déplacements :

- créer des quartiers avec un fort rapport au centre et entre eux en terme de liaisons douces
- sécuriser les entrées de bourg

Enjeux environnementaux

Des cibles environnementales ont été jugées prioritaires dans le cadre du PLU : la gestion des déplacements, la gestion de l'eau, la gestion des énergies et le respect du climat, le paysage et la biodiversité.

Les élus souhaitent mener une opération d'aménagement d'ensemble pour les raisons suivantes :

- composer un nouveau quartier à partir de lieux de rencontre et de loisirs pour créer du lien, donner du sens et un cadre de vie de qualité

- offrir des modes d'habiter différenciés qui répondent à la demande des nouvelles populations et qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable en favorisant notamment la mixité intergénérationnelle et sociale

- développer le patrimoine naturel et construire de véritables continuités paysagères et écologiques

Au travers de ce projet, il s'agira de développer un urbanisme durable à l'échelle de la commune d'Essé avec notamment :

- une urbanisation faiblement génératrice de déplacements
- des constructions faiblement consommatrices d'énergie
- des espaces publics conçus de manière différenciée

1.3.2 Croissance démographique envisagée

Le PLU d'Essé doit respecter les orientations du SCOT du Pays de Vitré et du PLH du Pays de la Roche aux Fées en matière de densité de l'habitat.

La densité retenue au SCOT du Pays de Vitré est de 12 logements à l'hectare, la densité retenue au PLH est quant à elle de 15 logements à l'hectare.

La commune d'Essé souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 1500 habitants d'ici 15 ans, tout en laissant construire 12 à 13 logements par an d'ici 10 ans ou 8 à 9 logements par an d'ici 15 ans.

La commune compte 1123 habitants, ainsi il est envisagé l'accueil de 377 nouveaux habitants sous 10 ans.

A raison de 2.3 personnes en moyenne par logement (moyenne du département), 164 logements sont nécessaires pour l'accueil de cette population nouvelle.

A raison de 2.8 personnes en moyenne par logement (moyenne sur la commune) mais il est constaté une tendance au desserrement des ménages, 135 logements sont nécessaires pour l'accueil de cette population nouvelle.

2 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

Pour définir les grandes orientations du PADD, il a été pris en compte plusieurs points :

- le diagnostic du territoire détaillé dans ce même rapport de présentation
- les documents ou prescriptions supra communautaires s'imposant ou à prendre en compte réglementairement dans le PLU
- les ambitions de la commune
- les objectifs de la commune
- enfin les principes émanant de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU

Maîtrise foncière, équilibre de l'urbanisation et développement durable sont les trois grandes orientations complémentaires et cohérentes qui ont été retenues pour établir le PADD.

Elles permettent de répondre aux quatre grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs
- utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement
- consommation modérée de l'espace

2.1 Maîtrise de l'urbanisation

Le bourg d'Essé se doit de se renouveler au maximum dans ses limites, en limitant les consommations inutiles d'espaces agricoles et naturels

Pour répondre aux besoins en logements correspondant aux évolutions démographiques à venir identifiées dans le diagnostic, des nouveaux quartiers devront être créés et il sera engagée une extension maîtrisée de l'urbanisation visant à permettre un équilibre entre espace rural et espace urbain.

Ainsi il a été décidé de préserver l'ouest du bourg afin de protéger au maximum l'exploitation agricole en activité, alors que des terrains étaient ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS.

Le nord est également préservé du fait de la vallée de la Seiche à proximité.

Une étude concernant l'urbanisation future est en cours sur le territoire communal, il a été privilégié l'est du bourg du fait de l'absence d'exploitation agricole.

La commune souhaite également acquérir les terrains avant de les ouvrir à l'urbanisation, la maîtrise foncière des terrains permet à la commune un aménagement d'ensemble et harmonieux.

De plus, le Conseil Municipal maintient sa position de privilégier l'urbanisation et le développement du bourg.

Ainsi afin de limiter au maximum la consommation de l'espace rural, les nouvelles habitations en campagne ne seront pas autorisées, aucun hameau ne sera donc constructible.

De même, le PADD tend vers un projet économique cohérent, le PADD identifie les zones privilégiées pour l'accueil des activités économiques notamment des commerces, ce service manque sur la commune et afin de permettre une rentabilité aux futurs commerçants, la commune souhaite accueillir des habitants supplémentaires afin de franchir le seuil des 1500 habitants.

Ce projet est ambitieux mais cette population correspond à un seuil permettant l'implantation et la viabilité de plusieurs commerces.

De même, l'accueil de commerces permettra de maintenir les personnes âgées sur la commune, celles-ci ayant tendance à partir sur Janzé ou Retiers qui offre davantage de services.

Il est également maintenu ouvert à l'urbanisation, le secteur réservé pour l'accueil d'activité artisanale, en effet, les élus ne souhaitent pas que les artisans déjà présents en campagne se développent de manière irraisonnée, seule une extension limitée sera autorisée, ainsi il est nécessaire d'avoir une zone d'accueil afin de ne pas bloquer le développement de cette activité qui génère des emplois sur la commune.

La maîtrise de l'urbanisation est importante pour les élus, il a été mis en avant le souci de valoriser le cadre de vie rural, on retrouve cette orientation dans le PADD.

2.2 Un enjeu d'équilibre

Une des grandes orientations du PADD vise à atteindre un aménagement et un développement équilibré de l'urbanisation.

Cet objectif doit être atteint en respectant les principes du développement durable qui ont été repris dans le projet à savoir :

- limitation de la consommation d'espaces naturels
- diversité de l'offre visant à accueillir toutes les catégories sociales souhaitant résider sur la commune
- mixité du bâti et des catégories socio professionnelles en offrant des constructions différenciées répondant à la demande des ménages.

Au sein de l'opération d'ensemble, la mixité sociale et urbaine sera privilégiée afin de répondre aux demandes des habitants.

2.3 Développement durable

Le développement durable est un processus de développement qui prend en compte les dimensions complémentaires de l'environnement, du social et de l'économie.

Le projet de la commune doit viser à promouvoir le développement durable, une notion qui figure par ailleurs dans le titre même du PADD (projet d'aménagement et de développement durable).

Dans le domaine de l'urbanisme, il s'agit notamment d'assurer la continuité entre court et long terme, d'articuler les différentes échelles du territoire, de préserver les ressources naturelles.

Le développement durable est également largement valorisé au travers de plusieurs orientations notamment dans les déplacements et la préservation du territoire rural.

Ainsi il n'est pas autorisé de nouveaux logements en campagne, plusieurs emplacements réservés sont créés afin de boucler la continuité piétonne du bourg et de permettre aux habitants de se promener dans le bourg, d'aller d'un lotissement, au stade, aux commerces à pied avec des passages sécurisés.

Quant à la préservation de l'espace naturel, la commune y est vraiment sensible et souhaite que celui soit préservé afin qu'il soit transmis aux générations futures, c'est un point largement abordé dans le PADD.

Plusieurs zones d'intérêts paysagers ou écologiques sont identifiées et protégées.

Ainsi la notion de développement durable est largement abordée dans le PADD mis en place par les élus de la commune d'Essé.

3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU

Les évolutions de la délimitation des zones et des règles dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire

Les grandes orientations du PADD ont été dégagées à partir du diagnostic qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire, dont l'enjeu majeur est d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de la commune.

3.1 Les zones urbaines

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines : « les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Le bâti présente des occupations différentes où des règles spécifiques doivent être édictées ; ainsi, la zone urbaine est scindée en sous zones :

- La zone urbaine centrale UC
- La zone urbaine d'extension d'habitat UE
- La zone urbaine de loisirs UL

3.1.1 La zone urbaine centrale UC

La zone UC est une zone urbaine centrale correspondant au centre ancien et traditionnel d'Essé.

On retrouve les caractéristiques morphologiques suivantes : bâti dense implanté généralement en continu sur un parcellaire étroit mais assez profond, constructions de type immeubles de ville d'une hauteur moyenne de R +1 mais avec des plafonds importants à R +2, un principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies, présence de bâtiments anciens à forte valeur historique, architecturale et patrimoniale, c'est le noyau central et originel de la commune.

Ainsi la zone UC est soumise au permis de démolir.

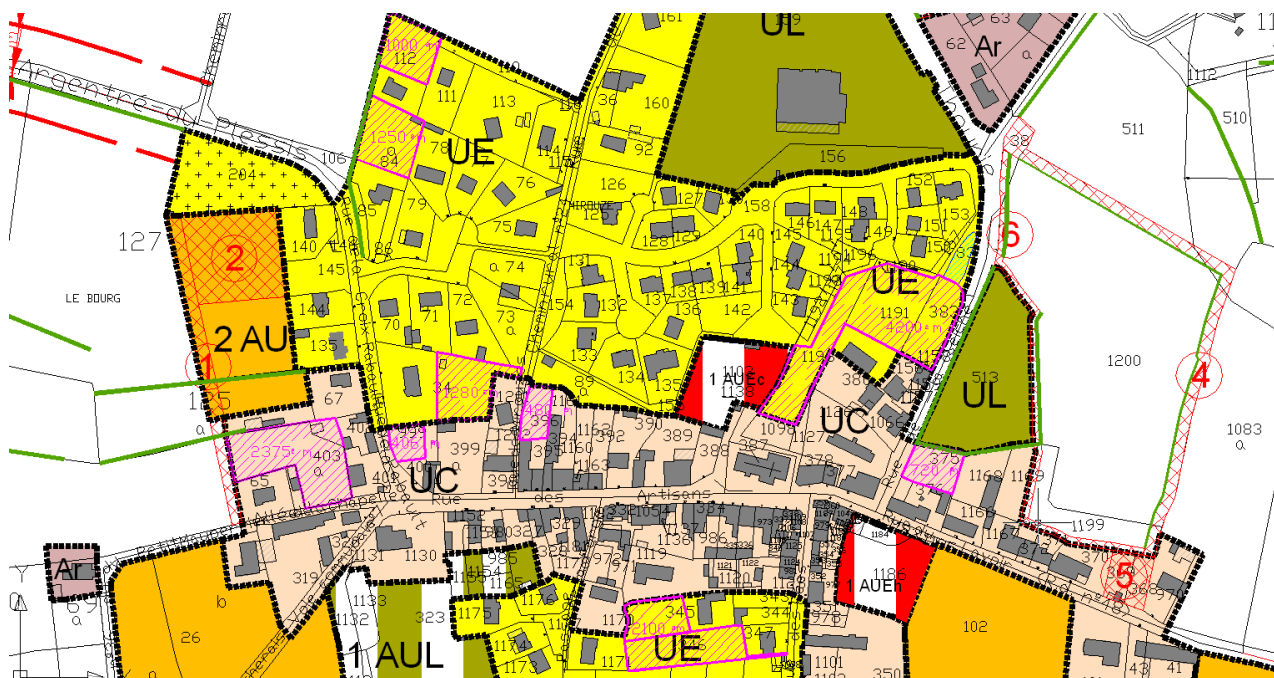
Cette zone est principalement dédiée à l'habitat, bien que l'on retrouve également du bâti liés à différents services tels que l'église, la mairie, la bibliothèque, l'école, la salle des fêtes.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Il s'agira de maintenir cette urbanisation compacte en favorisant la densité bâtie (rationalisation de l'utilisation de l'espace, possibilités de nouvelles constructions dans les rares espaces résiduels) ; tout en respectant les caractéristiques des tissus et la spécificité identitaire du centre d'Essé mais aussi en maintenant et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

Actuellement, la zone UC ne compte quasiment pas de possibilités d'accueil de nouvelles constructions ou de densification du bâti, seules les parcelles (375 et 720m², 999 et 406m², 403 et 2375 m² mais cet espace correspond à la cour d'une ancienne ferme, 396 et 480 m²) pourraient accueillir quelques nouvelles habitations, actuellement ce sont les jardins des habitations et ces terrains ne se prêtent pas à l'urbanisation à l'heure actuelle.

La parcelle 350 correspond au musée et à son jardin.



Le potentiel d'accueil en zone UC serait de 4 constructions mais cela apparaît difficilement réalisable actuellement du fait de la situation de ces parcelles déjà urbanisées.

Par le biais du règlement de la zone UC et de l'institution du permis de démolir, le principe de préservation de la qualité architecturale existante affirmée dans le PADD est affirmé.

Le principe de mixité urbaine est lui aussi assuré par le biais du règlement. Ce dernier n'interdit pas le maintien, ni la création d'un tissu commercial compatible avec les secteurs d'habitat bien au contraire, la commune ayant la volonté d'accueillir de nouveaux commerces, ainsi il est réservé une zone spécifique.

Le principe de mixité sociale sera lui assuré par la mise en place, après approbation du PLU, du droit de préemption urbain.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir de constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

3.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UE

La zone UE est une zone urbaine équipée constituant l'extension récente de l'agglomération, généralement sous forme d'opérations d'ensemble.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

La zone UE correspond à une zone à dominante d'habitat individuel. On y retrouve les différents lotissements créés sur la commune (lotissement de Mirouze, de la Chataigneraie...)

On y retrouve les caractéristiques suivantes : dominante de maisons individuelles quelque fois agencées de façon spontanée ou le plus généralement organisée en lotissements, densités variables, parcelles délimitées par des clôtures le long des voies et des implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à l'espace public (recul généralisé)

Actuellement, la zone UE n'offre quasiment pas de possibilité de densification ou d'accueil de nouvelles constructions.

Pour la partie sud : la parcelle 194 n'est pas urbanisée car c'est le bassin tampon du lotissement, les parcelles 195 et 156 à proximité correspondent à un passage piéton, la parcelle 72 est une aire de jeux.

Seules les parcelles 345 et 346 pourraient être densifiées mais actuellement ce sont les fonds de jardin et l'accès apparaît très difficile.

La mixité sociale déjà assurée, pourra être complétée, comme dans la zone UC, après approbation du plan local d'urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU), droit qui existait déjà dans le POS.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir des constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

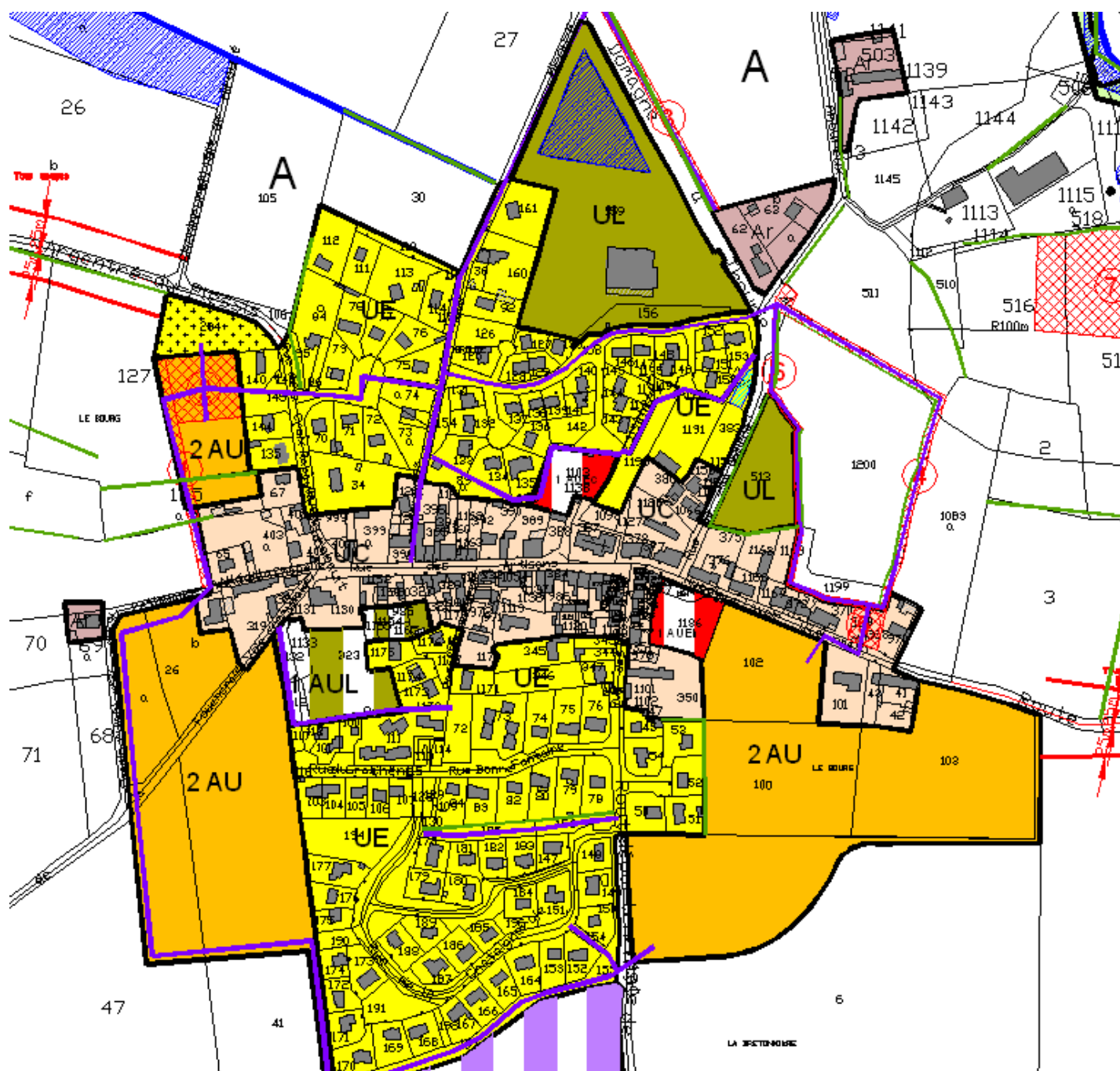
3.1.3 La zone urbaine de loisirs UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

La zone UL couvre une superficie de 4.87 hectare, cette zone correspond au terrain des sports pour une première zone, à la salle des fêtes et au bassin tampon et un espace naturel destiné aux loisirs et à la promenade (parc paysager pouvant servir pour des réceptions, pour des photos de mariage...)

Par ailleurs, le terrain des sports est quelque peu éloigné du centre bourg, ainsi il est réservé un espace le long de la RD afin de créer un sentier piéton et cyclable afin de créer un accès sécurisé et fiable pour les jeunes allant sur le terrain des sports.

De même, il est également réservé un autre espace pour permettre une liaison piétonne entre l'école et le stade, grâce aux continuités piétonnes créées dans le cadre de la réflexion d'ensemble, le bourg d'Essé sera desservi par une liaison piétonne sur sa totalité.



3.2 Les zones à urbaniser AU

D'après l'article R 123-6 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont définies de la façon suivante : « les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le PADD.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU ».

Les surfaces dégagées permettent d'obtenir un renouvellement de la population suffisant afin de prévoir la construction de 12 maisons neuves par environ.

Elles permettent aussi de prévoir le développement des activités existantes en terme de développement économique (commerces, activités artisanales) mais aussi en terme de loisirs (extension d'un stade par exemple)

Si le rythme de construction actuel de la commune est maintenu, le PLU offre un potentiel suffisant pour atteindre les objectifs fixés par la commune.

Elles sont scindées en sous zones :

- les zones d'extension à court terme 1 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont suffisants pour accueillir une urbanisation sur le secteur

- les zones d'extension à long terme 2 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont insuffisants ou inexistantes. L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité. L'ouverture de ces zones peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et à finaliser une logique de développe-

Il s'agira donc de promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant les entités naturelles voisines.

La zone 1 AUE est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

a) La zone 1 AUEc de l'église

Cette zone située derrière l'église a une superficie de 2300 m², c'est un secteur clé du bourg, une dent creuse non construite située en plein centre bourg, ce secteur est actuellement occupé par un jardin.

Du fait de sa situation en plein centre bourg, de son accès aisé depuis la rue des Artisans, cette zone est réservée pour l'accueil de commerces avec éventuellement du bâti à l'étage.

C'est le seul endroit du bourg qui pourrait accueillir de nouveaux commerces et qui bénéficiera d'une vitrine sur la rue.

Des orientations d'aménagement spécifiques permettront de contrôler l'urbanisation future.



b) La zone 1 AUEh rue du Lavoir

La zone 1 AUE h rue du Lavoir est également un secteur clé du bourg, une dent creuse.

En effet, le projet de ZAC prévoit une urbanisation linéaire le long de la voie dans la continuité du bâti existant et de l'école, l'urbanisation de cette dent creuse permettra de poursuivre l'urbanisation alignée du centre bourg et d'avoir ainsi une traversée de bourg cohérente, dense et architecturalement identique.

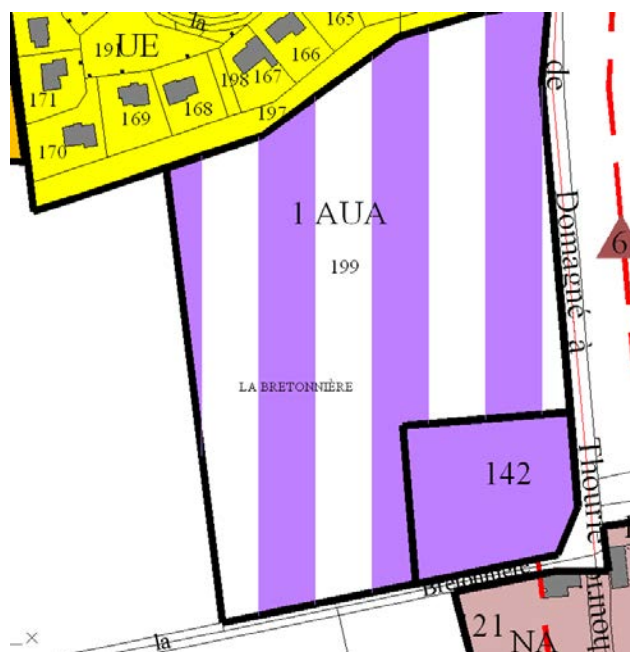
Des orientations d'aménagement spécifiques permettront de contrôler l'urbanisation future.

3.2.2 La zone à urbaniser 1 AUA

La zone 1 AUA est une zone naturelle équipée destinée à recevoir des constructions liées à l'activité artisanale.

Le PLU limite les possibilités d'extension du bâti en campagne ainsi que les bâtiments annexes y compris l'existant à 60 m², cependant, la commune de Essé compte une vingtaine d'artisans sur son territoire, il ne s'agit pas de bloquer leur potentiel développement, ainsi il est réservé un secteur pour l'accueil de nouveaux artisans ou pour l'agrandissement des entreprises existantes.

Par ailleurs, ce site accueille déjà une entreprise sur une superficie de 4700 m² environ (il n'y a que du stockage) comme illustré sur le plan ci-dessous.



3.2.3 La zone à urbaniser 1 AUL

La zone 1 AUL est une zone naturelle équipée ou équipée en pourtour destinée à recevoir des constructions liées aux sports et aux loisirs.

Cette zone sera également urbanisée dans le cadre de la future opération d'ensemble, ce sera un poumon vert au sein de l'opération d'ensemble, un espace récréatif de loisirs.

3.2.4 Les zones à urbaniser 2 AU

La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

On retrouve dans le PLU d'Essé 3 zones 2 AU, deux de ces zones seront urbanisées dans le cadre de la future opération d'ensemble.

a) La zone 2 AU du cimetière

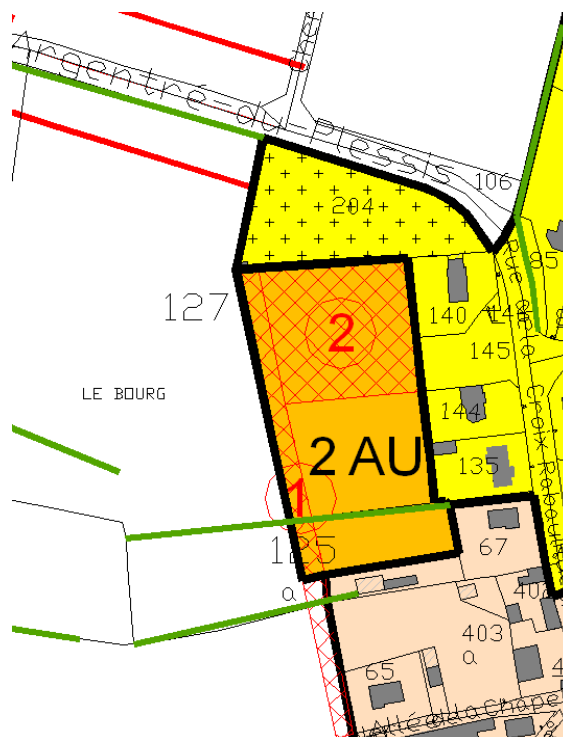
La zone 2 AU du cimetière est classée en zone 2 AU du fait de la non présence des réseaux

Cette zone est concernée par deux emplacements réservés, un premier emplacement est destiné à la création d'un aménagement des alentours du cimetière.

En effet, l'accès au cimetière est très dangereux, le cimetière est situé dans un virage en entrée de bourg où les voitures roulent très vite.

Actuellement les voitures se garent sur la parcelle 106 et doivent donc traverser la route ce qui pose un réel problème de sécurité.

L'aménagement de ce secteur permettra de résoudre un point noir souligné dans le diagnostic du PLU.

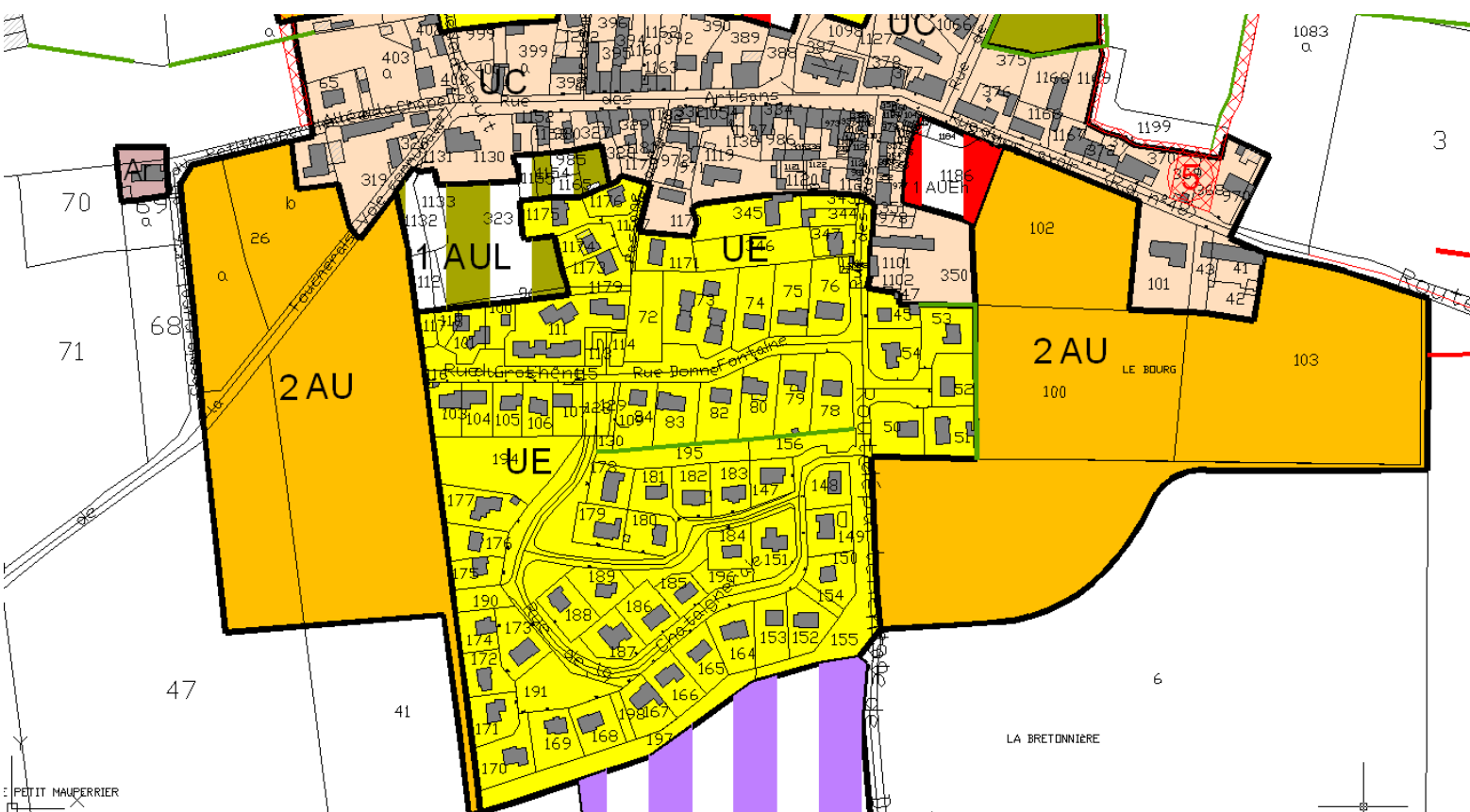


La parcelle 145 de propriété communale est actuellement occupée par un parking, elle avait été réservée comme débouché à une future voie d'accès à créer dans le précédent PLU.

Il est également réservé une bande de 3 m de large en bordure de cette zone afin de créer un sentier piéton pour assurer la continuité piétonne du bourg.

b) Les zones 2 AU du Petit Mauperrier et de la Bretonnière

Les terrains situés à l'est du bourg et notamment ceux compris entre l'école et la zone 1 AUEh seront urbanisés dans une première tranche puis la partie ouest sera urbanisée dans une seconde tranche sur le long terme.



3.2.5 Bilan des zones à urbaniser

Pour rappel comme vu précédemment, le POS d'Essé compte actuellement 24.04 hectares ouverts à l'urbanisation à court ou long terme dont 17.52 hectares réservés pour accueillir de l'habitat, actuellement 9 hectares ne sont pas urbanisés.

Le projet de PLU compte lui 13.93 hectares ouverts à l'urbanisation à terme dont 9.13 hectares réservés pour accueillir de l'habitat.

Ainsi, après redistribution des surfaces, le PLU d'Essé n'ouvre pas d'hectare supplémentaire à l'urbanisation par rapport au POS en cours.

Les 9.13 hectares réservés pour l'accueil de l'habitat futur permettront la réalisation de 137 nouveaux logements à raison de 15 logements à l'hectare.

A raison de 2.3 personnes par logement, ces nouveaux logements permettront l'accueil de la population nouvelle (315 habitants).

Si l'on ajoute les rares possibilités de changement de destination en campagne, les éventuelles divisions de terrain en zone UE et UC, le PLU compte tout juste le nombre d'hectares nécessaires pour l'accueil de la population future.

3.3 La zone agricole A

Le Code de l'Urbanisme définit la zone agricole comme suivant :

« Les zones agricoles sont dites A.

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées en zone A.

Est également autorisé, en application du 2 de l'article R 123-12 le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Dans cette zone, il est classé la quasi-totalité des sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal, ces sièges ayant un important potentiel de développement et les terres agricoles.

On retrouve également dans cette zone les bâtiments agricoles de type fonctionnel même ne fonctionnant plus de type hangars, stabulations, ouvrages de mises aux normes, bâtiments d'élevage hors sol... , ce classement en zone A permet de préserver l'activité agricole et limite ainsi tout risque de mitage de la zone agricole.

La zone A, a pour but de pérenniser l'intégrité de ces territoires, de protéger ces zones et de les réserver aux seules constructions agricoles ou directement liées mais aussi favoriser la diversification de l'activité agricole.

La zone agricole stricte permet de protéger fortement les exploitations agricoles et répond ainsi à un des principes du PADD.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.

Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.

Cette règle des 100 m s'explique également par le fait que la majeure partie des exploitations de la commune est orientée vers l'élevage.

Cette activité qui, outre les immanquables conflits de voisinage qu'elle peut faire naître comme toute autre activité économique, génère des périmètres sanitaires du fait du Règlement Sanitaires Départemental ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.

La règle des 100 m permettra de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage, de ne pas implanter de nouveaux tiers en deçà des distances sanitaires opposables aux exploitations en matière d'élevage et risquant de bloquer leur évolution.

De plus quasiment toutes les exploitations agricoles de la commune sont spécialisées en élevage et à ce titre, elles sont soumises à des polices sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Or ces réglementations exigent des reculs de 50 et 100 m (voire plus pour les ICPE autorisation).

Ainsi les règles d'éloignement édictées par la commune visent donc également à garantir les perspectives de fonctionnement et / ou évolution de ces bâtiments et installations agricoles par rapport à ces règles sanitaires.

Mais aussi du fait de l'extrême rapprochement historique entre sièges et installations agricoles et habitations des tiers, le choix des élus a été de ne pas provoquer ou aggraver les difficultés de dévolution économiques et ou juridique de ces exploitations agricoles d'une part et de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage d'autre part.

Pour ces différentes raisons, il a été retenu comme solution de ne pas admettre de nouveaux tiers par construction nouvelle ou par changement de destination en deçà d'une distance de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activités.

De même, il a été retenu de ne pas permettre de nouvelles constructions, installations agricoles à moins de 100 m d'un tiers, la commune ne souhaitant pas déroger à cette règle en raison du manque de souplesse sur certaines dérogations.

Il a été également repéré quelques bâtiments en pierre et présentant une architecture ancienne, ces bâtiments actuellement classés en zone agricole pourront bénéficier d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Ce repérage est établi conformément à la possibilité émise dans le code de l'urbanisme

3.4 La zone agricole liée au bâti des tiers

Le Code de l'Urbanisme reconnaît désormais le pastillage du bâti en zone agricole.

Le territoire communal compte plusieurs lieux dits (moins de 5 constructions) et hameaux (plus de 5 constructions) éparpillés au sein de l'espace rural, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole.

Il est créé une sous zone au sein de la zone A dénommée Ar.

Ces zones Ar ne portent pas atteintes à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone Ar correspond à des secteurs d'habitat diffus de très faible densité et intégrés au sein de la zone agricole, ces secteurs sont insuffisamment équipés pour justifier d'un classement en zone U (problème de desserte, d'assainissement...)

Il s'agit de contenir le processus d'urbanisation au sein de la campagne en interdisant strictement les nouvelles constructions futures, excepté celles liées à l'activité agricole sous certaines conditions.

De même, les extensions, les changements de destination et la construction de bâtiments annexes seront soumis à certaines conditions.

On retrouve ainsi dans cette zone un bâti mixte comprenant un bâti sans lien avec l'agriculture, mais aussi quelques sièges d'exploitation dont les taux de référence sont situés en dessous des seuils du Schéma Départemental des Structures Agricoles.

Les contours des zones Ar ont été généralement tracés suivant le parcellaire, cependant lorsqu'une construction en pierre était implantée en limite de parcellaire, il a été étendu le contour de 10 m par rapport à cette construction afin de permettre une éventuelle extension ou un changement de destination.

Certaines zones Ar sont beaucoup plus grandes que d'autres, cela s'explique par le fait qu'il y a quelques années, il était nécessaire d'avoir au minimum 5000 m²

pour construire en campagne, les terrains d'agréments de ces constructions peuvent donc être très grands et avec des bâtiments annexes dessus ou bien des piscines.

Ainsi en cas de zones Ar assez vastes, il a été englobé la construction, les bâtiments annexes ainsi que le terrain d'agrément, ce terrain occupé par de la pelouse, des plantations n'a pas sa place en zone strictement agricole, il n'est pas occupé par une activité agricole mais par une activité de loisirs.

La zone mixte Ar reprend les principes du PADD, les élus ayant souhaité protéger les exploitations agricoles et le patrimoine bâti architectural de la commune. Ainsi toute nouvelle habitation occupée par des tiers est interdite au sein de l'espace rural.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par le biais du changement de destination autorisés à condition que les bâtiments soient situés à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité

On retrouve également une sous zone Ara qui correspond au bâti avec de l'activité artisanale en campagne.

On retrouve 4 petites zones délimitées sur les plans de zonage du PLU, en cas d'extension ou de créations de bâtiments annexes supérieurs aux règles fixées dans le règlement de la zone Ara, les artisans devront aller s'implanter dans la zone 1 AUA du PLU réservée à cet accueil, il s'agit de préserver l'espace rural et de ne pas laisser la possibilité de miter cet espace avec des locaux autres qu'agricoles.

3.5 La zone naturelle N

Le Code de l'Urbanisme définit la zone N comme suivant : « Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels... »

La zone N a pour but de préserver l'intégrité de ces espaces paysagers ou forestiers, de préserver le caractère naturel des sites en empêchant tout processus d'extension de l'urbanisation et en préservant le caractère inconstructible décidé par la commune, de permettre une évolution mesurée des constructions présentes tout en respectant l'unité ou le cadre architectural et de permettre la poursuite de l'activité agricole présente dans cette zone.

Cette zone est scindée en sous zones :

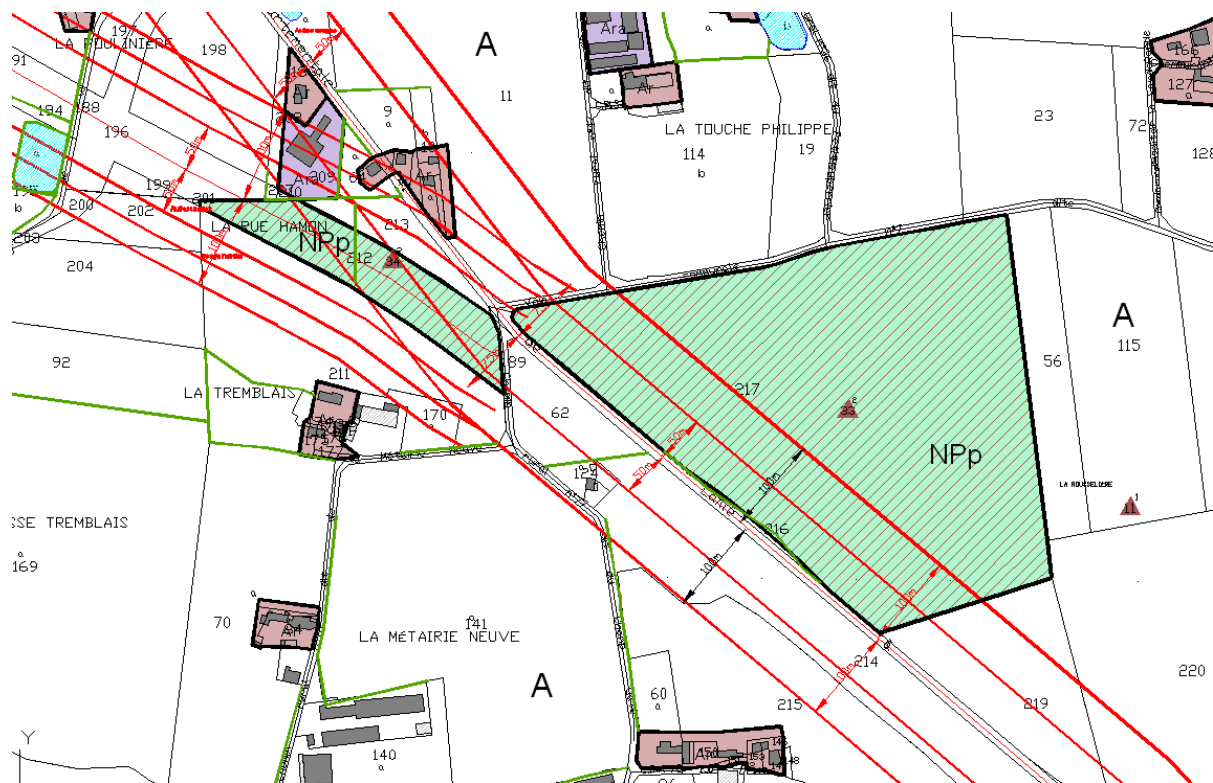
- Les zones naturelles et paysagères à protéger NPB
- Les zones naturelles de protection patrimoniale et archéologique NPp

3.5.1 La zone naturelle de protection patrimoniale et archéologique

Ces zones sont instaurées afin de protéger un patrimoine local enfoui et visible, il apparaît nécessaire de conserver et de protéger ces sites présentant un intérêt patrimonial, archéologique et patrimonial.

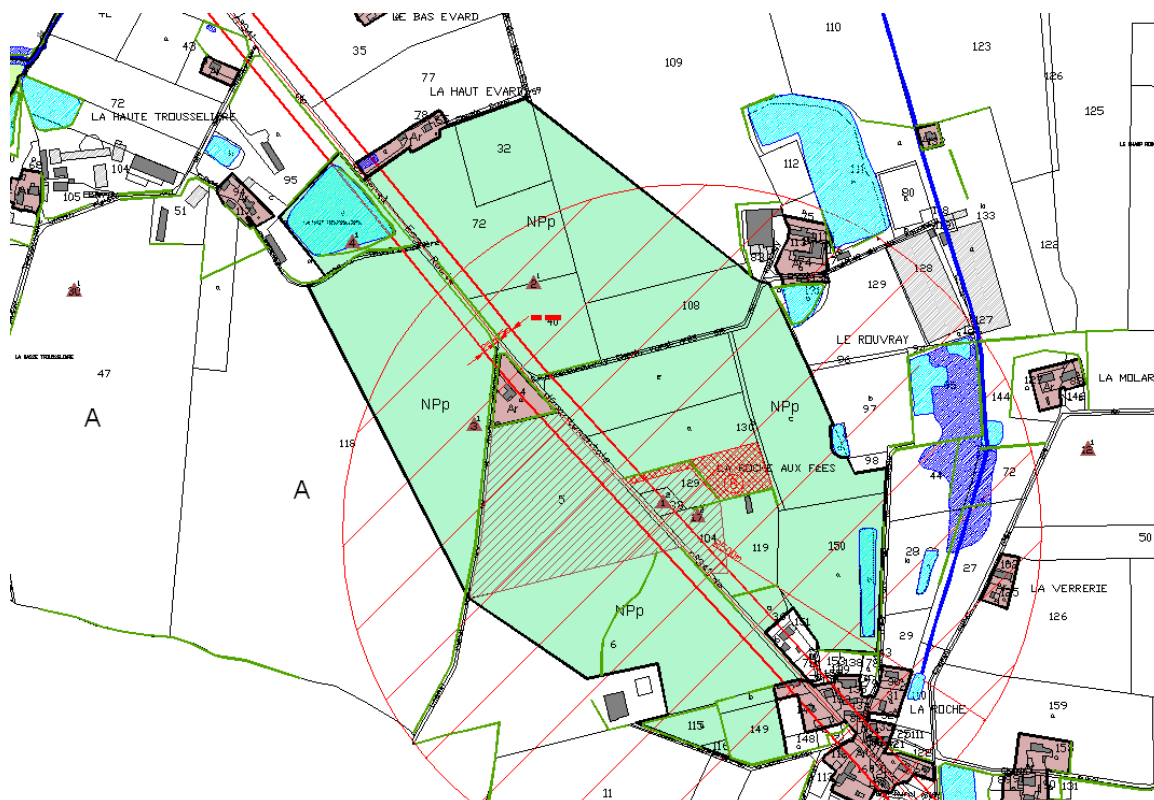
a) Traduction dans les documents graphiques :

On retrouve dans le PLU 3 zones NPp, elles sont liées à la présence de vestiges archéologiques, la DRAC demande le classement en zone NPp sur la totalité de la parcelle concernée par les sites archéologiques n°1, n°17, n°33 et n°34.



La DRAC et le SDAP demandent également qu'une zone NPp soit instaurée sur les alentours du site de la Roche aux Fées.

Cette zone NPp correspond à un secteur de projet qui intègre les séquences d'approche sur le site, elle permettra sa mise en valeur, mise en valeur qui intégrera le projet de déviation de la route départementale inscrit au SCOT du Pays de Vitré dans les orientations du SCOT.



b) Traduction dans le règlement

Cette zone demeure inconstructible afin de préserver les vestiges présents sur le site sauf affouillements agricoles sous réserve.

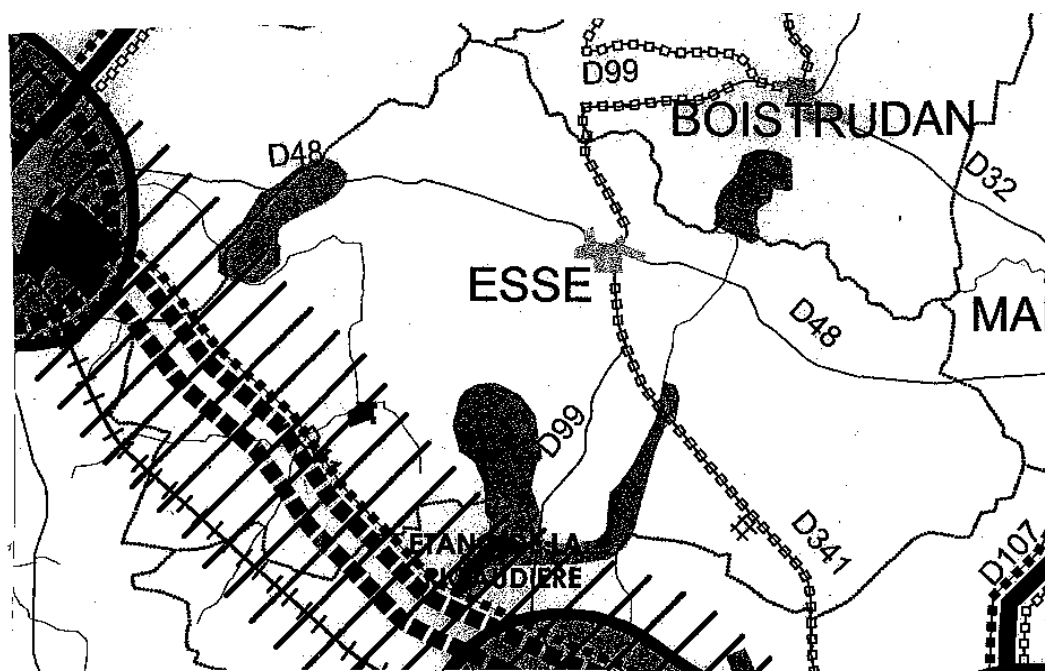
3.5.2 Les zones naturelles NPB

Ces zones ont été instaurées dans un souci de protection de l'espace naturel. Il y convient de protéger et de préserver la qualité du paysage et des éléments naturels qui les composent.

Les zones NPB sont « des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

La création de ces zones NPB est liée au SCOT du Pays de Vitré qui identifie deux sites présentant un intérêt paysager simple : les coteaux de la Rigaudière et

les coteaux des Boitelières ainsi qu'un site présentant un grand intérêt paysager : le Dolmen de la Roche aux Fées.



On retrouve trois zone d'intérêt paysager dans le PLU.

a) La zone NPB de la Vallée de la Seiche

Il a été instauré une zone de protection naturelle de type NPB afin de préserver l'intérêt naturel et écologique des abords de la Seiche.

Cette zone existait déjà dans le POS mais elle a été fortement réduite en raison de la présence de plusieurs sièges d'exploitation agricoles à proximité, la réglementation bloquait l'évolution de ces sièges.

Les contours de la zone NPB sont basés sur les courbes intermédiaires du PPRI.

b) La zone NPB des Coteaux des Boitelières

Il a été instauré une zone NPB afin de préserver les abords du ruisseau du Loroux, sa vallée ainsi que l'étang du Loroux.

Les boisements situés dans cette zone sont également protégés à l'aide d'un espace boisé classé, ce boisement sert notamment de repère, on sait que l'on est sur la commune d'Essé lorsqu'on vient de Janzé par la RD 48.

c) La zone NPB des Coteaux de la Rigaudière

Il a été instauré une zone NPB afin de préserver d'une part le boisement et surtout les abords du ruisseau de la Rigaudière, zone présentant un intérêt paysager et très fréquenté par les marcheurs.

Cette zone remonte également le long du ruisseau de la Rigaudière où plusieurs boisements sont également identifiés sur les plans de zonage.

3.6 Maîtrise foncière

La commune ne possède pas la maîtrise foncière des zones ouvertes à l'urbanisation.

La commune est en cours de négociations pour l'acquisition des parcelles liées à l'opération d'ensemble.

3.7 Justifications des règles du PLU

Le règlement du PLU a été réalisé en prenant en compte diverses dispositions du Code de l'Urbanisme, mais aussi en prenant en compte les orientations du SCOT du Pays de Vitré et les orientations de la Charte Agricole et Urbanisme du département.

Zone UC		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	Les nouvelles constructions se feront à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou à l'alignement du bâti existant	En centre ville, les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement. La volonté de conserver les caractéristiques de composition urbaine conduit à maintenir cette implantation.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, les constructions s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum.	Le principe réglementaire retenu vise à conforter le front urbain bâti caractéristique du centre ville, de permettre la densité et de multiples possibilités de constructions.
Article 9 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes, liés à une habitation, <u>y compris l'existant</u> ne pourra excéder 30 m ² par habitation	Il est limité l'emprise au sol des annexes afin de préserver l'environnement architectural du centre bourg.

Article 10 Hauteur maximale des constructions	Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif. La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 9 m à l'égout du toit. La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère	La hauteur maximale autorisée est liée à la hauteur existante du centre bourg afin de préserver une harmonie d'ensemble. Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg. De plus, le bâtiment annexe n'est pas une habitation donc il est normal que celui-ci soit plus petit.
Article 11 Aspect extérieur et clôtures	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit. Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers	Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg. Afin de préserver le bâti ancien du centre bourg, les travaux concernant ce bâti seront soumis à réglementation. Les élus ne souhaitent pas la multiplication des écrans végétales de type thuyas qui ont un impact paysager négatif, il est préconisé des essences végétales variées afin de favoriser la biodiversité. Afin d'avoir un minimum d'harmonie au niveau des clôtures, les élus ont choisi de fixer des règles.

	palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres. Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites et béton banché nu Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture. La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 m sauf exception du fait d'un dénivellement Les clôtures sur rue composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres. En cas de mur de soutènement, il pourra être ajouté une clôture, l'ensemble aura une hauteur maximale de 1,20 m, le mur de soutènement sera accompagné d'une haie de végétaux Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m sauf exception du fait d'un dénivellement Les clôtures composées d'un grillage seul sont autorisées, en cas de dénivellement, un mur de soutènement peut être autorisé.	
--	--	--

Article 12 Stationnement des véhicules	Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. 1 Pour l'habitat collectif Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec au minimum une place par logement Pour les deux roues, 1 m² par logement 2 Pour l'habitat individuel Deux places de stationnement par logements Pour les opérations groupées, il sera ajouté une place extérieure par tranche de 4 logements	Afin d'éviter la multiplication des voitures ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.
--	--	---

Zone UE / 1AUE		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	Les constructions se feront : - à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, - en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée Les bâtiments annexes s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie, aux emprises publiques et réseaux divers	Afin de favoriser la densité, il est fixé une règle très souple permettant ainsi la multiplicité des implantations des constructions.. L'annexe est implantée en retrait afin de permettre aux véhicules de stationner sur le devant du garage par exemple, de ne pas bloquer la circulation le temps d'ouvrir l'annexe.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, les constructions s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum.	.

Article 9 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes, liés à une habitation, <u>y compris l'existant</u> ne pourra excéder 30 m² par habitation	.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 9 m à l'égout du toit. La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère	La hauteur maximale autorisée est liée à la hauteur existante du centre bourg afin de préserver une harmonie d'ensemble. La hauteur maximale permet également la construction de petits collectifs. Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg. De plus, le bâtiment annexe n'est pas une habitation donc il est normal que celui-ci soit plus petit.

Article 11 Aspect extérieur et clôtures	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit. Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres. Les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de parpaings nus sont interdites et béton banché nu. Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture. La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 m sauf exception du fait d'un dénivellement Les clôtures sur rue composées d'un grillage seul sont interdites sauf dissimulées par une haie végétale composée d'une ou plusieurs essences champêtres. En cas de mur de soutènement, il pourra être ajouté une clôture, l'ensemble aura une hauteur maximale de 1,20 m, le mur de soutènement sera accompagné d'une haie de végétaux	Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg. Les élus ne souhaitent pas la multiplication des écrans végétales de type thuyas qui ont un impact paysager négatif, il est préconisé des essences végétales variées
---	---	---

	Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 m sauf exception du fait d'un dénivellement Les clôtures composées d'un grillage seul sont autorisées, en cas de dénivellement, un mur de soutènement peut être autorisé.	
--	---	--

Zone UL / 1AUL		
Les zones UL et 1 AUL sont de propriété communale, du fait de la destination bien précise de la zone, il n'est pas fixé de règle particulière, les équipements liés aux sports et aux loisirs étant très hétérogènes.		

Zone 1AUA		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie	Il est souhaité une implantation en retrait de la voie afin de permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.
Article 7	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la séparative,	Cette règle est liée notamment à la sécuri-

Implantation par rapport aux limites séparatives	les constructions s'implanteront avec un retrait de 5m minimum.	té en cas d'incendie.
Article 11 Aspect extérieur et clôtures	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit. Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres.	Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg. La réglementation sur les haies est en lien avec l'interdiction dans le centre bourg

Zone A		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales	Voir règlement	Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.

		Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers. Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution. Les orientations de la charte agricole et urbanisme ont été largement prises en compte dans le règlement.
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	Les implantations des logements se feront avec un retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie Les implantations des bâtiments agricoles se feront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement de la voie	Il est distingué l'implantation selon le type de bâti notamment en raison de la sécurité et du stationnement. Les règles appliquées ont été édictées à la demande de la SnCF.

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions pourront s'implanter en retrait de 3 m minimum.	Les dispositions retenues visent à permettre plusieurs types d'implantation, la zone A étant uniquement à destination agricole, il doit être laissé l'activité agricole s'implanter selon son cas
Article 9 Emprise au sol des constructions	Les extensions des logements de fonction sont autorisées mais limités à 20 m² + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction dans une limite d'extension maximale de 60 m² L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 30 m² L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²	L'emprise au sol a été limitée du fait de la nature du bâtiment. Une emprise au sol plus importante aurait pu permettre la transformation de ce local en habitation ce qui pourrait par la suite conduire à l'implantation d'un tiers en zone agricole et accentuera le mitage de l'espace rural. L'emprise au sol a été limitée suite aux recommandations de la charte agricole et urbanisme.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit La hauteur maximale des installations agricoles est limitée à 15 m au faîtage excepté certains éléments tels que les silos limités à 25 m au point le plus haut	Il a été édicté la même règle de hauteur que pour le bâti du centre bourg dans un souci de cohérence. Les élus ont souhaité limiter la hauteur des bâtiments agricoles afin de préserver
Article 11 Aspect extérieur et clôtures	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il	Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie au bâti.

	s'inscrit. Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir Elles doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré existantes. Les clôtures en tôle, plaques de ciment nu, parpaings nus ne sont pas autorisés. Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées ou supprimées Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).	Il est interdit certaines clôtures afin de favoriser leur insertion paysagère Afin de préserver les rares haies et les quelques bosquets présents sur le territoire communal, il est appliqué un article du code de l'urbanisme, ceci dans le but de favoriser le maintien des continuités écologiques. Afin de préserver le bâti ancien et l'architecture traditionnelle, il devra être veiller aux travaux.
--	---	--

Article 12 Stationnement des véhicules	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	La zone A est suffisamment vaste, il n'est pas instauré de règle pour le stationnement des véhicules.
Article 13 Espaces libres et plantations	Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les projets de construction liés à l'activité agricole devront obligatoirement comprendre la plantation de végétaux d'essences locales variées Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances	Le département est faiblement boisé, il a été protégé les éléments forestiers présentant un intérêt paysager et recensés dans le cadre du SCOT du Pays de Vitré. Afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments, il est demandé des plantations, ce qui est déjà réalisé par les agriculteurs.

Zone NPB
Cette zone ne comporte pas de règle particulière, elle est occupée par l'activité agricole, ainsi on retrouve les mêmes règles qu'en zone A. Cette zone est liée au caractère paysager reconnu dans le SCOT du Pays de Vitré Il est également autorisé l'évolution mesurée du bâti existant afin d'éviter l'évolution vers une ruine et la perte du patrimoine architectural..

Zone NPp

Cette zone ne comporte pas de règle particulière, elle a pour but la protection stricte des lieux, cependant ces secteurs sont occupés par l'activité agricole, ainsi il est autorisé au minimum les affouillements (réalisation d'une fosse par exemple) liées aux exploitations agricoles sous réserve.

Zone Ar

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales	Voir règlement	On retrouve quelques constructions liées à l'activité agricole en zone Ar, les règles qui s'appliquent sont les mêmes qu'en zone A. La réalisation de nouvelles constructions est interdite en zone Ar afin de préserver l'espace rural et de limiter le mitage de l'espace rural. L'évolution du bâti existant est autorisé sous certaines conditions. Les extensions sont mesurées afin de préserver l'espace rural théoriquement inconstructible et doit prendre en compte

		l'activité agricole afin de respecter les règles sanitaires Le changement de destination est soumis à conditions afin de prendre en compte l'activité agricole afin de respecter les règles sanitaires et doit permettre de valoriser le bâti existant.
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	Les implantations des logements se feront avec un retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie Les implantations des bâtiments agricoles se feront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement de la voie	Il est distingué l'implantation selon le type de bâti notamment en raison de la sécurité et du stationnement.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions pourront s'implanter en retrait de 3 m minimum.	Les dispositions retenues visent à permettre plusieurs types d'implantation, la zone A étant uniquement à destination agricole, il doit être laissé l'activité agricole s'implanter selon son cas
Article 9 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes <u>y compris l'existant</u> est limitée à 60 m² par habitation et non par unité foncière L'extension des habitations existantes et des logements de fonction est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m². L'extension des constructions liées à un changement de destination est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de	Les extensions sont mesurées afin de préserver l'espace rural théoriquement inconstructible et doit prendre en compte l'activité agricole afin de respecter les règles sanitaires Le changement de destination est soumis à conditions afin de prendre en compte l'activité agricole afin de respecter les règles sanitaires et doit permettre de valoriser le bâti existant

	60 m² L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 30 m² L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m²	Les règles liées à l'activité agricole sont les mêmes qu'en zone Ar.
--	---	--

Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit	Il a été édicté la même règle de hauteur que pour le bâti du centre bourg dans un souci de cohérence.
Article 11 Aspect extérieur et clôtures	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit. Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir Elles doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré existantes. Les clôtures en tôle, plaques de ciment nu, parpaings nus ne sont pas autorisés. Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites, une haie monospécifique	Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie au bâti. Il est interdit certaines clôtures afin de favoriser leur insertion paysagère Afin de préserver les rares haies et les quelques bosquets présents sur le territoire communal, il est appliqué un article du code de l'urbanisme, ceci dans le but de favoriser le maintien des continuités écologiques. Afin de préserver le bâti ancien et l'architecture traditionnelle, il devra être veiller aux travaux.

	d'essence champêtre pourra être plantée, mais il sera privilégié des haies d'essences locales champêtres. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées ou supprimées Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).	
--	--	--

3.8 Les emplacements réservés :

Le Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines des emplacements en vue de la réalisation de nouvelles « voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

3.8.1 Liste des emplacements réservés :

Le PLU d'Essé compte plusieurs emplacements réservés, tous au bénéfice de la commune

Les emplacements réservés sont les suivants

Numéros	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'une voie piétonne (7 m de large)	1440 m ²	Commune
2	Extension du cimetière, création d'un parking et d'une voie de desserte à la zone 2 AU et aménagement paysager d'ensemble	2880 m ²	Commune
3	Création d'une voie piétonne (7 m de large)	1350 m ²	Commune
4	Création d'une voie piétonne (7 m de large)	1146 m ²	Commune
5	Création d'une voie piétonne (7 m de large)	750 m ²	Commune
6	Création d'une voie piétonne	1210 m ²	Commune
7	Extension ou construction d'une nouvelle station d'épuration Etude en cours, périmètre provisoire	1 hectare	Commune
8	Création d'une voie de desserte et aménagement de loisirs lié au site de La Roche aux Fées	7171 m ²	Commune
9	Agrandissement de la voirie pour sécuriser le passage (Le Béché)	92 m ²	Commune

3.8.2 Justifications des emplacements réservés :

Plusieurs emplacements s (n°1, 3, 4, 5, 6) ont réservés pour la création de chemins piétons afin de compléter le maillage des tracés existants et ainsi réaliser le bouclage complet piéton du bourg.

Le souhait exprimé dans le PADD d'assurer la continuité piétonne du bourg traduit également par la création de plusieurs emplacements réservés notamment ceux destinés à la création de chemins piétons afin de compléter le maillage existant.

Concernant l'emplacement réservé n°2, l'aménagement des abords du cimetière est nécessaire afin de sécuriser l'accès au site situé en entrée de bourg.

En effet, la commune est confrontée à un problème de sécurité lié à la vitesse des véhicules, l'accès au cimetière est très dangereux, de plus le stationnement se fait de l'autre côté de la voie sur un espace non sécurisé.

Cet aménagement prévoit la réalisation d'un parking et d'un point d'eau comme détaillé dans le PADD.

Concernant l'emplacement réservé n°4, une partie de ce futur cheminement doux est déjà existant, il y a un chemin creux qui existe sur cet emplacement, il est bordé d'une haie.

Les élus souhaitent donc la réhabilitation de ce chemin existant, cet emplacement ne pourra donc pas enclaver la parcelle, les animaux pourront toujours traverser le chemin comme actuellement.

La haie existante sera préservée au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Concernant l'emplacement réservé n°7, une étude commencera prochainement afin de déterminer quel sera l'emplacement exact, les superficies non concernées par cet ouvrage seront laissées en zone agricole.

Les élus souhaitent la réalisation d'un ouvrage consommant un minimum de superficie.

Concernant l'emplacement réservé n°9, il est souhaité bloquer la reconstruction d'un bâtiment sur ce site lorsque cet hangar sera détruit.

En effet, la voie est très étroite et rend la circulation dangereuse, l'hangar déborde sur la voie, cet emplacement a pour but d'améliorer la traversée du hameau et de sécuriser cette traversée.

3.9 Les servitudes et marges de recul :

3.9.1 Servitudes

Les servitudes du porter à la connaissance ont été reportées aux plans et inscrites aux tableaux des servitudes d'utilité publique en « annexe 6 » et pour certaines le règlement du PLU fait des rappels.

3.9.2 Marges de recul :

Les marges de recul des RD 48, 99, 341, 41 sont reportées sur les plans du PLU en dehors des zones urbanisées, elles s'arrêtent aux panneaux d'entrées de bourg.

4 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

La Loi du 8 janvier 1993 pose le principe que « les paysages français constituent un patrimoine commun. L'état, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».

Ainsi d'une manière générale, le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Pour cela il convient d'identifier les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection (article L 123.1.7 du code de l'urbanisme)

Le projet du PLU tient compte de la dimension paysagère et environnementale à la fois au niveau de la délimitation des zones naturelles ou urbaines et au niveau du règlement suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs éléments traduisent la prise en compte du paysage dans le PLU notamment au titre de l'article L 123.1.7

En effet, plusieurs éléments du paysage, des sites et secteurs naturels à protéger et ou à mettre en valeur ont été identifiés sur les plans de zonage notamment au travers de la création des zones NPB et des zones NPp.

4.1 Les zones humides

Par zones humides, on entend tous milieux aquatiques continentaux, côtiers ou marins constituant des milieux biologiques très variés et qui sont tous caractérisés par la présence dans le sol à une faible profondeur d'eau douce ou salée.

Pendant longtemps les zones humides ont été considérées comme des milieux naturels et insalubres qu'il fallait assainir et mettre en valeur mais suite à leur raréfaction, une meilleure connaissance de leur valeur scientifique, ces milieux sont aujourd'hui considérés comme des éléments de notre patrimoine qu'il faut absolument préserver.

La protection de ces milieux passe par un report sur les plans du PLU avec une réglementation adaptée dans chaque zone concernée par une zone humide (A, UL, NPB). Ainsi les zones humides et cours d'eau répertoriées dans l'inventaire des zones humides sont toutes reportées sur les plans.

Cette protection permet au PLU d'être en conformité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine.

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau ne saurait être exhaustif, ni stable.

4.2 Les espaces boisés et les haies

4.2.1 Les espaces boisés classés

Le département d'Ille et Vilaine compte peu d'espaces boisés, il s'agit donc de les préserver.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Grâce à ce classement en EBC, les boisements présents sur le territoire communal seront préservés.

Par ce classement, l'espace boisé ou à boiser devient un élément du patrimoine qu'il conviendra de surveiller afin qu'il ne soit détérioré. La méconnaissance de la réglementation sur ces espaces donne souvent lieu à des défrichements illicites, ainsi une attention particulière devra être portée à ce problème.

Il a donc été décrit dans les annexes les droits et obligations pour un propriétaire de parcelles boisées classées.

Les boisements classés sont les suivants :

- le boisement du Loroux : 2.25 hectares et 1.21 hectare
- le boisement des Boitelières : 1.93 hectare
- le boisement du Rozay : 8.85 hectares

Ainsi, 14.24 hectares de bois sont classés sur la commune.

4.2.2 Le repérage des haies

Il a été repéré sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme les haies les plus importantes sur la commune, celles présentant un intérêt indiscutable et celles ayant une fonction de rétention de l'eau.

Cette protection bien que moins contraignante que l'EBC permet de protéger et de mettre en valeur certains éléments de paysage à préserver.

Tout projet modifiant ou supprimant ces éléments repérés devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.

De plus, le règlement prévoit que tout élément repéré qui sera détruit devra être replanté sur le même linéaire.

4.2.3 Le repérage des bois

Il a été également repéré les petits bosquets présents sur la commune au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Ces petits bosquets sont majoritairement situés le long du ruisseau de la Rigaudière mais aussi à proximité du lieu dit de Tourne Ville.

4.3 Les sites ou éléments naturels

Les sites recensés dans le SCOT en tant que site d'intérêt paysager sont identifiés sur les plans de zonage et classés en zone NPB.

La vallée de la Seiche est également identifiée sur les plans de zonage et classée en zone NPB.

Le site de la Roche aux Fées est également identifié sur les plans de zonage et classée en zone NPp.

Ces sites bénéficient d'une réglementation qui limite ou interdit les possibilités de constructions.

4.4 Les incidences du PLU sur l'environnement

4.4.1 Incidences générales

Il n'est prévu au PLU aucun projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis ou non à autorisation sur les zones NPp ou NPB. Il n'est pas prévu de travaux qui impacteront les sites naturels identifiés au PLU.

La protection des espaces naturels, de la biodiversité figure parmi les principaux objectifs du PLU, de nombreuses dispositions inscrites dans le PLU permettent la protection et la préservation de ces milieux au travers la mise en place de zone N, de la protection liée aux Espaces Boisés Classés, de la protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, de la réalisation d'un inventaire des zones humides annexé au PLU.

Le PLU affiche la volonté de freiner les dynamiques d'étalement urbain au travers la création de formes urbaines plus denses notamment dans le bourg, il est privilégié une urbanisation d'ensemble au lieu d'une urbanisation au coup par coup, les espaces ouverts à l'urbanisation ont été fortement réduits.

De même, l'urbanisation nouvelle en campagne est interdite, la commune illustre ainsi sa volonté de freiner le mitage de l'espace rural.

Ces dynamiques, à l'origine de consommation et de fragmentation de milieux naturels nuisent au maintien des continuités écologiques et à la biodiversité en général. La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue donc une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

La protection des haies et des boisements / bosquets au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU est une mesure favorable à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques, ces secteurs constituant des habitats pour différentes espèces végétales et animales

La délimitation de l'espace agricole constitue une mesure permettant de protéger les espaces naturels.

Le PLU ne permet pas le développement de l'urbanisation sur les secteurs identifiés comme humides ou inondables, cela permet de préserver la biodiversité présente sur ces sites.

4.4.2 Le PLU et l'évaluation environnementale

Suite à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, le PLU d'Essé n'est susceptible d'être soumis à une évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

Article L121-10

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 16](#)

I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*
- 3° Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ;*
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à [l'article L. 145-7](#).*

II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

- a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

L'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme précise les conditions de réalisation de cette évaluation environnementale.

*Article R*121-14*

Modifié par [Décret n°2010-1178 du 6 octobre 2010 - art. 2](#)

I.-Font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement ;*
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*
- 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;*
- 4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;*
- 5° Les schémas de cohérence territoriale ;*
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.*

II.-Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article [L. 414-4](#) du code de l'environnement ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;

b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;

c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article [L. 321-2](#) du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Après lecture de cet article, il apparaît que la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas justifiée pour les raisons suivantes :

- la commune d'Essé est couverte par le SCOT du Pays de Vitré approuvé et doté d'une évaluation environnementale

- la commune d'Essé a une superficie inférieure à 5000 hectares, la superficie communale est de 2310 hectares, la commune a une population inférieure à 10000 habitants, le dernier recensement de l'INSEE indiquait une population communale de 1123 habitants

- le PLU d'Essé ne prévoit pas la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ; le PLU compte 14 hectares de zones AU.

- la commune n'est pas située dans une zone de montagne et n'est pas reconnue comme une commune littorale.

- la commune ne compte pas de site Natura 2000 sur son territoire ou à proximité des limites communales ainsi aucun projet ne peut affecter de façon notable un site Natura 2000.

5 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour une commune.

Il convient donc de poursuivre et de conforter les mesures déjà menées pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

5.1 Le patrimoine ancien

Le permis de démolir a été institué sur l'ensemble de l'habitat ancien du bourg (zone UC mais aussi sur la zone UE dans un souci de maîtrise du foncier), on retrouve également le permis de démolir dans le périmètre de 500 m lié aux Monuments historiques (Dolmen de la Roche aux Fées).

Afin de préserver le maintien du bâti ancien et d'éviter la multiplication des ruines sur le territoire communal, le changement de destination du bâti est autorisé sous certaines conditions

Le changement de destination permet de perpétuer ce patrimoine tout en l'adaptant à la mutation des usages notamment lorsque l'activité agricole a disparu.

L'article 11 des zones UC, UE, A, Ar possède un alinéa qui permet de prendre en compte ce patrimoine, il prévoit que les rénovations et extensions de tous les bâtiments doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.

L'article 2 des zones Ar et A règlement le changement de destination et limite notamment les extensions de ce bâti.

5.2 Le patrimoine archéologique

L'existence du patrimoine archéologique assez présent sur la commune est identifiée dans l'état initial de l'environnement et en annexe 6 « patrimoine archéologique » au dossier de PLU

D'un point de vue réglementaire, à l'article 3.4 des dispositions générales, il a été rappelé que :

- aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie

- dans le secteur où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur

Le Préfet en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du code pénal).

De plus, il est créé dans le PLU un zonage spécifique NPp permettant la protection maximale des secteurs présentant un intérêt patrimonial et archéologique. Toutes ces mesures concourent à la préservation du patrimoine ancien, un des principes du PADD.

6 PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS LE PLU

Le PLU doit prendre en considération l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques.

La prise en compte des risques vise à la préservation de la population de tous risques majeurs mais aussi à la préservation de ces sites du fait de leur réglementation très stricte, cela revient à préserver l'espace rural présent sur la commune.

6.1 Le risque inondation

Le PPRI de la Seiche et de L'Ise approuvé par arrêté préfectoral du 12 août 2008, est reporté sur les plans de zonage et en légende des plans de zonage, il constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

Cette servitude est également mentionnée dans le rapport de présentation et dans les annexes.

On la retrouve également dans le règlement du PLU où il est indiqué que les mesures les plus restrictives s'appliqueront (règlement du PPRI ou règlement du PLU).

Le dossier du PPRI approuvé est également annexé au PLU (annexe 10)

D'un point de vue réglementaire, toute occupation ou utilisation du sol susceptibles d'aggraver le risque, a été strictement interdite pour préserver le champ d'expansion des crues, pour conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des biens et des personnes.

V. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX

Les principes légaux du Code de l'urbanisme sont énoncés dans les articles L 110 et L 121-1. Le zonage doit être compatible avec ces principes.

1.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

Le Plan Local d'Urbanisme respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'environ 377 habitants supplémentaires afin d'atteindre une population communale totale égale à environ 1500.

Les 9.13 hectares réservés pour l'extension de l'urbanisation permettent l'accueil de 137 logements si l'on se base sur une moyenne de 15 logements à l'hectare. Ces 137 nouveaux logements en moyenne seront donc tout juste suffisants pour accueillir la nouvelle population espérée.

Cette base (15 logements à l'hectare) pourra être plus forte pour économiser des terrains le plus longtemps possibles. Ces zones répondent aussi à la réalisation d'un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles.

Ainsi le projet de zonage du PLU d'Essé respecte bien toutes les orientations du SCOT du Pays de Vitré, le PLH du Pays de la Roche aux Fées et les orientations du Code de l'Urbanisme.

1.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme

Issu de la Loi SRU, il définit les principes qui précisent en matière d'urbanisme les principes de développement durable :

- Assurer l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.

Ce principe est assuré par la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Vitré.

De plus, ce PLU vise bien une consommation modérée de l'espace rural avec le développement de l'urbanisation uniquement sur le bourg, il n'y a aucune possibilité d'accueillir de l'urbanisation en campagne, le PLU ne comporte pas de zone Ah.

- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.
Ce principe est largement affirmé dans les objectifs du PLU et dans le PADD lui-même et démontré dans sa traduction en terme de zonage et de réglementation.

- Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.

Ce principe est assuré par :

- La maîtrise des besoins de déplacement se traduit par la mixité urbaine et par le développement des sentiers piétons et cyclables.

- La préservation de la qualité de l'air passe par la maîtrise des déplacements, le PLU compte de nombreux emplacements réservés destinés à la création de chemins piétons et cyclables

- La préservation de la qualité de l'eau est assurée par la limitation des possibilités de constructions en bordure de ruisseaux et plans d'eau (secteurs inclus en zone A, N)

- La préservation de la qualité du sol se traduit par la limitation des droits d'utilisation du sol afin de préserver les exploitations agricoles, au niveau des sièges et des terres afin de préserver les surfaces nécessaires au plan d'épandage

- La préservation des espaces naturels se traduit par la préservation des secteurs présentant un fort caractère environnemental (secteur inclus en zone NPB) mais aussi par la préservation de plusieurs boisements.

- la préservation des espaces présentant un intérêt patrimonial et archéologique (secteurs inclus en zone NPp)

VI. TABLEAUX DE SURFACES

1 TABLEAU RECAPITULATIF DU POS PRECEDENT

Les données du POS précédent ont été retransmises telles qu'elles étaient inscrites dans le POS.

Zones Urbaines	
UC	5.92 hectares
UE	8.9 hectares
Total des zones urbaines	14.82 hectares
ZONES A URBANISER	
1 NAE	8.92 hectares
1 NAA	3.64 hectares
1 NAL	2.88 hectares
Sous total des zones 1 NA	15.44 hectares
2 NAE	7.82 hectares
2 NA	0.78 hectares
Sous total des zones 2 NA	8.60 hectares
Total des zones réservées pour l'habitat	17.52 hectares
Total des zones à urbaniser	24.04 hectares
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	
Nca	2085.40 hectares
NDb	135.50 hectares
NDL	2.09 hectares
NDp	48.15 hectares
Total des zones naturelles	185.74 hectares
Total des zones naturelles et agricoles	2271.14 hectares
Superficie communale	2319 hectares

2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES DU PLU

ZONES URBAINES	
UC	5.82 hectares
UE	14.81 hectares
UL	4.87 hectares
Total des zones urbaines	25.50 hectares

3 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSION DU PLU

ZONES A URBANISER	
1 AUE de l'église	0.23 hectares
1 AUE de la Rue du Lavoir	0.22 hectares
Sous total des zones pour l'habitat 1 AUE	0.45 hectares
1 AUA	3.70 hectares
1 AUL	0.72 hectares
Sous total des zones 1 AU	4.87 hectares
2 AU du cimetière, seul 3300 m ² pour l'habitat dont 3870 m ² en emplacement réservé,	0.71 hectare
2 AU Le Petit Mauperrier	3.55 hectares
2 AU La Bretonnière	4.80 hectares
Sous total des zones pour l'habitat 2 AU	8.68 hectares
Sous total des zones 2 AU	9.06 hectares
Total des zones réservées pour l'habitat (1 AU + 2 AU)	9.13 hectares
Total des zones à urbaniser	13.93 hectares

4 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLU

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	
NPB Vallée de la Seiche	42.37 hectares
NPB La Rigaudière	11.03 hectares
NPB Les Boitelières	14.43 hectares
NPp archéologie liée au site 33	1.72 hectare
NPp archéologie liée au site 34	14.15 hectares
NPp La Roche aux Fées	46.50 hectares
Sous total des zones naturelles	130.20 hectares
Ar	42.51 hectares
Ara	1.36 hectare
A	2105.50 hectares
Sous total des zones agricoles	2149.37 hectares
Total des zones naturelles et agricoles	2279.57 hectares
superficie communale	2319 hectares

6 TABLEAU COMPARATIF POS / PLU

ZONES URBAINES		
UC	5.92 hectares	5.82 hectares
UE	8.9 hectares	14.81 hectares
UL		4.87 hectares
Total des zones urbaines	14.82 hectares	25.50 hectares
ZONES A URBANISER		
1 NAE / 1 AUE	8.92 hectares	0.45 hectare
1 NAA / 1 AUA	3.64 hectares	3.70 hectares
1 NAL	2.88 hectares	0.72 hectares
Sous total des zones 1 AU pour l'habitat	8.92 hectares	0.45 hectare
Sous total des zones 1 AU	15.44 hectares	4.87 hectares
2 NAE / 2 AU	7.82 hectares	9.06 hectares
2 NA / 2 AU	0.78 hectares	0
Sous total des zones 2 AU pour l'habitat	8.60 hectares	8.68 hectares
Sous total des zones 2 AU	8.60 hectares	9.06 hectares
Total des zones réservées pour l'habitat (1 AU / 2 AU)	17.52 hectares	9.13 hectares
Total des zones à urbaniser	24.04 hectares	13.93 hectares
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES		
NDb / NPB	135.50 hectares	67.83 hectares
NDL	2.09 hectares	0
NDp	48.15 hectares	62.37 hectares
Sous total des zones naturelles	185.74 hectares	130.20 hectares
Ar	0	42.51 hectares
Ara	0	1.36 hectare
Nca / A	2085.40 hectares	2105.50 hectares
Sous total des zones agricoles	2085.40 hectares	2149.37 hectares
Total des zones naturelles et agricoles	2271.14 hectares	2279.57 hectares
superficie communale	2319 hectares	2319 hectares