DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

COMMUNE DE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

LA GUERCHE DE BRETAGNE

PLU arrêté le : 23 mai 2018
PLU approuvé le : 13 décembre 2018

QUARTA
AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
123 rue du Temple de Blosne
35 136 Saint-Jacques de la Lande
Tél : 02 99 30 12 12 Fax : 02 99 30 40 22

SOMMAIRE

Partie 1 : Diagnostic territorial 6
1 AVANT PROPOS 7
1.1 Le PLU : aspects généraux 8
1.2 LE P.L.U. DE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE 10
1.2.1 Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 10
1.2.2 Du P.O.S. au P.L.U. : rappel de la procédure 11
1.3 LE RAPPORT DE PRESENTATION 12
2 DIAGNOSTIC COMMUNAL 13
2.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE 14
2.1.1 Situation géographique 14
2.1.2 Situation administrative 18
2.1.3 Historique 26
2.1.4 Conclusion de la présentation de la commune de La Guerche-de-Bretagne 27
2.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES 28
2.2.1 Evolution de la population 28
2.2.2 La structure par âge 32
2.2.3 Les ménages 34
2.2.4 Conclusion de l'analyse démographique de la commune de La Guerche-de-Bretagne 35
2.3 DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS 36
2.3.1 Evolution du parc de logements 36
2.3.2 Caractéristiques du parc de logements 37
2.3.3 Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale 39
2.3.4 Taille des résidences principales 40
2.3.5 La construction neuve 41
2.3.6 Conclusion de l'analyse du parc de logements de la commune de La Guerche-de-Bretagne 42
2.4 DONNEES ECONOMIQUES 43
2.4.1 Population active et chômage 43
2.4.2 Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs 44
2.4.3 Le revenu des ménages 46
2.5 L'EMPLOI 47
2.5.1 La répartition de l'emploi 47
2.5.2 Migrations et mobilité 48
2.5.3 Les principales activités 49
2.5.4 L'environnement économique du territoire de La Guerche-de- Bretagne 50
2.5.5 Les activités industrielles et tertiaires 50
2.5.6 Les commerces et services 51
2.5.7 Activité agricole 52
2.5.8 Activité touristique 55
2.5.9 Conclusion de l'analyse économique de la commune de La Guerche-de-Bretagne 56
2.6 LES EQUIPEMENTS 57
2.6.1 Les équipements administratifs et généraux 57
2.6.2 Les équipements de la petite enfance 57
2.6.3 Les équipements scolaires 58

2.6.4 Les équipements périscolaires 59
2.6.5 Les équipements sportifs, de loisirs et culturels 59
2.6.6 Les équipements sanitaires et sociaux 60
2.6.7 L'émergence de pôles d'équipements sur l'agglomération 62
2.6.8 Conclusion sur le niveau d'équipement de la commune de La Guerche-de-Bretagne 64
2.7 LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT 65
2.7.1 Le réseau routier 65
2.7.2 Les cheminements doux et sentiers piétonniers 67
2.7.3 Les flux domicile-travail 68
2.7.4 Les transports en commun 70
2.7.5 Les aires de stationnements 71
2.7.6 Moyens de déplacements intermodaux 71
2.7.7 Conclusion de l'analyse des infrastructures de déplacement de la commune de La Guerche-de-Bretagne 72
2.8 LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS 73
2.8.1 L'eau potable 73
2.8.2 Les ordures ménagères 75
2.8.3 Electrification 75
2.8.4 Conclusion de l'analyse de la gestion de l'eau et des déchets de la commune de La Guerche-de-Bretagne 76
2.9 SYNTHESE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL 77
3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 79
3.1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES 80
3.1.1 Topographie 80
3.1.2 Géologie et pédologie 81
3.2 HYDROGRAPHIE 82
3.2.1 Le réseau hydrographique 82
3.2.2 Le SAGE Vilaine 82
3.3 RISQUES MAJEURS 83
3.3.1 Risques technologiques 83
3.3.2 Risques naturels 86
3.3.2.1 Risque de séisme 86
3.3.2.2 Risque de tempête 86
3.3.2.3 Risque de retrait et gonflement d'argiles 86
3.3.3 Arrêtés de catastrophes naturelles 87
3.3.4 Synthèse : Les caractéristiques physiques 88
3.4 RESSOURCES ET ENERGIES 89
3.4.1 Energie solaire 89
3.4.2 Energie éolienne 91
3.4.3 Géothermie 91
3.4.4 La production d'énergies renouvelables 92
3.5 COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES 93
3.5.1 Les entités paysagères 93
3.5.2 Contact habitat/Campagne/espaces semi-naturels 96
3.5.3 Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées 98
3.5.4 Entrées de ville 99

3.5.5 Synthèse : Composantes et limites territoriales 100
3.6 LES ESPACES A VOCATION NATURELLE ET AGRICOLE 101
3.6.1 Les espaces agricoles 101
3.6.2 Les bâtiments agricoles 101
3.6.3 Espaces à vocation naturelle 102
3.6.4 Synthèse : les espaces à vocation agricole et naturelle 104
3.7 SITES NATURELS REMARQUABLES 105
3.7.1 Les ZNIEFF 105
3.7.2 Sites classés, inscrits 106
3.7.3 Les sites d'intérêts paysagers 107
3.7.4 Zones d'intérêt floristique du CBN 107
3.7.5 Inventaires du patrimoine naturel de l'INPN 107
3.7.6 Les zones humides 108
3.7.7 Les boisements – haies 110
3.7.8 Prairies naturelles et milieux agro-naturels 112
3.8 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 113
3.8.1 Définition 113
3.8.2 Analyse du SRCE Bretagne 113
3.9 TRAME VERTE ET BLEUE 115
3.9.1 Définition 115
3.9.2 Eléments de détermination 115
3.9.3 Actions 118
3.9.4 Spatialisation des enjeux 118
3.10 LES ESPACES CONSTRUITS 121
3.10.1 Morphologie : les entités urbaines 121
3.10.2 Le centre-ville de la Guerche-de-Bretagne 122
3.10.3 La consommation d'espace 122
3.10.4 Analyse des dents creuses 125
3.11 PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL 131
3.11.1 Sites archéologiques protégés 132
3.11.2 Monuments classés et inscrits 133
3.11.3 Site inscrit 134
3.11.4 Architectures patrimoniales (Source : inventaire préliminaire de la DRAC) 135
3.11.5 Synthèse : Les espaces construits 137
Partie 2 : Justifications 139
1 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 140
1.1 Les hypothèses de développement 141
1.1.1 Mécanisme de consommation des logements 141
1.1.2 Objectifs démographiques et besoins en logements à l'horizon 2026 143
1.2 Explication des choix retenus pour établir le PADD communal 147
1.2.1 AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné 147
1.2.2 AXE 2 : Valoriser le centre-ville 149
1.2.3 AXE 3 : Renforcer la dynamique économique et commerciale de La Guerche-de-Bretagne 150
1.2.4 AXE 4 : Maintenir et développer les espaces naturels agricoles 151
1.2.5 AXE 5 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale 152

1.2.6 AXE 6 : Faciliter les déplacements 153
1.2.7 AXE 7 : Gérer durablement le territoire 154
2 COHERENCE DES O.A.P. AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D. 155
2.1 Justifications globales au regard du PADD 156
2.2 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 159
2.3 Délimitation des zones et dispositions règlementaires pour la mise en œuvre du PADD et complémentarités avec les OAP 182
2.3.1 Appellations et vocation des zones du PLU 182
2.3.2 Les règles communes 183
2.3.3 Zones urbaines 187
2.3.4 Zones à urbaniser 199
2.3.5 Zone agricole 206
2.3.6 Zones Naturelles 212
2.3.7 Règles et dispositions spécifiques aux zones A et N 217
2.4 Outils de maîtrise foncière et de protection du commerce 221
2.4.1 Emplacements réservés (E.R.) 221
2.4.2 Linéaire de protection commerciale 224
2.5 Protection du patrimoine naturel et paysager 225
2.5.1 Les espaces boisés classés (EBC) 225
2.5.2 Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique 227
2.5.3 Le patrimoine culturel et bâti 230
2.6 Superficies des zones du PLU 231
Partie 3 : Conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser 232
1 L'environnement dans le projet de territoire 233
1.1 Rappel des objectifs du PADD 233
1.2 Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD 234
1.3 Leviers conditionnant les incidences sur l'environnement 236
1.3.1 L'évolution démographique 236
1.3.2 La consommation foncière 236
1.3.3 Les formes d'habitat 236
2 ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU 237
2.1 Zones d'influence du projet 237
2.2 Rappel des principaux secteurs d'aménagement identifiés dans le PLU 238
3 L'ELABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE « D'E-R-C » 239
3.1 La notion d'impacts 241
3.1.1 Impacts directs 241
3.1.2 Impacts indirects 241
3.2 Incidences de la mise en œuvre du projet communal et mesures - analyse par thématique 242
3.2.1 Eléments de méthodologie 242
3.2.2 Milieux naturels, agro-naturels et biodiversité 242
3.2.3 Ressources naturelles 263
3.2.4 Paysage et Patrimoine 268
3.2.5 Nuisances et pollutions 269
3.2.6 Risques naturels et technologiques 272

4 Incidences de la mise en œuvre du projet communal et mesures - analyse par secteur de projet 274
4.1 Prise en compte de l'environnement dans les projets de développement urbains 274
4.1.1 Zones de projet à vocation d'habitat 275
4.1.2 Zones de projet à vocation économique ou d'équipement 281
4.2 Impacts socio-économiques 281
4.3 Impacts sur l'habitat et la mixité sociale 282
Partie 4 : critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan 284
Partie 5 : Résumé Non Technique 288
1 Contenu du rapport de présentation 289
2 Synthèse articulation du PLU avec les autres plans et programmes 290
2.1 Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement et des enjeux environnementaux 290
2.2 Justification du scénario retenu au regard des critères environnementaux 293
2.2.1 Axe 1 Promouvoir un développement urbain raisonné 293
2.2.2 Axe 2 Valoriser le centre-ville 293
2.2.3 Axe 3 Renforcer la dynamique économique et commerciale de la Guerche de Bretagne 294
2.2.4 Axe 4 Maintenir et développer les espaces naturels agricoles 294
2.2.5 Axe 5 Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale 294
2.2.6 Axe 6 Faciliter les déplacements 294
2.2.7 Axe 7 : Gérer durablement le territoire 295
3 Incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures compensatoires 296
3.1 Milieux naturels et biodiversité 296
3.1.1 Les enjeux à travers le PADD 296
3.1.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces règlementaires – plan de zonage, règlement et OAP 297
3.2 Ressources naturelles 298
3.2.1 Les enjeux à travers le PADD 298
3.2.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires – plan de zonage, règlement et OAP 299
3.3 Paysages et Patrimoine 300
3.3.1 Les enjeux à travers le PADD 300
3.3.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires – plan de zonage, règlement et OAP 301
3.4 Risques naturels et technologiques 302
3.4.1 Les enjeux à travers le PADD 302
3.4.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces règlementaires – plan de zonage, règlement et OAP 302
3.5 Nuisances et Pollutions 303
3.5.1 Les enjeux à travers le PADD 303
3.5.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires – plan de zonage, règlement et OAP 303

Partie 1 : Diagnostic territorial

1 AVANT PROPOS

1.1 Le PLU : aspects généraux

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ainsi que la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ont profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définit le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre 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, en respectant les objectifs de développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la 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, sites et paysages naturels et 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 des nuisances de toute nature.

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communal les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques…), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable aux tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, que doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux…).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

1.2 LE P.L.U. DE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

1.2.1 Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Départemental, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des Métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de PLU révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.
Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, Conseil Régional, Associations…).
Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.
Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à quinze ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

1.2.2 Du P.O.S. au P.L.U. : rappel de la procédure

La commune de La Guerche-de-Bretagne dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 4 juillet 2001 puis modifié le 1er juillet 2004, le 1er juin 2006, le 29 mars 2007, le 20 décembre 2007, le 27 juin 2008, le 26 mai 2011, le 21 mars 2013, le 16 septembre 2013 et le 03 juin 2015.
Par délibération du 22 octobre 2008, le conseil municipal de la commune de La Guerche-de-Bretagne a officiellement prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Des avis défavorables ont été émis sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 08 mars 2012. En 2014, le Conseil Municipal a décidé de relancer la révision du POS en PLU (délibérations 2014-128 du 02 juillet 2014 et 2014-165 du 15 octobre 2014)
L'élaboration du PLU de la commune de la Guerche-de-Bretagne a ainsi pour objectif de permettre une gestion cohérente et harmonieuse de l'espace communal et notamment :

- Etablir au niveau communal une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des orientations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 et de celles de la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 se traduisant par l'établissement d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Etudier le développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine tout en évitant l'étalement urbain.
- Protéger les zones d'intérêt paysager.
- Protéger les zones agricoles.
- Réaliser l'inventaire des zones humides conformément aux mesures 100 et 101 du SAGE Vilaine.
- Etudier le devenir des hameaux dans le respect des activités agricoles.
- Se doter d'outils nécessaires à la constitution de réserves foncières pour répondre aux besoins futurs.
- Protéger le patrimoine (architectural, naturel et écologique).

1.3 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- Le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- Le règlement.
- Les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les réseaux publics,
  - les servitudes,
  - les emplacements réservés,

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, 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 et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et 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 de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

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 ».

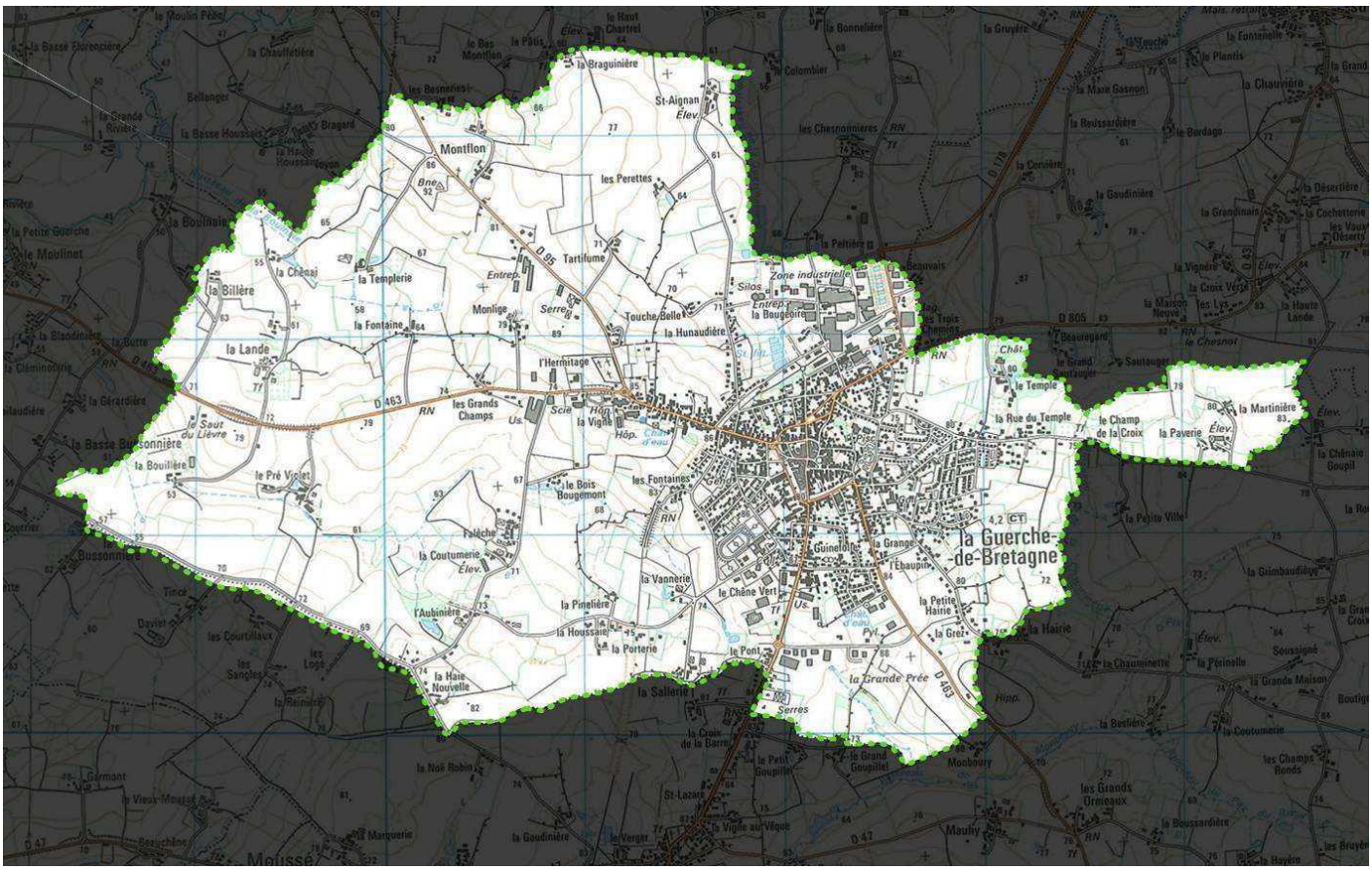
Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

2 DIAGNOSTIC COMMUNAL

2.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

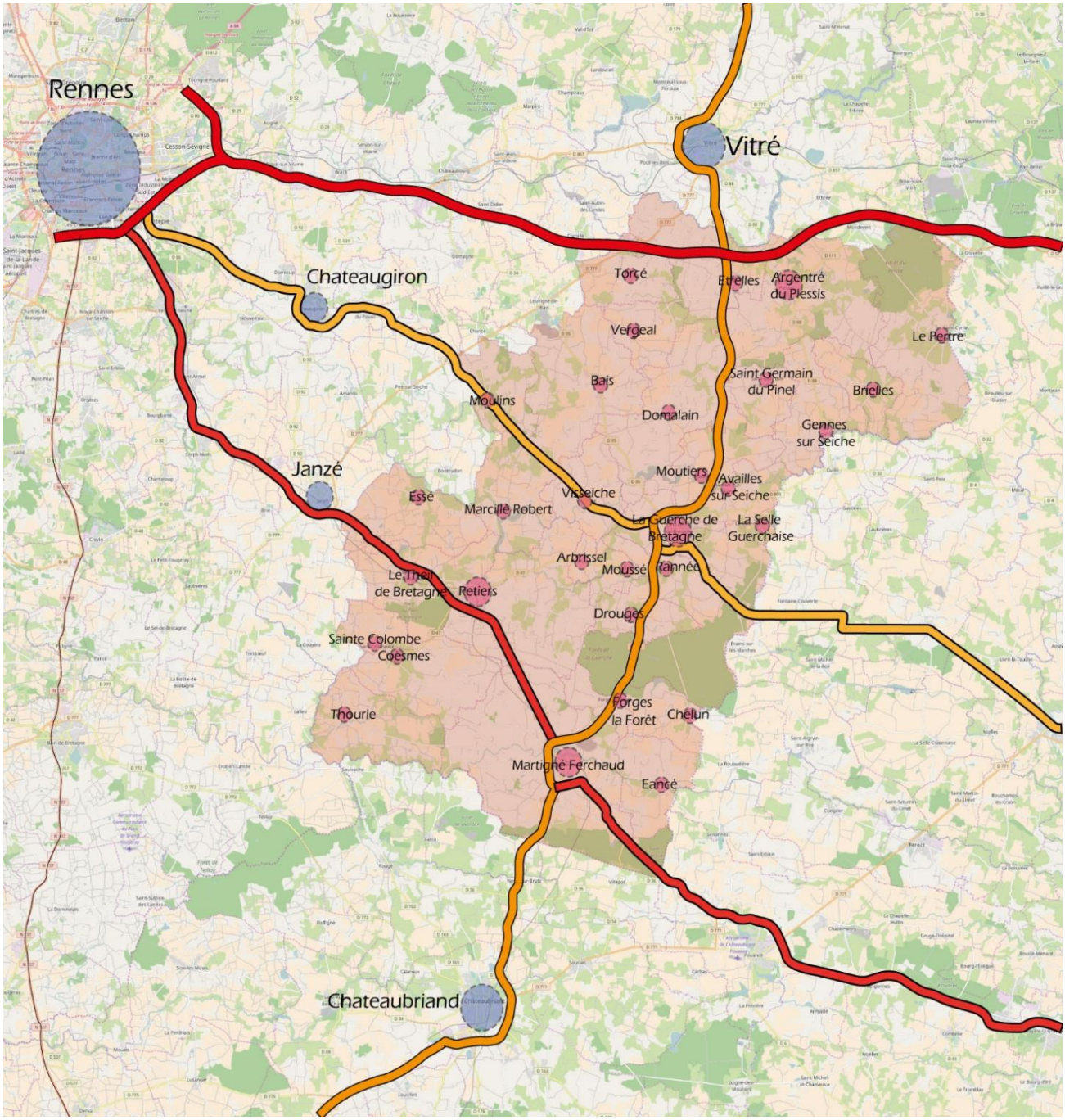
2.1.1 Situation géographique

- **Les limites communales**



Source : Fond de plan IGN

- **Situation géographique**

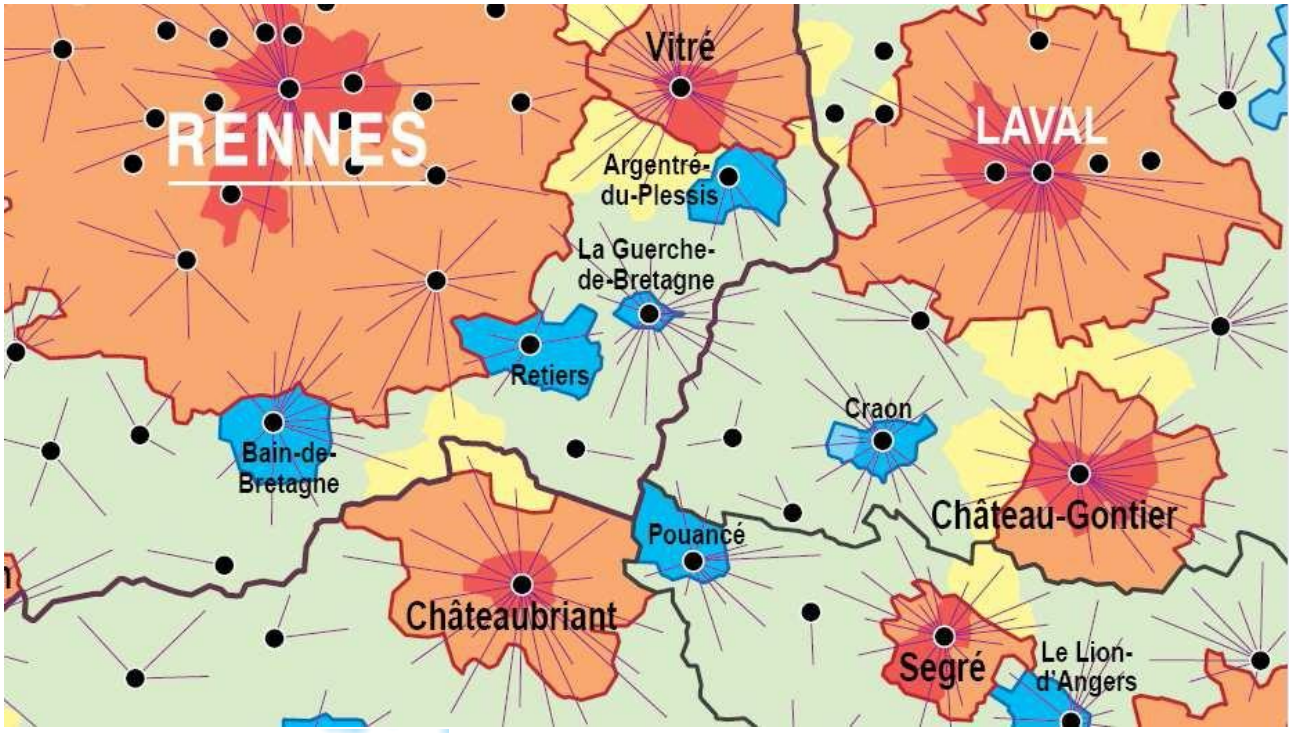


2.1.1.1 Site

Implantée dans le bassin agricole au Sud-Est du département de l'Ille et Vilaine, La Guerche-de-Bretagne est située au cœur d'une plaine dont les faibles variations topographiques offrent un paysage homogène et rural.

Dans un premier temps, l'agglomération s'est développée entre les lieux-dits du « Chêne Vert » et « Les Trois Chemins», pour se poursuivre le long des axes de communications desservant la commune.

Accueillant 4277 habitants en 2013, La Guerche-de-Bretagne constitue un véritable pôle de vie rural en offrant équipements, services, activités secondaires et commerces. Dès lors, la commune assure entièrement son rôle de chef-lieu de canton tout en assumant un statut de centralité rurale de par son centre ancien pittoresque et patrimonial ainsi que son paysage de plaine agricole.





La Guerche-de-Bretagne, à la confluence de plusieurs départements, se place comme une centralité secondaire au cœur d'un fonctionnement territorial multipolaire toutefois dominé par l'agglomération rennaise.

L'aire d'influence de la Guerche-de-Bretagne est relativement étendue, elle est due à son dynamisme important au regard de son niveau démographique et de la centralité historique que connait la commune.

Source: INSEE/IGN, cartographie et décisions

2.1.1.2 Situation

La commune de La Guerche-de-Bretagne est localisée dans le département de l'Ille-et-Vilaine, en limite Est de la région Bretagne. Il est à souligner que cette commune se situe dans le territoire sud-est du bassin de vie Rennais et au sud-est de l'axe d'échange Rennes-Paris.

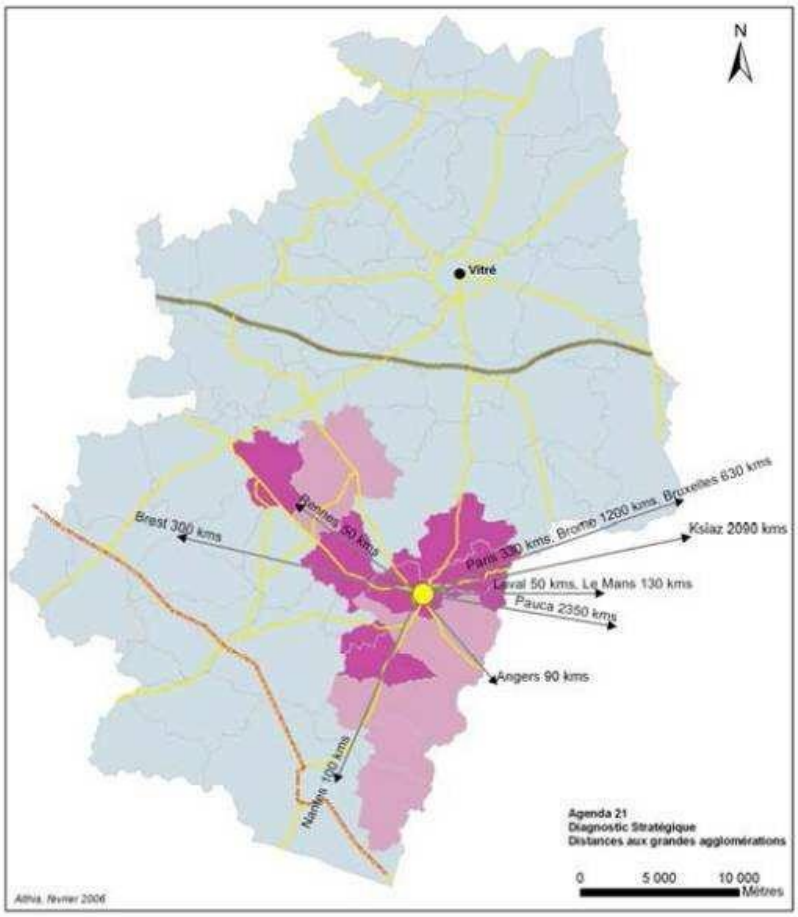
La commune de La Guerche-de- Bretagne se situe à 41 km de Rennes et se trouve en limite de son aire d'influence urbaine. Ainsi, la commune est un pôle secondaire (local), elle ne profite pas directement des influences de l'agglomération Rennaise qui connaît pourtant une attractivité importante en terme de démographie et d'économie.

Par ailleurs, La Guerche-de-Bretagne se situe à 22 km de Vitré, agglomération de plus de 15 000 habitants qui possède une activité économique dynamique.

A 10 mn des grands axes routiers (Rennes-Paris, autoroutes de l'Ouest et des Estuaires), La Guerche-de- Bretagne constitue un pôle de développement des secteurs d'activités secondaires et tertiaires.

- La commune est traversée par deux axes principaux :
- la RD178 qui mène à Vitré,
- la RD463 qui relie la commune à Rennes en passant par Châteaugiron.

- Les communes limitrophes de La Guerche-de-Bretagne sont :
- au Sud : Rannée et Moussé,
- au Nord : Moutiers et Domalain,
- à l'Ouest : Visseiche,
- à l'Est : Availles-sur-Seiche.



2.1.1.3 Superficie

La Guerche-de-Bretagne, avec ses 4 277 habitants en 2013, s'étend sur une superficie de 11,53 km².
Elle affiche une densité d'environ 371/ hab./km².

2.1.2 Situation administrative

Il est important de rappeler que la commune de La Guerche-de-Bretagne est le chef-lieu de son canton qui compte 31 communes suite au redécoupage cantonal de 2014 (Arbrissel, Argentré-du-Plessis, Availles-sur-Seiche, Bais, Brielles, Chelun, Coësmes, Domalain, Drouges, Eancé, Essé, Etrelles, Forges-la-Forêt, Gennes-sur-Seiche, Marcillé-Robert, Martigné-Ferchaud, Moulins, Moussé, Moutiers, Le Pertre, Rannée, Retiers, Saint-Germain-du-Pinel, Sainte-Colombe, La Selle-Guerchaise, Le Theil-de-Bretagne, Thourie, Torcé, Vergéal, Visseiche), soit plus de 41 000 habitants en 2016.

Aussi, en tant que chef-lieu de canton, la commune de La Guerche-de-Bretagne regroupe les équipements, services et commerces nécessaires à la vie de la population cantonale et devra continuer à répondre aux besoins générés par le développement de ce territoire situé aux portes de la Bretagne et de l'aire urbaine rennaise.

2.1.2.1 Vitré Communauté

La commune de La Guerche-de-Bretagne fait partie de la Communauté d'agglomération de Vitré Communauté depuis le 1er janvier 2014. Ce territoire intercommunal regroupe 46 communes sur 880 km². En 2015, ce territoire dénombre 79 948 habitants.

La communauté d'agglomération dispose de nombreuses compétences :
Tout d'abord, les compétences obligatoires :

- Le développement économique : aide à l'implantation d'entreprises, aménagement des zones d'activités, construction de bâtiments industriels…
- L'aménagement de l'espace : acquisition foncière, répartition des pôles d'emplois…
- L'équilibre social de l'habitat et politique de la ville : transports, animation jeunesse…

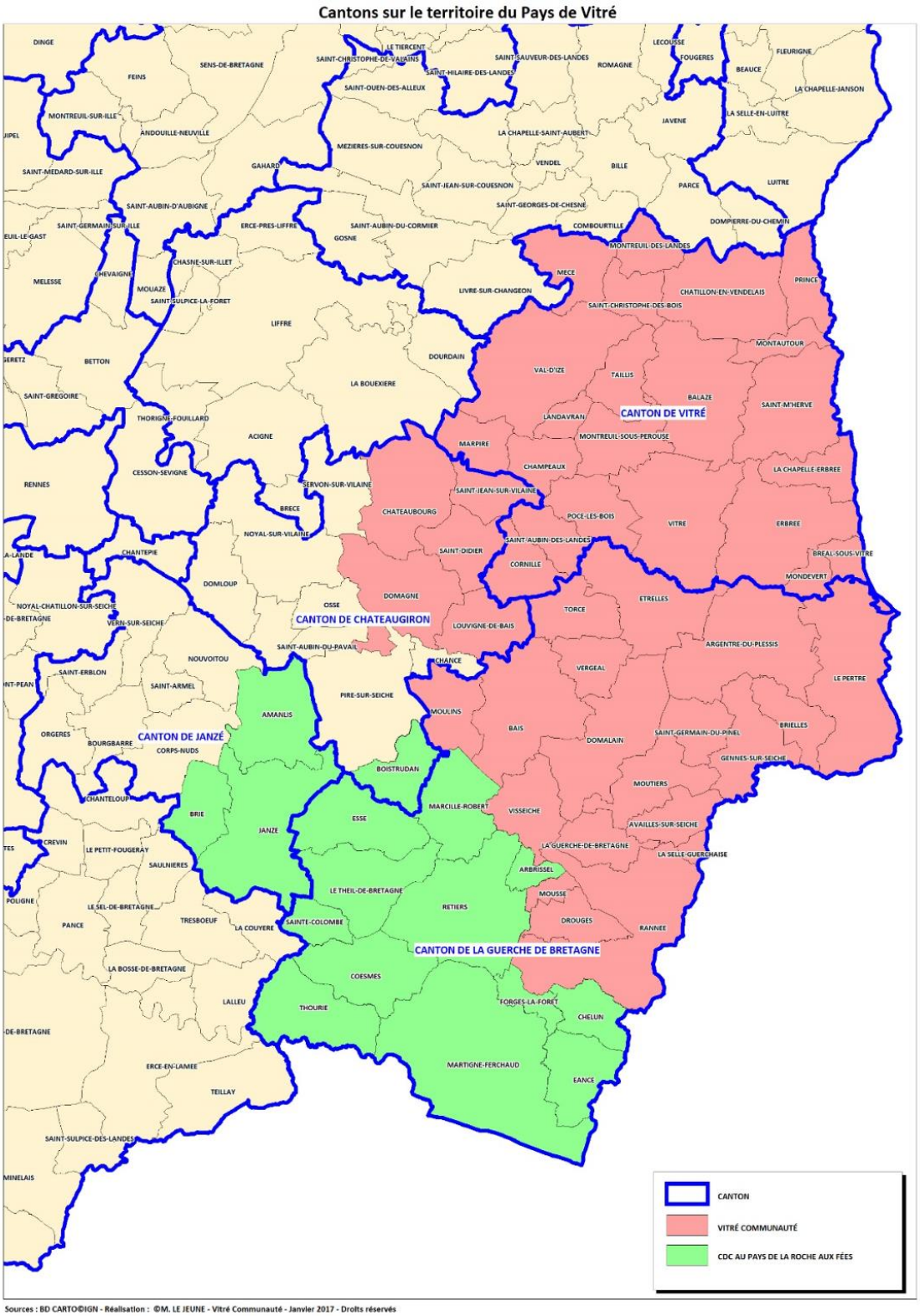
Mais aussi :

- La voirie sur les zones d'activités et les aires de co-voiturage communautaires
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : plantation du bocage, valorisation de la randonnée…
- Le centre technique communautaire : équipe qui peut intervenir sur les communes pour des services d'entretien d'espaces verts, désherbage...
- Les équipements culturels et sportifs : piscines, écoles de musique et de dessin, base nautique
- La politique touristique : actions de promotion de l'offre touristique sur le territoire avec la Maison Accueil Bretagne, l'Office de tourisme communautaire à Vitré et le Bureau d'Information Touristique à La Guerche-de-Bretagne.
- La prise en charge de la participation financière des communes au service Départemental Incendie et Secours.

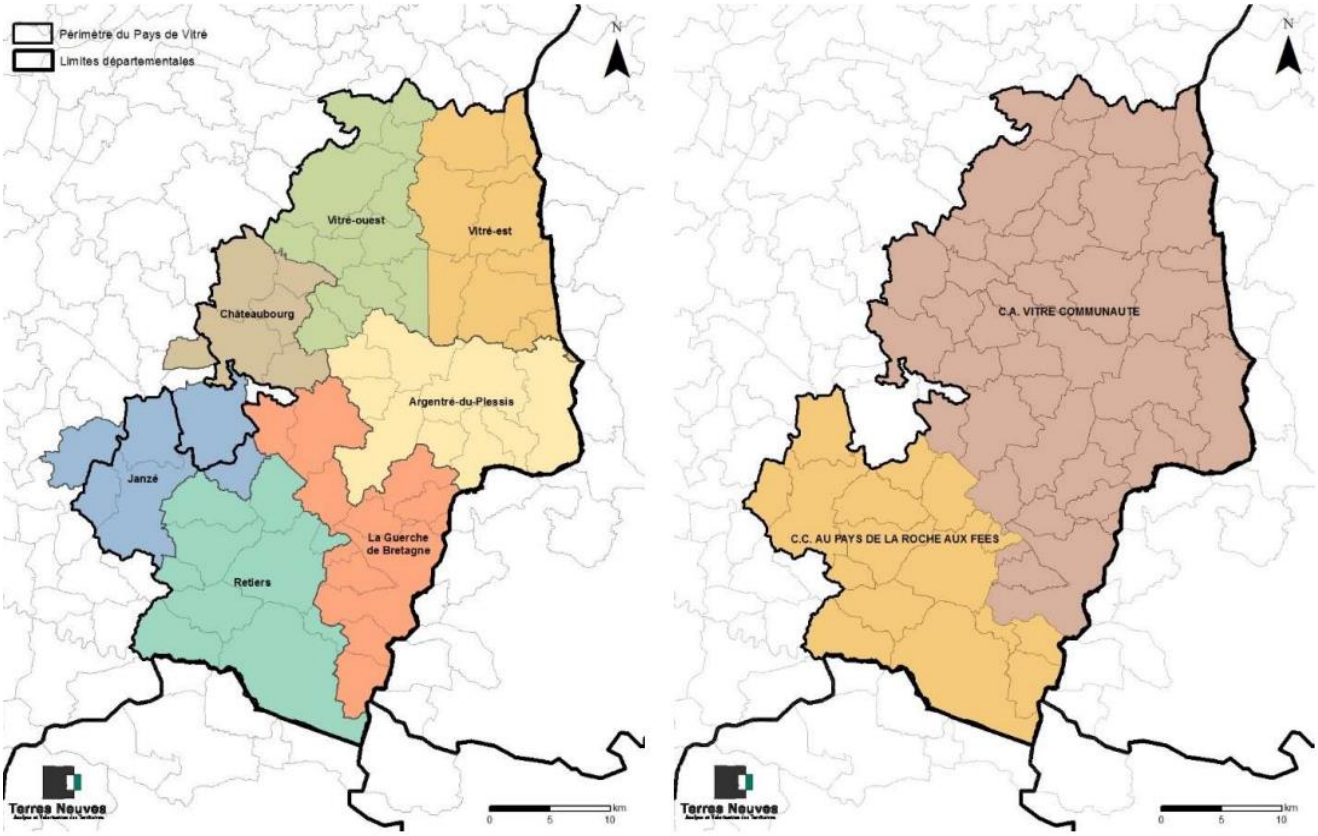


2.1.2.2 Le SCOT du Pays de Vitré

La commune de La Guerche-de-Bretagne fait partie du Pays de Vitré. Constitué d'une Communauté d'Agglomération, (Vitré Communauté) et d'une Communauté de Communes (Pays de la Roche-aux-Fées), ce territoire regroupe 62 communes et plus de 103 000 habitants en 2014.



Le Pays de Vitré se compose de 62 communes organisées en 2 intercommunalités : la Communauté d'Agglomération Vitré Communauté (46 communes) et la Communauté de Communes Au Pays de la Roche aux-Fées (16 communes).



Le pays a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale le 15 février 2018. Le SCoT, au travers du Document d'Orientation et d'Objectifs, est directement opposable au Plan Local d'Urbanisme de La Guerche de Bretagne.

Ce Schéma de Cohérence Territoriale a été réalisé autour de 4 grands objectifs de développement :

1. Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées
2. Asseoir une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour des bassins de vie
3. Maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux Portes de la Bretagne
4. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la ruralité du Pays de Vitré

8 thématiques ont été définies sur le territoire et déclinées en différentes orientations :

Thématique 1 Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire
ORIENTATION : Répartir l'accueil des nouvelles populations de façon équilibrée
ORIENTATION : Faciliter le parcours résidentiel sur le pays de vitre
ORIENTATION : Prendre en compte les risques et les nuisances

Thématique 2 Pour une gestion optimale de l'espace
ORIENTATION : Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités du pays de vitre
ORIENTATION : Limiter la consommation foncière

Thématique 3 Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré
ORIENTATION : Confirmer la position stratégique du pays de vitre aux portes de la bretagne
ORIENTATION : Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées
ORIENTATION : Préserver l'outil agricole en tant que composante économique majeure du territoire

Thématique 4 Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté
ORIENTATION : Conserver une bonne accessibilité sur l'ensemble du territoire
ORIENTATION : Développer et diversifier les mobilités alternatives
ORIENTATION : Prendre en compte l'avènement du numérique

Thématique 5 Assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée
ORIENTATION : Conserver une offre de services aux populations de qualité

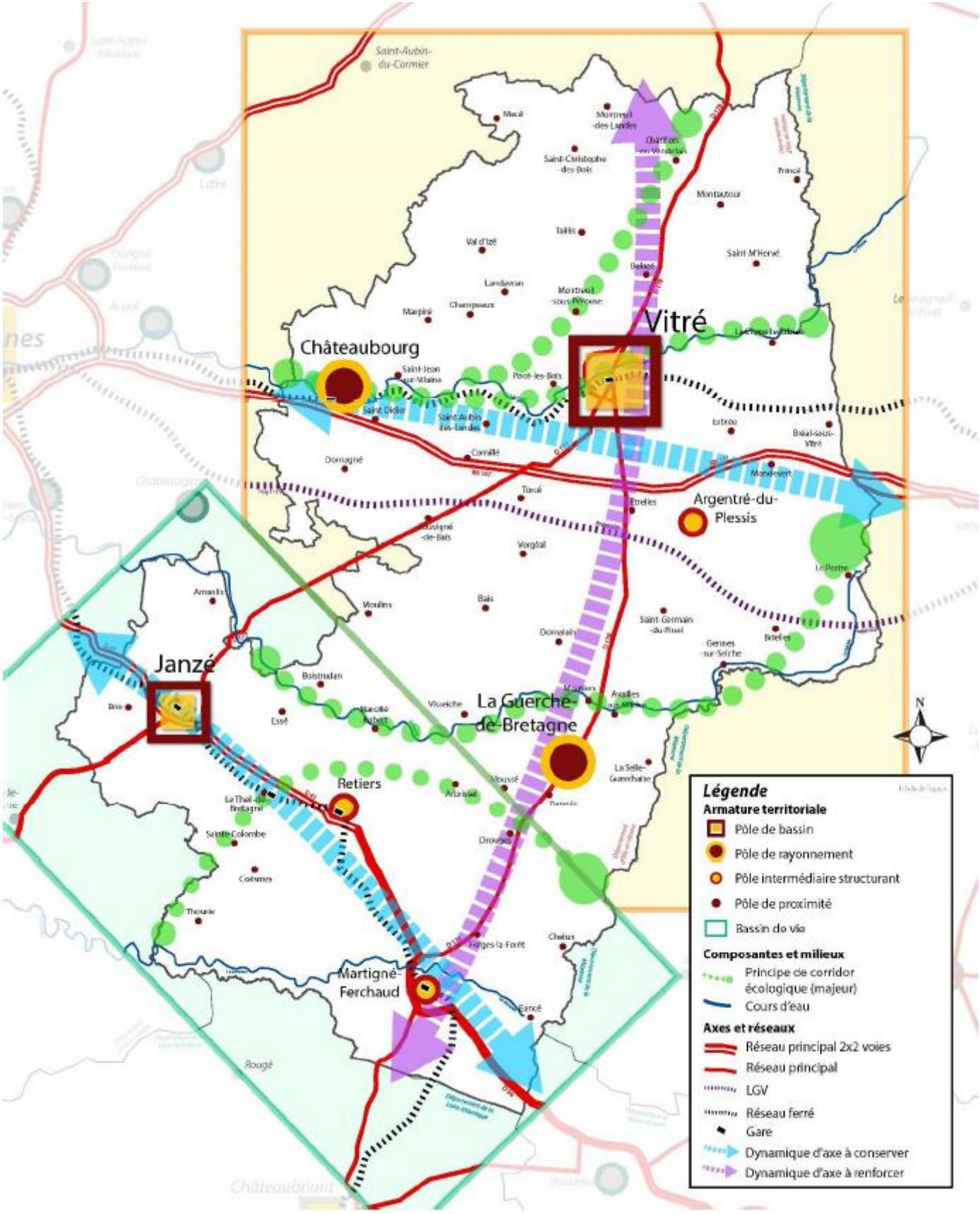
Thématique 6 Organiser un appareil commercial adéquat
ORIENTATION : Conforter les sites commerciaux existants par densification, réorganisation ou extension
ORIENTATION : Organiser une armature commerciale adaptée

Thématique 7 Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire
ORIENTATION : Valoriser les paysages et le patrimoine du pays de vitre
ORIENTATION : Garantir une gestion durable des ressources du territoire
ORIENTATION : Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue

Thématique 8 Œuvrer pour la transition énergétique
ORIENTATION : Œuvrer pour la transition énergétique

Le SCoT favorise le renforcement du pôle de rayonnement de la Guerche-de-Bretagne qui structure une partie plus rurale du territoire et joue un rôle de relais de certaines responsabilités, notamment en matière d'équipements, de diversification de l'habitat, de services et de commerces…
La Guerche de Bretagne est donc identifiée en tant que pôle de rayonnement au SCoT.

Carte du PADD du SCOT

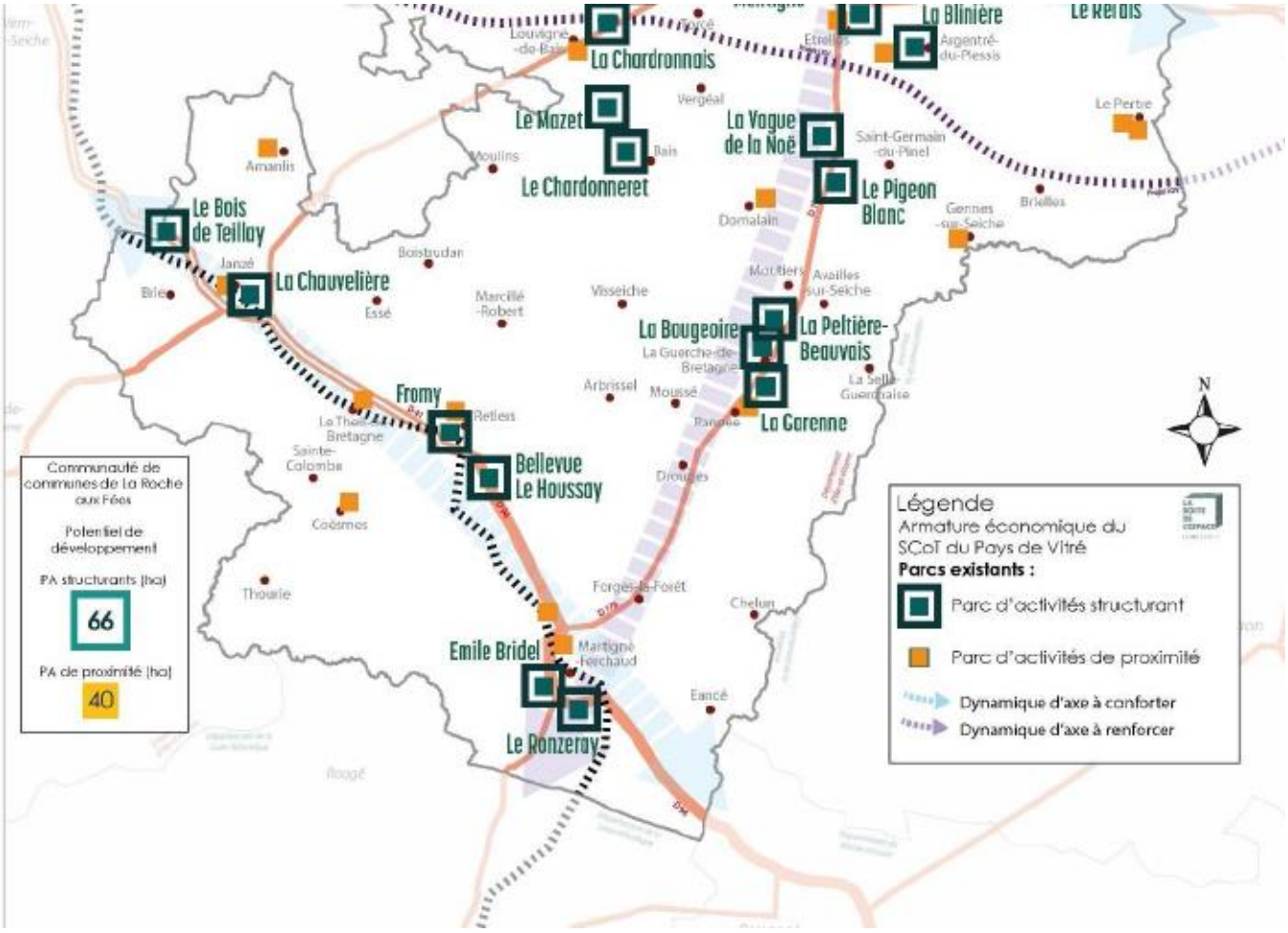


- En terme de logements, les documents d'urbanisme devront introduire dans la production globale nouvelle de logements, une part de logements aidés (tous types d'aides confondus, locatif et accession). Cette part s'élève à 20 % pour les pôles de rayonnement.

La taille des ménages estimée en 2035 est de 2,3 pour les pôles de rayonnement.

- En terme de développement économique, le SCoT identifie 2 Parcs d'Activités structurants sur la commune (PA de La Garenne et PA de la Bougeoire) et un Parc d'Activités structurant à cheval sur les communes de La Guerche Moutiers et Availles sur Seiche (PA de La Peltière et PA de Beauvais).

Extrait de la carte des Parcs d'Activités – Source : SCOT



Les objectifs suivants doivent y être recherchés :

	Objectif	Localisation	Aménagement/ Équipement
Parc structurant	-Encourager la sphère productive locale -Accueillir des entreprises /groupes d'envergure -Permettre le développement de l'industrie agro-alimentaire	-Très forte accessibilité -Bordure de 2X2 voies ou d'un axe dynamique	-Intégration paysagère, -Assainissement, très haut débit, poste source disposant d'une puissance électrique suffisante…
Parc de proximité	-Soutenir la création et la pérennisation des entreprises locales -Conserver la dynamique des bassins de vie	-En continuité des tissus urbanisés/agglomérés ou des parcs existants	-Intégration paysagère, -Liaisons et complémentarité avec les polarités

De plus, le SCoT fixe une limite de surface de plancher des commerces en zone périphériques :

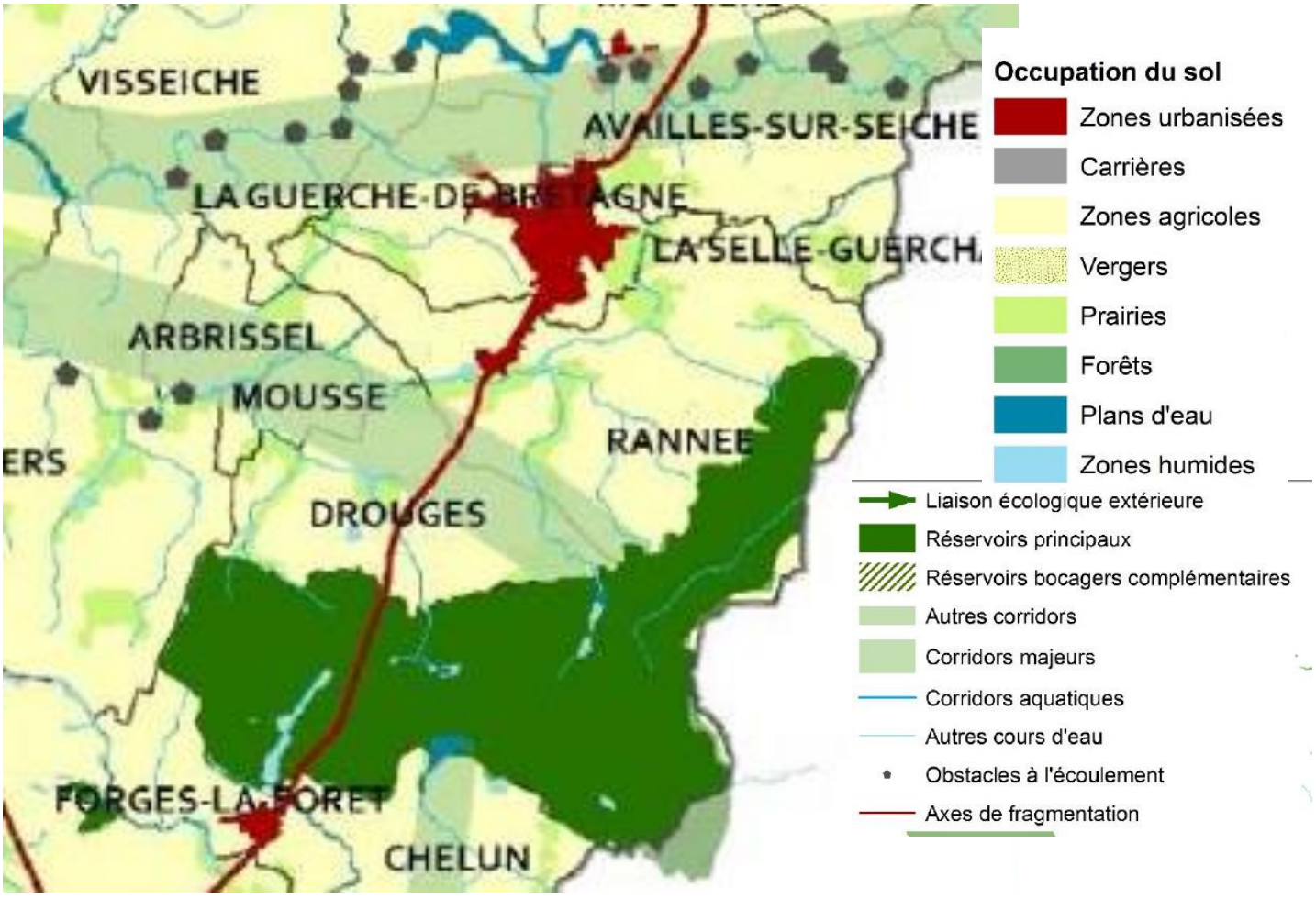
- **Au sein des sites périphériques, les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) :**
  - Ne pourront être inférieures à 300 m²
  - Ne sont pas plafonnées sur les pôles de bassin
  - Ne pourront excéder 6 000 m² par bâtiment sur les pôles de rayonnement
  - Ne pourront excéder 3 500 m² par bâtiment sur les pôles intermédiaires structurants
  - Ne pourront excéder 1 500 m² par bâtiment sur les pôles relais

La commune devra également dans son Plan Local d'Urbanisme :

Les documents d'urbanisme locaux devront	Délimiter les centralités et sites périphériques susceptibles d'accueillir les commerces de + 1 000 m² de surface de plancher

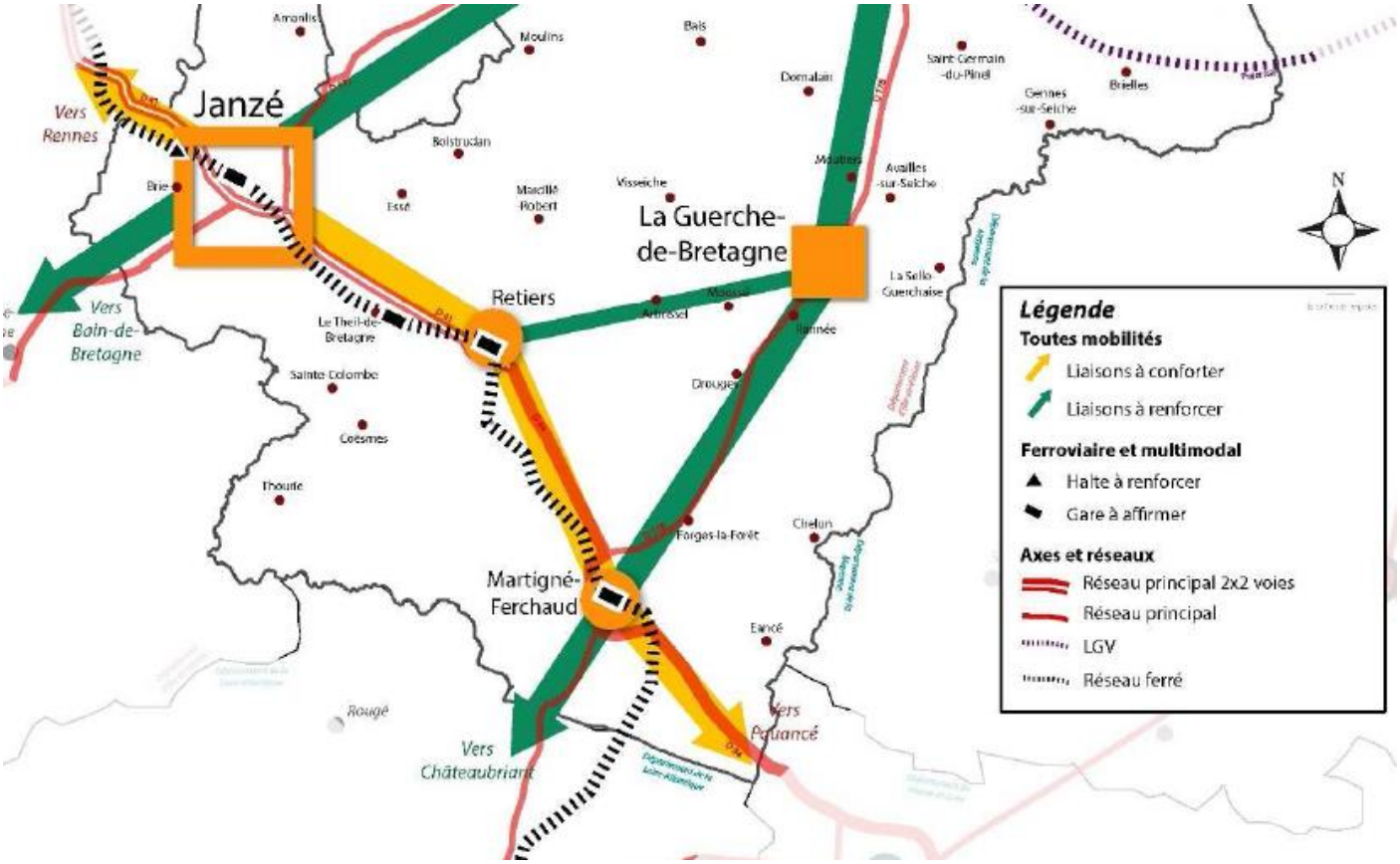
- En terme d'environnement, le SCoT identifie un corridor majeur au Nord du territoire communal

Extrait de la carte de la Trame Verte et bleue du SCoT



- En terme de mobilité, la commune de la Guerche se situe sur un axe liaison à renforcer.

Extrait de la carte des mobilités du SCoT



2.1.2.3Le PLH de Vitré Communauté

Un Programme Local de l'Habitat couvre Vitré Communauté pour la période 2016-2022.

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

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

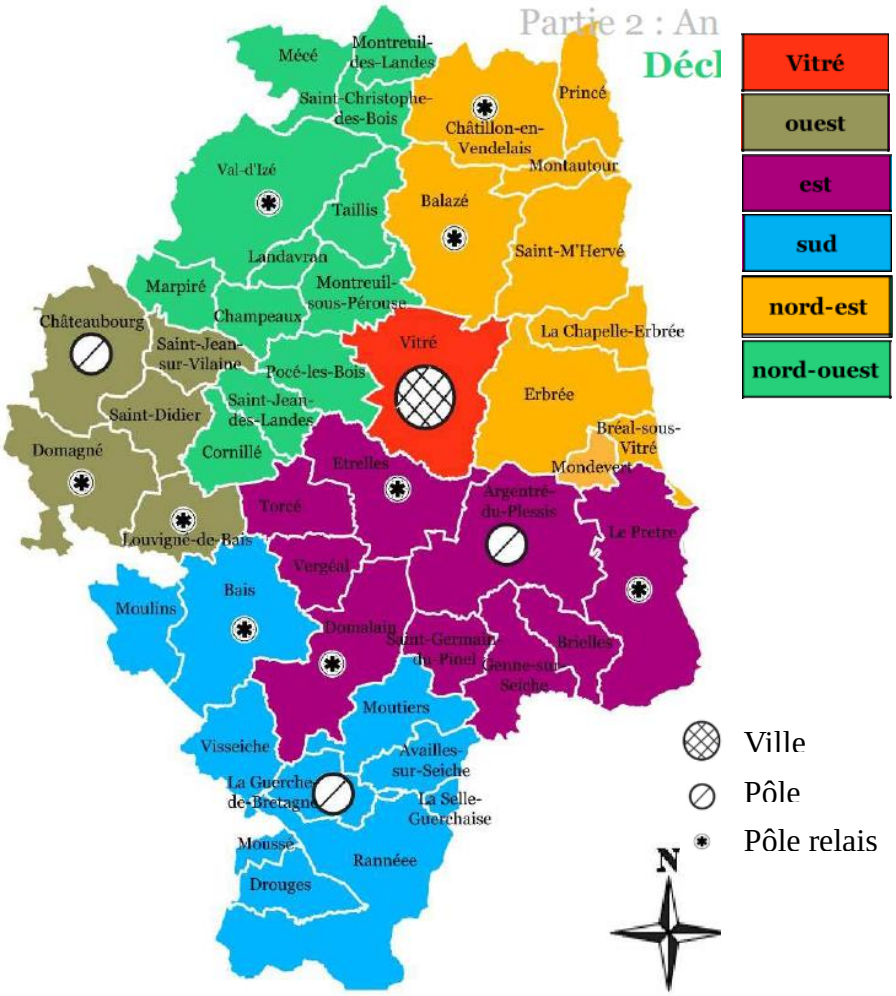
Cela se traduit à travers des objectifs précis et notamment au regard de la croissance démographique.
Ainsi, le PLH s'est fixé sur le scénario n°3 correspondant à une croissance soutenue avec un taux de croissance annuel de +1,35% sur les 6 prochaines années.

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

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

La Guerche de Bretagne fait partie intégrante du secteur Sud qui regroupe 10 communes. Elle a été identifiée comme pôle d'équilibre avec un objectif de production de 24 logements en moyenne et par an.

Secteurs définis dans le PLH de Vitré- source : PLH



2.1.3 Historique

La Guerche-de-Bretagne doit son nom à son origine de bourg fortifié dont il ne subsiste que peu de vestiges, si ce n'est une butte de terre aujourd'hui partiellement arasée, agrandissement de la motte originelle, et sur laquelle furent bâtis les châteaux successifs de La Guerche ainsi qu'une enceinte fortifiée encore visible.

Dès le XII-ème siècle, La Guerche est une ville constituée de hameaux réunis autour d'un château fort. Chef-lieu d'une importante seigneurie où vont se succéder 36 seigneurs dès 978 après Jésus-Christ, la paroisse de La Guerche dépendait de celle de Rannée et de l'ancien évêché de Rennes.

Durant le Moyen-âge, la Forêt de La Guerche, actuellement sur la commune de Rannée, était la frontière historique qui séparait la seigneurie de La Guerche (appartenant au Duché de Bretagne) du Bas-Maine. Une armée du roi d'Angleterre s'empare de la commune en 1173. Les Anglais, sous les ordres du duc de Somerset, s'en emparent à nouveau en 1443, malgré un traité de paix, toutefois, la France sous le règne de Louis XI s'en empare en 1472. A cette époque, la ville de La Guerche-de-Bretagne était fortifiée, suite à cette succession de conflit, des réparations importantes ont été faites en 1441 et en 1464.

Dès le XVI-ème siècle, La Guerche-de-Bretagne est l'une des 42 villes siégeant aux Etats de la province. Elle constituait une châtellenie parfois aussi qualifiée de baronnie qui bénéficiait d'un droit de haute justice comprenant huit paroisses relevant directement du Duc et du Roi.

2.1.4 Conclusion de la présentation de la commune de La Guerche-de-Bretagne

Une situation géographique qui place la commune a la confluence d'un réseau rural et au carrefour de plusieurs dynamiques régionales

Le positionnement territorial de La Guerche-de-Bretagne lui confère un rôle central dans le fonctionnement local. Elle assume sa fonction de chef-lieu de canton en constituant également un pôle de vie, de service, et d'activité économique local bien équipé.

- Cette centralité est issue de sa situation géographique intermédiaire :
  - En bordure d'un territoire dynamique : en limite de l'aire d'influence de l'agglomération rennaise (41 kms de Rennes),
  - Une distance de moins de 20 km de l'axe d'échange Paris-Rennes,
  - Une distance d'environ 20 km des grandes villes notamment de pôles d'équilibre comme Vitré. Cette distance lui permet à la fois de conserver son autonomie et de maintenir son attractivité grâce à la proximité de grandes agglomérations.
  - Au carrefour d'un réseau de circulation routière départemental majeur pour assurer les liaisons Nord-Sud de l'Est Rennais.

- Un cadre de vie de qualité induit par l'accessibilité aux différents services et équipements, un patrimoine urbain esthétique et un paysage agricole.

- La commune de La Guerche-de-Bretagne est intégrée dans le périmètre du SCoT du Pays de Vitré. Ce document a été approuvé le 15 février 2018.

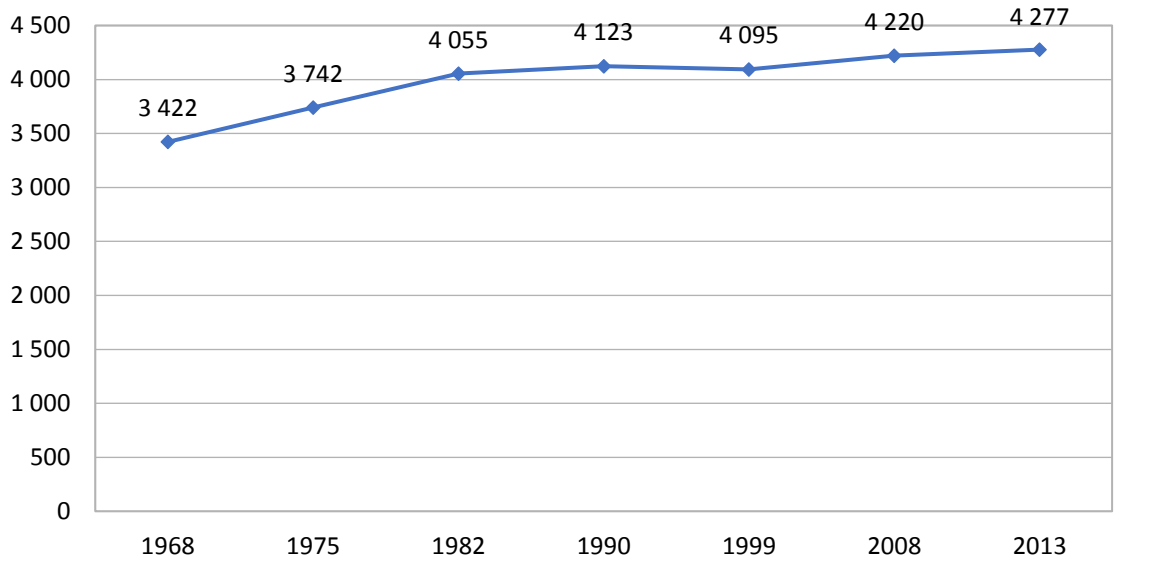
2.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES

2.2.1 Evolution de la population

Evolution de la population communale de la Guerche de Bretagne :

	PSDC	Variation absolue	Variation en %	Taux de variation annuelle en %
1968	**3 422**			
1968-1975		*+320*	*+9.35%*	*+1,34%*
1975	**3 742**			
1975-1982		*+313*	*+8.36%*	*+1,19 %*
1982	**4 055**			
1982-1990		*+68*	*+1.68%*	*+0,21%*
1990	**4 123**			
1990-1999		*- 28*	*-0,68%*	*-0,08%*
1999	**4 095**			
1999-2008		*+125*	*+3,05%*	*+0,34%*
2008	**4 220**			
2008-2013		*+57*	*+1,35%*	*+0,27%*
2013	**4 277**			

Rappel de la définition INSEE de population : La population sans doubles comptes *est la population totale moins les doubles comptes (personnes qui n'occupent pas un logement d'habitation dans la commune : les militaires, les élèves pensionnaires, les malades hospitalisés)*



Source INSEE

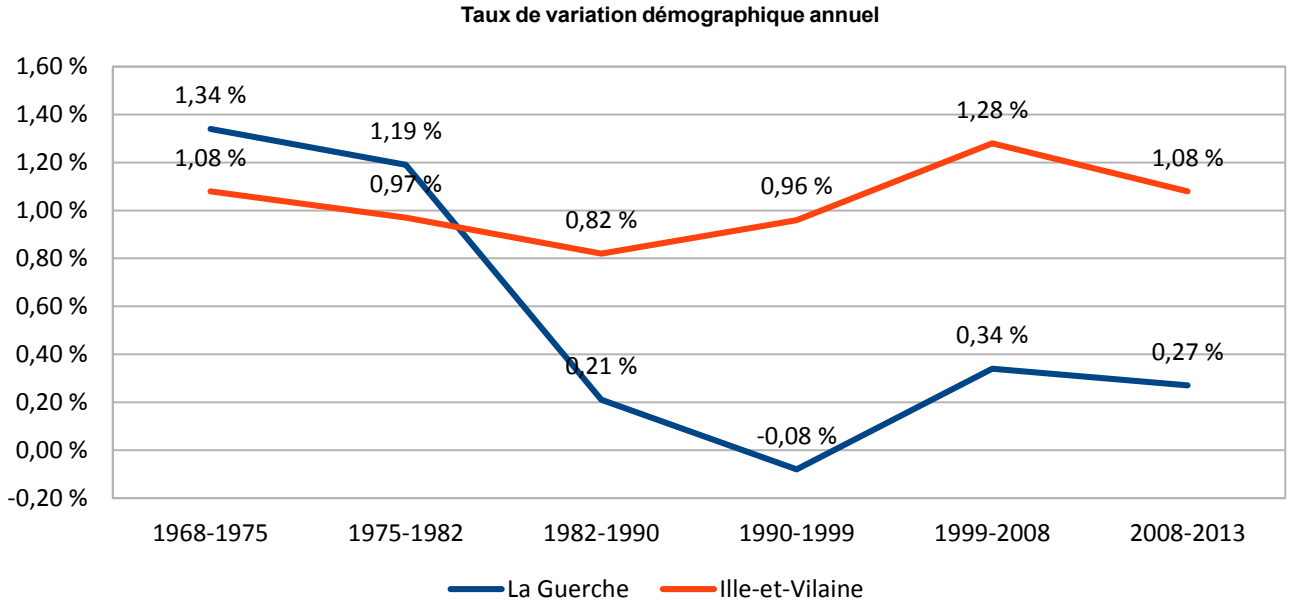
La dynamique démographique sur la commune de La Guerche-de-Bretagne a connu une évolution importante et régulière entre 1968 et 1982. Sur la période 1982-1990, la commune voit sa croissance ralentir. Une variation négative est constatée sur la période 1990-1999 (moins 28 habitants). Après cette période, la croissance démographique repart.
Cette évolution positive se poursuit depuis 2000 avec une variation moyenne annuelle de 0,5% entre 1999 et 2013.

Il est également à préciser que ces dernières années, la municipalité s'est concentrée sur le développement de ses équipements. L'accueil de nouveaux habitants s'est effectué principalement sous la forme de lotissements de maisons individuelles, ceci encourageant l'arrivée progressive de populations.

2.2.1.1 Evolution comparée de la population

	La Guerche de Bretagne		Département 35	
	PSDC	Taux de variation annuelle en %	PSDC	Taux de variation annuelle en %
1968	3 422		652 722	
1968-1975		+1,34%		+1,08%
1975	3 742		702 199	
1975-1982		+1,19%		+0,97%
1982	4 055		749 764	
1982-1990		+0,21%		+0,82%
1990	4 123		798 718	
1990-1999		-0,08%		+0,96%
1999	4 095		867 533	
1999-2008		+0,34%		+1,28 %
2008	4 220		967 588	
2008-2013		+0,27 %		+1,08 %
2013	4 277		1 019 923	

Source : INSEE



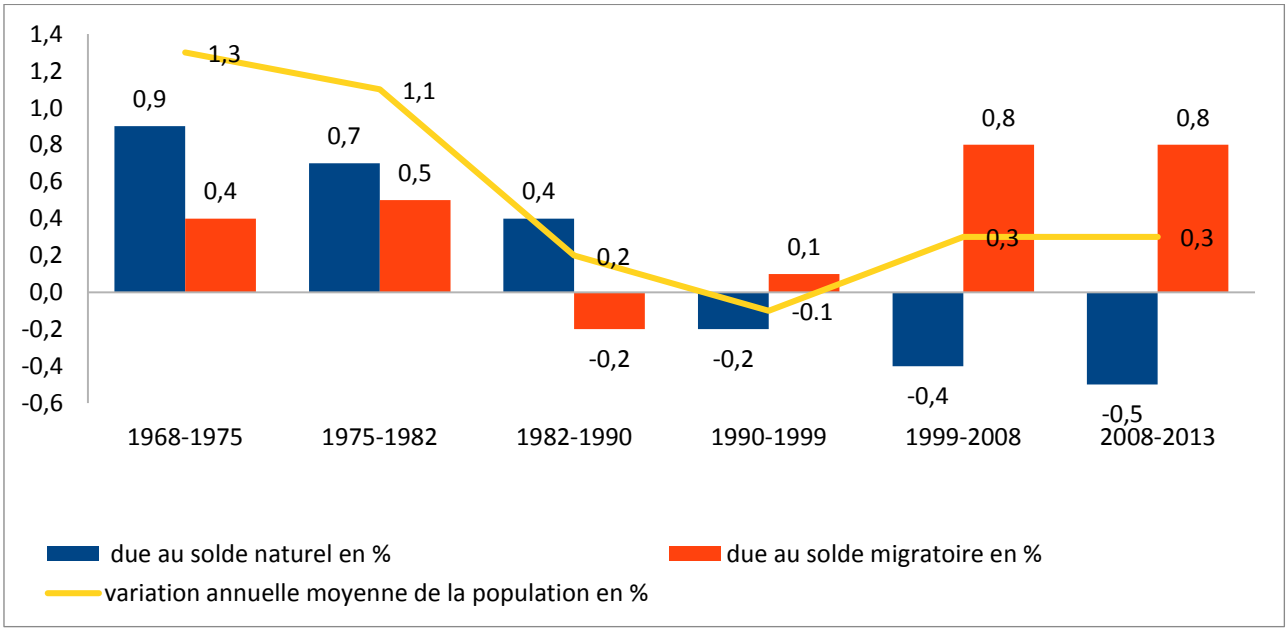
Le département connaît quant à lui une évolution de sa population avec une croissance démographique constante dès les années 1960 de l'ordre de 1% par an depuis 1968 à 1999. Toutefois, cette évolution, bien que toujours positive, s'atténue progressivement enregistrant un taux de variation annuel de 0,82 % entre 1982 et 1990 pour repartir à la hausse dans les années 1990. Attirée par les pôles urbains et principalement Rennes, la population s'est installée en milieu urbain. Mais depuis une quinzaine d'années, on assiste au réinvestissement des zones de campagnes, notamment sur la commune de La Guerche de Bretagne, d'une population urbaine qui cherche des terrains plus accessibles et des emplois, un cadre de vie et des communes équipées et bien desservies. Ceci explique notamment la croissance démographique positive retrouvée à La Guerche-de-Bretagne.

2.2.1.2 Analyse de l'évolution démographique

	PSDC	Taux de variation annuel en %	Variation en %	Solde naturel	Solde migratoire
				Taux de variation annuel dû au solde naturel en %	Taux de variation annuel dû au solde migratoire en %
1968	**3422**				
1968-1975		+1,3%	+9,3 %	0,9%	+0,4%
1975	**3742**				
1975-1982		+1,1%	+8,3%	0,7%	+0,5%
1982	**4055**				
1982-1990		+0,2%	+1,6%	0,4%	-0,2%
1990	**4123**				
1990-1999		-0,1%	-0,6%	-0,2%	+0,1%
1999	**4095**				
1999-2008		+0,3%	+3,0 %	-0,4%	+0,6%
2008	**4220**				
2008-2013		+0,3%	+1,3%	-0,5%	+0,8%
2013	**4277**				

Source : INSEE

Evolution des soldes naturel et migratoire entre 1968 et 2013



Source : INSEE

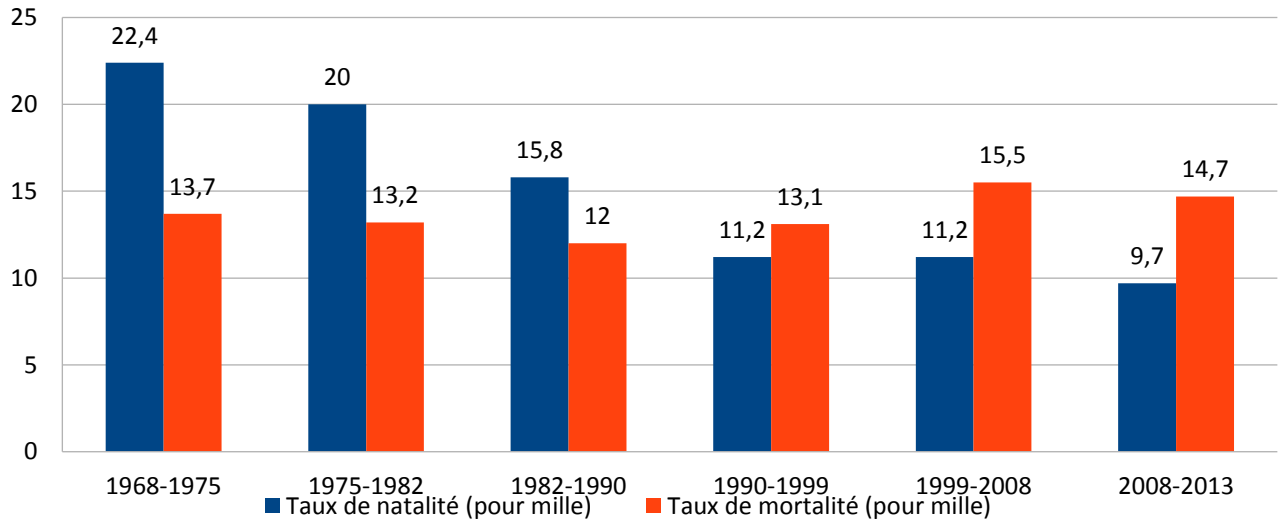
La croissance démographique qu'a connu la commune de La Guerche-de-Bretagne entre 1968 et 1982 a été alimentée par un solde migratoire fort (entre 105 et 223 nouveaux arrivants) mais surtout par un solde naturel excédentaire jusqu'en 1990.
La période 1982-1990 est marquée par un recul du solde migratoire avec des chiffres négatifs (56 départs non renouvelés) et un maintien d'un solde naturel relativement important.
A partir de 1990, la tendance démographique s'inverse, la reprise de la croissance est le résultat d'un solde migratoire excédentaire et d'un solde naturel déficitaire. Cette tendance ne cesse de s'accroître sur les périodes 1999-2008 et 2008-2013 permettant d'inverser la porte occasionnée par un solde naturel négatif.

Evolution du solde naturel entre 1962 et 2013

	Solde naturel	Naissances		Décès	
		Nombre	Taux de natalité pour 1000	Nombre	Taux de mortalité pour 1000
1962-1968	98	388	*20,1*	290	*15*
1968-1975	215	556	*22,4*	341	*13,7*
1975-1982	186	546	*20*	360	*13,2*
1982-1990	124	515	*15,8*	391	*12*
1990-1999	-69	416	*11,2*	485	*13.1*
1999-2008	*-171*	*343*	*11,2*	*514*	*15,5*
2008-2013	*-131*	*250*	*9,7*	*381*	*14,7*

Source : INSEE

Evolution des taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 2013



Le taux de mortalité est une donnée stable de 1968 à 1990. Sur la période 1990-2008, le nombre de décès augmente, avec notamment 514 décès enregistrés entre 1999 et 2008. Cette caractéristique est à mettre en lien avec la croissance de la population, dont des personnes venues des communes environnantes au moment de prendre leur retraite, ce qui contribue au vieillissement de la population locale. La présence d'une maison de retraite est aussi un facteur d'enregistrement de décès.

Après un nombre important de naissances sur la période 1968-1990, on remarque une baisse des naissances depuis les années 1990 : avec 556 naissances entre 1968 et 1975, nous sommes passés à 343 naissances sur la période 1999-2008 et 250 sur la période 2008-2013.
L'arrivée de nouvelles populations ces 20 dernières années n'a pas permis de relancer la natalité à La Guerche-de-Bretagne, qui reste encore insuffisante pour contrer un nombre de décès relativement stable. Toutefois, sur la période 2008-2013 cet écart tend à se réduire.

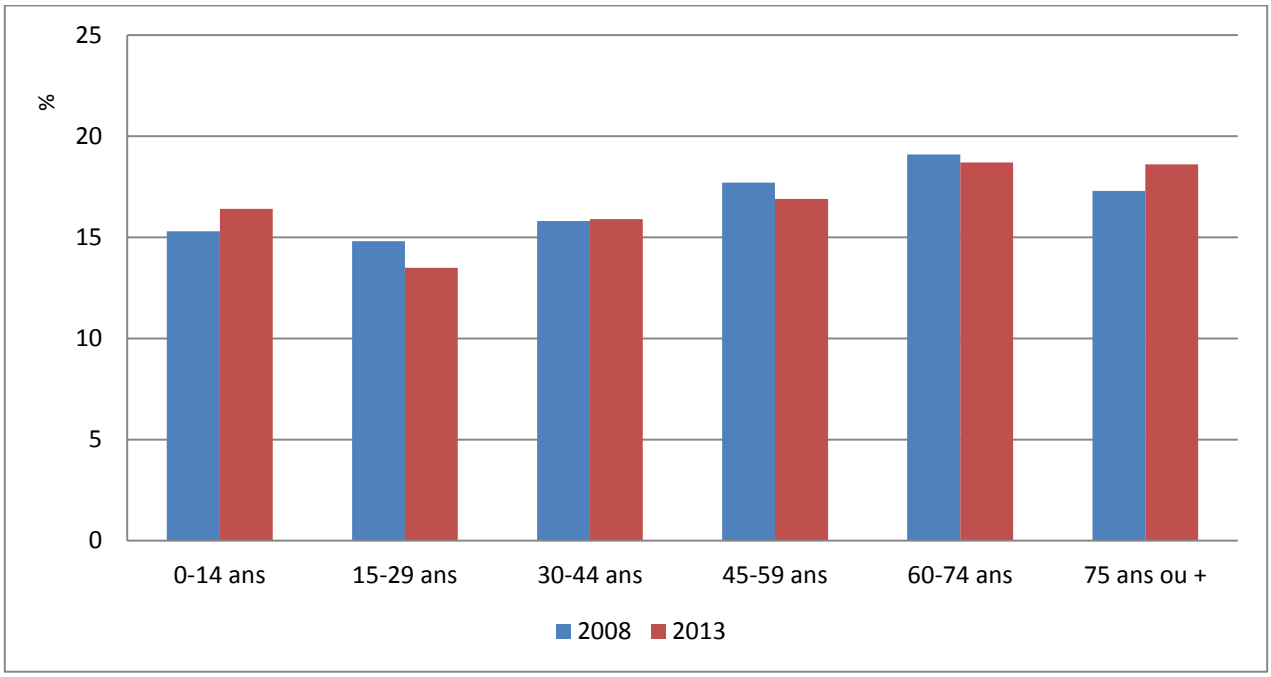
2.2.2 La structure par âge

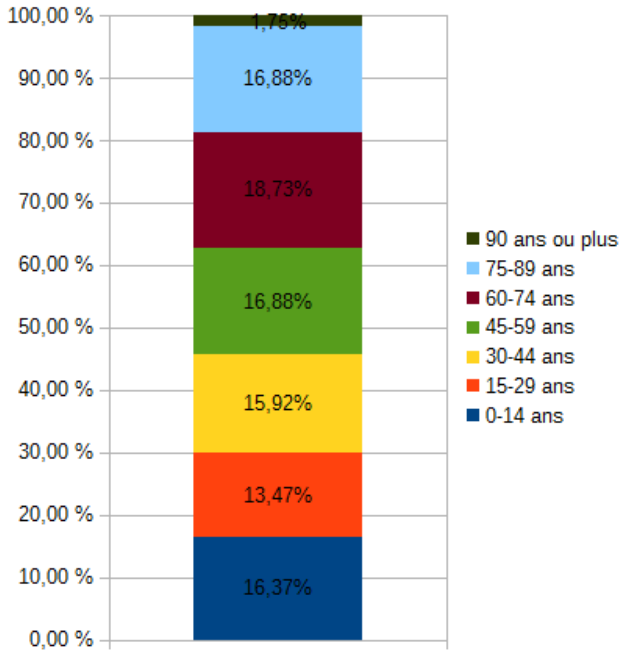
La pyramide des âges de La Guerche-de-Bretagne connaît une évolution conforme à la tendance nationale, à savoir, un vieillissement de la population ces vingt dernières années. Malgré une hausse de la population de moins de 20 ans relativement importante, l'augmentation générale de la population s'est effectuée au profit des 75 ans et plus.

	2008	%	2013	%	Taux de variation
0 à 14 ans	644	15,3	700	16,4	+ 8,7%
15 à 29 ans	626	14,8	577	13,5	- 7,8%
30 à 44 ans	667	15,8	680	15,9	+ 1,9%
45 à 59 ans	747	17,7	722	16,9	- 3,3%
60 à 74 ans	805	19,1	801	18,7	- 0,5%
75 ans ou plus	731	17,3	797	18,6	+ 9%
Ensemble	4 220	100	4 277	100	

Source : INSEE RGP 2008-2013

La structure de la population démontre un léger vieillissement de la population. Avec + 9 % de personnes âgées de 75 ans et plus sur la période 2008-2013, cette tranche d'âge est bien présente et peut révéler un allongement de la durée de vie, signe d'une bonne qualité de vie sur la ville. Sur la même période, on note aussi une hausse des jeunes enfants et de leurs parents (+ 8,7 % pour les 0-14 ans et + 1,9 % pour leurs parents).





La population communale est relativement diversifiée en 2013. L'ensemble des tranches d'âges sont représentées sur le territoire communal et ce de manière régulière et quasi-identique. Hormis les 15-29 ans qui sont moins nombreux, (577) toutes les autres tranches d'âge comptent entre 700 et 800 personnes.

On constate un phénomène de « retour au pays » de jeunes retraités qui ont dû partir pour des raisons professionnelles et qui souhaitent revenir sur leur territoire natal une fois leur activité professionnelle terminée.

	INDICE DE JEUNESSE COMPARÉ DE 1999 A 2012			
	1990	1999	2007	2012
La Guerche-de-Bretagne	1,08	0,7	0,6	0,7
Ille-et-Vilaine	1,5	1,2	Nc	1,4

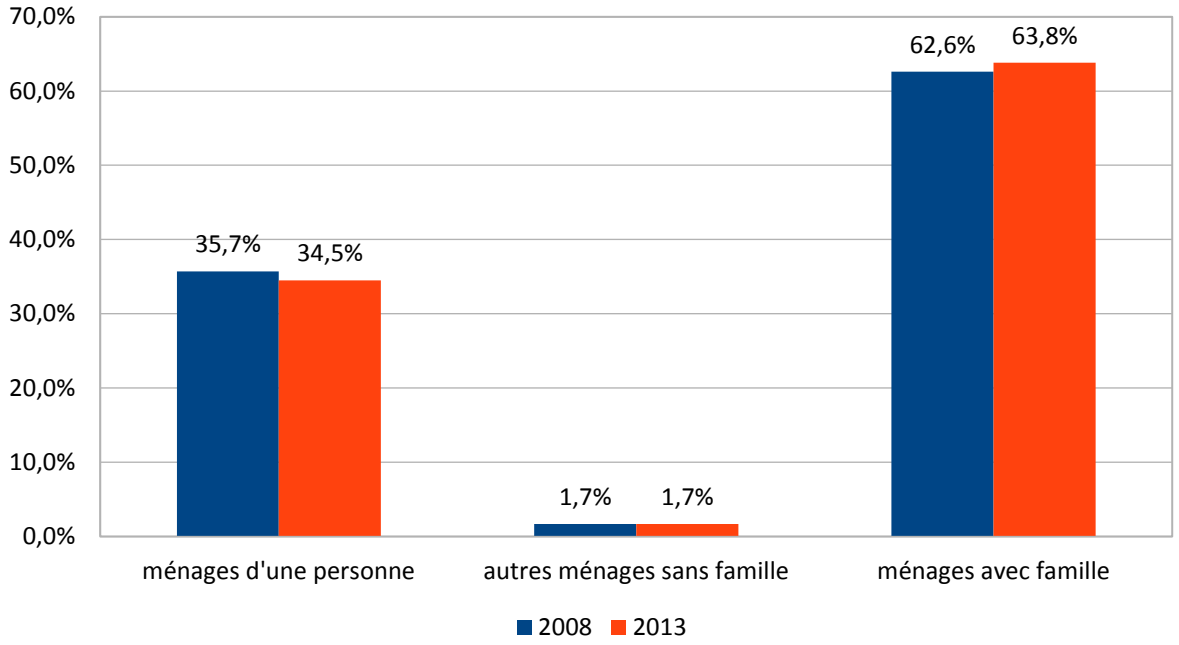
La comparaison de l'indice de jeunesse vient appuyer ce constat. La Guerche-de-Bretagne enregistre un indice de jeunesse bas de 0,7 en 1999 et en 2012, - taux inférieur à celui du département qui confirme le vieillissement de la population et la nette dominance des plus de 60 ans.

A contrario, le département, avec un indice de jeunesse de 1,4 en 2012, présente une population plus jeune et plus équilibrée sans pour autant échapper au vieillissement général de sa population. Les données sur la population communale permettent d'affirmer que la tendance de l'évolution de la structure démographique de la Guerche-de Bretagne-depuis 1999 se dirige vers une augmentation de la population, mais une réduction progressive de la part des moins de 20 ans, avec un indice de jeunes qui perd 0,1 point entre 1999 et 2007 en atteignant un indice de jeunesse de 0,7 en 2012

Toutefois, une nouvelle population représentée par des couples actifs avec 1 ou 2 enfants arrive également à La Guerche-de-Bretagne comme peut en témoigner l'indice de jeunesse qui repart à la hausse de 2007 à 2012 (0,7%). Aussi, cette arrivée de ménages plus jeunes a probablement permis l'amorce d'un rajeunissement de sa population.

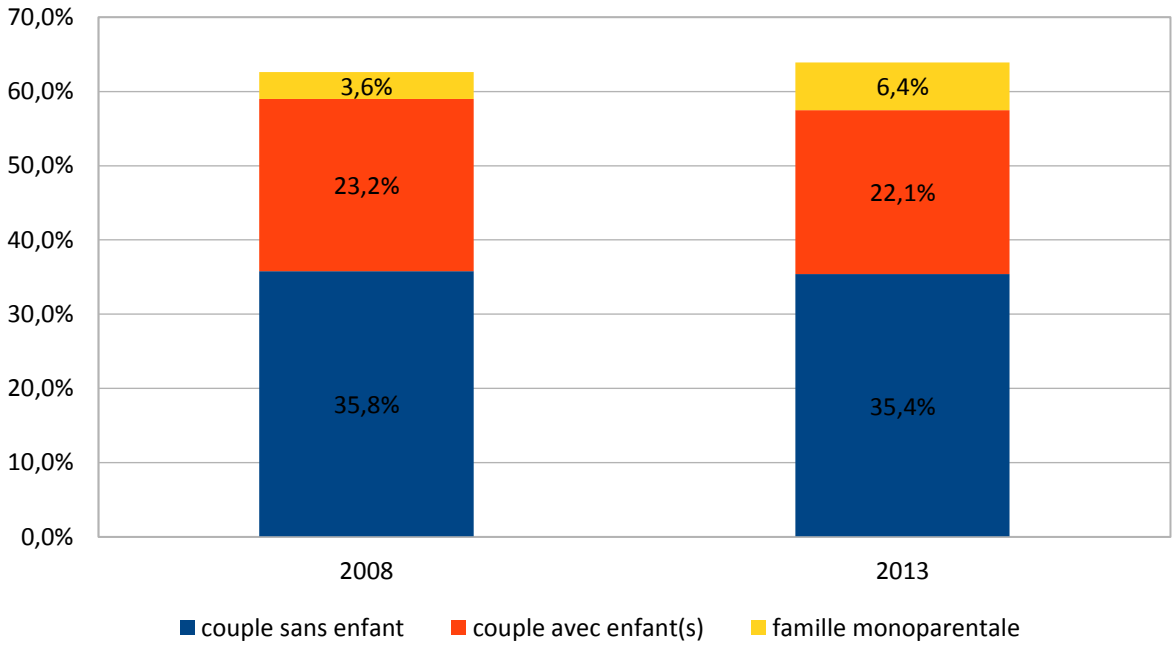
2.2.3 Les ménages

Ce sont les ménages avec famille qui représentent plus de la moitié de la population de la Guerche-de-Bretagne (63,8%), cette part est en hausse de 2008 à 2013 passant de 62,6% en 2008 à 63,8% en 2013 au détriment des ménages d'une personne dont la part a diminué sur la même période.



Les ménages avec famille(s) sont composés principalement de couple sans enfant (35,4%) cette part est en baisse sur la période 2008-2013 ainsi que la part des couples avec enfants au bénéfice des familles monoparentales (6,4% en 2013 contre 3,6% en 2008).

Il est en effet à rappeler que le vieillissement mais également le changement des comportements sociaux (augmentation des divorces et des familles monoparentales, recomposition familiale) sont autant de phénomènes nationaux qui expliquent la baisse de la taille des ménages et de l'augmentation du nombre de couples sans enfant.



2.2.4 Conclusion de l'analyse démographique de la commune de La Guerche-de-Bretagne

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI PROGRESSE GRACE A UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF.

- **La commune de La Guerche-de-Bretagne enregistre une croissance démographique modérée en rencontrant une augmentation progressive de 1968 à 1990, une décroissance entre 1990 et 1999, pour une reprise ces vingt dernières années. La diffusion progressive de l'attractivité rennaise et le rôle de pôle rural que joue la commune pourraient expliquer ce constat.**

- **La commune enregistre en 2013, 4 277 habitants.**

- **La croissance démographique est le fait principalement de l'arrivée de nouvelles populations urbaines sur le territoire, en quête d'un nouveau cadre de vie et de territoires plus accessibles. Cette population urbaine est souvent susceptible de présenter des attentes fortes en matière d'équipements et de services.**

- **Le solde naturel est déficitaire mais tend peu à peu à se réduire. La part des personnes âgées de plus de 75 ans est accentuée en partie du fait de la présence d'un EHPAD au sein de l'hôpital local.**

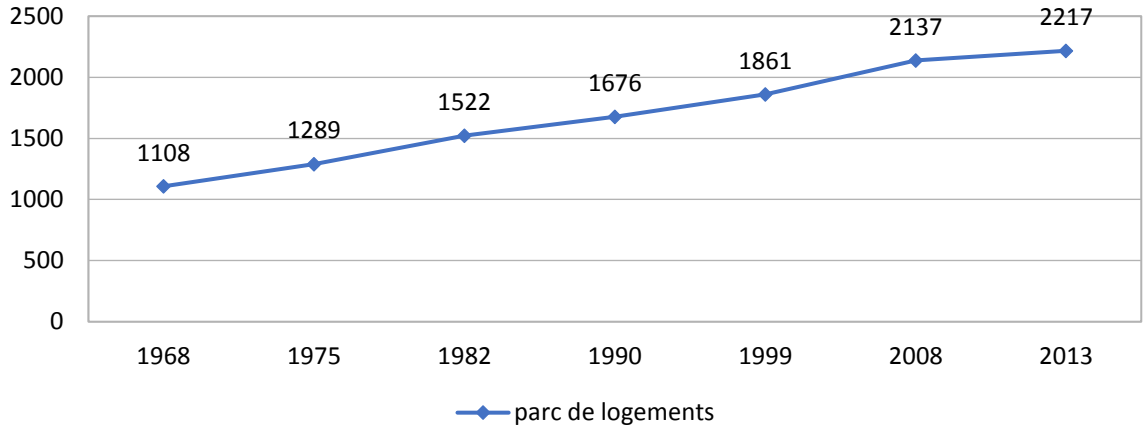
- **La commune subit le phénomène généralisé de la baisse de la taille des ménages composés en grande partie de 1 à 2 personnes, souvent des couples sans enfants ou des familles monoparentales (part en hausse de 2008 à 2013).**

2.3 DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

2.3.1 Evolution du parc de logements

	Population résidentielle	Parc total		Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
		Nb	Variation en %	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1968	3 196	**1 108**		1 062	*95,84*	20	*1,8*	26	*2,24*
1968-1975			***16,33%***						
1975	3 498	**1 289**		1 222	*94,8*	24	*1,86*	43	*3,33*
1975-1982			***18,07%***						
1982	3 828	**1 522**		1 378	*90,53*	69	*4,53*	75	*4,92*
1982-1990			***10,11%***						
1990	3 921	**1 676**		1 506	*89,85*	48	*2,86*	122	*7,27*
1990-1999			***11,03%***						
1999	3 891	**1 861**		1 681	*90,33*	49	*2,63*	131	*7,03*
1999-2008			***12,09%***						
2008	3 888	**2 137**		1 893	*88,6*	27	*1,2*	217	*10,2*
2008-2013			***3,74%***						
2013	4 062	**2 217**		1884	*85*	31	*1,4*	302	*13,6*

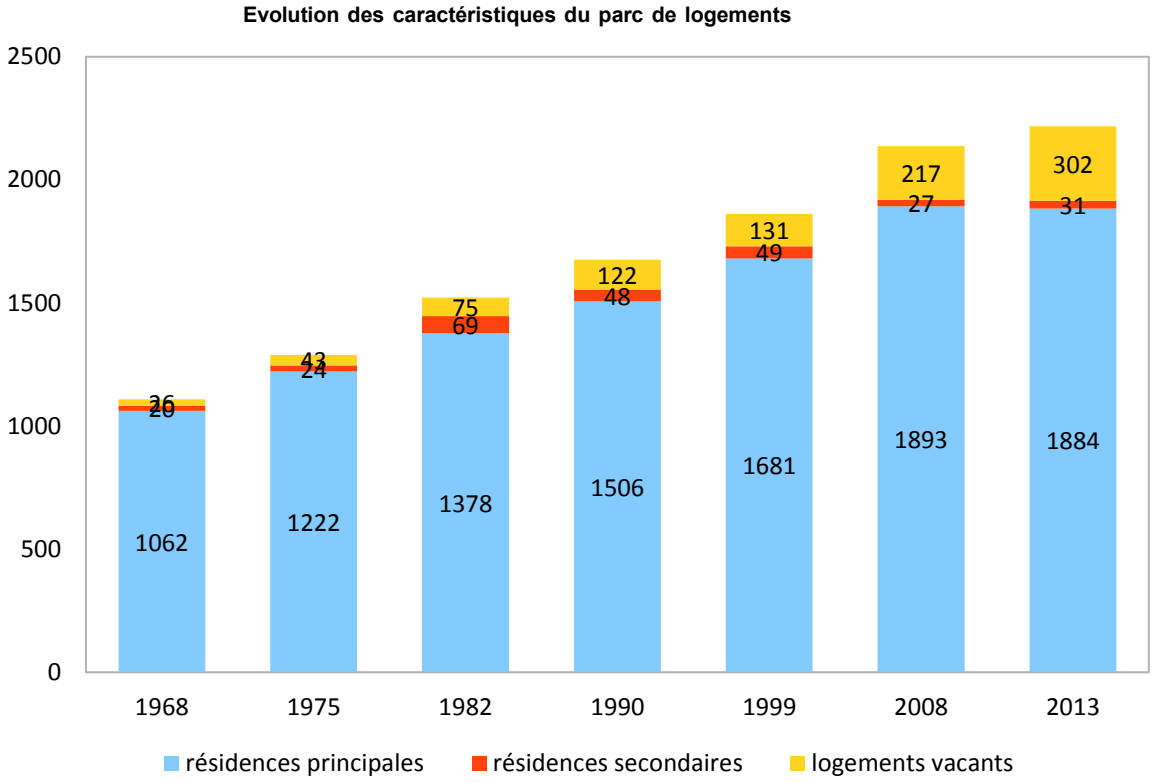
Evolution du parc de logements



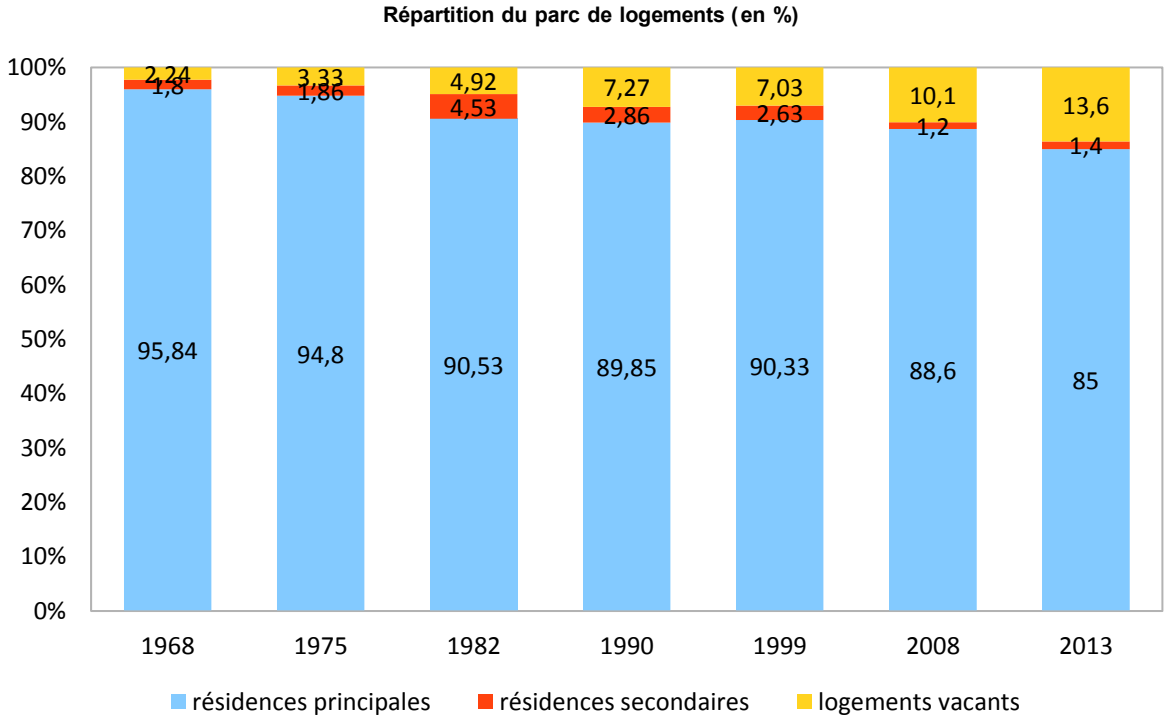
Le nombre de logements sur la commune de La Guerche-de-Bretagne n'a cessé de croître depuis 1968 passant de 1108 logements à 2217 en 2013. Les années 1970-1980 marquent une croissance importante du parc avec 18% entre 1975 et 1982, croissance qui ralentit ensuite avec des taux de variation de +10% entre 1990 et 1999 pour repartir légèrement sur la période 1999-2008. Sur la période 2008-2013, le parc de logements continue de croître mais de manière plus lente avec une augmentation de 3,74 % du parc de logements soit la construction de 80 logements sur les cinq dernières années. Cet essoufflement s'explique notamment par une diminution des terrains constructibles disponibles sur la commune et une politique de développement qui s'est concentrée, durant une période à la construction et au réaménagement d'équipements publics.

Cette hausse confirme le retour de nouveaux habitants sur ce territoire qui fuient la pression foncière qui s'exerce sur l'agglomération de Rennes, ou bien qui trouvent un emploi dans les entreprises de La Guerche-de-Bretagne.

2.3.2 Caractéristiques du parc de logements



Source : INSEE



La croissance du parc de logements sur la Guerche-de-Bretagne est en majorité alimentée par la hausse du nombre de résidences principales, confirmant ainsi l'attractivité résidentielle de la commune. En effet, le nombre de résidences principales a augmenté de manière constante passant de 1062 à 1884 entre 1968 et 2013. Bien que le nombre de résidences principales augmente, sa part quant à elle diminue passant de 95,84% en 1968 à 85% en 2013.

Le nombre de résidences secondaires a connu des variations relativement importantes, il a augmenté de manière significative entre 1968 et 1999 passant ainsi de 20 à 49 logements, témoignant d'un intérêt touristique de la région.
On constate une baisse entre 1999 et 2008 de 22 logements en résidences secondaires et/ou occasionnels qui ont été transférés en logements vacants ou en résidences principales. Toutefois, les résidences secondaires et les logements occasionnels ne représentent aujourd'hui que 1,4 % du parc de logements de la commune. De 2008 à 2013, le nombre de résidences secondaires a de nouveau légèrement augmenté.

Les logements vacants ont, quant à eux, augmenté de manière constante pour atteindre 13,6% du nombre total de logements en 2013. Après une période d'augmentation continue sur la période 1968-1982, passant de 26 à 75 et alimentant la croissance du parc, les logements vacants ont ensuite entamé une accélération de leur développement dès 1982. En 1990, ils étaient 122 logements vacants pour atteindre en 2013 le nombre de 302 habitations vacantes. Ainsi, avec seulement 2,24% en 1968, la vacance atteint 13,6% en 2013, taux élevé (un taux de vacance de 6% étant considéré comme approprié pour assurer une bonne rotation du parc).
Cette vacance qui touche particulièrement le centre-ville, s'explique notamment par un habitat qui ne répond plus aux besoins (appartements en mauvais état) et du report de la demande de logements sur les maisons individuelles neuves et récentes en périphérie du centre-ville.

Toutefois, la commune de La Guerche de Bretagne se donne pour objectif de réduire cette vacance en participant à la réhabilitation de logements vacants très dégradés en centre-ville. C'est ainsi que la commune vient d'inaugurer le 26 septembre 2018, 10 logements locatifs sociaux aménagés dans 3 anciennes habitations vacantes au pied de la mairie et de l'église. Une autre opération est en cours au 6 rue Notre-Dame, face à la médiathèque. L'ensemble était également vacant et trop dégradé pour être utilisé à nouveau. L'opération consiste à réhabiliter un bâtiment sur 2 niveaux avec une cellule commerciale au rez-de-chaussée et un appartement au 1er étage.

A noter : les données INSEE relatives aux résidences secondaires comptabilisent les logements occasionnels à partir de 1990. Dès lors, les données antérieures à cette date ne prennent probablement pas en compte cette catégorie dans le calcul du nombre de logements secondaires.

2.3.3 Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "desserrement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
La Guerche-de-Bretagne	3,01	2,86	2,78	2,6	2,31	2,1	2,2

Source : INSEE 2012

La commune de la Guerche-de-Bretagne connaît une baisse générale du nombre de personnes par logement, et suit ainsi la tendance nationale. Le taux d'occupants passe de 3,01 en 1968 à 2,1 en 2007 suivant une réduction constante ces trente dernières années. Ce phénomène se produit également sur le département.
Il est le résultat d'un vieillissement de la population associé aux phénomènes de décohabitation et de baisse de la natalité. Toutefois, le nombre personnes par ménage repart à la hausse en 2012 avec 2,2 personnes par ménage en moyenne. Ceci peut s'expliquer notamment par la hausse de la natalité sur la commune en 2012 et la diminution du nombre de décès sur cette même période, ou encore par l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune le plus souvent avec enfants.

Cette baisse du nombre de personnes par logements nécessite de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente.

	Maisons		Appartements		Propriétaires		Locataires		
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	dont logements sociaux HLM Nbre	%
2008	1603	75,2	520	24,3	1148	60,7	722	149	38,1
2013	1674	75,5	541	24,4	1187	63	676	135	35,9

Source : INSEE 2008-2013

Le parc de logements de la commune de La Guerche-de-Bretagne est, en 2013, essentiellement représenté par des maisons individuelles avec une part de 75,5%. Parallèlement, le parc est occupé en grande majorité de propriétaires (63%), les locataires occupant 35,9% des logements sur la commune. Cette caractéristique s'est probablement renforcée au regard de la production de maisons neuves en accession ces dernières années. On constate que la typologie du parc tend à se diversifier, toutefois le nombre de locataires est en régression sur la période 2008-2013.

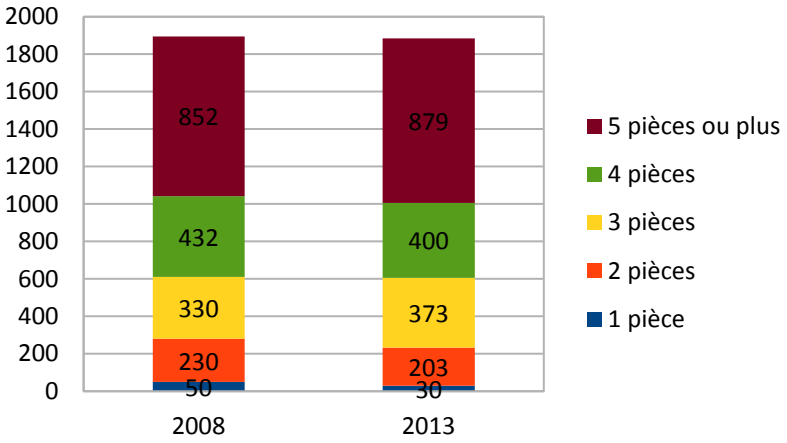
L'offre en logements sociaux est peu développée sur la commune de La Guerche-de-Bretagne.
En 2014, 178 logements sociaux étaient recensés sur la commune soit 9,33% de logements sociaux. La création de 203 logements locatifs sociaux serait nécessaire pour répondre à la loi SRU.
Or, cette règle ne correspond pas à la demande de logements sur la commune : la création de 203 nouveaux logements sociaux engendrerait de la vacance dans le parc des logements locatifs sociaux et privés, notamment dans les appartements car les demandeurs de logement souhaitent majoritairement un pavillon avec jardin.

2.3.4 Taille des résidences principales

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
2008	50	230	330	432	852
%	2,6	12,1	17,4	22,8	45
2013	30	203	373	400	879
%	1,6	10,8	19,8	21,2	46,6

Source : INSEE RGP 2013

Evolution de la taille des résidences principales

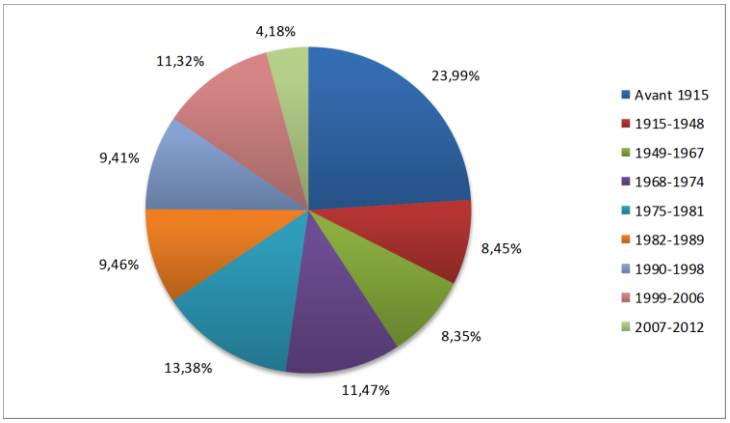


Le parc de logements de La Guerche-de-Bretagne est occupé en grande majorité par des logements de grande taille avec 67,8% de résidences principales composées de 4 pièces et plus en 2013. Ainsi, on enregistre moins de 1,6% de logements de 1 pièce et seulement 10,8% de 2 pièces. Les résidences de 3 pièces occupent 19,8%.
Malgré une baisse du nombre de personnes par ménages la part des grands logements ne cesse de croître au détriment des petits logements.

Ancienneté du parc

Avant 1915		De 1916 à 1948		De 1949 à 1967		De 1968 à 1974		De 1975 à 1981		De 1982 à 1989		De 1990 à 1998		De 1999 à 2007		De 2007 à 2012	
Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
477	23,99	168	8,45	166	8,35	228	11,47	266	13,38	188	9,46	187	9,41	225	11,32	83	4,18

Source : INSEE- RGP et données SITADEL

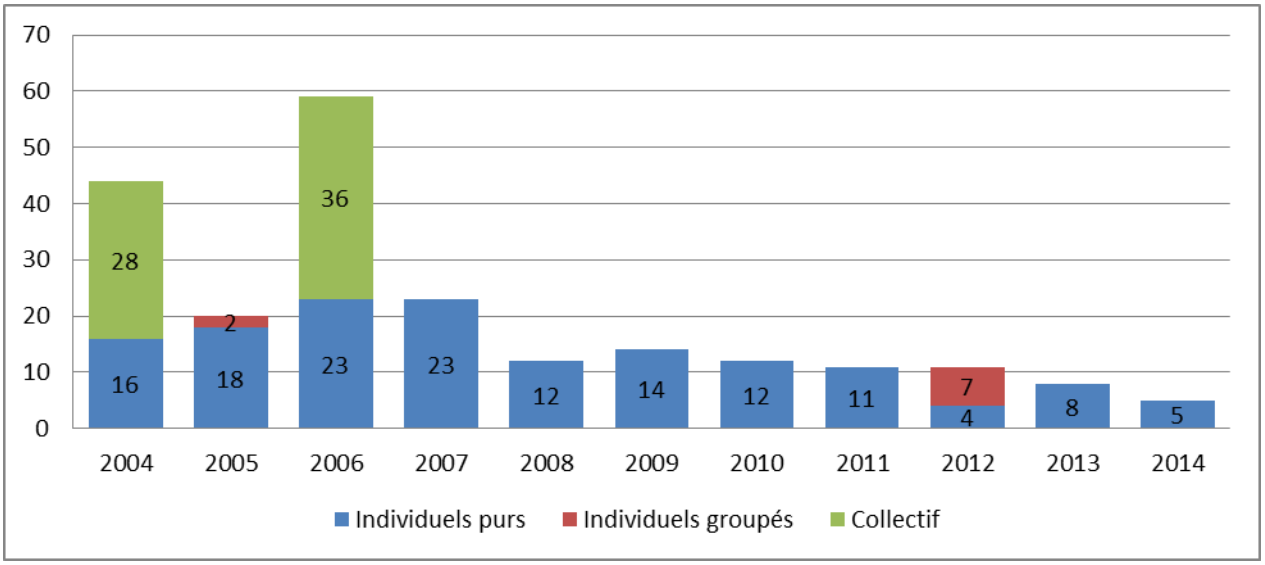


Répartition par âge du parc de logements

Le parc de logements de la commune de la Guerche-de-Bretagne est relativement ancien, avec notamment plus de 23% de logements datant d'avant 1915. Cette caractéristique a un impact important sur le nombre de logements vacants.
En effet, la moitié de ces logements se concentre sur le parc ancien, donc dans le centre-ville historique. Aujourd'hui, il n'est pas rare de constater que les logements situés au-dessus des commerces demeurent inhabités.
Toutefois, on constate un renouvellement constant depuis 1915 des logements de la commune. Deux périodes marquent un dynamisme particulier : après 1968 jusqu'en 1981 avec la construction près de 25% du parc total, notamment entre 1975 et 1981 où 13,38% des logements existants ont été construits. Après une période où la production a diminué, dès 1999, le renouvellement du parc de logement a retrouvé une dynamique de plus de 10% d'habitations bâties de 1999 à 2006 avant de ralentir de 2007 à 2012 avec la construction de 83 logements soit 4,18% du parc de logements.

2.3.5 La construction neuve

Nombre de constructions commencées de 2004 à 2014



Source : Données SITADEL

La croissance du parc de logements et son renouvellement sont en grande partie liés à la production de logements neufs sur la commune. Cette production est particulièrement conséquente entre 2004 et 2006 avec des pics de production en 2004 et 2006 (avec plus de 40 autorisations de construire par an).
Ces constructions neuves sont majoritairement représentées par des maisons individuelles pures. De 2004 à 2006, les autorisations de construction sont diversifiées, les opérations de logements collectifs se démocratisent. Toutefois, à partir de 2007, cet élan de diversification s'affaiblit, les principales constructions sont des logements individuels purs voire parfois groupés (7 logements depuis 2006), les logements collectifs se faisant rares (7 autorisations sur 108 autorisations pour la construction de nouveaux logements soit 6,5% des autorisations de construire délivrées de 2007 à 2014).
Le Domaine de la Grange, comportant 30 lots, initialement proposé à la construction par le groupe LAMOTTE, a été repris par la Ville de La Guerche. Sa viabilisation achevée fin 2017, permettra une commercialisation rapide et offrira donc la possibilité d'accueillir de nouveaux logements entre le faubourg d'Anjou et la route de Fontaine-Couverte. S'ajouteront à ces 30 logements, 6 pavillons locatifs sociaux à construire par NEOTOA sur le reste de la parcelle, route de Fontaine-Couverte.
Puis, l'urbanisation du secteur des Fontaines, prévue initialement en ZAC, constituera une extension urbaine à l'ouest du lotissement du pavé Saint-Jean. Elle assurera la continuité de l'agglomération en reliant ce quartier en voie d'achèvement (31 lots vendus sur 34 fin 2016) avec le secteur de La Vannerie qui constituera la nouvelle entrée de la ville ; à proximité des installations sportives et de l'intégration d'un « poumon vert » à aménager pour offrir une zone naturelle verte de détente aux habitants.

Au regard des prévisions de construction de ces nouvelles habitations, la nouvelle population guerchaise attendue devrait permettre, malgré le nombre important de logements vacants dans le centre ancien, de redonner une clientèle supplémentaire aux commerces locaux.

2.3.6 Conclusion de l'analyse du parc de logements de la commune de La Guerche-de-Bretagne

Un parc qui se renouvelle et qui se diversifie

- **Le parc de logements de la commune de La Guerche de Bretagne est en constante augmentation depuis la fin des années 1960 passant de 1108 à 2217 logements entre 1968 et 2013. Cette hausse régulière est le résultat d'une politique de développement de l'urbanisation marquée par la construction de logements neufs et individuels. Cette croissance du nombre de logement a été particulièrement forte entre 1975 et 1982. Depuis les années 1980, le rythme de construction est moins intense mais se maintient sur la commune.**

- **La croissance du parc est alimentée majoritairement par l'augmentation des résidences principales, signe de l'attractivité résidentielle de la commune. L'intérêt touristique pour le territoire est limité comme en témoigne la baisse notable et la proportion minime du nombre de résidences secondaires dans le parc de logements.**

- **Le parc de logements est touché par la vacance qui, suite à une progression constante, atteint 13,6% en 2013. Les réhabilitations sur le bâti ancien sont malgré tout en progression. Le taux de constructions neuves annuel se maintient à la hausse.**

- **La commune est touchée par le phénomène généralisé du desserrement à savoir la baisse du nombre de personnes par logement qui est passé de 3,01 à 2,2 entre 1968 et 2013. Cette baisse nécessite de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente.**

- **La commune dispose d'un parc de logements peu diversifié. Il est caractérisé principalement par des maisons individuelles, souvent de grandes tailles et occupées le plus souvent par des propriétaires. Les logements collectifs, locatifs et sociaux sont peu représentés, malgré une amorce de diversification des formes d'habitat de 1999 à 2006 afin d'élargir l'offre de logements sur la commune et l'arrivée d'une variété de catégories de populations différente. A partir de 2007, cet élan de diversification s'est affaiblit, les principales constructions étaient des logements individuels purs voire parfois groupés (12 logements depuis 2006), les logements collectifs se faisant rares (6% de la construction de 2007 à 2014).**

- **La production de logements neufs s'affaiblit sur la commune depuis 2007. 113 autorisations pour de nouvelles constructions ont été délivrées sur la période 2007-2014 soit l'autorisation de 16 nouvelles constructions en moyenne par an contre 34 nouvelles constructions par an en moyenne sur la période 1999-2006.**

- **Le parc de logements est occupé en grande partie, par des logements anciens datant d'avant 1949. Le développement de logements nouveaux permet toutefois de renouveler de manière importante le parc depuis les années 1960.**

2.4 DONNEES ECONOMIQUES

2.4.1 Population active et chômage

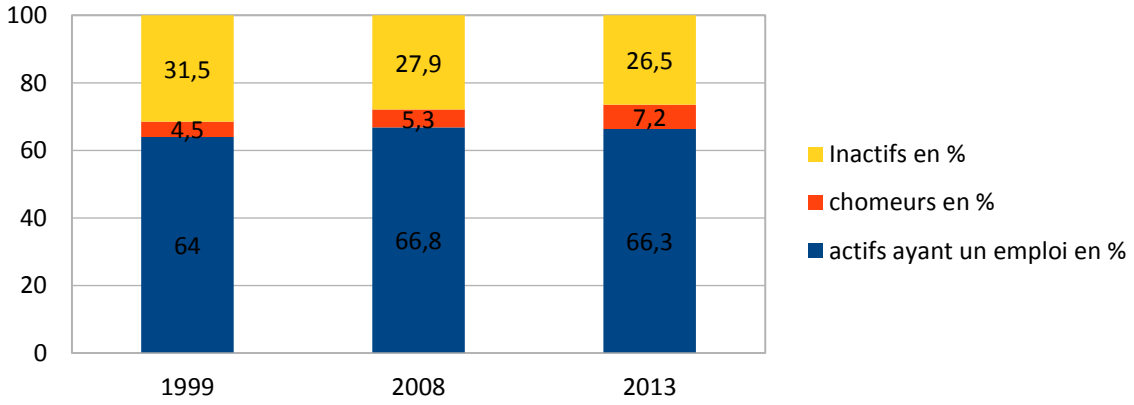
	Taux d'activité (en%)			Taux de chômage (en%)
	Féminin	Masculin	Total	
1999	nc	nc	68,5	4,5
2008	67,7	76,7	72,1	5,3
2013	70	77,1	73,5	7,2

Source : INSEE

L'évolution de l'activité sur la commune de La Guerche-de-Bretagne est positive avec une hausse du taux d'activité depuis 1999 passant de 68,5% à 73,5% entre 1999 et 2013. Cette hausse est liée en partie à la hausse de l'activité des femmes et à la hausse du taux de chômage.
Sur la période 2007-2013, le taux d'activité a connu une augmentation moins soutenue que sur la période 1999-2007en passant de 72,2% à 73,5%, cette croissance peut s'expliquer par l'arrivée d'une population d'actifs occupés et d'entreprises sur le territoire communal. Depuis 1999, le taux de chômage augmente sur la commune passant de 4,5% en 1999 à 7,2% en 2013. En 2013, la commune comptait 162 chômeurs.

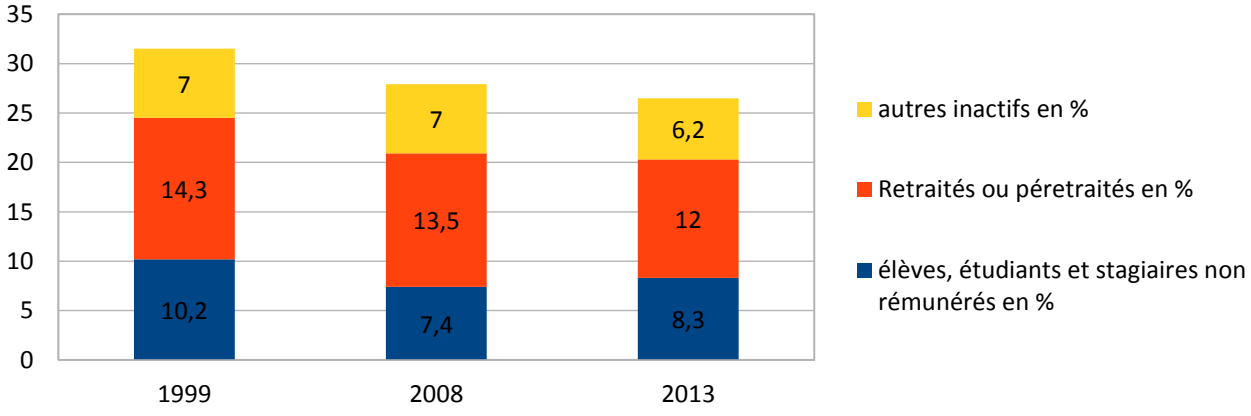
La stagnation de l'activité s'explique par la stabilité des entreprises, la situation géographique de la commune de La Guerche de Bretagne qui, à 40 kms de Rennes, ne bénéficie que partiellement de son attractivité économique et résidentielle.

Répartition des actifs / inactifs (en %)



Néanmoins, la part des inactifs ne cesse de diminuer, ceci s'explique notamment par la baisse du nombre de retraités et de leur part dans la population guerchaise.

Répartition des inactifs (en %)

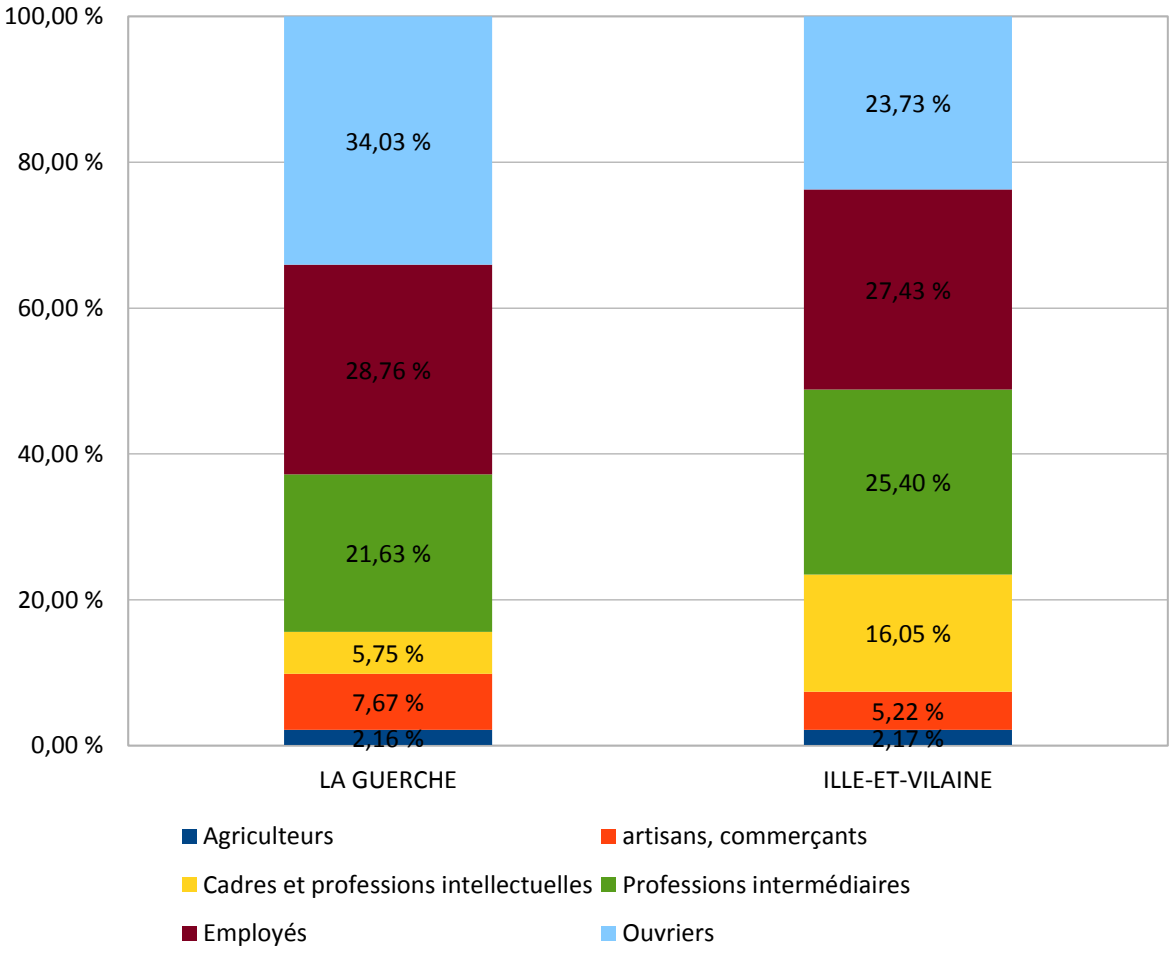


Source : INSEE

2.4.2 Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

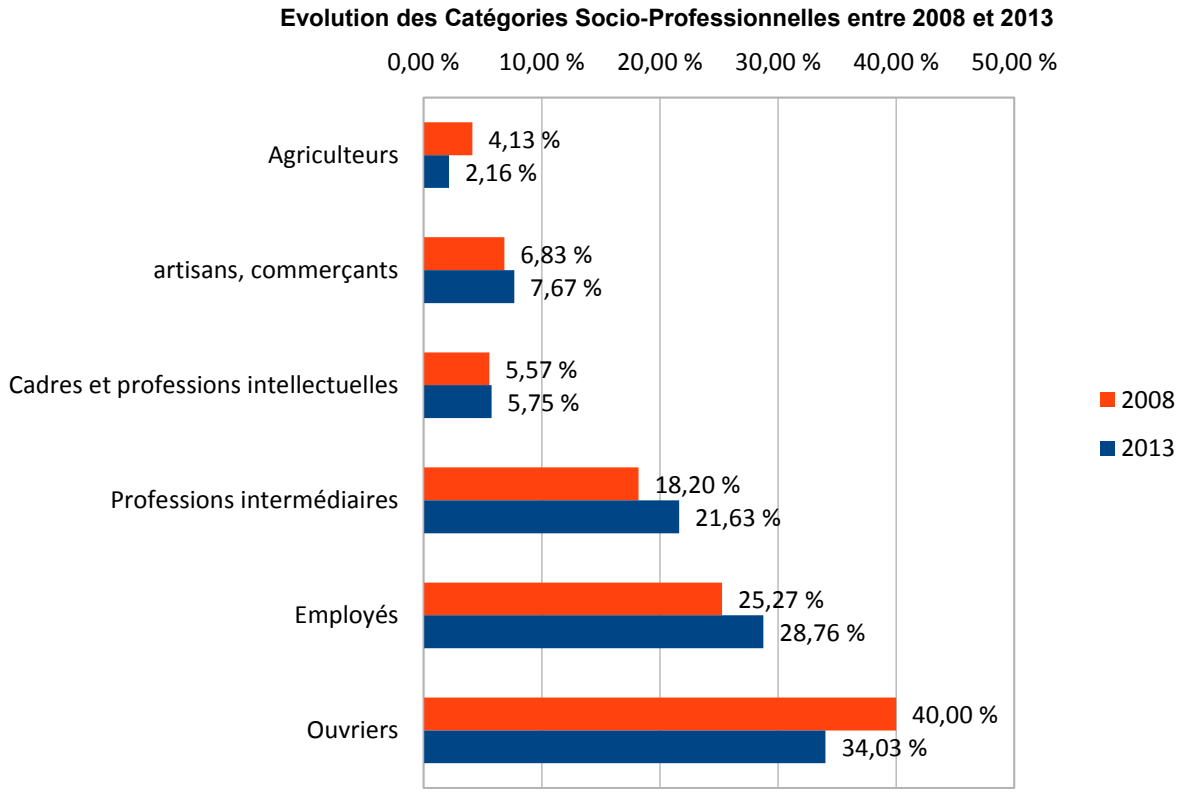
Répartition des Catégories Socio-Professionnelles

Catégories socioprofessionnelles (CSP) de la population en % en 2013	LA GUERCHE-DE-BRETAGNE		ILLE-ET-VILAINE	
	Effectif	%	Effectif	%
Agriculteurs	36	2,16 %	10 352	2,17 %
Artisans, commerçants	128	7,67 %	24 909	5,22 %
Cadres et professions intellectuelles	96	5,75 %	76 587	16,05 %
Professions intermédiaires	361	21,63 %	121 168	25,40 %
Employés	480	28,76 %	130 858	27,43 %
Ouvriers	568	34,03 %	113 214	23,73 %
TOTAL	1 669	100%	477 088	100%



Source : INSEE

Parmi cette population active, ce sont les ouvriers qui sont les plus représentés avec 34,03 % en 2013.
Viennent ensuite les employés avec près de 28,76 % puis les professions intermédiaires avec 21,63 % de la population active. Les professions intellectuelles et les cadres sont peu représentés sur la commune (5,75 %) au regard des données départementales qui comptent plus de 16 % de cadres. Toutefois, les artisans sont mieux représentés à l'échelle communale que départementale avec 7,67% de la population active. La représentation des agriculteurs s'inscrit, quant à elle, dans la tendance observée à l'échelle départementale.

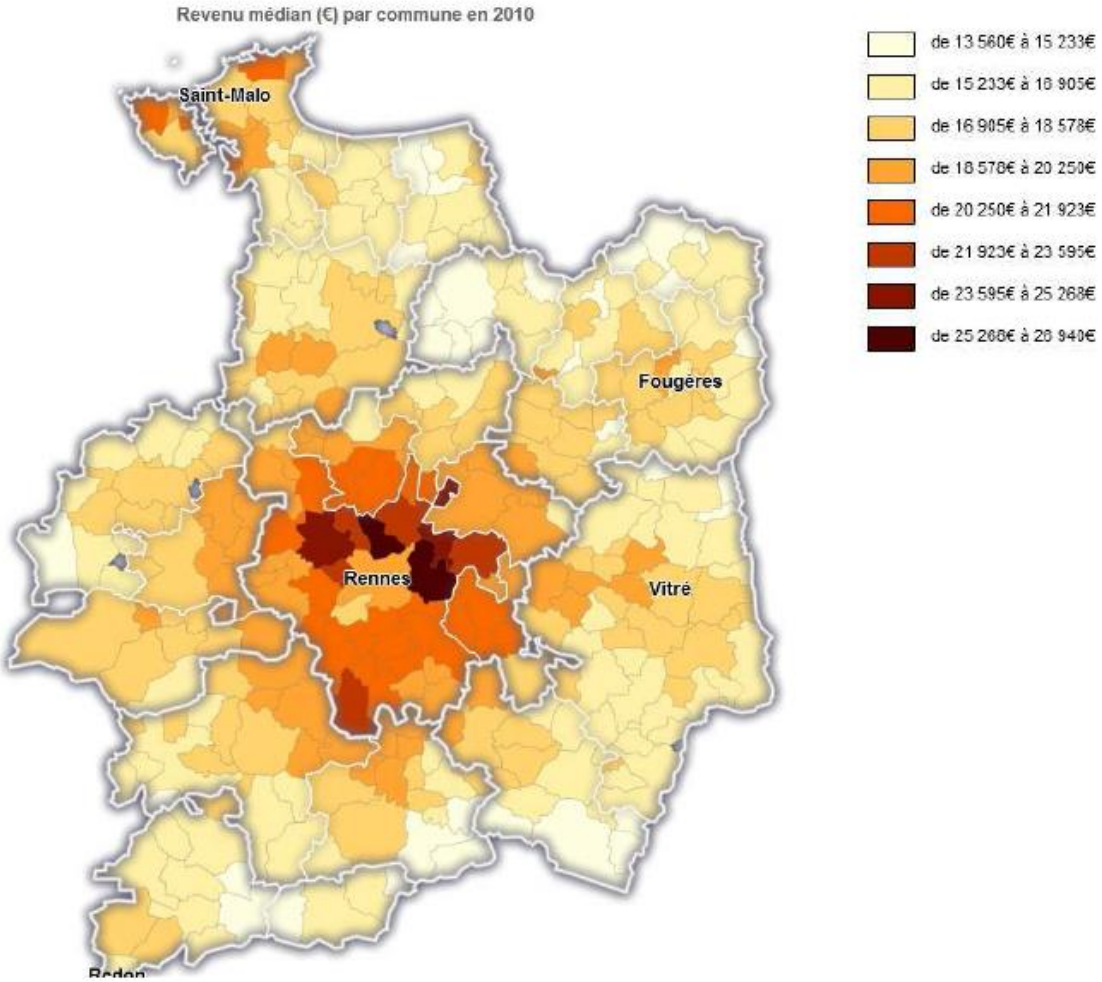


Sources : INSEE RP 2008 et 2013

Bien que les CSP ouvrières et professions intermédiaires restent les plus représentées, il semblerait que cette tendance s'atténue peu à peu. En effet, la part des ouvriers a diminué de 2008 à 2013 au bénéfice des cadres et des professions intermédiaires, des cadres ainsi que des artisans commerçants et chefs d'entreprise.
Le développement des services sur la commune en tant que chef-lieu de canton, a attiré une catégorie de population active au profil plus « urbain » qui domine de plus en plus dans la structure socioprofessionnelle de la commune, à l'origine liée au monde rural.

2.4.3 Le revenu des ménages

Globalement, le revenu salarial annuel médian imposable sur le territoire de La Guerche-de-Bretagne était en 2013, de 18 698 € contre 16 204€ en 2010.



Le niveau de revenu moyen à La Guerche-de-Bretagne est moins élevé que dans les communes bénéficiant directement de l'attractivité économique de Rennes et son agglomération ou de Vitré. Ce constat souligne les besoins en logements locatifs et/ou sociaux induits par cette catégorie de population.
Toutefois, la commune attire de plus en plus de ménages ayant un revenu plus important, ce qui est en cohérence avec l'évolution des catégories socioprofessionnelles avec la hausse des cadres et des professions intellectuelles supérieures et la hausse de la part des chefs d'entreprise sur la commune.

La commune attirant autrefois les ménages ayant peu de revenus de par son faible coût du foncier prétend depuis 2007 à attirer des ménages ayant un niveau de revenus plus élevés.

2.5 L'EMPLOI

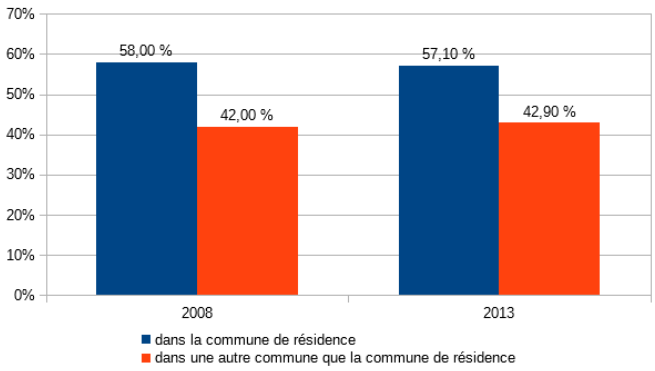
2.5.1 La répartition de l'emploi

Emplois selon le secteur d'activités	2008		2013	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	3094	100	3489	100
Agriculture	89	2,90	40	1,20
Industrie	972	31,40	973	27,90
Construction	233	7,50	193	5,50
Commerce, transports, services divers	1196	38,70	1512	43,30
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	605	19,50	772	22,10

L'économie locale de La Guerche-de-Bretagne est, en 2013, largement assurée par le secteur tertiaire qui fournit 43,3 % des emplois du territoire communal. Cette part est en hausse depuis 2008 (38,7 %).
La commune, par son rôle de chef-lieu de canton, dispose d'un niveau important de commerces, artisanats, services et concentre les activités liées à l'éducation, au social et à la santé, qui alimentent une grande partie les emplois de la commune.
L'industrie, avec ses 27,9 %, constitue également une source d'emplois non négligeable pour la commune et est le deuxième secteur d'activités qui offre le plus d'emplois sur le territoire.
En 2013, le secteur de la construction était encore peu représenté avec 5,5% de l'activité et en diminution depuis 2008. Ceci peut s'expliquer par la baisse du nombre des constructions neuves.

Cette structure économique tournée vers les activités tertiaires, des services, du commerce et de l'action sociale se retrouve dans les pôles économiques locaux.

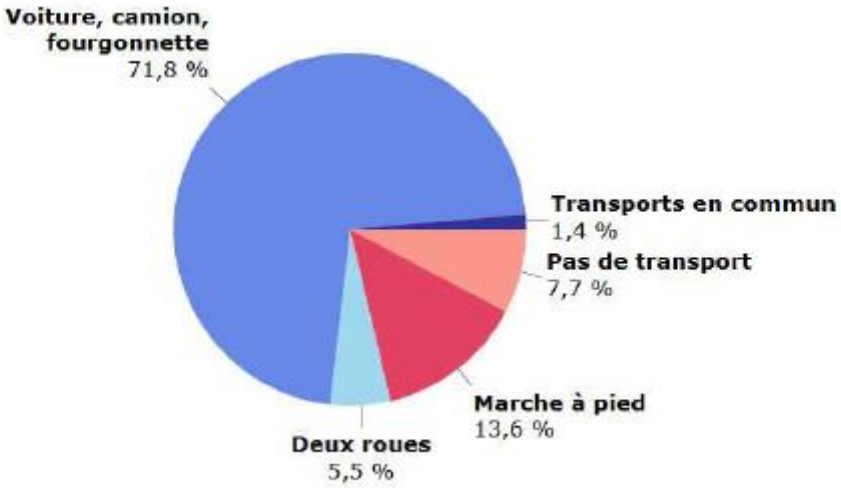
2.5.2 Migrations et mobilité



Bien qu'offrant un niveau d'emplois très satisfaisant et en progression depuis plus de 10 ans et une part importante de la population résidant et travaillant dans la même ville, la commune de La Guerche de Bretagne voit son taux d'emploi diminuer depuis 1999. Elle reste pour autant indépendante des pôles d'emplois environnants, et constitue même le pôle d'attractivité économique local.

En effet, en 2013, moins de la moitié des actifs guerchais (42,9 %) vont travailler hors du territoire communal.
La situation intermédiaire traduit ainsi l'influence économique qu'exerce ce pôle dans un contexte de relatif d'éloignement du bassin de vie de l'agglomération rennaise ou de celui de Vitré.

L'arrivée des actifs depuis les communes avoisinantes vers la commune génère ainsi des flux domicile-travail conséquents, mais également des flux liés à la consommation. En effet, en 2013, l'essentiel des déplacements se faisait en voiture avec une utilisation fortement représentée de 71,8 % des déplacements. Les autres modes de transports sont donc peu développés chez les actifs de la commune. Toutefois, les mobilités douces sont en pleine expansion comme l'atteste la part de plus en plus importante de la marche à pied (13,6%). Ce qui fait de la marche à pied, le deuxième mode de transport pour se rendre au travail.



Sources : INSEE RP 2008 et 2013

On peut regretter le faible recours au mode de transport en commun qui représentait seulement en 2013, 1,4% des déplacements. En outre, la commune bénéficie des réseaux de bus du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine (Illenoo) et de Vitré Communauté (Vit'obus) qui permettent de la relier à l'agglomération de Vitré, de Rennes et aux communes alentours. Malgré plusieurs lignes de cars, le véhicule personnel reste le mode de transport le plus pratiqué pour des raisons de flexibilité ou de temps de parcours.

2.5.3 Les principales activités

L'activité développée sur la commune de La Guerche de Bretagne se traduit par :

- 279 entreprises tous types d'activités confondues (hors exploitations agricoles) recensées au 1er janvier 2014, dont environ 180 activités dans le secteur du commerce, transports et services divers.
- 10 exploitations agricoles sont en activité sur le territoire communal.





Site d'implantation d'activités économiques



Hameau agricole et ferme



Centre-ville multifonctionnel et concentration d'activités commerciales, tertiaires et de services

2.5.4 L'environnement économique du territoire de La Guerche-de-Bretagne

La commune de La Guerche-de-Bretagne bénéficie d'un environnement économique dynamique en étant entourée de plusieurs agglomérations de tous types : Rennes, Laval, Angers, Vitré…
Dès lors, elle profite de sa proximité avec le pôle économique majeur que représente les agglomérations de Rennes et de Vitré qui constituent de véritables viviers d'emplois.

Elle bénéficie d'une attractivité issue de la présence et du développement de futures zones d'activités sur le territoire du Pays de Vitré, dont certaines ont été définies comme zones d'enjeux économiques dans le SCOT.



La situation géographique de la commune de La Guerche-de-Bretagne facilite son développement économique. Sa proximité de l'axe Rennes-Paris, de Vitré et les perspectives de développement économique émises par le SCoT du Pays de Vitré constituent un enjeu important pour son territoire.

2.5.5 Les activités industrielles et tertiaires

Les activités industrielles sont concentrées dans les zones d'activités prévues à cet effet en périphérie de la ville.
On y trouve plusieurs entreprises liées à l'agroalimentaire, à industrie, au bâtiment ou à la construction.
Les types d'activités sont très variés : coopérative céréalière, menuisiers, imprimerie, industrie de carton, activités liées à l'industrie automobile, plombier, fournitures agricoles, maintenance industrielle, transports, entreprise de nettoyage, etc.

Plusieurs zones d'activités communautaires sont existantes sur la commune :

- PA de la Garenne : ce pôle est entièrement commercialisé. Ce parc compte près de 400 emplois avec Traiteur de Paris, Pigeon Matériaux (centrale à béton), ABSI, les Transports Désert, DIECI France (élévateurs télescopiques), Bonnier Forage et Nupied TP.
- ZA de la Peltière : Zone artisanale sur laquelle sont implantées les entreprises EPS (équipement de sport) et Aluvair (menuiserie aluminium). 4 438 m² sont disponibles à la vente.
- La ZI La Bougeoire (un réaménagement est réalisé par Vitré Communauté) : ce parc d'activités accueille environ 800 emplois dont Gatine Viandes (abattage de porcs du groupe SVA Jean Rozé) ; Doineau Matériaux (négoce de bois) ; L'imprimerie Raynard ; GH Diffusion spécialisée dans l'emballage pour l'agroalimentaire, TELIP (outillage), HEXAGONE (carton alvéolé).
- Parc d'activités de Beauvais à cheval sur les communes de Moutiers, La Guerche, et Availles sur Seiche qui a permis l'installation de plusieurs entreprises : Cabinet vétérinaire, OPEN (menuiserie), MALECOT (maçonnerie), COCHIN (couverture) GENDRY (carrelage) MOREL (électricité chauffage), AUTO SUR (contrôle technique). Il reste 5 hectares de terrains libres.

Les activités tertiaires sont réparties sur l'ensemble du territoire, au sein des quartiers qui se sont développés sur la commune. On les retrouve essentiellement dans la partie ouest du territoire et le long des axes routiers.

2.5.6 Les commerces et services

La commune, par son statut de chef-lieu de canton, dispose d'un bon niveau de commerces et services. On retrouve les commerces de base : alimentation, restauration et tabac/presse, boulangeries, boucherie.
La commune dispose ensuite d'un éventail de commerces et services qui permettent de répondre aux besoins divers de la population : coiffeurs, banques, agences immobilières, agence d'assurance, quincaillerie, auto-école, fleuriste, mais aussi des boutiques de vêtements.



Les commerces et services sont principalement regroupés dans le centre-ville de La Guerche-de-Bretagne, et notamment concentrés autour du Grand Mail, de la Place Charles de Gaulle et le long des axes principaux de circulation. Dès lors, ils disposent d'une bonne accessibilité avec plusieurs espaces de stationnement qui sont offerts sur cette place. Toutefois, le centre-ville, par sa configuration urbaine dense, peut, à certaines heures de pointe, être encombré et le stationnement peut être saturé.

Les places du centre-ville et quelques voies dont le Grand Mail constituent des espaces publics structurants pour le commerce. Certaines ont été requalifiées. D'autres apparaissent plutôt comme des zones de stationnement où la place du piéton n'est pas toujours sécurisée ni valorisée.
Cette difficulté se pose notamment au moment du marché le mardi matin.

La commune accueille des supermarchés tels que « *Intermarché* » ou « *Super U* » qui sont venus s'implanter en périphérie de l'agglomération, au niveau des entrées de ville et au cœur des nombreux équipements sportifs. C'est le cas de « *Super U* ».
La présence de ce type de commerce témoigne du caractère central de la ville de La Guerche-de-Bretagne tout en venant renforcer et appuyer le pôle multifonctionnel du centre-ville.
Là, se pose la question de l'avenir du centre-ville qui se voit autant renforcé que concurrencé. Il s'agit de souligner sa fonction commerçante à la fois urbaine et de proximité au regard de l'émergence de ces pôles de consommation.

Le centre-ville de La Guerche-de-Bretagne a été classé en Site Patrimonial Remarquable (ex-Zone de Protection Paysagère Architecturale Urbaine). Cette reconnaissance est un outil de valorisation patrimoniale qui vient renforcer son attractivité commerciale.



2.5.7 Activité agricole

2.5.7.1- Evolution de l'activité

Exploitations ayant leur siège sur la commune (ha)		
1988	**2000**	**2010**
54	31	21

Superficie agricole utilisée (ha)		
1988	**2000**	**2010**
1073	913	935

Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel)		
1988	**2000**	**2010**
84	44	36

Source : Recensement agricole 2010

L'agriculture sur le territoire de La Guerche-de-Bretagne n'a pas échappé à la tendance nationale à savoir une chute du nombre d'exploitations et une hausse de la surface agricole utile.

En effet, entre 1988 et 2010, le nombre total d'exploitants est passé de 54 à 21 (soit une perte de 61%). La superficie agricole utilisée moyenne a augmenté de 22 ha. Cette évolution se retrouve de manière générale dans le département d'Ille-et-Vilaine qui a vu son nombre d'exploitations chuter pendant cette même période et la surface moyenne utilisée croître pour toutes les exploitations.

Depuis 2010, le nombre d'exploitations agricole a encore baissé. En 2018, la commune ne compte plus que 10 exploitations agricoles sur le territoire. Bien que très prégnantes dans l'identité rurale de La Guerche- de-Bretagne, la réduction de l'activité amorce aussi le changement d'affectation des sols naturels et donc du paysage local.

Cette économie agricole est globalement très présente sur l'ensemble du canton de la Guerche-de-Bretagne qui reste un espace à forte vocation agricole dans son fonctionnement. Son évolution est toutefois à la baisse comme en témoigne l'exemple du territoire de la Guerche-de-Bretagne.

2.5.7.2 Types d'activités agricoles

	Exploitations			Superficie agricole utilisée		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée	54	30	21	1073	913	935
Terres labourables	43	/	/	805	789	883
Céréales	/	21	16	/	289	398
Blé tendre	34	18	12	218	189	225
Orge et escourgeon	19	4	6	57	/	42
Maïs grain et maïs semence	8	9	6	76	70	107
Maïs fourrage et ensilage	27	16	10	153	157	s
Fourrage et superficie en herbe	/	26	15	/	552	480
Superficie toujours en herbe	/	22	13	263	123	49
Fleurs et plantes ornementales	/	/	3	/	/	2
Jachères	/	6	/	/	29	/

Source : Recensement agricole 2010



L'agriculture sur la commune de La Guerche-de-Bretagne tend essentiellement vers la culture céréalière et s'ouvre aux cultures industrielles.
Avec 16 exploitations productrices, et 398 ha utilisées en 2010, les céréales dominent la production locale. L'ensemble des secteurs agricoles de la commune sont concernés par une diminution manifeste du nombre d'exploitations.
Cependant on constate une augmentation depuis 2000 de la surface agricole utilisée ainsi que des terres labourables. Toutefois, la production agricole reste diversifiée grâce à la production animale et l'élevage.

	Exploitations			Effectif		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Total bovins	38	20	12	1693	1456	1185
Dont total vaches	31	19	12	831	624	573
Vaches laitières	28	15	10	784	572	555
Total Porcins	/	6	s	/	2635	s
Poulets de chairs et coqs	13	3	s	12 671	38	s

L'activité d'élevage est encore présente. Elle est tournée essentiellement vers l'élevage de bovins notamment de vaches, qui a toutefois régressé de 271 têtes entre 2000 et 2010. De même, quelques domaines équestres sont recensés sur la commune.

2.5.7.3- Les chefs d'exploitations et coexploitants

	2000		2010	
	Effectifs	%	Effectifs	%
Moins de 40 ans	S	S	3	14,3 %
De 40 à moins de 50 ans	11	35,5 %	4	19 %
De 50 à moins de 60 ans	10	32,3 %	8	38,1 %
60 ans ou plus	s	s	6	28,6 %
TOTAL	31	100%	21	100%

Au regard des chiffres disponibles, une tendance au vieillissement est observée chez les chefs d'exploitations et coexploitants. En effet, depuis 2000, les exploitants de 40 à 50 sont passés de 35,5 % à 19 % alors que ceux ayant entre 50 ans et 60 ans ont augmenté de 5,8 points.

2.5.8 Activité touristique

La commune dispose d'un bon niveau d'infrastructures et d'équipements touristiques au regard de sa qualité patrimoniale et paysagère. Elle dispose d'un Bureau d'Information Touristique, de bornes pour camping-cars, de bornes de rechargement pour véhicules électriques, de restaurants, d'hôtels et autres hébergements

L'offre en hébergements est relativement bien développée avec trois hôtels.
- Gite : Chez Hervé (3 gîtes urbains dans le centre-ville)
- Hôtel : Le Pont d'Anjou (9 chambres et 5 salles de 10 à 50 couverts), la Calèche (13 chambres), Au Préambule (6 chambres et 2 studios).

L'usage de l'hôtel reste essentiellement lié aux activités professionnelles (déplacements) mais très peu lié aux activités touristiques (de passage mais peu de séjour.)

La commune dispose d'un bon potentiel touristique, grâce entre autres à la qualité de son centre historique, de sa basilique et des équipements de loisirs complémentaires (cinéma et piscine).
Par ailleurs, le territoire communal de La Guerche-de-Bretagne bénéficie d'une situation géographique de transition à l'entrée de la Bretagne, à proximité d'Angers, Rennes et Laval sur l'axe Paris - Bretagne. Ce positionnement est très favorable pour le développement d'un tourisme de passage. D'ailleurs, la ville a le statut de commune homologable « Petite Cité de Caractère » depuis janvier 2017.







2.5.9 Conclusion de l'analyse économique de la commune de La Guerche-de-Bretagne

- **L'activité sur le territoire connaît une évolution positive, générée par l'arrivée de population active urbaine, l'orientation tertiaire et commerçante donnée à l'économie locale, et l'augmentation du taux d'activité féminin.**
- **La population de la commune est représentée par plus de 35 % de retraités, signe d'une population relativement âgée sur le territoire à mettre en lien avec la présence de structures d'accueil pour personnes âgées.**
- **La population active de La Guerche-de-Bretagne affiche un profil de plus en plus "urbain " (employés, cadres, professions intermédiaires) mais l'identité rurale reste encore marquée par la présence de quelques agriculteurs, ouvriers et artisans/commerçants et de l'activité industrielle.**
- **Les ménages sont souvent représentés par des catégories socioprofessionnelles à faible qualification et des foyers fiscaux inférieurs à la moyenne départementale.**
- **L'emploi communal connaît une évolution positive. Il est largement assuré par une économie résidentielle (tertiaire, construction, etc.). L'agriculture est de moins en moins prégnante dans l'économie locale.**
- **Le territoire de La Guerche-de-Bretagne constitue un pôle relais, son dynamisme économique lui permet de demeurer indépendant vis-à-vis des bassins d'emplois voisins avec plus de 50 % des actifs travaillant dans la commune.**
- **Toutefois, les migrations domicile-travail sont importantes surtout vers le centre-ville et les zones d'activités et génèrent par conséquent d'importants déplacements majoritairement en voiture.**
- **L'environnement économique de la commune, très favorable, et sa situation géographique au cœur de grands pôles et à proximité de l'autoroute constituent des éléments moteurs de son développement économique.**
- **La ville de la Guerche-de-Bretagne dispose d'un maillage important d'activités et d'une offre de commerces et services diversifiée et développée qui sont indispensable à son statut de chef-lieu de canton.**
- **Malgré les supermarchés situés en périphérie de l'agglomération, le centre-ville concentre toujours les fonctions commerciales et de services de proximité avec des commerces attractifs.**
- **L'activité agricole est encore présente sur le territoire malgré la déprise généralisée. Cette déprise marque l'agriculture locale par la spécialisation progressive de l'activité dans la production de bovins, de volailles et dans la culture céréalière.**
- **La Guerche-de-Bretagne bénéficie de potentialités fortes pour le développement touristique. La ville dispose de structures d'hébergements, de loisirs et de restaurants qui peuvent être renforcés pour améliorer son attractivité touristique (liée au patrimoine et à la nature).**

2.6 LES EQUIPEMENTS

La commune de La Guerche-de-Bretagne dispose d'un niveau d'équipements très satisfaisant, non seulement au niveau communal mais également pour la vie de la population intercommunale, et des équipements qui marquent son rôle de centralité locale.

2.6.1 Les équipements administratifs et généraux

La commune de La Guerche-de-Bretagne dispose d'un bon niveau d'équipements administratifs et généraux à savoir :

- La mairie
- La maison de Pays
- La Poste
- Une gendarmerie
- Un centre de secours des pompiers
- Un PAE-PIJ
- Un CLIC

La gendarmerie et les écoles sont situées à l'ouest du centre-ville. La gendarmerie, les écoles, le lycée technique, le collège, les salles de sport et le stade forment un pôle d'équipement dans le prolongement du centre jusqu'à l'entrée de ville Sud.

L'Hôtel de Ville et la Poste sont localisés au cœur du centre-ancien, au niveau de la rue Cheval Blanc pour la mairie, et la rue du Four pour la Poste.



La Mairie



La Maison de Pays (Centre Social)

Le centre de secours est quant à lui localisé à proximité directe de l'hôpital, à l'entrée ouest de la ville, rue du faubourg de Rennes.

2.6.2 Les équipements de la petite enfance

La commune dispose d'une crèche de 18 places, d'un relai accueil petite enfance et d'un Centre de protection maternel et infantile. Le multi-accueil « Pas à pas » est un lieu d'accueil occasionnel de jeunes enfants qui répond aux besoins des familles, en fonction des possibilités de la structure.

Pas à Pas accueille les petits, âgés de 10 semaines à 4 ans, sur une amplitude horaire allant de 7 h 30 à 19 h. Les enfants peuvent y venir de quelques heures à cinq jours par semaine. La structure compte 15 places d'accueils réguliers, trois places occasionnelles (sur réservation) et une place d'urgence. Pas à Pas peut également accueillir des enfants porteurs de handicaps ou de maladies chroniques. Les salariées sont des professionnelles diplômées de la petite enfance.

Des permanences d'inscriptions sont organisées chaque semaine sur rendez-vous. Les places en accueil régulier sont attribuées après avis de la commission d'admission en fonction de plusieurs critères.



2.6.3 Les équipements scolaires

La commune offre un bon niveau d'équipements scolaires avec :
- Deux écoles élémentaires et deux écoles maternelles publiques ainsi que des cantines scolaires (5),
- Deux collèges,
- Deux lycées professionnels et techniques.

En tant que chef-lieu de canton, les établissements scolaires, notamment les collèges et les lycées professionnels de La Guerche-de-Bretagne, accueillent les élèves de différentes communes.
Hormis le collège Saint-Joseph situé à l'est du centre-ville (rue Jean Marie de la Mennais), et le lycée hôtelier localisé en centre- ville (rue du Four), les autres établissements sont regroupés au sud- ouest du centre de l'agglomération.

Bien que regroupés près des équipements sportifs, ces établissements scolaires sont excentrés de l'activité du centre-ville et aucune liaison douce n'existe pour relier les équipements entre eux (et notamment avec les équipements sportifs) et le centre. Leur desserte est assurée par l'arrivée de la Promenade du Grand Mail et la rue Marie Curie, ainsi que par la rue du 14 Juillet. Cette rue a été aménagée au cours de l'été 2016 afin de sécuriser les accès et la circulation des piétons, des cyclistes, des automobilistes et des cars.

Les effectifs scolaires

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Effectifs scolaires	*1760*	*1830*	*1849*	*1912*	*1937*	*1928*	*1897*	*1924*	*1907*	*1854*

Le nombre d'élèves est assez stable aux environs de 1 850 / 1900 par an avec une moyenne de 1 880 élèves de 2007 à 2016. Les nouvelles constructions et le renouvellement des familles dans des habitations plus anciennes permet d'assurer un effectif régulier pour les différents établissements scolaires.
La capacité actuelle des deux établissements de maternelle et élémentaire permet d'accueillir des effectifs supplémentaires. Les bâtiments des collèges sont également en capacité d'accueillir des élèves supplémentaires.

2.6.4 Les équipements périscolaires

Il y a deux centres de loisirs sur la commune. Un centre de loisirs géré par le Centre Social et un centre de loisirs géré par Pêle-Mêle Sports et Loisirs. Un espace jeune, animé par le Centre Social, est également mis à disposition.

Centre de loisirs :

L'ALSH Pêle-Mêle Sports et Loisirs de La Guerche-de-Bretagne accueille les enfants scolarisés en élémentaire. La structure est ouverte tous les mercredis et pendant les vacances scolaires. La capacité d'accueil est de 48 enfants au maximum. Les locaux se situent aux 4 rues des Deux Gares à La Guerche-de-Bretagne.
L'accueil de loisirs à Rannée est assuré par le Centre Social. Cet accueil est réalisé sur la commune de Rannée pour les 3-11 ans durant les vacances d'hiver, de printemps et d'été. Le nombre de places est limité. Les tarifs sont à la journée ou à la demi-journée, avec ou sans repas.

Espace jeunes :

Un accueil régulier, assuré par le Centre Social, est proposé à l'espace jeunes de La Guerche-de-Bretagne, place du Champ de Foire. Les jeunes peuvent fréquenter librement et gratuitement le local pendant les horaires d'ouverture.
Lors de ces accueils jeunes, les jeunes se retrouvent dans un lieu aménagé, pour partager, débattre, découvrir, s'amuser, sortir, créer, monter des projets de vacances et des séjours… Ils sont accompagnés par une animatrice permanente.
Pendant les vacances, les animateurs proposent un programme d'activités : sorties, soirées, jeux, sport, cuisine, brico, p'tits déj sportifs. L'équipe d'animateurs est à l'écoute des propositions de jeunes.

Période scolaire : mercredi et samedi de 14 h à 18 h 30 et un vendredi soir par mois pour les 14 – 18 ans de 18 h 30 à 22 h.
Période vacances : du lundi au vendredi.

2.6.5 Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

La commune est bien dotée en équipements sportifs et de loisirs avec :

- un stade municipal de football avec 3 terrains dont un terrain synthétique ouvert en octobre 2016
- un terrain de baseball (3)
- la salle des sports de la Vannerie (comprenant salle de gymnastique, salle de basket et salle de judo)
- une salle avec 2 terrains de tennis (+ 1 terrain extérieur)
- une salle polyvalente
- une salle de conférence au Pôle Santé
- le centre culturel de la Salorge-Patrick Lassourd : médiathèque – salle d'exposition - Conservatoire de Vitré (école de dessin, de musique….)
- un jardin public
- une piscine municipale
- un cinéma associatif « Le Bretagne »
- un Bureau d'Information Touristique

Une grande partie de ces équipements sont regroupés au sud de l'agglomération, et au sud-ouest du centre- ville. Cette concentration d'équipement a pour effet la mono fonctionnalité de ce quartier. Seuls, la piscine et le cinéma sont positionnés dans le prolongement du jardin public et participent à la mixité fonctionnelle du centre ainsi qu'à son fonctionnement urbain.
La piscine municipale, datant de 1976, est en fin de vie. La construction d'une nouvelle piscine, communautaire, est prévue sur le secteur de La Vannerie, à proximité du complexe sportif. La salle polyvalente, située également rue de La Vannerie, doit être rénovée pour répondre aux besoins actuels en termes de salle des fêtes.
Un terrain de foot synthétique a également été aménagé en 2016 dans le prolongement des équipements sportifs déjà existants.

Ces équipements du Sud-Ouest de l'agglomération sont desservis par la rue du 14 Juillet, réaménagée au cours de l'été 2016, et par la rue de La Vannerie.

Cependant, les liaisons douces ne sont pas suffisamment développées pour permettre de relier les équipements entre eux et avec le centre-ville.
On trouve également deux aires de jeux : l'une dans le jardin public Henri-Lassourd et l'autre place Jean Moulin (à l'extrémité de la rue du Général Leclerc).
La commune accueille plus de cinquante associations très diversifiées qui assurent l'animation et le dynamisme de la commune, dont plus d'une vingtaine d'associations sportives, près d'une quinzaine d'associations culturelles, et une dizaine d'associations à caractère social.

2.6.6 Les équipements sanitaires et sociaux

La commune de La Guerche-de-Bretagne bénéficie de la présence d'un bon nombre d'équipements de santé et sociaux.
Le corps médical est bien développé avec :

- un hôpital sur 2 sites (La Guerche et Availles-sur-Seiche)
- deux pharmacies
- une maison de santé regroupant 6 médecins et plusieurs professionnels de santé (ophtalmologiste, orthostiste, laboratoire d'analyses médicales, dentiste, infirmiers, kinésithérapeutes, orthophoniste, podologue)
- des kinésithérapeutes, des ostéopathes et des infirmiers libéraux en centre-ville

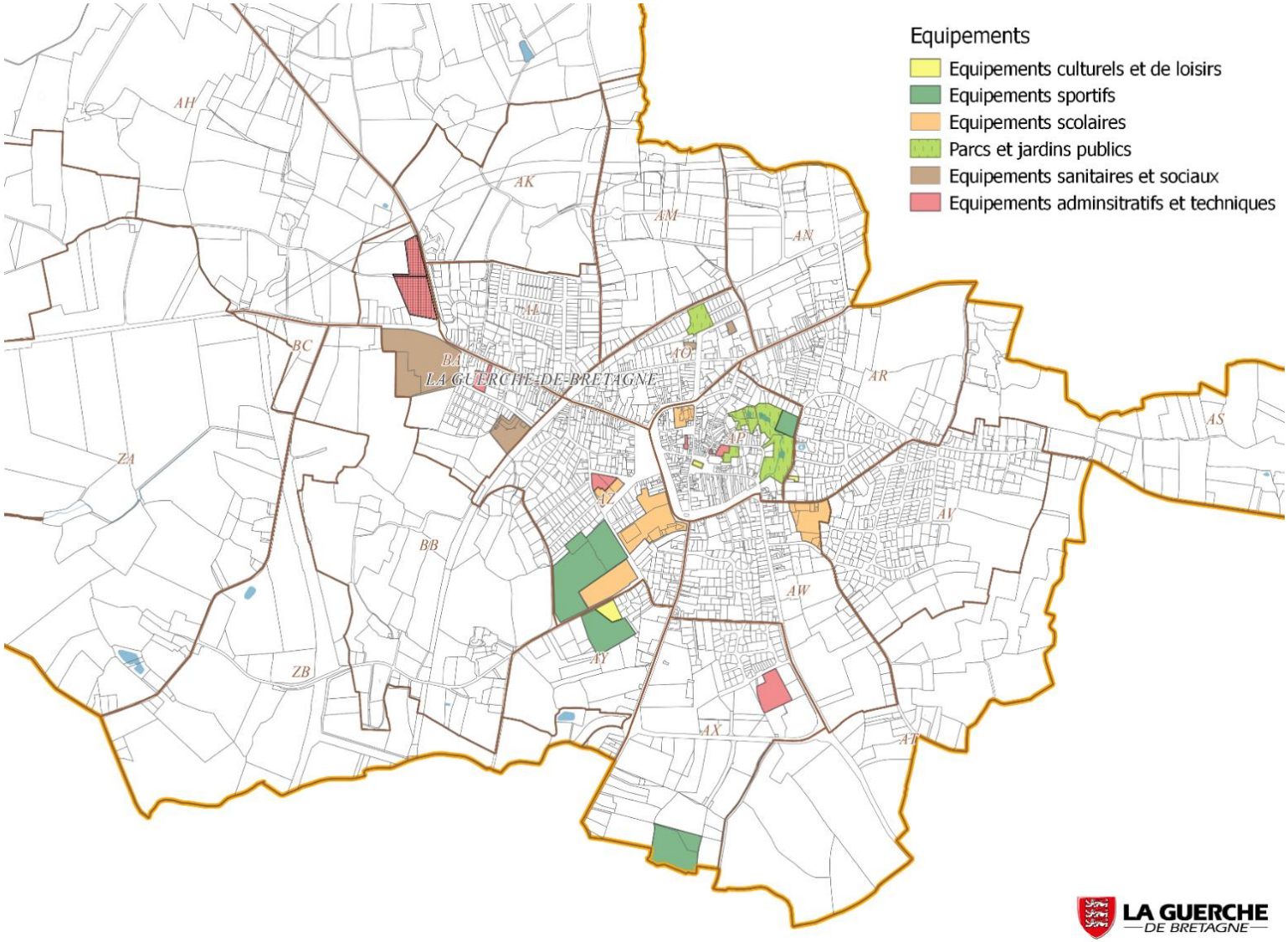
Une maison médicale a fonctionné rue des Sablonnières pendant de nombreuses années. Elle est maintenant remplacée par la Maison de Santé – rue du Docteur Pontais – (à proximité du quartier du Pavé Saint-Jean et de l'hôpital). La Maison de Santé a été inaugurée le 19 octobre 2009 par la Ministre de la santé, de la jeunesse et des sports, Roselyne Bachelot, et est labellisée Pôle d'excellence rurale.
Elle abrite un cabinet médical de 6 médecins généralistes, des médecins spécialistes (ophtalmologiste, biologiste…), une offre libérale de soins complets (kinésithérapeute, podologue, dentiste, orthoptiste, infirmiers …) ,ainsi que des soins infirmiers à domicile, le CLIC et une diététicienne.

Depuis 2014, un programme d'agrandissement et de modernisation de l'hôpital est en cours. Celui-ci comporte 200 places en EHPAD (Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) et 20 en médecine et 20 en soins de suite.
Les travaux engagés (dédoublement des chambres, modernisation des installations techniques, création d'une unité sécurisée pour les personnes atteintes d'Alzheimer et pathologies apparentées) ont contribué à améliorer la qualité de prise en charge des patients. Ils ont également permis de mettre en place un véritable pôle sanitaire regroupant les services de médecine et de soins de suite et réadaptation. Ce nouveau pôle sanitaire permet de maintenir et de pérenniser une médecine de premier secours à La Guerche-de-Bretagne et de conforter le rôle de l'hôpital de La Guerche dans la filière gériatrie du Pays de Vitré-Porte de Bretagne.

Les activités sociales sont également bien présentes sur la ville avec :

- un Centre Social (dans la Maison de Pays)
- un Point Accueil Emploi (PAE)
- un Point Information Jeunesse (PIJ)
- l'ADMR (portage de repas et aide à domicile en milieu rural)
- le CCAS (portage de repas et aide à domicile en ville)

Carte des équipements de la commune - Zoom sur le centre de l'agglomération de la Guerche de Bretagne



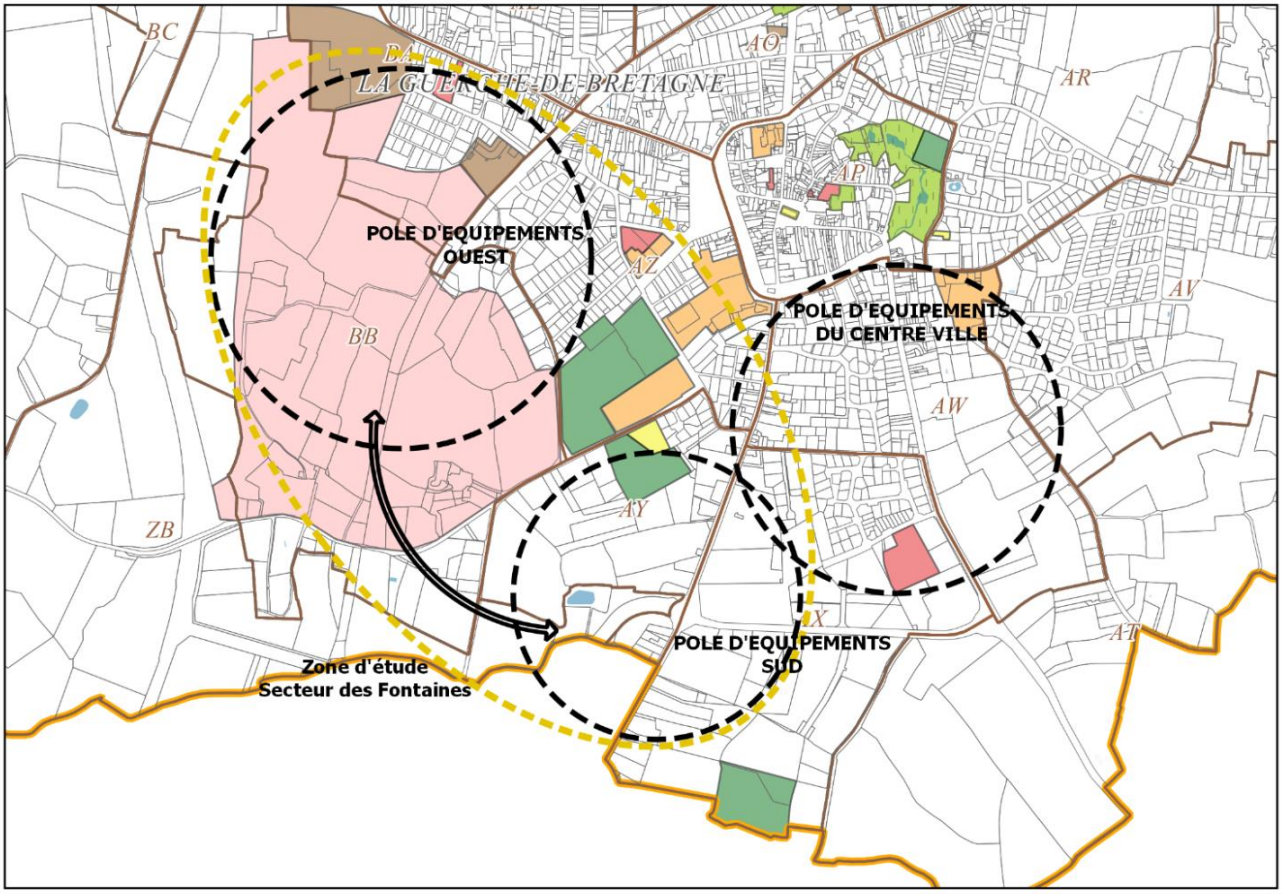
2.6.7 L'émergence de pôles d'équipements sur l'agglomération

L'implantation de tous ces équipements tend à faire émerger trois polarités thématiques dont deux pôles de vie sur la commune.
Le premier pôle d'équipements est celui du centre-ville qui regroupe préférentiellement les équipements administratifs, généraux, du social et des loisirs. Divers espaces de stationnement sont disponibles dans le centre et à sa périphérie, la plupart des stationnements se concentrent d'ailleurs, le long du Grand Mail et de la place du Champ de Foire.
Cependant, à certaines heures de la journée et certains jours, le centre peut devenir encombré et le stationnement limité. Aussi, l'accessibilité de ces équipements devient moins évidente. Ils sont ainsi plus facilement accessibles à pied, l'étroitesse des rues et l'appropriation de l'espace public par le piéton facilite en effet les déplacements doux. Toutefois, du fait de l'omniprésence automobile dans le centre et des liaisons douces et de certains espaces piétons non traités, la cohabitation entre la voiture et le piéton n'est pas toujours très équilibrée.

Le pôle d'équipements à l'entrée de ville Ouest se développe fortement grâce à la présence de l'hôpital.

Toutefois, le pôle majeur est situé au Sud-Ouest, il regroupe essentiellement les équipements sportifs et scolaires. La desserte de ce pôle est assurée par l'avenue de la République depuis le centre-ville, la rue du 14 Juillet, ou depuis le Faubourg de Nantes, axe structurant de la commune. L'espace piéton y est peu développé et il n'existe pas de liaisons douces permettant de circuler à l'intérieur de ce pôle et de le connecter avec le centre-ville.
Ces deux pôles d'équipement prennent une importance de plus en plus notable dans le fonctionnement urbain.
L'urbanisation du lotissement Le Domaine de la Grange, entre le faubourg d'Anjou et la route de Fontaine-Couverte viendra équilibrer l'habitat du sud-est de l'agglomération.

Puis le projet d'urbanisation du secteur des Fontaines reliera l'entrée de ville, depuis le Faubourg de Rennes, aux équipements scolaires et sportifs plus au Sud. Cette opération d'urbanisme viendra renforcer le statut de centralité des pôles d'équipements en les mettant en relation. Ce projet modifiera la dynamique du fonctionnement urbain notamment en termes de circulation et d'accès aux équipements présents. En effet, en s'inscrivant dans la continuité de l'urbanisation existante et en liaison avec 2 entrées de villes, il offre une dynamique de quartier en périphérie du centre-ville.
Une attention sera portée au développement de ce nouveau quartier au Ouest - Sud-Ouest de l'agglomération afin que les équipements, commerces et habitants qui s'y installeront contribuent à la vie et au dynamisme de la ville en venant compléter les activités existantes du centre-ville.



Les pôles urbains de la commune de la Guerche de Bretagne

Equipements

- Equipements culturels et de loisirs
- Equipements sportifs
- Equipements scolaires
- Parcs et jardins publics
- Equipements sanitaires et sociaux
- Equipements adminsitratifs et techniques

Pôles d'équipements

Liaison entre 2 pôles d'équipements majeurs grâce à l'arrivée du projet d'urbanisation Secteur des Fontaines

Un pôle de vie et d'équipements émergent au Sud-Ouest

2.6.8 Conclusion sur le niveau d'équipement de la commune de La Guerche-de-Bretagne

- **Le niveau d'équipements sur la commune est très satisfaisant et très complet et permet de répondre aux besoins quotidiens de la population communale et cantonale. Il constitue par ailleurs un élément très attractif pour les nouveaux habitants.**

- **L'offre en équipements sportifs et de loisirs est complète. L'extension des salles de sports a été réalisée récemment et un terrain de football synthétique est venu compléter les installations du stade municipal. Une piscine communautaire est également en projet.**

- **La commune dispose d'une offre satisfaisante de structures médicales et sociales qui permettent d'assurer les besoins de la population et accueille deux importantes structures pour personnes dépendantes : l'hôpital et la maison de santé.**

- **Les équipements scolaires sont bien développés sur la commune. Au regard du développement démographique à venir sur la commune, les écoles maternelles et élémentaires pourront répondre aux besoins de la croissance démographique.**

- **Les différents modes de garde des jeunes enfants (assistantes maternelles, multi-accueil) permettent de répondre aux besoins de gardes nécessaires aux familles de La Guerche.**

- **Les équipements scolaires sont bien développés sur la commune. Au regard du développement démographique à venir sur la commune, les écoles maternelles et élémentaires pourront répondre aux besoins de la croissance démographique.**

- **La commune est dotée d'équipements supplémentaires comme le centre de secours et la gendarmerie.**

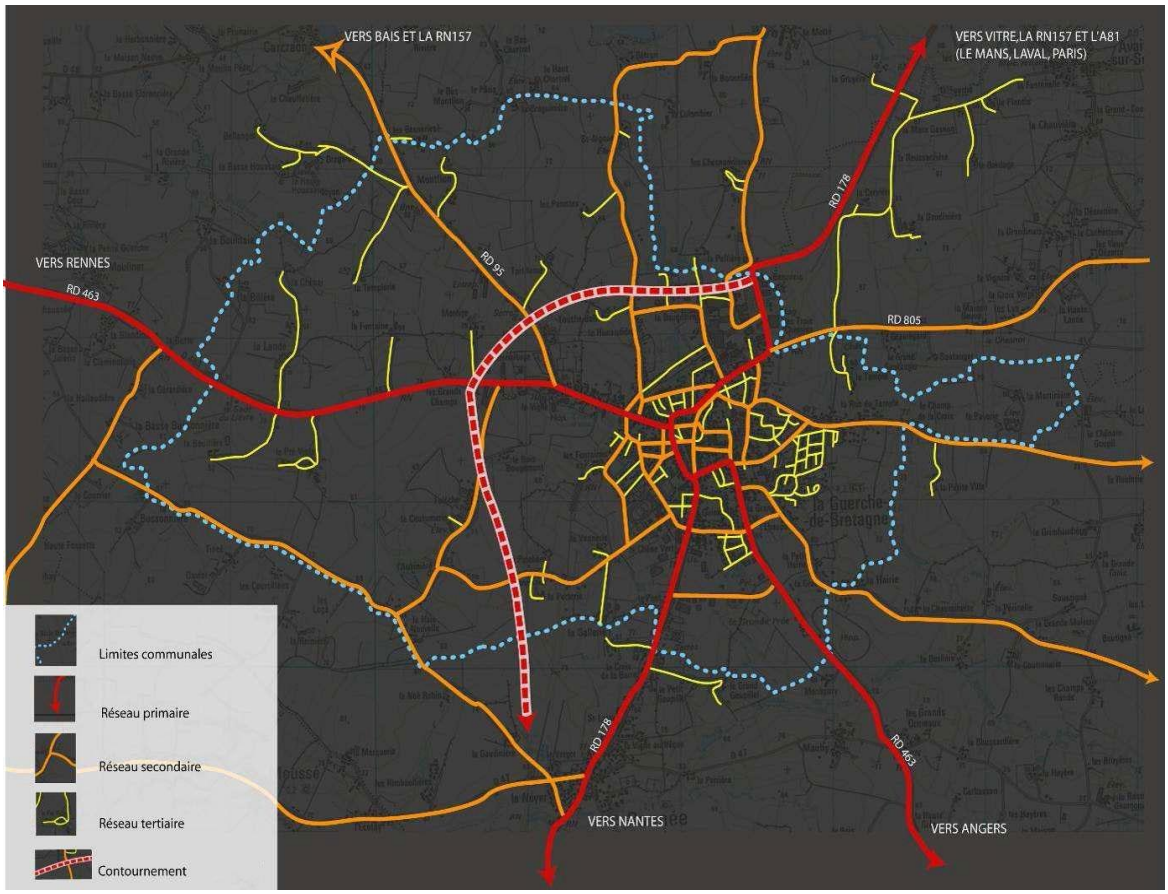
- **Les équipements sont répartis sur l'agglomération et organisés autour de plusieurs pôles distincts : le centre-ville historique au dynamisme encore important, mais qui se voit concurrencé par des activités hors agglomération, et la périphérie de l'agglomération qui s'impose de plus en plus comme un pôle secondaire avec des zones de développement au niveau des axes majeurs de communication, constituant ainsi une ceinture à l'urbanisation.**

- **La commune dispose également de zones d'activités (désormais communautaires) pouvant encore accueillir de nouvelles entreprises.**

2.7 LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

2.7.1 Le réseau routier

La commune est desservie par un réseau routier satisfaisant et constitue dès lors, un carrefour d'axes de communication locaux traversé par plusieurs départementales.
Le fonctionnement urbain de La Guerche-de-Bretagne est dépendant de ces axes majeurs qui viennent desservir et redistribuer l'urbanisation autour du centre-ville et aux entrées de villes en ce qui concerne les activités.



- **<u>Le réseau routier de l'agglomération</u>**

Jusqu'au 2ème trimestre 2016, le réseau structurant était composé de 2 routes départementales qui se rejoignaient à la Guerche-de-Bretagne, faisant de la commune un nœud d'échanges et un carrefour stratégique de développement :

-la départementale D463 qui traverse d'Ouest au Sud-Est le territoire communal relie l'Ouest Rennais à la route d'Angers. Cette route, qui concentre une grande partie des flux depuis la commune vers Rennes, irrigue le centre et l'Ouest de la ville. Ceci expliquant le développement de l'urbanisation le long de cet axe composé entre autres d'un ensemble d'équipements et d'activités économiques.

-la départementale D178 qui depuis le centre-ville, traverse le Nord de la commune et permet de rejoindre le pôle urbain de Vitré, la RN157 puis l'autoroute A81 en direction de Le Mans et Paris. Au Sud, elle assure la liaison entre La Guerche-de-Bretagne et Châteaubriant. Elle permet également d'accéder à Nantes via les départementales ou la RN137.

Les autres axes sont de moindre importance, ceux qui constituent *le réseau secondaire* structurent le fonctionnement communal en assurant les liaisons inter-quartiers et de centre à périphérie. Elles sillonnent le territoire de La Guerche-de-Bretagne le long desquelles se sont progressivement développées des habitations mais surtout les équipements et les commerces.

La RD805 a été classée en tant que réseau secondaire de la commune, toutefois elle s'inscrit dans une logique territoriale en assurant la liaison Est-Ouest depuis la Guerche-de-Bretagne en direction de Laval, elle permet d'accéder aux communes Est du canton et au département de la Mayenne.

Enfin, *le réseau tertiaire* est constitué de l'ensemble des voies internes aux quartiers d'habitations (les lotissements) et un réseau local de routes « de campagne » qui viennent compléter les départementales pour desservir les hameaux, les habitations et les fermes isolées.

- **Le fonctionnement viaire de l'agglomération**

Toutes les départementales viennent desservir et se connecter au centre de l'agglomération de La Guerche-de Bretagne formant ainsi un axe central.
Dans le centre ancien (entouré par le Grand Mail et la place Henri Platier), le maillage est fin et articulé autour de rues étroites. Aussi dans le prolongement du centre historique, l'arrivée de la D463 et celle de la D178 devront être traitées de manière à les intégrer à l'ambiance urbaine du centre-ville au niveau de ce second pôle de vie de plus en plus conséquent.

En ce qui concerne les stationnements, les situations sont relativement inégales tant en terme de qualité de traitement que de niveau d'équipement au regard des besoins.
Les parcs de stationnement, le plus souvent réalisés sous la forme de nappes bitumées, sont relativement disqualifiant et leur faible qualité paysagère nuit à la mise en valeur du patrimoine architectural et à la lisibilité du site dans lequel ils s'inscrivent.
Au niveau du Grand Mail, la répartition du stationnement manque de lisibilité, le statut des espaces publics relativement flou a provoqué un envahissement par la voiture de certains lieux.
La commune est bien équipée en terme de parkings, toutefois, le stationnement sauvage perdure parfois, notamment en centre-ville.



Depuis le 2ème trimestre 2016, le contournement de la ville est opérationnel. Il passe à l'Ouest de l'agglomération et vient renforcer la liaison de la commune avec Vitré et l'autoroute Rennes - Paris. Cette déviation va faciliter la gestion et la requalification des espaces de circulation en ville.

Toutefois, ce contournement périphérique permettant d'éviter la traversée de La Guerche-de-Bretagne pourrait accentuer la mise en concurrence du centre ancien et commerçant avec les activités commerciales qui se sont développées à l'entrée de l'agglomération.
La requalification des rues du centre-ville, par des aménagements qualitatifs et sécuritaires est donc une nécessité pour que la population se rapproprie ces voies et puisse fréquenter plus aisément le centre-ville. Les rue Notre-Dame et Duguesclin ont été les premières bénéficiaires de ces aménagements. D'autres devront suivre sur des aménagements similaires.

Les liaisons inter quartiers sont difficiles et peu lisibles sans passer par le boulevard ceinturant le centre ancien. La trame radioconcentrique s'est prolongée jusqu'aux extensions urbaines les plus récentes, en négligeant les voies traversantes Est-Ouest au Sud et au Nord de la commune, ce qui peut entraîner des difficultés de circulation à proximité du cœur de ville.
Le maillage viaire est relativement décousu. A l'échelle des quartiers, des impasses et des voies en boucles provoquent des incohérences de la trame urbaine et des discontinuités dans l'articulation entre réseau structurant et voies de desserte des quartiers. Cette problématique concerne particulièrement les lotissements et les extensions urbaines récentes.

La desserte des hameaux compose un réseau de circulation plus rural. Elle s'effectue par des voies en cul de sac depuis les routes départementales et le réseau secondaire communal.

2.7.2 Les cheminements doux et sentiers piétonniers

Les cheminements piétons en accompagnement de voirie sont relativement bien développés dans l'agglomération de La Guerche-de-Bretagne. Par ailleurs, quelques pistes cyclables sont présentes sur le territoire communal.
Le centre ancien, par la requalification des espaces publics, admet un partage de la voirie qui privilégie le piéton. De plus les rues étroites peuvent se substituer à des cheminements piétonniers même en l'absence de trottoirs. Dans les extensions urbaines et sur les axes structurants, l'équipement et la sécurisation des parcours sont inégaux en fonction des quartiers.



La cohabitation avec la voiture n'est pas toujours évidente sur le reste de l'agglomération. On peut souligner le manque de liaisons douces pour relier les équipements entre eux et avec les différents lieux de vie. Les parcours piétonniers sont rendus difficiles surtout dans la première couronne d'urbanisation. Il difficile de pratiquer en modes de déplacement doux la partie des faubourgs historiques en limite immédiate avec le centre patrimonial. Cependant, l'arrêt de car, place du Champ de Foire a été aménagé et pourvu de signalétique à destination des modes doux. Par ailleurs, les trottoirs devront être adaptés à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite.



Certains des quartiers de lotissements disposent de cheminements piétons autonomes ou en accompagnement de voirie de grande qualité, permettant ainsi de les traverser en toute sécurité.



Enfin quelques chemins ruraux sont empruntés par la population à l'occasion de promenades.

2.7.3Les flux domicile-travail

La Guerche de Bretagne est une commune dynamique et pourvoyeuse d'emplois à l'échelle intercommunale.

L'analyse des flux domicile-travail indique que 2 171 actifs viennent travailler chaque jour sur la commune.
La provenance de ces personnes est variée, toutefois, une majorité provient des communes situées aux alentours tels que Rannée (159 actifs), Moutiers (127 actifs), Availles sur-Seiche (109 actifs) Bais (116 actifs), Retiers (77 actifs) et Martigné-Ferchaud (64 actifs).

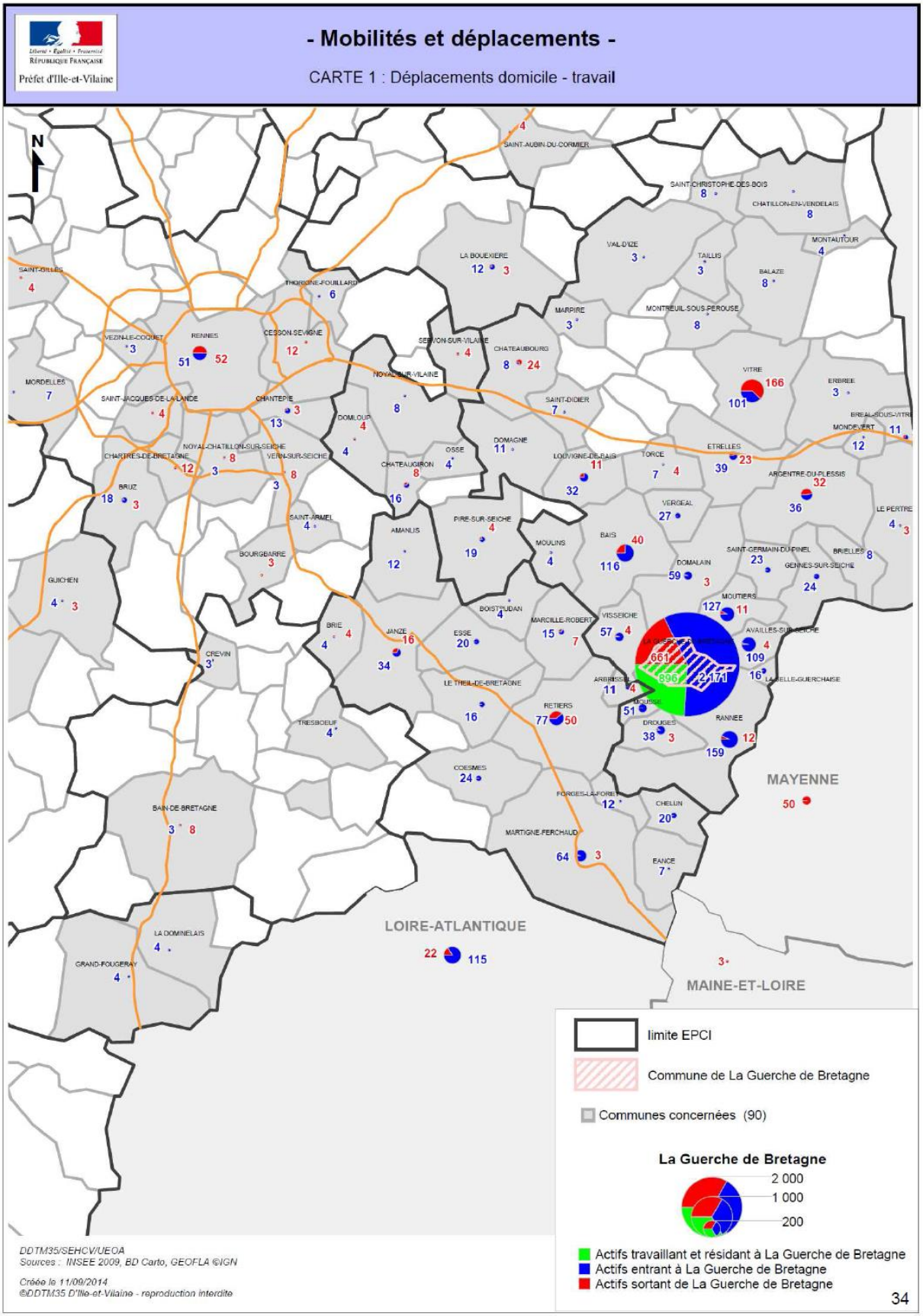
D'autres actifs habitent des communes plus éloignées, c'est notamment le cas de certaines personnes qui habitent Rennes (51 actifs) Vitré (101 actifs). On constate que la localisation géographique de la commune, située à proximité immédiate des départements de la Loire-Atlantique et de la Mayenne génère des flux départementaux. En outre, 115 actifs résidant en Loire Atlantique entrent chaque jour sur le territoire de La Guerche de Bretagne pour venir travailler.

L'analyse des flux sortant de la commune indique que seulement 661 actifs quittent le territoire communal pour aller travailler. En outre une majorité des actifs travaillant sur la commune y résident également. D'après les données du département, 895 actifs sont concernés par cette situation générant une baisse des flux domicile-travail. Pour rappel, en 2015, 12% des actifs ayant un emploi indiquent se rendre sur leur lieu de travail à pied et 7% n'utilisent pas de transport (source : INSEE 2018).

Les actifs quittant le territoire communal rejoignent les bassins d'emplois de Rennes et Vitré. Ainsi, une majorité des actifs travaillent à Vitré (166 actifs) et dans les communes aux alentours tels que Etrelles (23 actifs) ou Argentré-du-Plessis (32 actifs).
Certains actifs rejoignent également quotidiennement des communes situées en périphérie Rennaise tel que Cesson-Sévigné, Chartres-de-Bretagne. Enfin, certaines personnes vont également travailler dans les communes avoisinantes (Retiers, Bais, Janzé) et dans les départements limitrophes (50 actifs vont ainsi quotidiennement travailler en Mayenne).

L'analyse des données INSEE 2018, indique que le nombre d'actifs travaillant dans la commune de résidence a diminué (-22 actifs) entre 2010 et 2015. Ce constat peut entre-autre s'expliquer par le déplacement de l'entreprise Désert sur les communes de Etrelles et de Vitré ce qui expliquerait les flux importants entre La Guerche de Bretagne et Vitré. En effet, 29% des flux sortants de la commune (661 actifs) rejoignent ces deux communes.

Carte des flux domicile - travail– source : département



2.7.4 Les transports en commun

2.7.4.1 Le réseau de bus

La commune bénéficie d'un réseau de bus satisfaisant avec trois lignes qui viennent desservir son territoire :



La ligne 3a mise en place par la Région Bretagne (réseau illenoo) assure la liaison La Guerche-de-Bretagne / Rennes en passant par Visseiche – Moulins, Piré-sur-Seiche – St-Aubin-du-Pavail – Châteaugiron.

La ligne mise en place par Vitré Communauté (réseau Vit'obus) assure la liaison La Guerche-de-Bretagne – Vitré en passant par Domalain – Etrelles – Argentré-du-Plessis : **cette ligne est gratuite**

La ligne 8 mise en place par la Région Pays de La Loire (réseau Pégase) assure la liaison Laval / La Guerche-de-Bretagne en passant par Cuillé – Gastines – Laubrières – St-Poix – Méral – Beaulieu-sur-Oudon – Montjean – St-Berthevin.

La commune dispose d'un arrêt de bus réaménagé en 2014 sur la Place du Champ de Foire pour ces lignes.
La fréquence des trajets est correcte avec des trajets assurés notamment aux heures de pointe. Toutefois, ce mode de transport est encore peu utilisé par les habitants de La Guerche-de-Bretagne qui utilisent davantage leur véhicule personnel. Cependant, la gratuité de la ligne La Guerche-de-Bretagne / Vitré a eu un impact sur l'utilisation de ce moyen de transport qui connaît une progression importante d'utilisation.



2.7.4.2 Le réseau ferroviaire

Aucun transport ferroviaire ne dessert la commune mais les gares de Vitré et Rennes sont accessibles par la route ou le réseau de transport en commun.

2.7.4.3 Le transport à la demande

Le Centre Communal d'Action Sociale propose un service de transport minibus à prix réduit pour les personnes âgées. Celles-ci peuvent être transportées à l'hôpital local, à la maison de retraite d'Availles-sur-Seiche ou au cimetière le lundi, au marché le mardi et dans les supermarchés le vendredi.

2.7.4.4 Le covoiturage

Le transport en covoiturage semble également se développer sur la commune et devrait être de plus en plus courant au regard des coûts à la hausse du carburant.
Une aire de covoiturage a été aménagée à proximité du rond-point des Grands Champs, sur le trajet de la déviation de l'agglomération, en direction de Rennes.
Dotée d'une capacité d'une vingtaine de places, celle-ci est fréquemment utilisée et notamment par les travailleurs qui rejoignent les bassins d'emplois de Vitré et Rennes. Des aires de covoiturages informelles sont également présentes sur la commune ; c'est notamment le cas de la Place du Champ de Foire et des places de stationnements situées à proximité de l'Intermarché.
Actuellement aucun besoin de nouvelle aire de covoiturage n'a été identifié et/ ou répertorié à l'échelle communale et intercommunale. Dans le cas ou un besoin serait exprimé par les utilisateurs, une nouvelle aire de covoiturage pourrait être matérialisée.



2.7.5Les aires de stationnements

L'offre en stationnements est en cohérence avec les besoins et les usages des lieux. En effet, elle propose 28 parkings publics composés de 10 à 270 places au sein du centre-ville. Au total, ce sont près de 1 555 places de stationnement public qui sont présentes à proximité des commerces, des services et des équipements.

Ce stationnement est essentiellement présent sous deux formes distinctes :

- en poche de stationnement, en retrait des axes de communication, assurant la sécurité des usagers motorisés et piétons,
- le long de voies en épi ou longitudinal en cœur de centre-ville.

L'offre en stationnement public est plus réduite au sud-est de la commune dans la mesure où il s'agit principalement de logements et non de commerces ou de services engendrant une demande en stationnement moins importante.
Les entreprises présentes sur la commune disposent de leur propre parking privatif implanté sur leur parcelle.

Localisation des aires de stationnement – source : commune



2.7.6Moyens de déplacements intermodaux

Sur le territoire communal, le principal lieu d'intermodalité que l'on peut identifier se situe Place du Champ de Foire.
En effet, cet endroit constitue le principal nœud vers lequel converge l'ensemble des moyens de déplacements.
On retrouve notamment sur cette place des aires de stationnements relativement importante permettant de se stationner pour ensuite rejoindre le centre-ville à pied. C'est également là que les utilisateurs peuvent prendre le bus pour rejoindre Vitré, Rennes ou encore Laval.

2.7.7 Conclusion de l'analyse des infrastructures de déplacement de la commune de La Guerche-de-Bretagne

Une commune au carrefour d'un réseau local

- **Le territoire communal est desservi par un réseau routier départemental satisfaisant mais le long duquel une urbanisation s'est progressivement développée.**

- **Le passage de la route départementale 463 permet de rejoindre Rennes depuis la commune, et la route départementale 178 fait la liaison avec l'échangeur autoroutier et Vitré.**

- **La commune dispose d'un réseau de desserte locale qui irrigue les différents hameaux, habitations et fermes isolées.**

- **Une voie « périphérique » dessert l'agglomération et un maillage de rues étroites structure le centre-ville.**

- **Il est soulevé un manque de liaisons douces entre le centre et les pôles d'équipements et les quartiers d'habitation. Quelques circuits de promenades sillonnent le reste du territoire.**

- **Le transport par car est en augmentation mais l'usage du véhicule personnel est encore le moyen de transport dominant.**

- **Le développement du covoiturage se constate de plus en plus sur la commune.**

- **L'ouverture de la déviation, en juin 2016, a modifié les déplacements routiers, notamment ceux des poids-lourds qui n'ont plus à traverser l'agglomération. La tranquillité des riverains est nettement améliorée ; la sécurité des piétons et cyclistes également.**

2.8 LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

2.8.1 L'eau potable

La commune de La Guerche-de-Bretagne fait partie du Syndicat des Eaux de la Forêt -u Theil. Les premières installations datent des années 1950. Les eaux proviennent d'un bassin de la Forêt du Theil-de-Bretagne.
Une usine de traitement et de pompage a été construite à Rannée dans les années 1960 au Sud-Est de l'agglomération de La Guerche-de-Bretagne, utilisant les eaux de deux forages. Les eaux traitées sont refoulées dans un réservoir de 800 m^3 de mise en charge.
La production maximum est de 500 m^3/jour.
Entre 1996 et 1997, une alimentation du réservoir Sud a été réalisée à partir de la conduite d'amenée du Syndicat de la Valière, par une conduite de ceinture contournant l'Est de la ville de La Guerche-de-Bretagne.

- **Infrastructures prévisibles à moyen et long terme d'après le Plan d'occupation des Sols**

La principale ressource est essentiellement en provenance du SYMEVAL utilisant les eaux du barrage de La Valière.

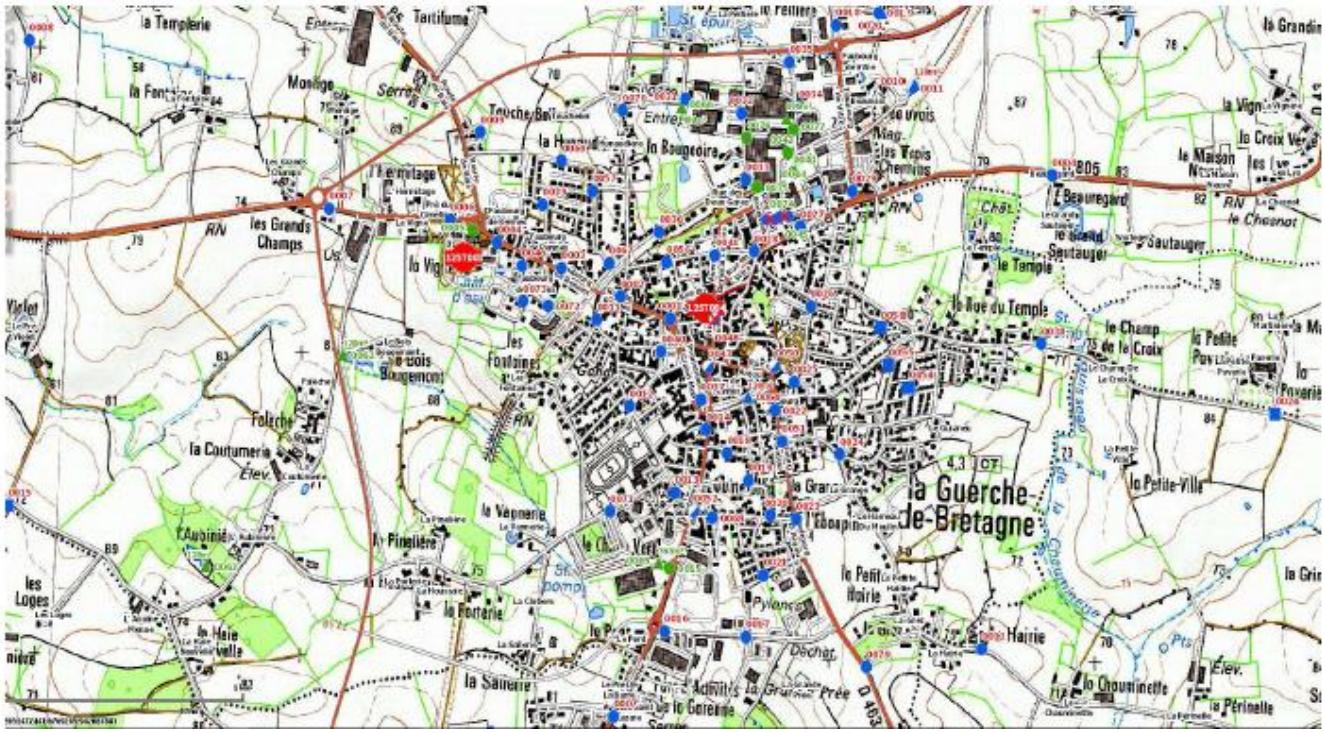
- **Alimentation de La Guerche-de-Bretagne**

Le réseau d'adduction actuel de la ville de La Guerche-de-Bretagne est largement dimensionné pour les besoins en situation de pointe, évalués à 2 000 m^3/j.

Le développement de l'urbanisation nécessite la réalisation de nouveaux équipements permettant d'assurer la récupération des eaux de ruissellement induites par l'imperméabilisation des surfaces et probablement de renforcer certains réseaux d'eau potable secondaires vers les zones destinées à accueillir des aménagements et constructions neuves.

La commune dispose de 72 bornes à incendie au niveau de l'agglomération. Celles-ci sont entretenues régulièrement.

Localisation des points d'eau et des bornes incendie



La station d'épuration effectue un traitement biologique par boues activées faible charge, elle est située dans la Zone industrielle de La Bougeoire. La station d'épuration dispose d'une capacité nominale d'accueil de 26 700 équivalent/habitants. Certains disfonctionnements ayant été constatés (charge organique trop importante à certaine période liée aux entreprises industrielles) la commune engagera en 2019 une étude pour améliorer le fonctionnement de cette station d'épuration.
Un schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales a été réalisé en 2007.

L'étude du zonage d'assainissement a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 1997. Le projet a été arrêté par le conseil municipal le 5 juillet 1999 et approuvé le 04 juillet 2001.

L'assainissement non collectif

Les secteurs où l'assainissement non collectif a été retenu lors de l'étude de zonage d'assainissement correspondent pour la plupart aux hameaux isolés

L'assainissement collectif

L'assainissement collectif concerne essentiellement l'agglomération de la Guerche-de-Bretagne. Les réseaux de collecte permettent de desservir la population suivante en 2016 :

	2016
Nombre d'abonnements domestiques	2 095
Habitants (pop INSEE)	4 475

Les réseaux de collecte comportent :

Canalisations gravitaires (m)	21 200
Eaux usées réseau séparatif	12 100
Eaux usées réseau unitaire	9 000
Canalisations de refoulement (m)	1 683
Branchements eaux usées ou unitaires	2 083

Sept postes de relèvement sont en fonctionnement sur le réseau de collecte des eaux usées :

- Route de la Vannerie
- Parc de la Garenne
- Les Hairies (Rue du Moulin)
- Rue du Rue du Temple
- Ruelle du Château
- Le Bois Bougemont
- Pavé
- Saint-Jean

2.8.2 Les ordures ménagères

L'organisation des ordures ménagères sur la commune de La Guerche-de-Bretagne est gérée par le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) du Sud Est Ille et Vilaine.

Le tri sélectif et le ramassage des ordures sont organisés sur l'ensemble du territoire

➢ soit en porte à porte pour les ordures ménagères déposées dans des containers individuels collectés 1 fois par semaine (le vendredi) et les emballages (bacs ou sacs jaunes le mercredi en campagne, le vendredi en ville)

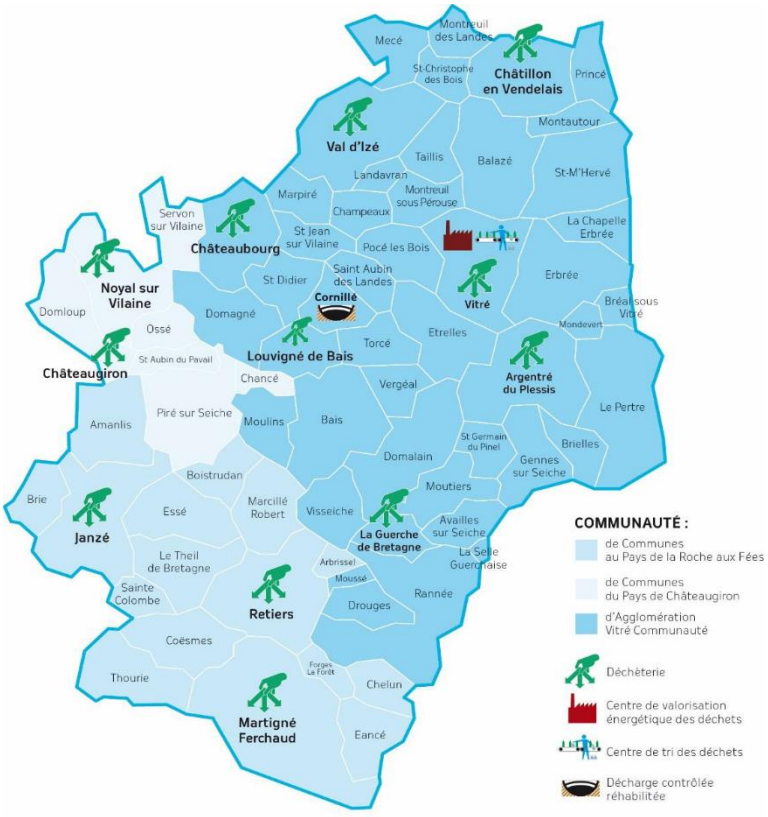
➢ soit par le dépôt des déchets dans les Bornes d'Apport Volontaires pour les foyers situés dans les quartiers équipés de Bornes d'Apport Volontaire.

Les BAV comportent les bacs sélectifs suivants :

- verre,
- papier (journaux, magazines)
- emballages à recycler
- ordures ménagères.

Des BAV ont été installés Place du Champ de Foire, dans le lotissement de Touchebel et Rue du 14 Juillet. Des points complémentaires seront installés Place Henri Platier et Place Charles de Gaulle ainsi que pour les futures habitations du lotissement Le Domaine de La Grange. D'autres BAV pourront être mis en place au fur et à mesure du temps dans d'autres quartiers de la ville.

La commune de La Guerche-de-Bretagne accueille une déchetterie intercommunale située route de La Garenne (sud de l'agglomération). Son déplacement, pour agrandissement (ne pouvant avoir lieu sur l'emplacement actuel) est prévu route de Rennes (projet porté par le SMICTOM)



2.8.3 Electrification

L'électrification est gérée par le SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION D'ILLE ET VILAINE.

2.8.4 Conclusion de l'analyse de la gestion de l'eau et des déchets de la commune de La Guerche-de-Bretagne

- **Le réseau d'eau potable est géré par le Syndicat des Eaux de la Forêt du Theil. Il sera à adapter en fonction des besoins induits par l'arrivée de nouvelles populations mais son dimensionnement est suffisant.**

- **Le dispositif de défense incendie est entretenu régulièrement et l'état des bornes incendie est correct.**

- **La commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales. L'agglomération de La Guerche est équipée d'un réseau d'assainissement collectif. Hors agglomération, les hameaux disposent d'un système d'assainissement individuel.**

- **La capacité de la station d'épuration s'élève à 26 700 équivalent-habitants. Elle est dimensionnée pour répondre aux besoins de nouvelles populations dans l'agglomération.**

- **L'organisation des ordures ménagères sur la commune est gérée par la SMICTOM Sud-Est de l'Ille- et-Vilaine qui assure la collecte des ordures ménagères et le ramassage du tri sélectif. La Guerche- de-Bretagne accueille une déchetterie intercommunale.**

2.9 SYNTHESE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

LA GUERCHE-DE-BRETAGNE EST UN POLE LOCAL A LA CONFLUENCE DE DYNAMIQUES TERRITORIALES VARIEES. BENEFICIANT D'UNE CERTAINE ATTRACTIVITE, LA COMMUNE MAINTIENT SON DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL ET S'IMPOSE COMME UNE CENTRALITE RURALE.

- **La commune bénéficie d'une situation géographique favorable, aux franges de plusieurs départements et de plusieurs agglomérations, dont les plus importantes sont celles de Rennes et de Vitré. Son positionnement lui permet de s'affirmer en tant que pôle rural du sud-est rennais. Par ailleurs, elle est située au carrefour de plusieurs axes départementaux et à proximité de l'autoroute Rennes-Paris.**

- **Elle dispose d'un cadre de vie de qualité en offrant un bon niveau d'équipements et services - du fait de son statut de chef-lieu de canton - tout en préservant son caractère rural grâce au maintien de sa campagne agricole.**

- **Elle fait partie du Pays de Vitré dont le SCOT a été approuvé en date du 15/02/2018.**

- **La Guerche-de-Bretagne a connu une croissance démographique assez importante dans les années 1970, exclusivement du fait de l'arrivée de nouvelles populations (le solde naturel étant déficitaire). La population communale reste encore âgée avec un solde naturel qui peine à se relever, même si le renouvellement de la population permet d'amorcer un certain rajeunissement de la population. L'importance de cette population âgée est à mettre en lien avec le développement de la maison de retraite, de la maison de santé et du caractère central de la commune dans le territoire Guerchais.**

- **Le parc de logements est en constante augmentation avec une accentuation des constructions neuves. Cette hausse est alimentée en grande partie par la hausse des résidences principales, signe d'une attractivité résidentielle mais également par celle de la vacance, qui touche particulièrement le centre-ville, notamment les appartements qui ne correspondent pas aux attentes des demandeurs de logement.**

- **L'arrivée de populations actives urbaines sur le territoire modifie la structure socioprofessionnelle de la commune aux caractéristiques rurales. Les employés et les ouvriers constituent désormais la majorité des emplois. Ainsi, le niveau de revenu moyen à La Guerche est moins élevé que dans les communes proches de Rennes ou Vitré. Une partie de la population travaille à l'extérieur du territoire vers les plus grands pôles d'emplois voisins générant ainsi des flux de déplacements importants (principalement en voiture mais le transport en commun et le covoiturage émergent petit à petit). Toutefois, les activités présentes sur la commune maintiennent une partie des actifs sur place.**

- **L'emploi communal est dynamique, largement alimenté par le secteur tertiaire et par une activité industrielle. L'agriculture est toujours présente bien que menacée, elle tend vers une spécialisation dans la culture céréalière et l'élevage.**

- **L'offre en équipements est bien développée sur le territoire qui doit assurer sa fonction de chef-lieu de canton. Plusieurs projets phares sont en cours (lotissement le Domaine de La Grange, déchetterie et piscine intercommunale par exemple) et renforceront son attractivité.**

- **Les activités et équipements sont globalement concentrés au centre-ville et aux entrées de l'agglomération. La commune a une structure multipolaire qui s'est développée autour d'un centre-ville bien équipé et majeur dans le fonctionnement urbain. Aujourd'hui, avec le lancement du lotissement Le Domaine de la Grange, puis ensuite avec l'urbanisation du secteur des Fontaines, les quartiers nouveaux seront intégrés à la ville et contribueront à son équilibre urbain.**

- **Le territoire est bien desservi par plusieurs départementales, entraînant toutefois une urbanisation linéaire, et par un réseau de routes de « campagne ». Le fonctionnement du centre est caractérisé par un mail structurant et un maillage de rues étroites. Dans sa partie Ouest, elle est accessible par la départementale D463 et au Nord par la D178. L'ouverture de la déviation a permis de sécuriser la circulation en centre-ville en supprimant une majorité de poids-lourds sur les faubourgs et le Grand Mail. Le transport en commun tend à se développer depuis l'aménagement de l'arrêt de car sur la Place du Champ de Foire et la gratuité de la ligne La Guerche / Vitré. Cependant, le véhicule personnel reste le moyen de transport dominant des habitants de La Guerche-de-Bretagne.**

- **Les liaisons douces sont encore peu développées au niveau de l'agglomération et sur le reste du territoire. Certains cheminements piétons en centre-ville ont été sécurisés et adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite mais il reste des aménagements à prévoir.**

- **La défense incendie est correcte sur l'ensemble du territoire. L'agglomération est équipée d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration qui dispose d'une capacité de 26 700 EH. Les futures zones d'habitat seront raccordées au réseau existant et collectées par la station d'épuration. Les hameaux sont pour la plupart équipés d'un système d'assainissement individuel.**

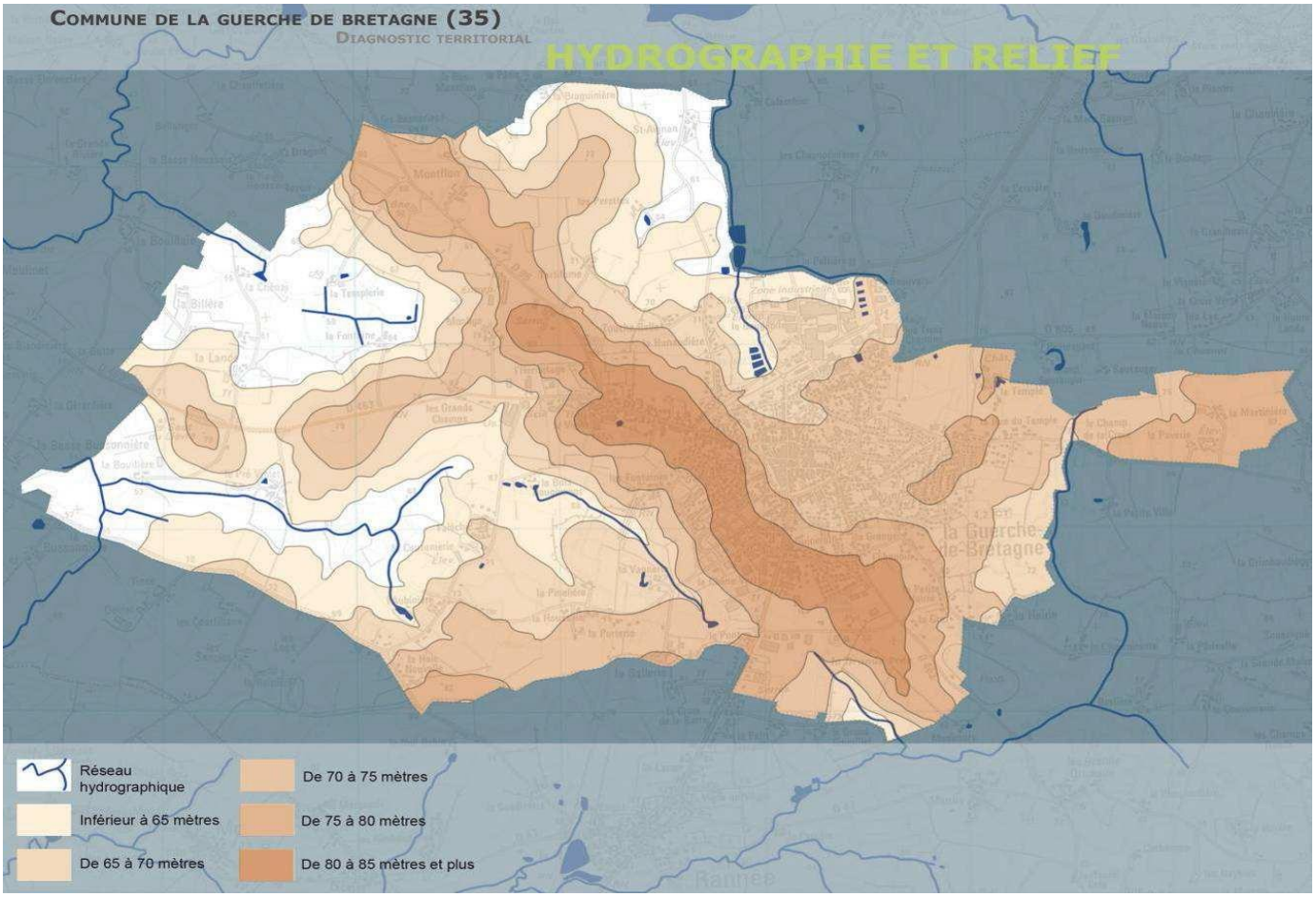
- **La collecte des déchets, assurée par le SMICTOM Sud-Est Ille-et-Vilaine, prend en compte le tri sélectif et le ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, la commune dispose sur son territoire d'une déchetterie intercommunale.**

3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

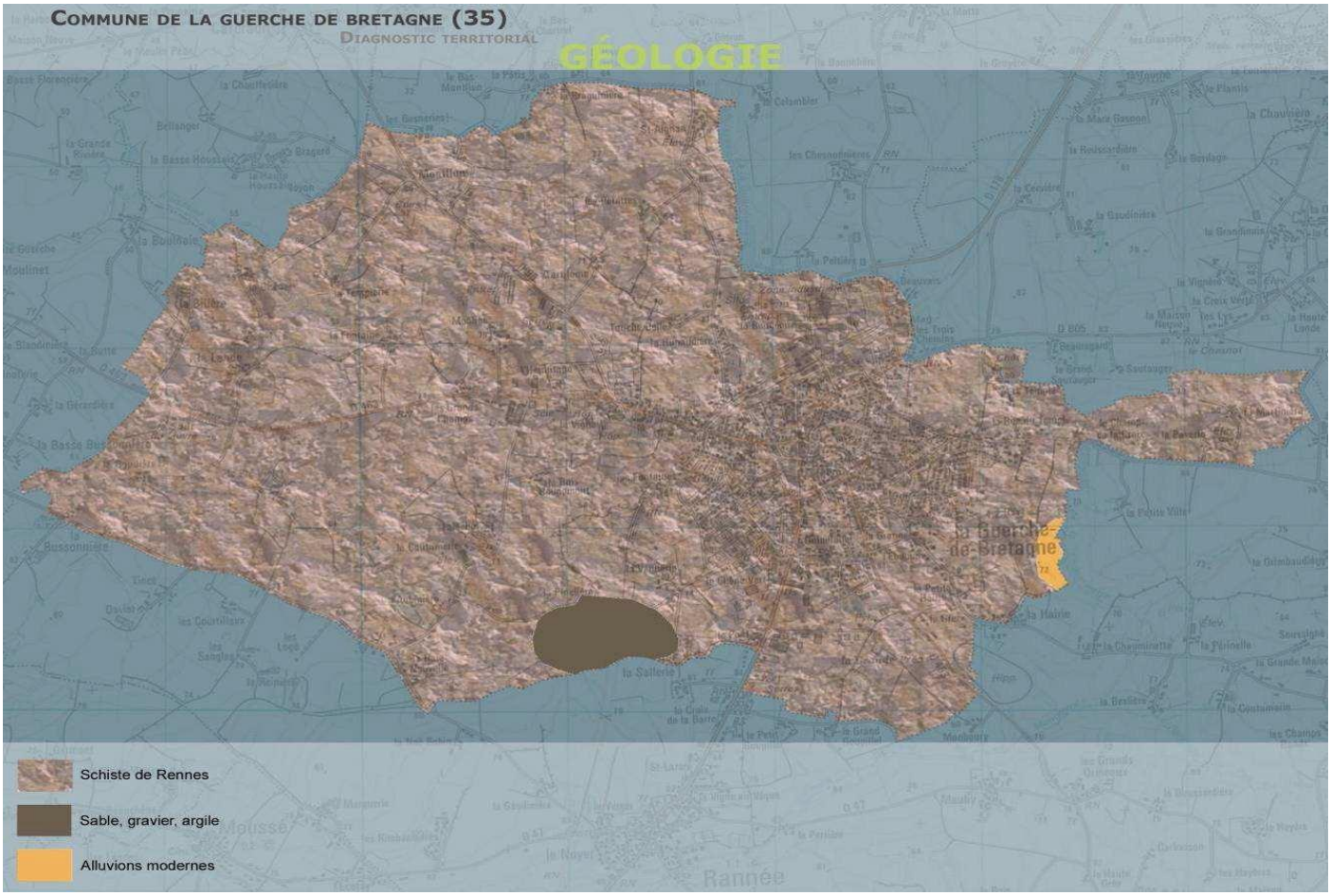
3.1.1 Topographie

Portion du bassin versant de la Seiche dont la vallée est ici peu marquée, le territoire de la Guerche-de-Bretagne est caractérisé par une topographie relativement plane. L'amplitude altimétrique entre les points hauts et bas n'excède pas une trentaine de mètres. Cette dénivellation est formée par le passage d'une ligne de crête selon un axe nord-ouest / sud-est, la ville s'étant développée au sommet de cette dernière. Seul le Saut du Lièvre, à l'Ouest du territoire communal, présente un mamelon entouré de dépressions qui marquent et rythment plus fortement le paysage. Ce dernier demeure néanmoins très ouvert, ce qui donne à la silhouette urbaine ainsi qu'à tout élément construit, un impact visuel important.



3.1.2 Géologie et pédologie

La commune se trouve dans le prolongement de l'anticlinal de Château-Gontier, pli géologique convexe, dont le centre est occupé par les couches les plus anciennes. **Les sous-sols se composent essentiellement de schistes précambriens avec des grès argileux grossiers.**
Au sud du territoire, à la "Porterie", on trouve un lit de sable, graviers et argile. Enfin à l'Est de l'agglomération, le fond de la vallée du ruisseau de la Chauminette est occupé par des alluvions modernes.
Cette configuration géologique induit des sols acides et une relativement bonne qualité agronomique. Ceci est confirmé par l'occupation majoritairement agricole du territoire. Néanmoins, le déboisement et l'arrachage massif de la structure bocagère tendent à perturber les sols et à amoindrir leurs qualités. L'érosion (vent, pluie) entraîne notamment la perte des couches supérieures du sol, alors que ces derniers possèdent le potentiel agronomique le plus fort.



3.2 HYDROGRAPHIE

3.2.1 Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique qui sillonne le territoire communal est peu important. Il se réduit aux passages des ruisseaux de La Guerche et de la Chauminette, marquant la limite Est de la commune. On observe également deux autres ruisseaux irriguant la partie Ouest de la commune selon deux accès parallèles Est/Ouest. Ce sont tous les deux des affluents de la Seiche.
Du fait de l'absence d'espaces naturels de qualité sur le territoire et du potentiel écologique que peuvent avoir les zones humides, ces types d'espaces ainsi que leurs milieux associés (boisements, marais) sont à protéger et à valoriser.

3.2.2 Le SAGE Vilaine

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique. Il définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux et aux problématiques locaux, afin de mettre en place une gestion cohérente des milieux aquatiques et de favoriser un développement durable des usages. Le SAGE Vilaine est constitué du bassin versant de la Vilaine et d'une partie de son estuaire, délimité par une ligne imaginaire allant de la pointe de Penvins à la pointe de Castelli.
Le bassin s'étend sur 11 179 kms² et concerne un réseau hydrographique de 12 600 kms dont 230 kms correspondant à la Vilaine. Il regroupe 527 communes de Bretagne et des Pays de la Loire.

Le SAGE Vilaine a pour objectifs transversaux :

- d'améliorer la qualité des milieux aquatiques
- de faire le lien entre la politique de l'eau et l'aménagement du territoire
- de faire participer les parties prenantes,
- d'organiser/clarifier la maîtrise d'ouvrage publique,
- de faire appliquer la réglementation en vigueur.

Les documents constitutifs du SAGE sont :

➢ le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques, qui définit notamment les principaux enjeux de la gestion de l'eau dans le bassin de la Vilaine, les objectifs généraux du SAGE, l'identification des moyens prioritaires permettant de les atteindre ainsi que les moyens matériels et financiers nécessaires à la mise en œuvre du schéma et au suivi de celui-ci.

➢ le règlement qui définit des règles précises édictées par la Commission Locale de l'Eau, permettant d'assurer l'atteinte des objectifs identifiés comme prioritaires dans le PAGD et nécessitant l'instauration de règles supplémentaires pour atteindre le bon état des masses d'eau. Il renforce certaines des disposition

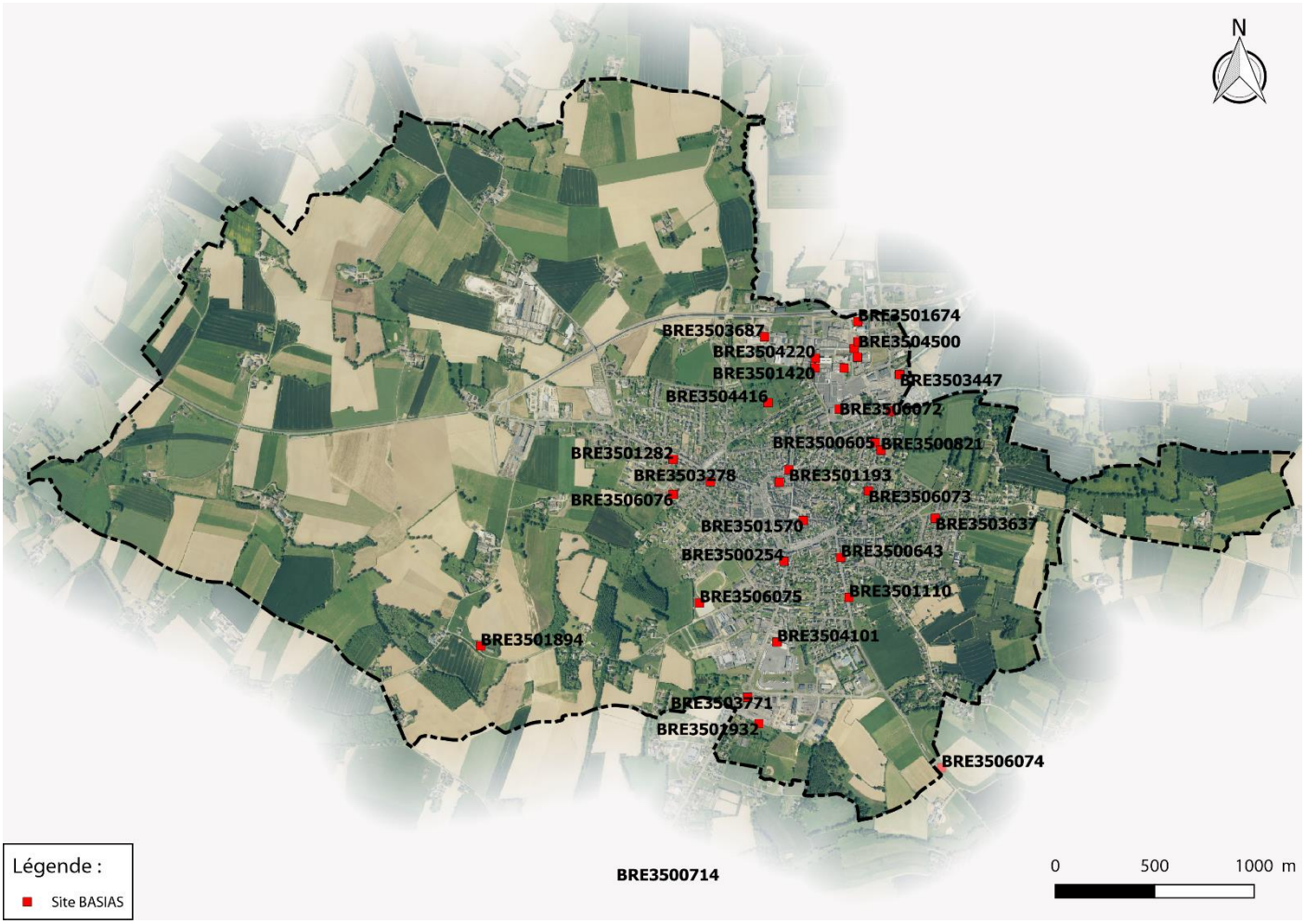
3.3 RISQUES MAJEURS

3.3.1 Risques technologiques

- **Inventaire BASIAS /BASOL**

33 sites ont été répertoriés sur la commune dont 7 sont encore en activités à l'heure actuelle. Ils sont répertoriés sur la carte et listés sur la page ci-après.

Localisation géographique des sites BASIAS / BASOL – source : BRGM



Liste des sites BASIAS / BASOL – source : BRGM

Identifiant	Raison sociale	Etat occupation	Libellé activité
BRE3500232	PAILLARD Georges, dépôt d'essence	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRE3500233	HERVOUIN Paul, dépôt d'essence	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRE3500254	DAVID Raymond, dépôt de gaz	Activité terminée	Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)
BRE3500412	ARONDEL, tannerie	Activité terminée	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)
BRE3500605	ORHAND Georges, atelier de tôlerie chaudronnerie	Activité terminée	Chaudronnerie, tonnellerie
BRE3500643	MENEUX Georges, station-service	Activité terminée	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure
BRE3500744	BILHEUDE Roger, tôlerie et peintures	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure,Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres,Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)
BRE3500821	BRUNET Pierre, garage	Activité terminée	Garages, ateliers, mécanique et soudure
BRE3501110	CORBES Pierre, station-service	Activité terminée	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
BRE3501193	TESTARD Pierre, garage	En activité	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure
BRE3501282	MAHE Raymond / CHOPIN Pierre, garage	Activité terminée	Garages, ateliers, mécanique et soudure,Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
BRE3501420	MEIGNAN Charles, garage	Activité terminée	Fabrication de machines agricoles et forestières (tracteurs...) et réparation,Garages, ateliers, mécanique et soudure
BRE3501570	LUCAS-CHRETIEN ETS, vernissage par pulvérisation	Activité terminée	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...
BRE3501674	PITON Claude, travail du bois	Activité terminée	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...
BRE3501894	MAHE Raymond, récupération de métaux ferreux	Activité terminée	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)
BRE3501932	DESERT TRANSPORTS, garage et dépôt de carburant	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure,Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...),Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
BRE3503278	NOEL CHAUSSURES STE / BONNANT ET FILS STE, dépôt de colle et solvants	Activité terminée	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...,Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic,
BRE3503447	SERGA SA, station service	En activité	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)

BRE3503453	PETROLES DE L OUEST-GLOREX STE / R.DAVID ETS STE / DAVID ME / DAVID RAYMOND, stockage d'essence	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRE3503637	AMICALE HABITATIONS SA, dépôt de gaz combustibles liquéfiés	En activité	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRE3503687	DAMON Roger, dépôt de métaux	Activité terminée	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)
BRE3503728	DENAIS SA, produits agropharmaceutiques	En activité	Fabrication et/ou stockage de pesticides et d'autres produits agrochimiques (phytosanitaires, fongicides, insecticides, ...)
BRE3503771	DAVID SA, dépôt d'acethyléne dissous	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRE3504101	LEFAIS FRERES ETS, peinture par pulvérisation	Activité terminée	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures),Fabrication de machines agricoles et forestières (tracteurs...) et réparation
BRE3504220	HEXAGEST SA, dépôt de papier et carton	Activité terminée	Fabrication d'articles en papier ou en carton (papier peint, toilette, emballage, ...)
BRE3504416	GUERCHE DE BRETAGNE commune de la, STATION D EPURATION	Activité terminée	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)
BRE3504500	DELOURMEL ENERGIE STE / BOUTRUCHE Paul / BOUTRUCHE Joseph, DLI	En activité	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
BRE3504846	SAINTE-THERESE, clinique	Activité terminée	Activités hospitalières
BRE3506072	CIDRERIE "LES ALCOOLS DE L'OUEST"	Activité terminée	Production de vin (de raisin), cidre et bière
BRE3506073	DECHARGE DES SABLAUNIERES	Activité terminée	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)
BRE3506074	DECHARGE DE MONT BOURY	Activité terminée	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)
BRE3506075	DECHARGE DE LA VAUVERIE	Activité terminée	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)
BRE3506076	DECHARGE DE L'ANCIENNE LIGNE SNCF	Activité terminée	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)

- **Transport de matières dangereuses**

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par les voies routières (RD 463 et RD 178). La mise en service de la déviation a modifié le tracé de ces voies routières.

- **Etablissement SEVESO**

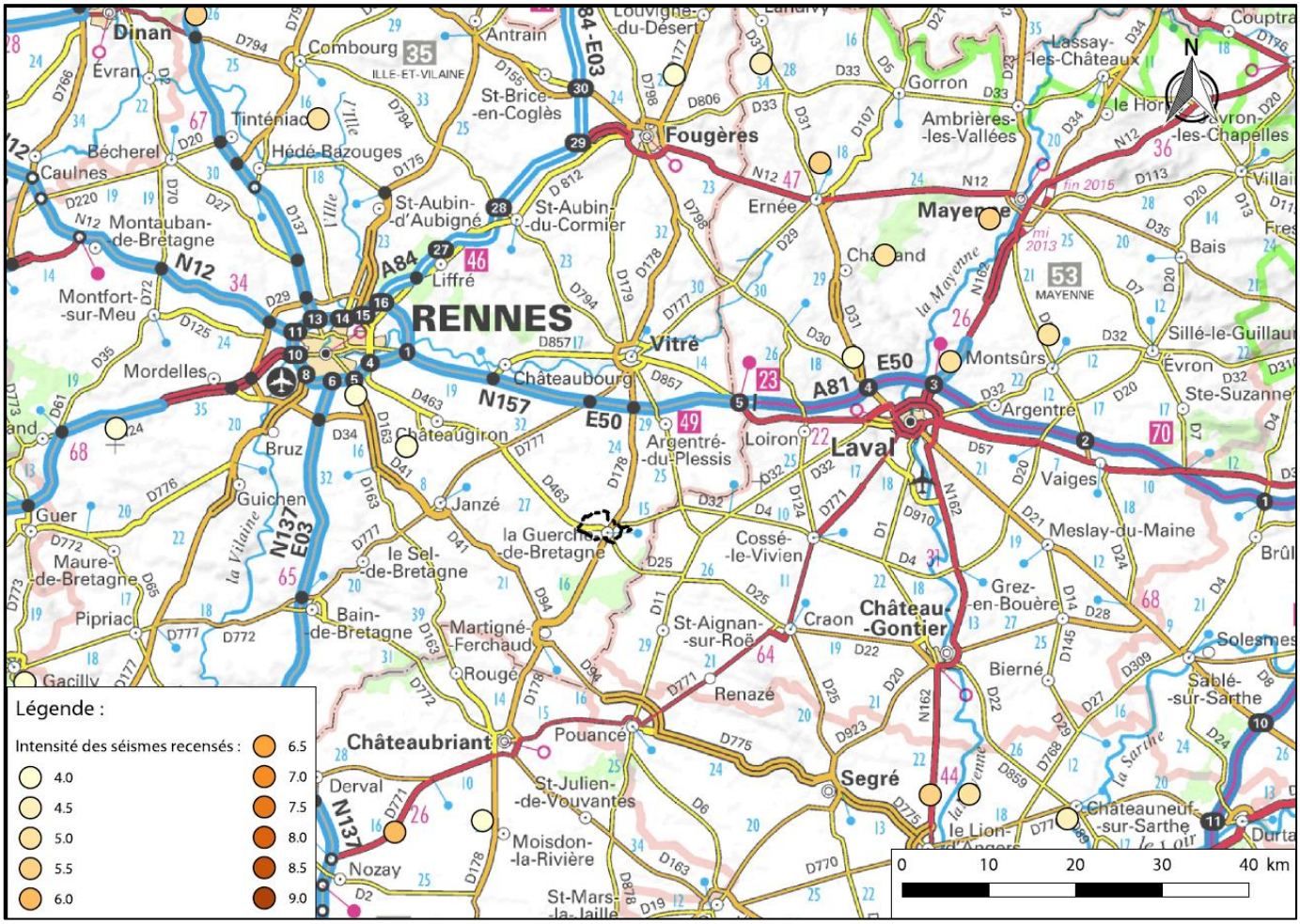
Il n'y a pas d'établissement dangereux recensé sur la commune. Le Porter à Connaissance fait état de l'existence de l'installation classée Abattoir Gatine Viande dont les zones de danger liées à la présence d'un volume important d'ammoniaque restent à l'intérieur de la propriété de l'établissement.

3.3.2 Risques naturels

3.3.2.1 Risque de séisme

Aucun séisme n'a été recensé sur la commune de La Guerche de Bretagne. Toutefois, certains épicentres sont inventoriés dans les communes avoisinantes (Chateaugiron, Rennes, Mayenne, etc.).

Risque sismique


Légende :
Intensité des séismes recensés :
4.0
4.5
5.0
5.5
6.0
6.5
7.0
7.5
8.0
8.5
9.0
RENNES
Fougères
Vitré
Laval
Mayenne
Château-Gontier
Châteaubriant
Segré
Dinan
Combourg
Antrain
St-Brice-en-Coglès
Tinténiac
Hédé-Bazouges
Bécherel
Caulnes
Montauban-de-Bretagne
Montfort-sur-Meu
St-Aubin-d'Aubigné
St-Aubin-du-Cormier
Liffré
Ernée
Mordelles
Bruz
Châteaugiron
Janzé
Guichen
Guer
Maure-de-Bretagne
Pipriac
Bain-de-Bretagne
Le Sel-de-Bretagne
la Guerche-de-Bretagne
Martigné-Ferchaud
Rougé
Derval
Nozay
Pouancé
St-Julien-de-Vouvantes
Moisdon-la-Rivière
St-Mars-la-Jaille
Argentré-du-Plessis
Loiron
Cossé-le-Vivien
St-Aignan-sur-Roë
Craon
Renazé
Ambrières-les-Vallées
Gorron
Lassay-les-Châteaux
Montsûrs
Argentré
Vaiges
Meslay-du-Maine
Grez-en-Bouère
Bierné
Sablé-sur-Sarthe
Solesmes
Châteauneuf-sur-Sarthe
le Lion-d'Angers
Évron
Sillé-le-Guillaume
Ste-Suzanne
Bais
Villaines-les-Chapelles
Couptrain
Louvigné-du-Désert
Lassay-les-Châteaux
le Horps
Ambrières-les-Vallées
Gorron
Ernée
Mayenne
Évron
Sillé-le-Guillaume
Ste-Suzanne
Bais
Villaines-les-Chapelles
Couptrain
Montsûrs
Argentré
Vaiges
Meslay-du-Maine
Grez-en-Bouère
Bierné
Sablé-sur-Sarthe
Solesmes
Châteauneuf-sur-Sarthe
le Lion-d'Angers
Loiron
Cossé-le-Vivien
St-Aignan-sur-Roë
Craon
Renazé
Pouancé
St-Julien-de-Vouvantes
Moisdon-la-Rivière
St-Mars-la-Jaille
Derval
Nozay
Châteaubriant
Martigné-Ferchaud
Rougé
Bain-de-Bretagne
Le Sel-de-Bretagne
la Guerche-de-Bretagne
Janzé
Guichen
Guer
Maure-de-Bretagne
Pipriac
Gacilly
Bruz
Châteaugiron
Mordelles
Montfort-sur-Meu
Montauban-de-Bretagne
Bécherel
Caulnes
Tinténiac
Hédé-Bazouges
St-Aubin-d'Aubigné
St-Aubin-du-Cormier
Liffré
Antrain
Combourg
Dinan
Évran
Louvigné-du-Désert
St-Brice-en-Coglès
Fougères
Ambrières-les-Vallées
Gorron
Lassay-les-Châteaux
Montsûrs
Argentré
Vaiges
Meslay-du-Maine
Grez-en-Bouère
Bierné
Sablé-sur-Sarthe
Solesmes
Châteauneuf-sur-Sarthe
le Lion-d'Angers
Évron
Sillé-le-Guillaume
Ste-Suzanne
Bais
Villaines-les-Chapelles
Couptrain

Risque retrait-gonflement argiles - BRGM



On remarque que la commune de la Guerche-de-Bretagne n'est que faiblement concernée par cet aléa (risque moyen sur le secteur de la piscine).

3.3.3 Arrêtés de catastrophes naturelles

Liste des arrêtés de catastrophe naturelle - Géosis

Type de catastrophe	Début	fin	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	09/08/1992	09/08/1992	10/03/1993	28/03/1993
Inondations coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

3.3.4 Synthèse : Les caractéristiques physiques

Topographie

Le territoire de la Guerche-de-Bretagne est caractérisé par une topographie relativement plane, marquée par une ligne de crête sur laquelle la ville s'est installée. Seul l'ouest du territoire est plus marqué par de petites dépressions. L'ouverture de ce paysage accentue l'impact visuel des éléments bâtis.

Géologie et pédologie

Les sous-sols se composent essentiellement de schistes précambriens avec des grès argileux grossiers. On trouve au Sud, un lit de sable, graviers et argile et à l'Est, des alluvions modernes. Cette géologie induit des sols acides, de relativement bonne qualité agronomique dont la structure a été altérée par la suppression du bocage, entraînant ainsi leur érosion.

Hydrographie

Le réseau hydrographique du territoire communal est peu important. Il est essentiellement constitué du ruisseau de La Guerche et celui de la Chauminette. Du fait de la faible quantité d'espaces naturels et de la valeur écologique des zones humides, ces espaces doivent être protégés.

Le SAGE Vilaine

Il est constitué de l'intégralité du bassin versant de la Vilaine ainsi que de rivières côtières adjointes. Sa surface totale est de 11 179 km² et il regroupe 527 communes. Parmi ses objectifs, on trouve la restauration et la protection des ressources en eau potable, la responsabilisation des acteurs de terrain ou encore la cohérence des actions.

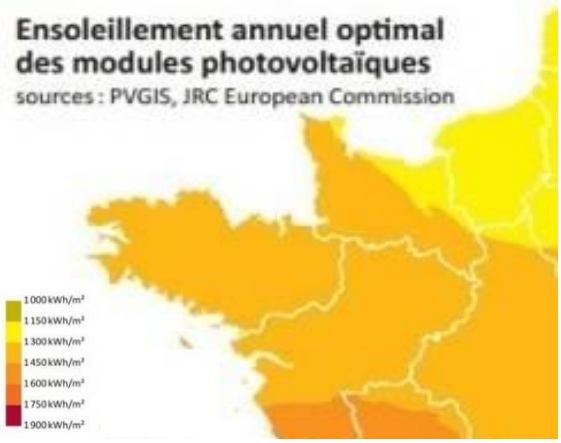
3.4 RESSOURCES ET ENERGIES

Dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles, et la mise en œuvre des « lois Grenelle », l'accès aux énergies renouvelables est devenu un enjeu majeur de l'aménagement du territoire.
Que ce soit l'énergie solaire, géothermique, éolienne... les gisements ne sont pas répartis de manière homogène sur le territoire national, offrant ainsi d'opportunités variables d'une région à une autre. Les différentes figures présentées ci-dessous illustrent le potentiel éolien, géothermique et solaire de l'ensemble du territoire.

3.4.1 Energie solaire

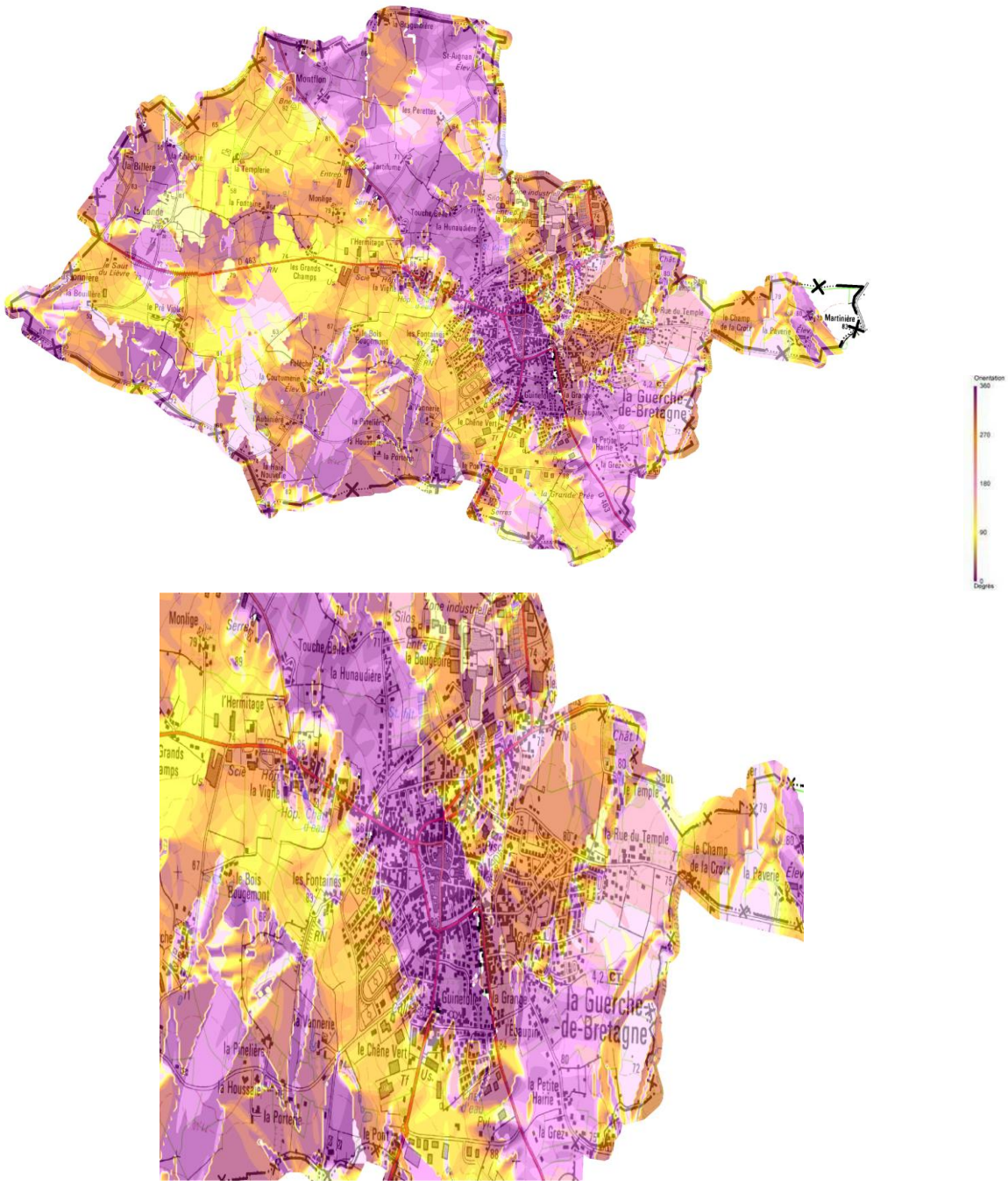
Le potentiel photovoltaïque de la région Bretagne est considéré comme moyen à l'échelle de la métropole.

En effet, avec un ensoleillement annuel moyen d'environ 1500 à 1600h/an, le gisement permet d'envisager une production d'environ 1 300 à 1 450kWh/m² de module. Cette productivité varie néanmoins à l'échelle du territoire en fonction de l'orientation des pentes, des bâtiments et de la présence ou non de masques.



La carte de l'orientation des pentes, réalisée à l'échelle de la commune, montre qu'à l'échelle du territoire communal le potentiel solaire est inégal. Selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est la moitié Sud est plutôt favorable à la valorisation de l'énergie solaire alors que la moitié Nord est moins favorable.

Orientation de la commune

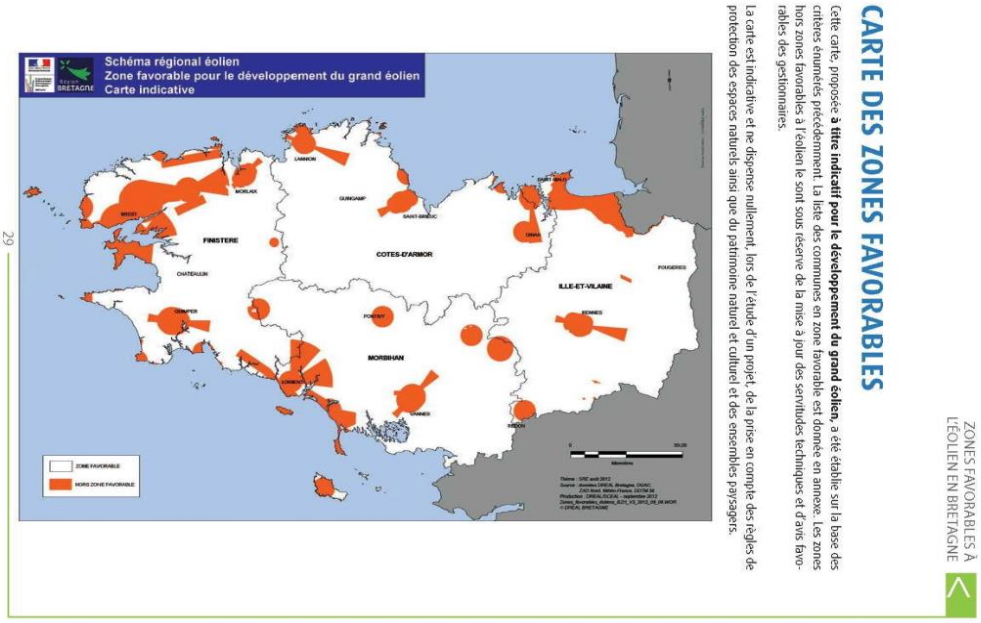


Au sein de la zone agglomérée, la commune dispose d'une exposition assez peu favorable à la valorisation de l'énergie solaire.

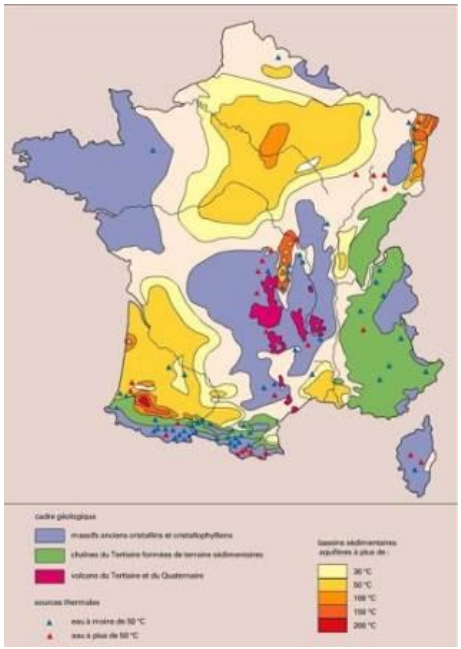
3.4.2 Energie éolienne

Le potentiel éolien du territoire est particulièrement intéressant sur l'ensemble de la Bretagne du fait de son exposition aux vents marins. Sur ce secteur, les vents moyens atteignent des vitesses de 20 à 40 Km/h.
Au schéma régional de développement éolien, la commune n'est pas située dans les zones favorables de développement de l'éolien.

Zones favorables au développement éolien



3.4.3 Géothermie



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

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

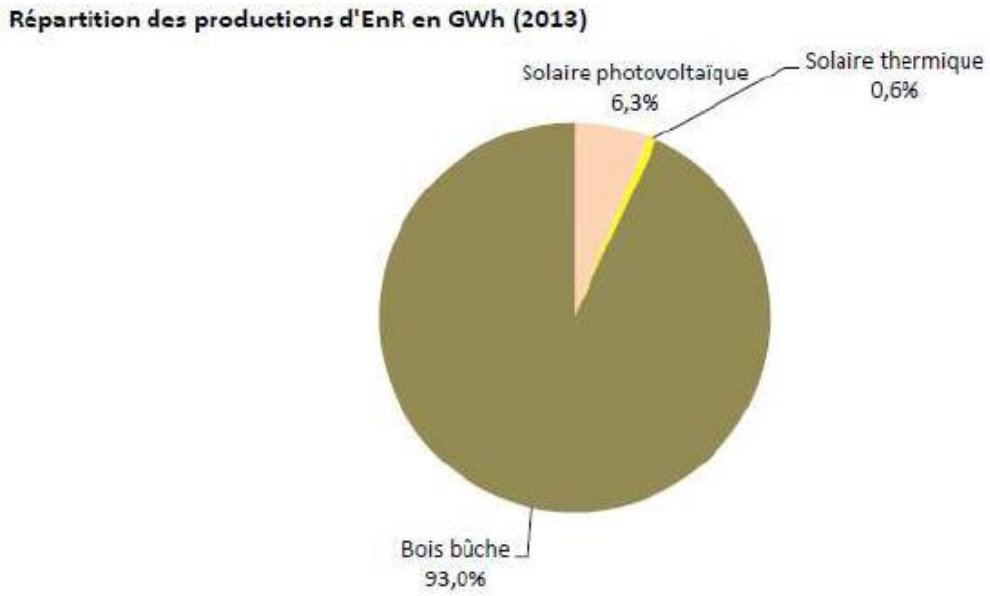
Source : BRGM

3.4.4 La production d'énergies renouvelables

Le potentiel énergétique de la Guerche-de-Bretagne reste à ce jour sous exploité dans la mesure où les énergies renouvelables sont essentiellement dirigées vers le « bois bûche » qui représente près de 93% de la production d'ENR.
Le solaire Photovoltaïque et thermique sont également développés sur la commune mais ne représente qu'une faible part de la production avec 6.3% pour le premier et 0.6% pour le second.

Type	Filière	Electricité Nombre	Electricité Puissance (MW)	Electricité Production (GWh)	Chaleur Nombre	Chaleur Puissance (MW)	Chaleur Production (GWh)	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-			-
	Hydroélectrique	-	-	-				-
	Energies marin (La Rance)	-	-	-				-
	Solaire photovoltaïque	26,0	0,2	0,2				0,2
	Sous-total	***26,0***	***0,2***	***0,2***	-	-	-	***0,2***
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique				5,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche				-	nd	2,8	2,8
	Bois chaufferie	-	-	-	-	nd	-	-
	Liqueur noire				-	nd	-	-
	Sous-total	-	-	-	***5,0***	***nd***	***2,8***	***2,8***
TOTAL		**26,0**	**0,2**	**0,2**	**5,0**	**nd**	**2,8**	**3,0**

Source : Bretagne-envrionnement.org

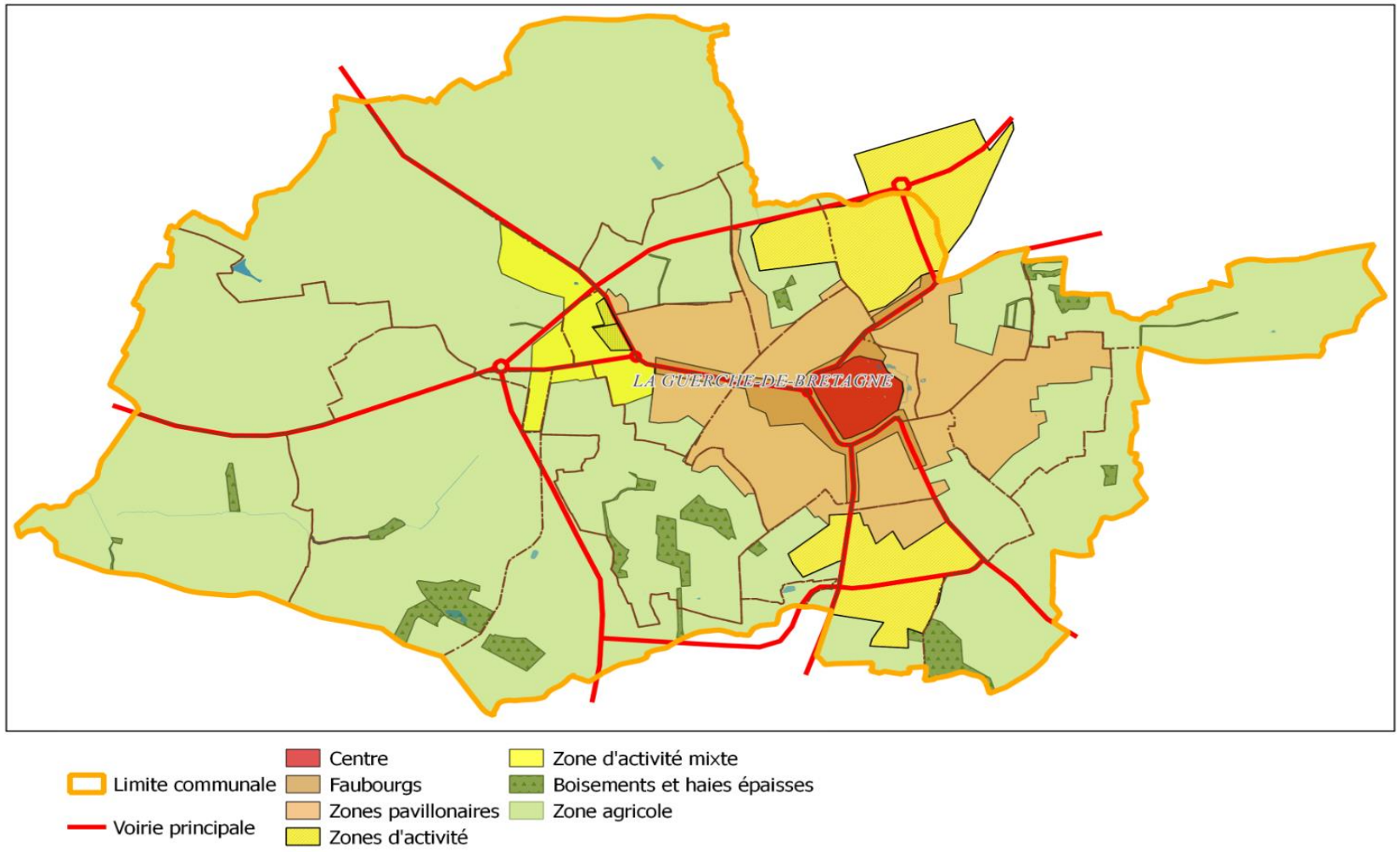


3.5 COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

3.5.1 Les entités paysagères

La commune est occupée par un vaste socle agricole qui s'incline vers le sud. Le mode intensif de cette activité a engendré une ouverture ainsi qu'une homogénéisation du territoire. Dans cette relative pauvreté du paysage, où finalement seules les ondulations de terrain et les transformations du ciel apportent une diversité de sensations visuelles, l'îlot urbain de la Guerche-de-Bretagne se révèle être l'entité paysagère principale.

Du fait de sa densité et de sa position en ligne de crête, elle peut être considérée comme un point d'accroche, un repère dans la lecture du paysage. Se développant à partir d'un noyau médiéval (12ème siècle) ceinturé par un boulevard sur lequel viennent se greffer les faubourgs, les quartiers pavillonnaires et les zones d'activités, elle offre un paysage urbain pluriel, doté parfois d'un fort caractère historique. La diversité de la trame construite, des architectures, des matériaux, et donc des ambiances, rythment la progression au sein de l'agglomération. On observe néanmoins les prémisses d'une banalisation des espaces bâtis au sein des quartiers pavillonnaires, dont la structure consommatrice d'espace, se base sur la répétition d'un même modèle. Les zones d'activités marquent les entrées de villes et constituent également un paysage industriel périurbain important.
La campagne environnante n'offre que peu d'éléments à lire. C'est au creux du vallon du Montboury que l'on trouve le plus de reliques de l'ancienne trame agricole : haies, petit boisement, hameaux ruraux. Ces espaces périurbains sont néanmoins en voie certaine de rurbanisation comme en témoigne la présence de pavillons.


LA GUERCHE-DE-BRETAGNE
Limite communale
Voirie principale
Centre
Faubourgs
Zones pavillonaires
Zones d'activité
Zone d'activité mixte
Boisements et haies épaisses
Zone agricole

Entités paysagères
L'espace rural

LA TOPOGRAPHIE EST RELATIVEMENT PLANE, PARFOIS PONCTUÉE DE PETITES DEPRESSIONS



LE PAYSAGE EST OUVERT, COMPOSÉ DE RELIQUATS DE HAIES, DE PEUPLERAIES ET DE QUELQUES BOISEMENTS



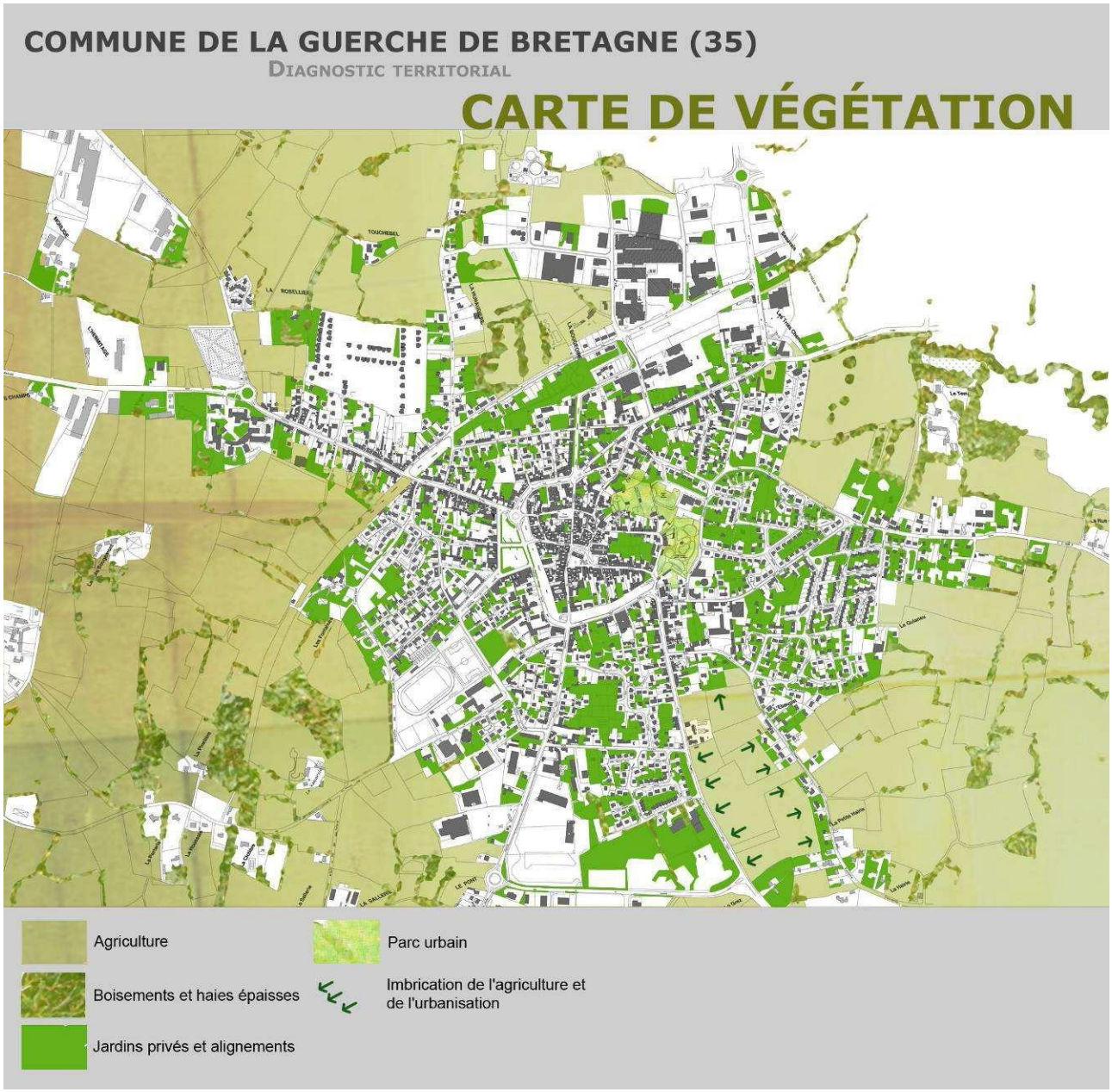
PARFOIS, LE RÉSEAU BOCAGER PLUS DENSE CRÉE UN PAYSAGE PLUS STUCTURÉ



IL N'Y PAS DE TRANSITION ENTRE L'ESPACE AGRICOLE ET L'URBANISATION PAVILLONNAIRE



3.5.2 Contact habitat/Campagne/espaces semi-naturels



On n'observe pas d'entités naturelles majeures : le territoire communal, quand il n'est pas urbain, est occupé essentiellement par des parcelles cultivées. De plus, la ville n'est traversée par aucun cours d'eau. Seule la limite Nord de la zone d'activités de la Peltière est marquée par le passage du ruisseau de la Guerche : dans le cadre d'un développement futur, il semble nécessaire de prévoir un espace tampon entre ce ruisseau et l'urbanisation afin de préserver les qualités hydrologiques de ce dernier et de limiter les éventuelles pollutions en aval.

Dans ce contexte relativement pauvre écologiquement parlant, la présence du végétal urbain revêt une certaine importance. Ainsi, le jardin public Henri Lassourd peut être considéré comme un véritable poumon vert au sein de l'agglomération, permettant à la fois d'agrémenter le cadre de vie des « guerchais » tout en ayant un potentiel écologique notoire. Ce dernier a été renforcé par la mise en place d'une gestion raisonnée (limitation de l'usage de pesticide, mise en place de prairies fauchées etc…). On observe une présence importante d'espaces végétalisés privés (jardins d'agrément, potagers) qui forment une trame végétale relativement dense. La densification de cette trame verte au sein de l'agglomération (alignements, squares, jardins…) peut participer à la création d'une continuité écologique au sein de l'espace urbain, en connexion avec l'espace rural.

Les imbrications entre espaces agricoles et urbains sont également minimes du fait du développement concentrique de la ville : le noyau urbain est dense et ne laisse que peu d'enclaves agricoles s'immiscer en son sein. Néanmoins, on observe des amorces d'imbrications au sud-est de la ville. Si ces dernières sont intéressantes car elles offrent de larges surfaces perméables au sein d'espaces urbains minéralisés ainsi que des vues intéressantes sur l'espace agricole, elles présentent l'inconvénient de générer des conflits d'usages entre urbains et agriculteurs. Ces espaces de contacts, s'ils ne sont pas pensés, peuvent également créer des problématiques écologiques (pollution par ruissellements des terres agricoles) ainsi que paysagères (création d'un paysage périurbain). Dans ce contexte, la création d'espaces « tampon » comme des boisements par exemple, permet de ménager une limite à la fois fonctionnelle (gestion du ruissellement, réduction des nuisances) et paysagère (marquage de la limite urbaine).



Les jardins privés, les allées plantées, les arbres en alignements ou les abords des entreprises sont autant d'éléments qui constituent une trame verte permettant d'établir une liaison avec l'espace agricole ceinturant la ville.

3.5.3Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées est un outil juridique mis en place par la loi du 22/7/1983 (art 56 et 57). Il relève de la compétence des départements.
Les objectifs du PDIPR sont les suivants :

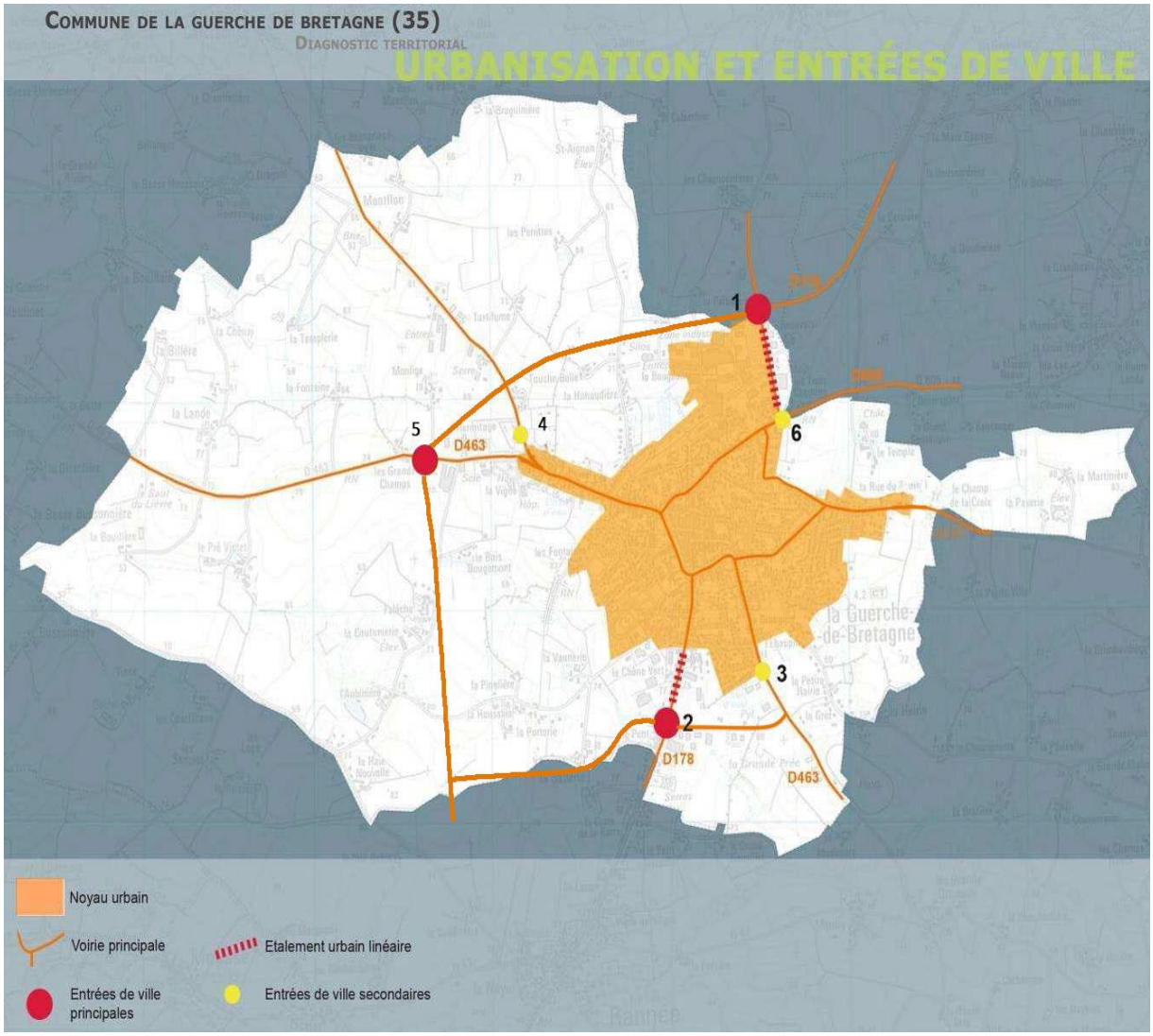
- Préserver un patrimoine de sentiers et de chemins ruraux
- Veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités
- Garantir qualité des circuits inscrits
- Favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée

PDIPR sur la commune de La Guerche de Bretagne :



3.5.4 Entrées de ville

La forme concentrique de la ville ainsi que sa densité permettent de créer des limites urbaines fortes et lisibles. L'entrée par la D463 (repère 5) passe par un pôle d'équipement important (hôpital, cimetière...), marquant clairement l'entrée de ville. De l'autre côté, toujours sur la D463 (repère 3) et sur la D805 (repère 6), la transition entre l'espace agricole et la ville est franche.
Cependant, on observe un phénomène d'urbanisation linéaire entre la Guerche-de-Bretagne et Rannée (repère 2) le long de l'axe de la D178. Outre que cette urbanisation en cordon génère des risques d'accidents routiers (sortie des habitations sur la départementale), le tissu urbain hétéroclite (pavillons, hangars commerciaux) ne crée pas un paysage urbain de qualité et ne rend pas lisible la limite entre les deux agglomérations. Sur la D170, l'arrivée se fait par une zone pavillonnaire étalée (repère 4).
Les entrées sud et nord de la ville traversent des zones d'activités (repères 1 et 2). Si ces dernières expriment le dynamisme économique de l'agglomération, leur organisation et le manque de qualité de leur architecture et des espaces d'extérieurs, banalisent et déprécient l'arrivée au sein de la commune. Pour répondre à cet enjeu d'aménagement important, une charte paysagère édictant des principes d'aménagement sera utilisée pour orienter le développement de la zone d'activités intercommunale de Beauvais.



3.5.5 Synthèse : Composantes et limites territoriales

Les entités paysagères

Ce territoire est occupé par une agriculture intensive qui a progressivement ouvert le paysage et contribué à sa banalisation. La ville de la Guerche-de-Bretagne en constitue l'unité paysagère principale.
Sa situation sur la ligne de crête en fait un point d'appel dans le paysage. Son développement s'est fait de façon concentrique d'abord avec le centre médiéval, dense, puis par les faubourgs le long des artères principales et enfin par les zones pavillonnaires relativement étalées et les zones d'activités. La ville possède un paysage urbain riche et diversifié ainsi qu'une forte identité historique. Toutefois, les zones pavillonnaires tendent à banaliser ce paysage.
L'espace rural ceinturant la ville offre relativement peu de richesses en dehors du sud-ouest de la ville, espace lui-même en cours de rurbanisation.

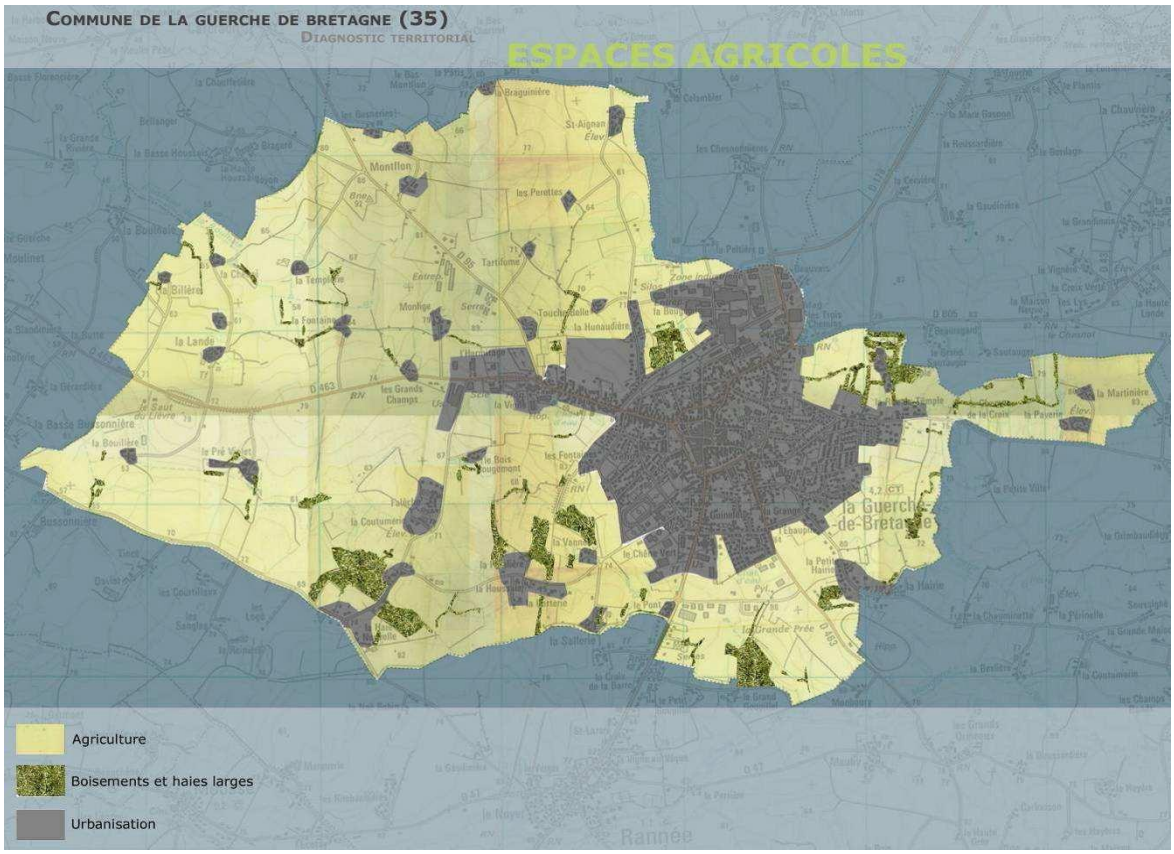
Contact habitat / campagne/ espaces semi-naturels
Les espaces naturels sont peu présents sur le territoire de la commune, de même que les cours d'eau. Seule la limite Nord de la ville présente un intérêt plus marqué et nécessite d'être protégée et mise en valeur.
Ce manque d'espaces naturels renforce l'importance des espaces végétalisés urbains. Ceux-ci sont nombreux grâce au jardin public, jardins privés, alignements et abords des entreprises. Le renforcement de cette trame verte doit être encouragé dans le but de développer la biodiversité et améliorer le cadre de vie des habitants.

Il y a peu d'imbrications entre l'agriculture et l'espace urbain en dehors de la zone sud-est de la ville. Ces imbrications sont intéressantes d'un point de vue paysager et sur le plan de la gestion des eaux de pluie mais peuvent être source de conflits d'usage ou de pollutions. Des espaces tampon tels que des boisements peuvent être une alternative intéressante pour créer des transitions entre espaces urbains et agricoles.

Entrées de ville
La structure concentrique de la Guerche a engendré des entrées de ville relativement bien marquées. Toutefois, une urbanisation linéaire s'est mise en place vers Rannée. L'urbanisation hétéroclite qui en découle brouille la lecture de cette entrée de ville.
De même le manque de qualité architecturale des zones d'activités ne met pas en valeur les accès au centre-ville. La charte paysagère mise en place pour la zone d'activités de Beauvais contribuera sans doute à améliorer cet aspect des choses.

3.6 LES ESPACES A VOCATION NATURELLE ET AGRICOLE

3.6.1 Les espaces agricoles



L'espace agricole de la commune de la Guerche est un paysage d'openfield dédié à la production céréalière et à l'élevage. Il est ponctué de reliquats de bocage notamment au sud-ouest de la ville et de quelques boisements de taille peu importante. Des bâtiments agricoles sont dispersés dans cet espace rural.

3.6.2 Les bâtiments agricoles

Soit isolées, soit groupées en hameaux, les constructions traditionnelles du milieu rural subissent les pressions du climat.
Les façades principales des habitations sont, dans la grande majorité des cas, orientées au sud.
Elles sont constituées de longères que complètent des bâtiments annexes, nécessaires à l'exploitation et construits de façon à abriter l'habitation.
Les champs, les haies, les talus et les chemins sont ordonnés suivant une organisation rigoureuse.
Les terres agricoles sont tracées suivant les grandes lignes de pentes.
Les talus plantés sont parallèles et perpendiculaires aux courbes de niveau et les constructions se sont implantées en suivant ces limites, tout en recherchant à bénéficier du meilleur climat.
L'architecture rurale présente à La Guerche-de-Bretagne peut se décomposer selon deux types bien distincts : les constructions antérieures à 1950 et les constructions édifiées après 1950.

3.6.2.1 Les constructions antérieures à 1950.

Avant l'apparition et l'utilisation du béton ou du ciment, la construction obéissait à des types et des procédés traditionnels évoluant avec les âges. Sur le territoire de la commune, la diversité existe et s'organise autour des types traditionnels suivants :

- Constructions traditionnelles en village
- Maisons de Maîtres
- Maisons de ferme
- Bâtiments agricoles
- Constructions traditionnelles isolées

3.6.2.2Les constructions édifiées depuis les années 1950

Assez peu nombreuses en dehors de l'agglomération, ces constructions plus récentes ont été édifiées à l'aide de matériaux contemporains tels que les parpaings enduits. Ce sont principalement des pavillons individuels qui constituent la majorité des lotissements de la ville. Quelques immeubles de 3 ou 4 niveaux maximum ont également été édifiés dans les différents quartiers proches du centre-ville.
Ce type d'habitat isolé n'a pas connu de frein réel du fait des mesures "anti-mitage" mises en place dès 1978. (Art. R 111.14.1 du Code de l'Urbanisme). Cette volonté nationale fut affirmée et confirmée dès 1983 avec l'introduction de dispositions particulières dans la partie législative du Code de l'Urbanisme (art. L 111.1.2) mais n'a pas donné lieu à de substantielles modifications des autorisations hors de la partie urbanisée de la commune.

3.6.2.3 Les bâtiments annexes

Les annexes sont implantées de façon à protéger l'habitat. Ainsi, les fermes constituées d'un seul volume sont pratiquement inexistantes. Trois types d'appentis ou de bâtiments annexes ont été recensés :

- L'appentis situé au Nord, adossé à l'habitation, présente le triple avantage d'agrandir l'habitation, de l'isoler par une seconde peau et de ne pas dénaturer la façade principale.

- L'annexe de l'habitation dans l'axe longitudinal est également très répandue. Elle termine l'extension de la longère.

- Le corps perpendiculaire à l'habitation est souvent de superficie importante.

Légèrement plus bas que le volume principal, la majorité des bâtiments annexes présentent des encadrements en briques ou des linteaux alignés, ce qui nous permet de penser qu'ils sont de construction plus récente (18ème et 19ème siècles). Toujours implantés à l'Ouest, ils ferment la cour et la protègent des vents dominants.

3.6.3 Espaces à vocation naturelle

Le paysage de La Guerche-de-Bretagne n'est marqué par aucun massif boisé important, la forêt de La Guerche étant située à environ 4 km au Sud de l'agglomération mais en dehors du territoire guerchais.
On remarque, sur cette commune, trois massifs de feuillus, au Temple dans la partie Nord proche de l'agglomération, au Sud/Ouest à l'Aubinière et au Sud de l'agglomération à la Grande Prée.
Les deux premiers, compte tenu de leur caractère, ont été repérés au titre des espaces boisés classés du POS. On dénombre par contre de nombreux vergers et terrains plantés.
Cette commune n'a pas fait l'objet d'un remembrement, néanmoins la réorganisation foncière effectuée

sur la commune voisine de Rannée a été étendue sur une partie du territoire guerchais.
Apparemment le territoire rural de cette commune somme toute limité, a fait l'objet de quelques échanges amiables qui ont entraîné la disparition de nombreux talus et haies bocagères. Le maillage restant est donc très peu dense et les paysages rencontrés sont de ce fait très ouverts. La première photo ci-dessous montre quelques reliquats de haies bocagères au sud-est de la ville tandis que la seconde, à l'Ouest montre la disparition totale de ces haies.





Vues aériennes Géoportail

3.6.4 Synthèse : les espaces à vocation agricole et naturelle

Les espaces agricoles

L'espace agricole de la commune est un paysage ouvert dédié à la production céréalière et à l'élevage. Il est rythmé par quelques reliquats de haies et de boisements. Des bâtiments agricoles traditionnels et des maisons de maîtres, datant principalement d'avant 1950, constituent le patrimoine agricole.

Les milieux naturels

Il n'y a pas de grands boisements mais deux d'entre eux sont toutefois classés au POS.
La suppression des haies n'est pas due à un remembrement direct au sein de la commune mais a été induit par le remembrement de la commune voisine de Rannée et par des échanges amiables.
Le réseau de haies est relativement lâche, notamment dans la partie Ouest du territoire communal.

La trame verte et bleue est relativement lâche, notamment dans la partie Ouest du territoire communal du fait de la rareté de grands réservoirs biologiques et d'un linéaire bocager limité. Les principaux grands corridors écologiques ceinturent le Sud et l'Est du territoire communal.

3.7 SITES NATURELS REMARQUABLES

Aucun site naturel remarquable n'est présent sur la commune de la Guerche-de-Bretagne à l'exception d'un site inscrit. Le site naturel le plus proche de la commune se situe à environ 500 m au Nord. Il s'agit d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

3.7.1 Les ZNIEFF

Les ZNIEFF sont des zones d'inventaire qui correspondent au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables. On distingue deux catégories de zones :

- Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;
- Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Outils de la connaissance de la biodiversité, les ZNIEFF ne bénéficient d'aucun statut de protection particulier. Les ZNIEFF constituent cependant un élément d'expertise pour évaluer les incidences des projets d'aménagement sur les milieux naturels, pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du Conseil d'État.

Trois ZNIEFF sont recensées en périphérie de la commune de La Guerche-de-Bretagne :

Etang de Carcraon (ZNIEFF type 1 n°00000320) :

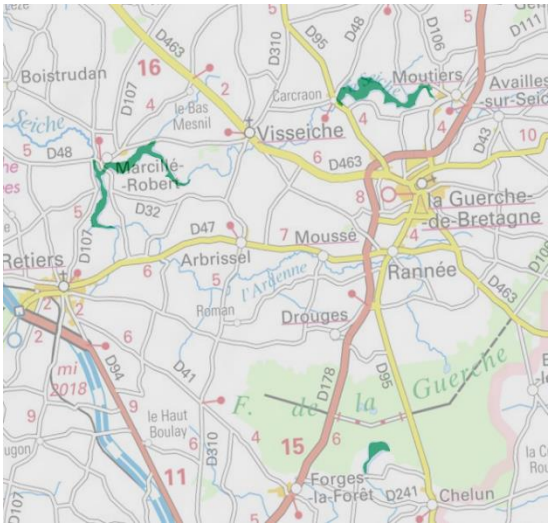
Situé au Nord de La Guerche, sur les communes de Domalain et Moutiers, ce site s'étend sur 93 hectares. Il recouvre la totalité de l'étang de Carcraon.

Etang de Marcillé-Robert (ZNIEFF type 1 n° 00000319) :

Situé à l'Ouest de La Guerche, sur les communes de Marcillé-Robert, Retiers et Le Theil-de-Bretagne, ce site s'étend sur plus de 100 hectares. Il recouvre la totalité de l'étang de Marcillé-Robert.

Forêt dE la Guerche (ZNIEFF type 2 n° 03430000)

Située au Sud de La Guerche, sur les communes de Rannée et Chelun, cette ZNIEFF s'étend sur 3 228 hectares.



Localisation des ZNIEFF I et II – à proximité de La Guerche-de-Bretagne

3.7.2 Sites classés, inscrits

La loi du 2 mai 1930 permet de protéger des « monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général » en les inscrivant ou les classant.

Cette loi, désormais codifiée (articles L.341-1 à 342-22 du code de l'environnement), énonce deux niveaux de protection :

➢ L'inscription est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement. Le but est de favoriser une évolution harmonieuse de l'espace ainsi protégé.

➢ Le classement est une protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable. Le classement a pour objectif principal de maintenir les lieux en l'état. La conservation y est la règle, la modification l'exception.

Par courrier en date du 21 Novembre 2017, la commune de La Guerche de Bretagne s'est vu signifier la désinscription du site inscrit constitué de l'ensemble urbain de la place de la mairie (y compris les parties des rues Notre-Dame, de Nantes et d'Anjou entourant cette place), de la rue du Cheval-Blanc, de la rue des Chapelles et des immeubles – arrêté du 10 mars 1965 (Source : Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites- Préfecture d'Ille et Vilaine - 19 septembre 2017).

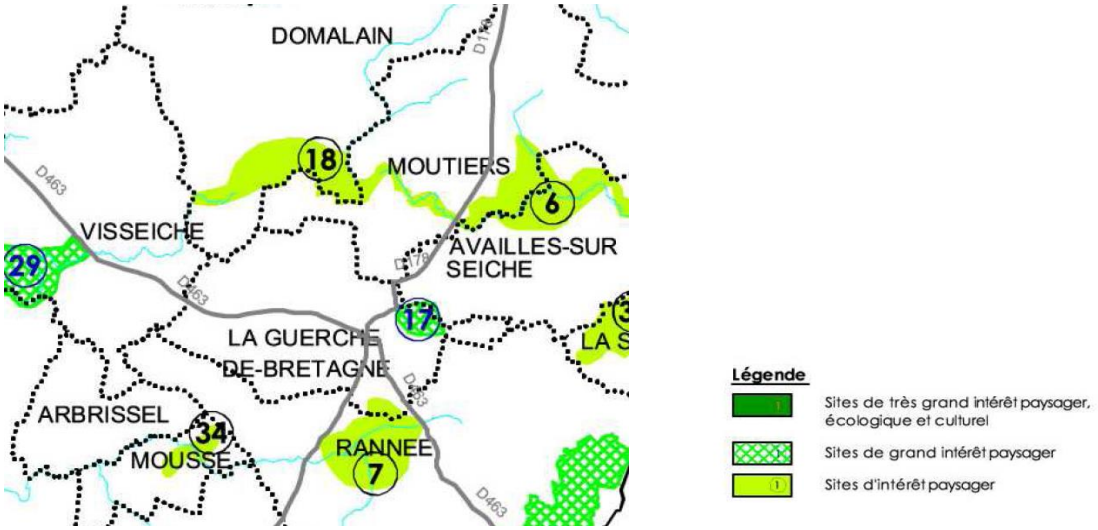


Localisation de l'ancien site inscrit, commune de la Guerche de Bretagne

3.7.3 Les sites d'intérêts paysagers

Le Schéma de cohérence territorial du Pays de Vitré définit plusieurs sites d'intérêt écologique, culturel et paysagers. Ces sites sont définis par des caractéristiques visuelles fortes, différentes du paysage environnant. Il s'agit des sites :

✓ Les abords bocagers (très beaux chênes) du Château de la Guerche. Ce site correspond à l'ancienne Commanderie.
✓ Le Vallon de Montboury à Rannée, passe à proximité de la Guerche-de-Bretagne.



Localisation des sites de très grand, grand et d'intérêt paysager, Scot du pays de Vitré

3.7.4 Zones d'intérêt floristique du CBN

Aucune espèce végétale remarquable n'est recensée par le Conservatoire Botanique National de Brest sur la commune.

3.7.5 Inventaires du patrimoine naturel de l'INPN

L'INPN collecte de nombreuses données relatives à la richesse biologique des territoires.
Ainsi, sa base de données identifie plusieurs espèces remarquables sur la commune de la Guerche-de-Bretagne :

- Bécasse des bois
- Lucane cerf-volant
- Lézard à deux raies
- Grenouille agile
- Grenouille rousse
- Orchis mâle
- Orvet fragile
- Chevreuil d'Europe
- Triton palmé
- Œillet velu
- Houx
- Myrtille
- Gui des feuillus

Certaines de ces espèces bénéficient d'un statut de protection particulier. Rappelons que le code de l'environnement fixe la liste des espèces protégées sur son territoire. Pour les espèces les plus vulnérables, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux est interdite. Toute dérogation à cette règlementation nécessite la constitution de demande de dérogation auprès du CNPN (Conseil National pour la Protection de la Nature).

3.7.6 Les zones humides

La commune de le Guerche-de-Bretagne est entièrement située dans le périmètre du SAGE Vilaine. Compte tenu de l'intérêt majeur que présentent les zones humides, tant sur le plan de la biodiversité, que pour la gestion de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif, le SAGE Vilaine préconise leur protection et notamment leur classement dans les documents d'urbanisme.

La commune a donc souhaité, conformément aux préconisations du SAGE Vilaine, réaliser l'inventaire des zones humides sur son territoire afin de les intégrer dans son document d'urbanisme.
L'étude a été réalisée en 2010 par le cabinet G2C environnement.

Il existe plusieurs définitions des zones humides ; cependant, la plus communément acceptée est celle qui figure dans la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Ainsi, les zones humides sont des « *terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant une partie de l'année* ». Par ailleurs, lorsqu'aucune végétation caractéristique n'est visible, la nature du sol peut être déterminante pour savoir si une zone est humide ou non.
Cet inventaire des zones humides a été réalisé dans une démarche de concertation avec la population communale. Une commission locale de validation des inventaires a été mise en place et s'est rassemblée à deux reprises (délimitation des zones et validation de la cartographie).

Les résultats font état de **75 hectares** de zones humides, soit 6.4 % du territoire communal. Dont environ 31% de zones cultivées, 25% de prairies humides et 21% de boisements humides.
Plusieurs zones humides définies comme remarquables ont été identifiées sur le territoire de la Guerche.

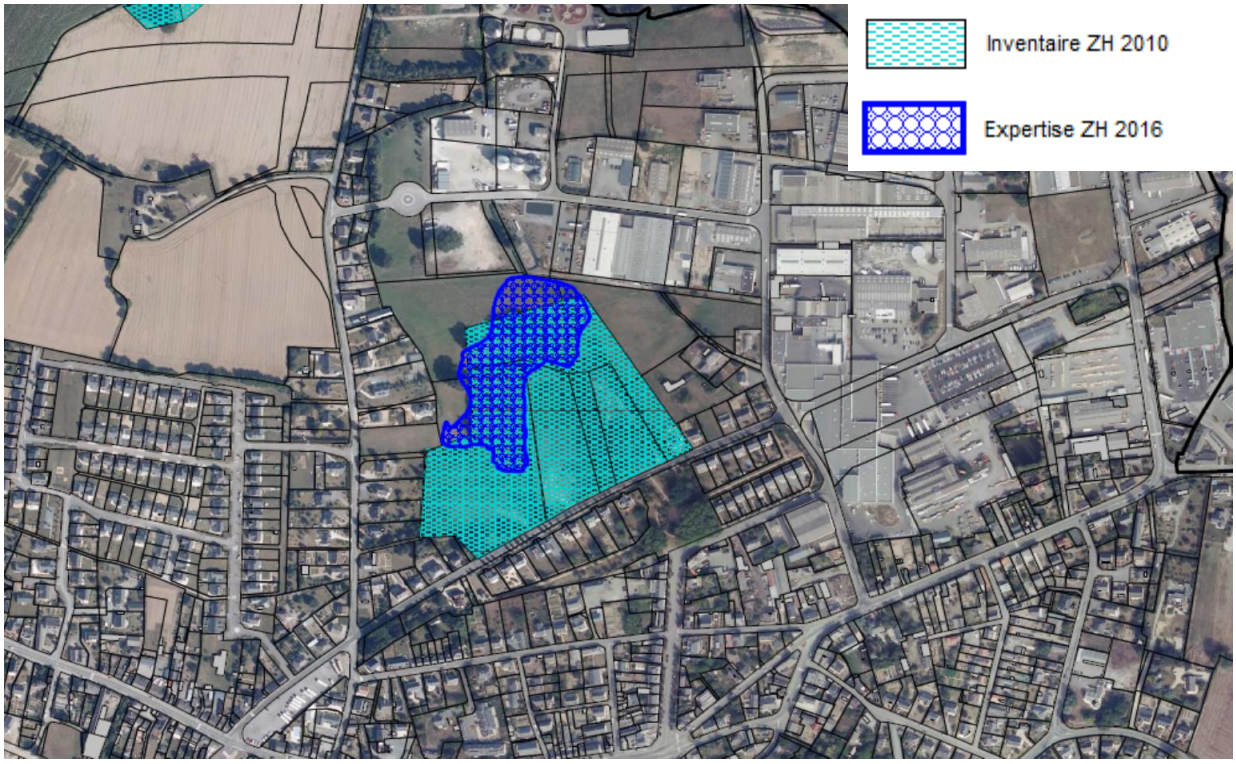
Cet inventaire de 2010 a été validé par la Commission Permanente de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine le 04 mai 2017.



INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES DE 2010

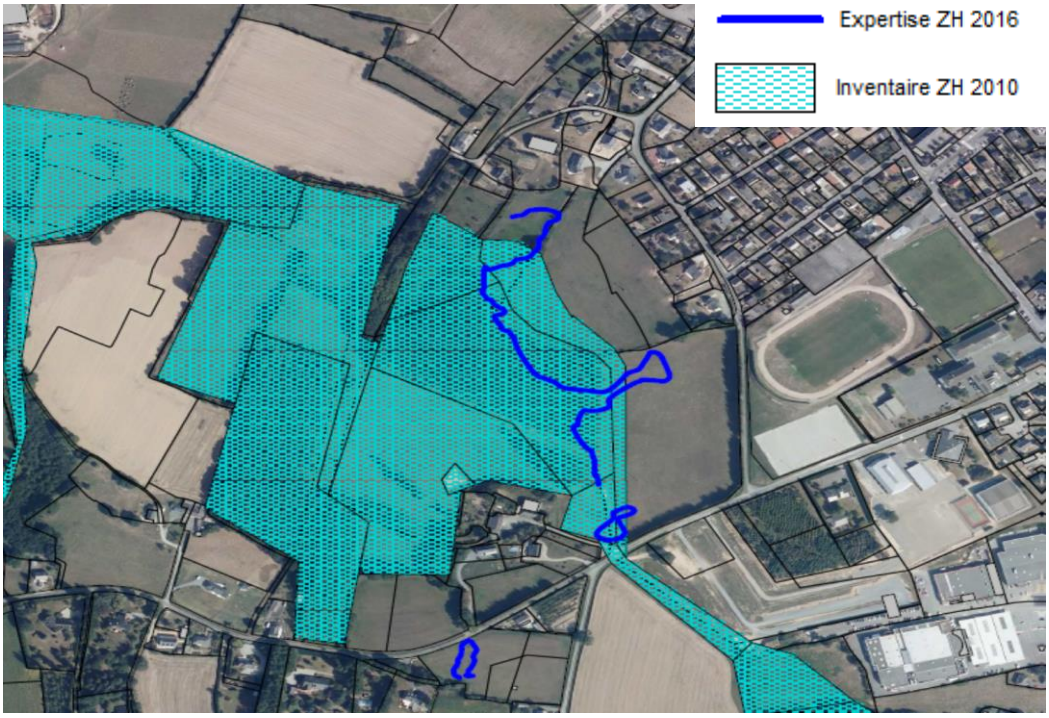
Par ailleurs, deux expertises zones humides ont été menées en 2016 sur les secteurs de La Vannerie (sud-ouest de la ville) et de La Hunaudière/ La Bougeoire (au nord de la zone agglomérée). Ces expertises ont permis de vérifier de manière plus fine le périmètre des zones humides sur ces secteurs.

Sur le secteur de La Hunaudière/La Bougeoire, l'expertise a permis de démontrer l'absence de zone humide au sud du site. 16 960 m² de zone humide ont été identifiées sur l'emprise suivante :



Secteur de la Hunaudière/ la Bougeoire

Sur le secteur de La Vannerie, les prospections ont permis de délimiter les limites de zones humides suivantes :



Secteur de la vannerie

3.7.7 Les boisements – haies

Un inventaire des haies et boisements a été réalisé par le cabinet SIGbea à la demande de Vitré communauté. Cette initiative s'inscrit dans la démarche menée par Breizh bocage de connaissance du patrimoine bocager à l'échelle régionale.

3.7.7.1 Boisements



Boisement, la Guerche-de-Bretagne

On remarque que ces boisements se concentrent principalement au Sud du territoire communal. Il s'agit de boisements de petite taille (inférieurs à 4 hectares), composés pour partie, de plantation de peupliers et de quelques forêts de feuillus.

3.7.7.2 Haies

Un important travail d'inventaire du bocage a été réalisé en 2008. Cet inventaire a été mis à jour par la Commune en décembre 2016



BOCAGE, LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

3.7.8 Prairies naturelles et milieux agro-naturels

Les espaces agricoles ont un rôle important dans la constitution de la trame verte et bleue. Réservoirs de biodiversité, ils assurent également un rôle important de vecteur de biodiversité.

L'analyse du RPG permet d'identifier le parcellaire agricole susceptible de tenir ce rôle (prairies permanentes, fourrage,…). Principalement tournée vers les grandes cultures, ces milieux restent peu représentés sur le territoire communal :



Espaces agro-naturels

3.8 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

3.8.1 Définition

À l'échelle régionale, la mise en œuvre de la trame verte et bleue se concrétise par l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), copiloté par l'État et la Région. Le contenu des SRCE est fixé par le code de l'environnement aux articles L. 371-3 et R. 371-25 à 31 et précisé dans les orientations nationales pour la préservation et le la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE n'est pas une « couche » supplémentaire dans la réglementation existante. Il ne crée pas (et ne peut pas créer) de nouvelles réglementations. Il s'agit d'un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités.
Le SRCE de Bretagne vise tout particulièrement à initier une appropriation le plus large possible de cette nouvelle notion qu'est la trame verte et bleue et à assurer la cohérence avec les dispositifs existants.
Le code de l'environnement précise que les documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique. Cette notion de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE, sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés. Ainsi à l'échelle de la Bretagne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique précise que la TVB doit être prise en compte dans le cadre de l'urbanisation et de infrastructures linéaires et s'assurer de :

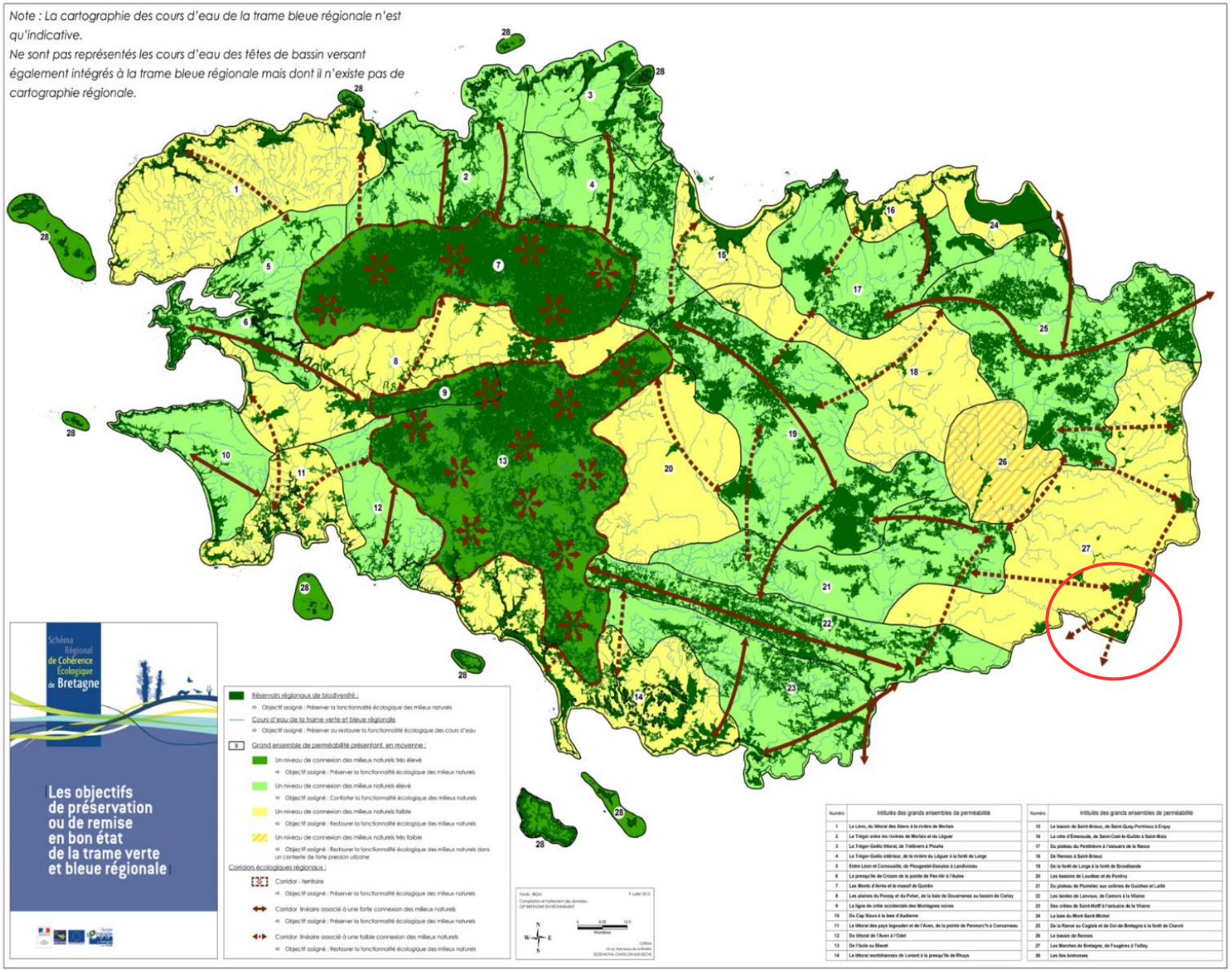
- Préserver et restaurer les continuités écologiques…
- Conforter le développement de la place de la nature en ville
- Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures

Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015.

3.8.2 Analyse du SRCE Bretagne

Sur les différents documents qui le composent, on constate que la commune de la Guerche de Bretagne dispose de peu d'espaces au sein desquels les milieux sont fortement connectés. A une échelle plus large la commune appartient à une entité dans laquelle le niveau de connexion des milieux naturels est également faible.

Les principales zones à forte connexion se concentrent sur une ceinture allant du Sud du territoire communal au Nord-Est.


Note : La cartographie des cours d'eau de la trame bleue régionale n'est qu'indicative.
Ne sont pas représentés les cours d'eau des têtes de bassin versant également intégrés à la trame bleue régionale mais dont il n'existe pas de cartographie régionale.
Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne
Les objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale
Réservoirs régionaux de biodiversité :
Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
Cours d'eau de la trame verte et bleue régionale
Objectif assigné : Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
Grand ensemble de perméabilité présentant, en moyenne :
Un niveau de connexion des milieux naturels très élevé
Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
Un niveau de connexion des milieux naturels élevé
Objectif assigné : Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels
Un niveau de connexion des milieux naturels faible
Objectif assigné : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
Un niveau de connexion des milieux naturels très faible
Objectif assigné : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels dans un contexte de forte pression urbaine
Corridors écologiques régionaux :
Corridor - territoire
Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
Corridor linéaire associé à une forte connexion des milieux naturels
Objectif assigné : Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
Corridor linéaire associé à une faible connexion des milieux naturels
Objectif assigné : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
Numéro | Intitulés des grands ensembles de perméabilité
1 Le Léon, du littoral des Abers à la rivière de Morlaix
2 Le Trégor entre les rivières de Morlaix et du Léguer
3 Le Trégor-Goëlo littoral, de Trébivers à Plouha
4 Le Trégor-Goëlo intérieur, de la rivière du Léguer à la forêt de Lorge
5 Entre Léon et Cornouaille, de Plougastel-Daoulas à Landivisiau
6 La presqu'île de Crozon de la pointe de Pen-Hir à l'Aulne
7 Les Monts d'Arrée et le massif de Quénin
8 Les plaines du Poher, et du Poher, de la baie de Douarnenez au bassin de Corlay
9 La ligne de crête occidentale des Montagnes noires
10 Du Cap Sizun à la baie d'Audierne
11 Le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau
12 Du littoral de l'Aven à l'Odet
13 De l'Isole au Blavet
14 Le littoral morbihannais de Lorient à la presqu'île de Rhuys
15 Le bassin de Saint-Brieuc, de Saint-Quay-Portrieux à Erquy
16 La côte d'Émeraude, de Saint-Cast-le-Guildo à Saint-Malo
17 Du plateau du Penthièvre à l'estuaire de la Rance
18 De Rennes à Saint-Brieuc
19 De la forêt de Lorge à la forêt de Broceliande
20 Les bassins de Landéan et de Pontivy
21 Du plateau de Plumelec aux collines de Guichen et Lalié
22 Les landes de Lanvaux, de Camors à la Vilaine
23 Des crêtes de Saint-Noff à l'estuaire de la Vilaine
24 La baie du Mont-Saint-Michel
25 De la Rance au Coglais et de Dol-de-Bretagne à la forêt de Chevré
26 Le bassin de Rennes
27 Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillay
28 Les îles bretonnes

3.9 TRAME VERTE ET BLEUE

3.9.1 Définition

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

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

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

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

Le maintien d'une continuité entre les différents écosystèmes est donc nécessaire pour le maintien des espèces et des habitats associés. Cette continuité permet, en effet, d'assurer la survie des espèces (alimentation, reproduction, refuge...), garantir un brassage génétique entre les populations d'une même espèce...

Pour pouvoir préserver les continuités existantes, et de proposer d'éventuels plans de restauration, il est nécessaire d'identifier les grands réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors associés.

3.9.2 Eléments de détermination

L'article L371-1 du Code de l'environnement définit les critères de détermination des éléments constitutifs de la trame verte et bleue :

Trame verte :

« 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;

3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14 (Le long de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares) ».

Trame bleue :

« 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III ».

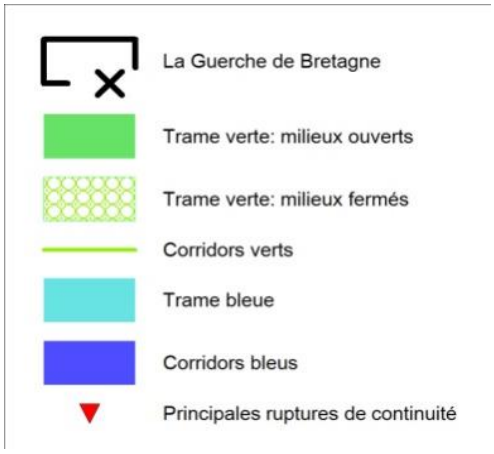
A l'échelle de la commune, la trame verte et bleue a pu être identifiée sur la base d'études préexistantes : inventaire zones humides, inventaire bocage et boisement, RPG, …

On remarque que cette trame est relativement lâche à l'échelle du territoire communal. Les principales continuités identifiables se situent au Sud du territoire du fait de la présence de plusieurs réservoirs biologiques : boisements, zones humides, milieux ouverts de lisière, prairie permanente ; connectés entre eux par un réseau de haies.

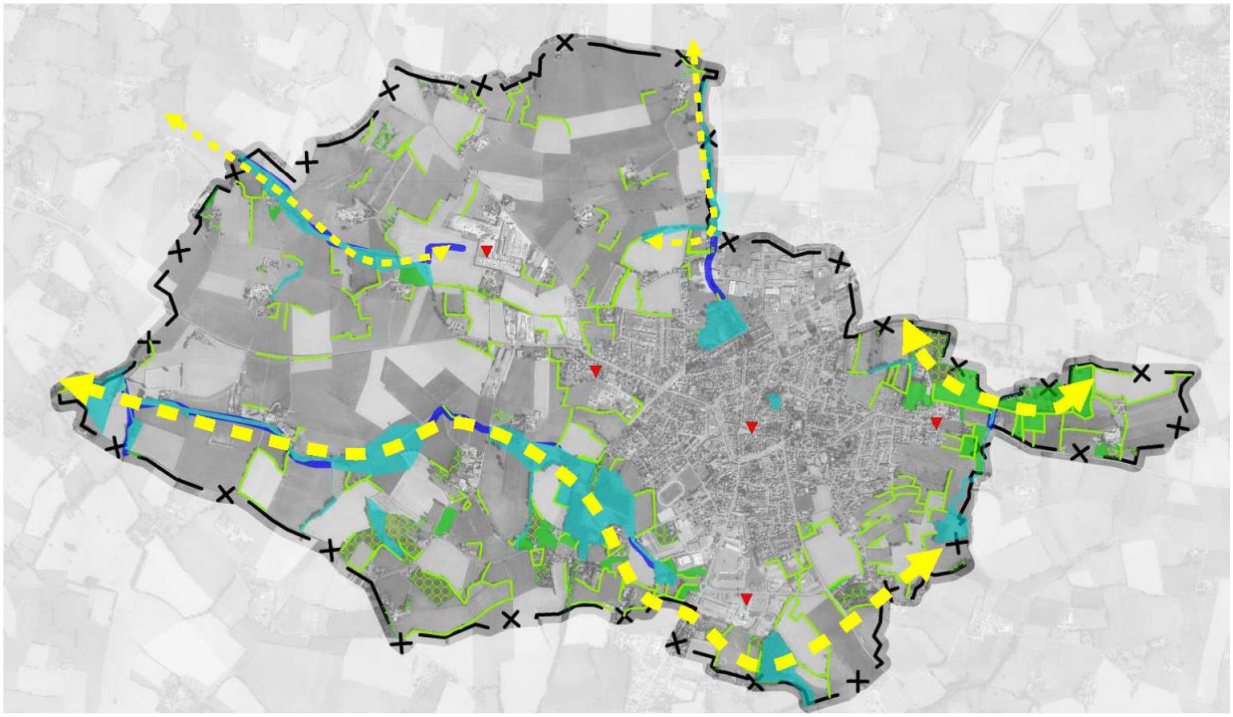
Les principales sources de ruptures de continuité au sein de cette trame verte et bleue sont l'urbanisation (zone agglomérée, zone d'activités,) les voies de communication : RD 178, RD 463, RD95 et la plaine agricole Ouest.



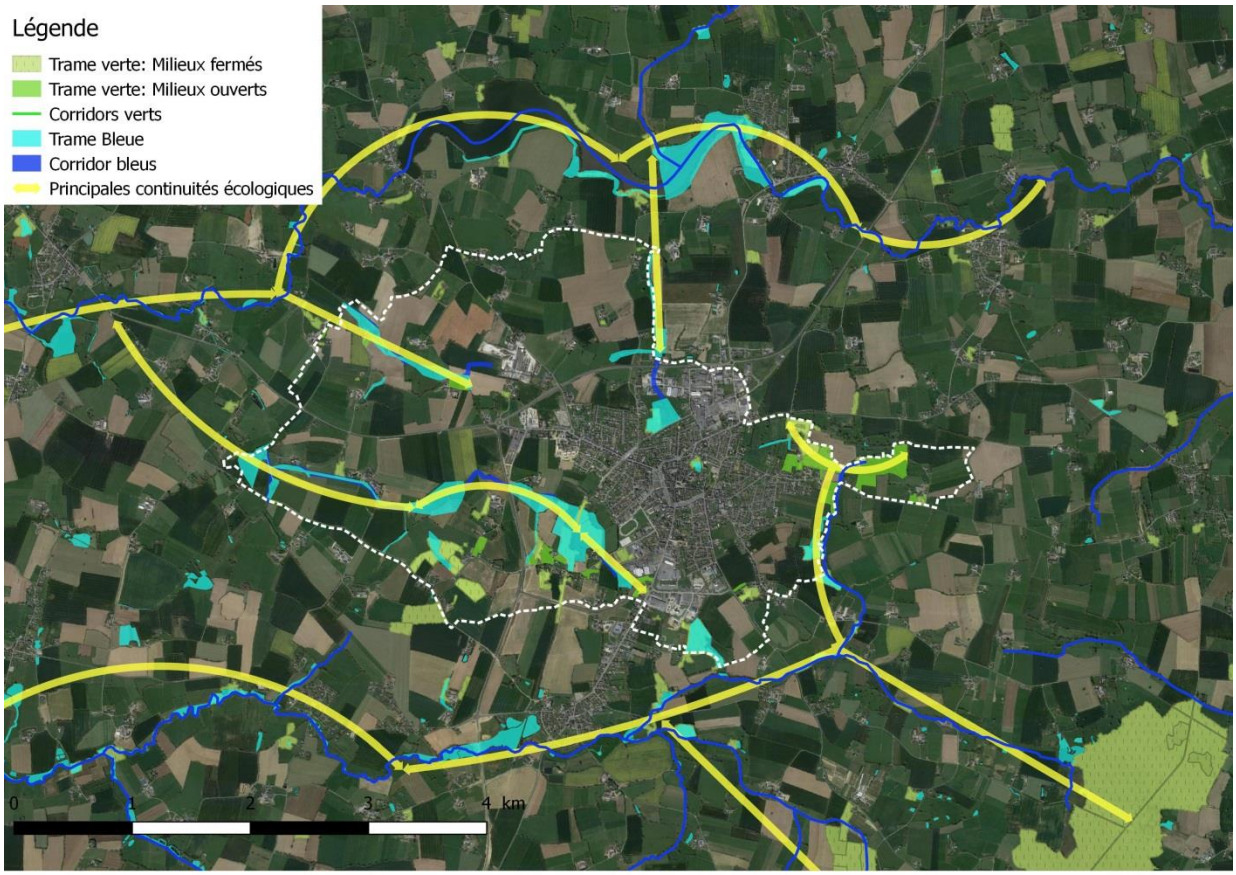
Cartographie de la trame verte et bleue



Identification des principales continuités sur la commune



Identification des principales continuités élargies



3.9.3 Actions

Liste des actions territorialisées			
Action Trame bleue C 9.1	Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants.	**Action Gestion C 12.3**	Poursuivre et élargir les actions de protection et de restauration des landes et pelouses littorales.
Action Trame bleue C 9.2	Préserver et restaurer : - les zones humides, - les connexions entre cours d'eau et zones humides, - les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques, et leurs fonctionnalités écologiques.	**Action Gestion C 12.4**	Respecter le maintien de la mobilité du trait de côte et de la dynamique géomorphologique naturelle.
Action Trame bleue C 9.3	Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant.	**Action Gestion C 12.5**	Établir un diagnostic des dunes et des cordons de galets ou coquilliers, et élaborer un plan d'action spécifique pour leur préservation.
Action Agriculture C 10.1	Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir : - les haies et les talus, - les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc., qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.	**Action Gestion C 12.6**	Identifier et préserver les secteurs d'estran portant un enjeu régional vis-à-vis de la biodiversité et des continuités écologiques.
Action Agriculture C 10.2	Promouvoir, en zone de polyculture - élevage, des reconversions de zones humides cultivées en prairies naturelles humides.	**Action Urbanisation D 13.1**	Élaborer des documents d'urbanisme conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.
Action Agriculture C 10.3	Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue	**Action Urbanisation D 13.2**	Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.
Action Sylviculture C 11.1	Promouvoir des gestions forestières qui intègrent la dynamique des peuplements et assurent le maintien de trames de vieux bois et le développement de stades pionniers.	**Action Urbanisation D 14.2**	Mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.
Action Sylviculture C 11.2	Privilégier des gestions forestières orientées vers des peuplements mélangés et intégrant des essences autochtones adaptées aux conditions locales.	**Action Infrastructures D 15.1**	Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.
Action Sylviculture C 11.3	Préserver ou restaurer les habitats forestiers remarquables.	**Action Infrastructures D 15.2**	Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des canaux, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.
Action Gestion C 12.1	Préserver et restaurer les landes intérieures par la mise en œuvre de pratiques de gestion adaptées au site.	**Action Infrastructures D 15.3**	Engager un programme de mise en place de frayères au niveau des dépendances des canaux et des voies navigables.
Action Gestion C 12.2	Mettre en œuvre des modalités de gestion des tourbières assurant leur maintien et leur fonctionnalité.	**Action Infrastructures D 16.2**	Dans le cas de la réalisation d'une infrastructure en site neuf, rechercher les moyens de réduire la fragmentation due à l'infrastructure existante.

Les actions stratégiques associées au diagnostic réalisé dans le cadre de l'identification de la TVB régionale sur le territoire du « grand ensemble de perméabilité » auquel est rattachée la commune de la Guerche de Bretagne concernent, en fonction des secteurs :

➢ Ces actions convergent vers une préservation de la trame verte et bleue et notamment à travers une lutte contre le morcellement des habitats.

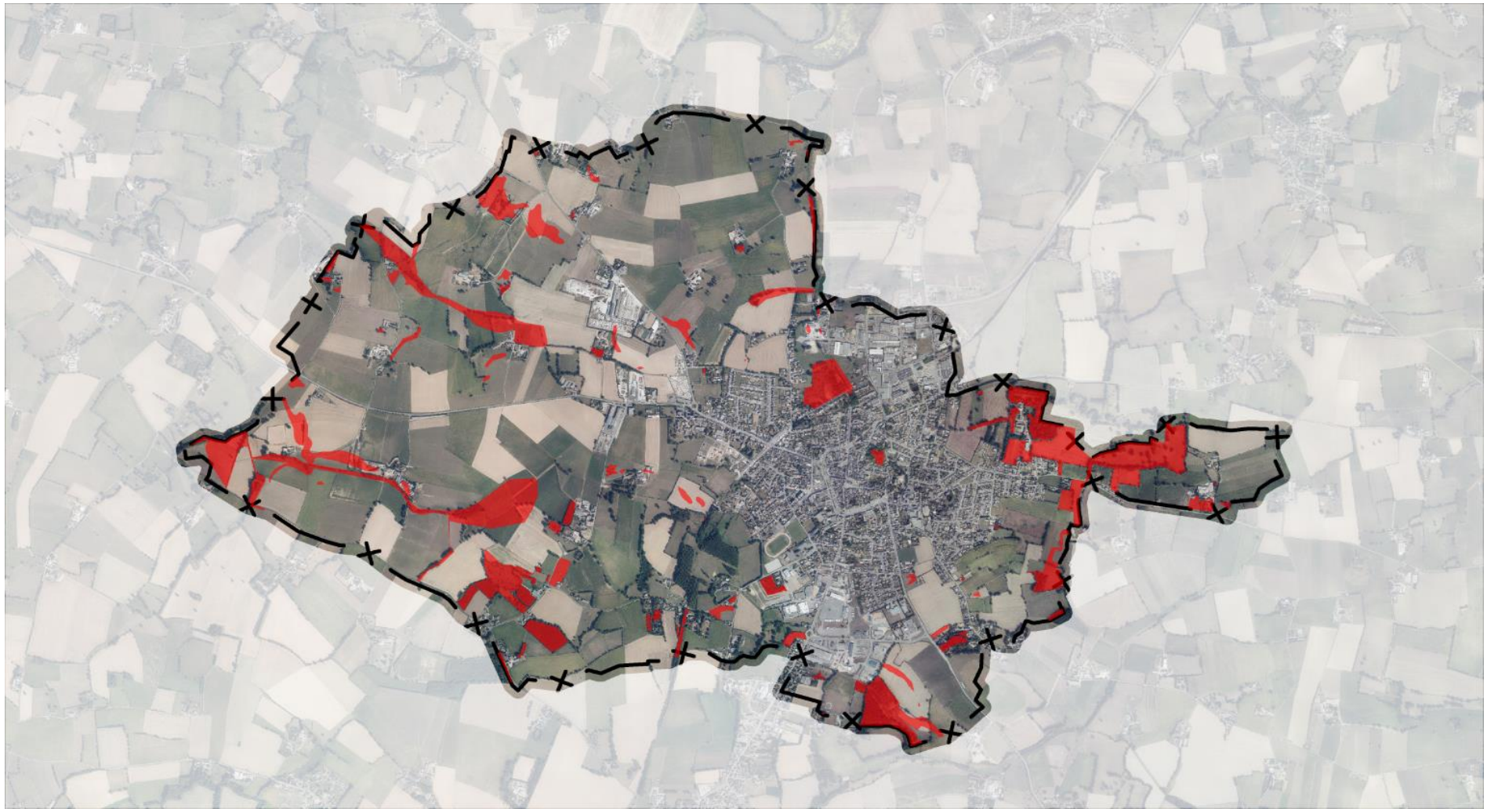
3.9.4 Spatialisation des enjeux

L'étude des risques et contraintes naturels de la commune de La Guerche-de-Bretagne réalisée précédemment permet d'identifier des secteurs à enjeux sur lesquels le développement urbain peut sembler plus délicat d'un point de vue technique, réglementaires, ...

A la lumière de ce diagnostic, plusieurs secteurs de la commune ont été identifiés comme sensibles, soit du point de vue de leur qualité, de leur rareté, des espèces qu'ils abritent, des services qu'ils rendent...Les opérations d'urbanisation sur ces zones, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être limitées et/ou intégrer la spécificité du site sur lesquelles elles reposent.

L'identification de ces zones sensibles a servi de base de réflexion pour l'intégration des contraintes environnementales lors de la phase de réalisation du zonage.

Zones sensibles

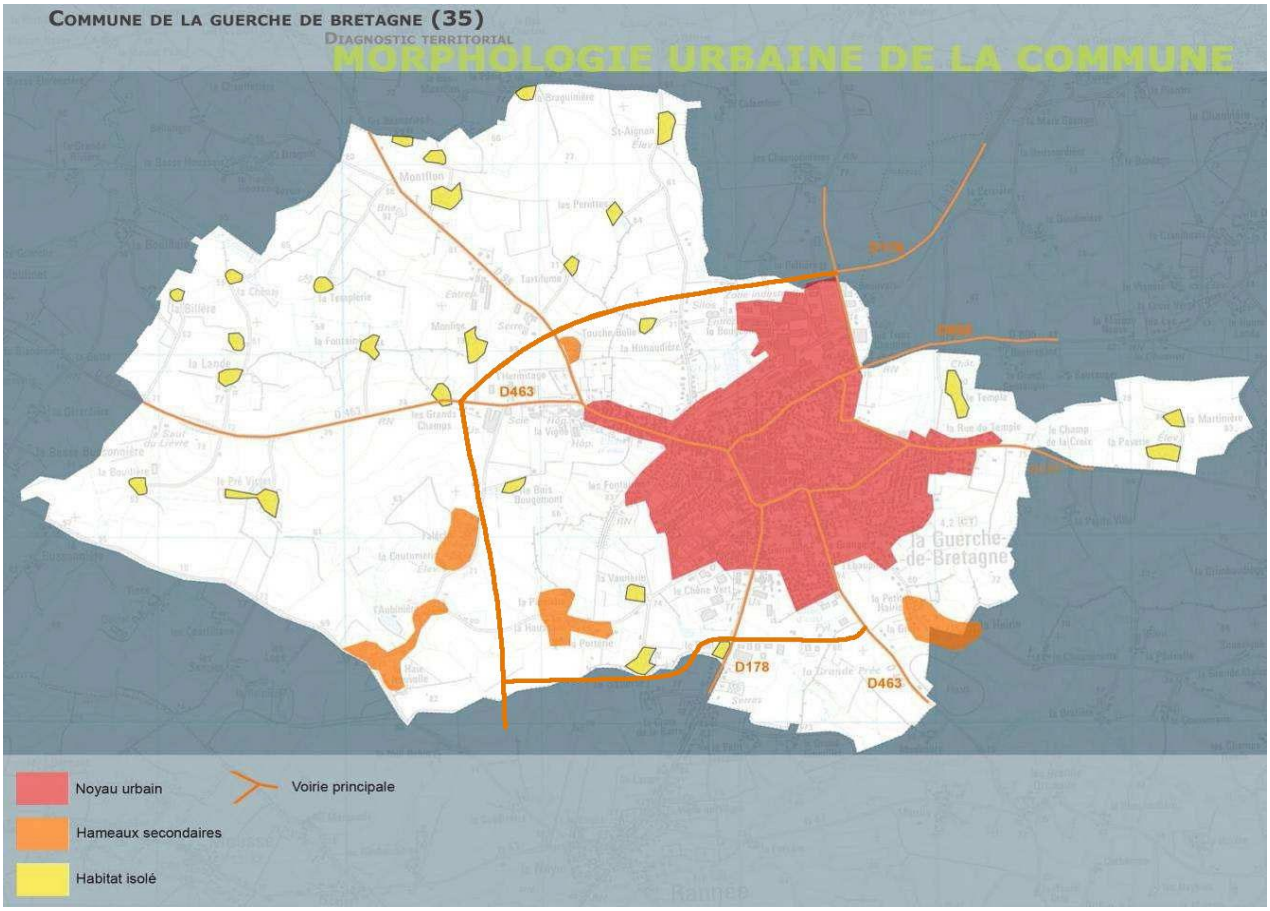


Zones sensibles zone agglomérée



3.10 LES ESPACES CONSTRUITS

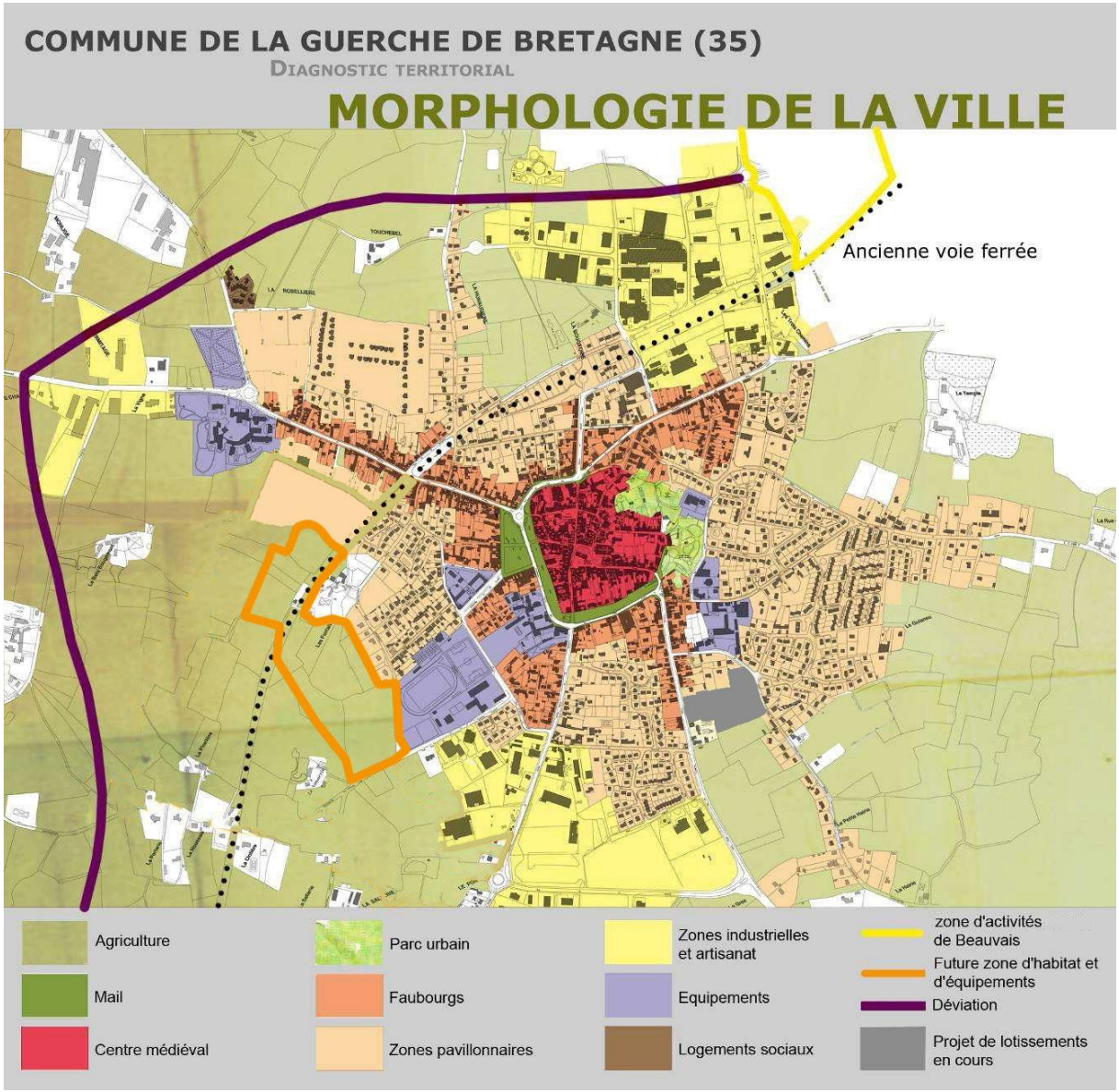
3.10.1 Morphologie : les entités urbaines



La commune est constituée d'un noyau central, la zone urbaine de la Guerche-de-Bretagne, de hameaux secondaires, certains en phase de réunification avec le noyau principal et d'écarts satellitaires, souvent des exploitations agricoles isolées. Les voies de communication principales rayonnent depuis le centre de la ville.
La zone urbaine, est constituée de plusieurs entités :

- Un centre ancien médiéval
- Un boulevard ceinturant ce centre médiéval et duquel rayonnent les faubourgs le long des rues principales
- Des zones pavillonnaires qui se sont progressivement greffées sur la structure existante
- Deux zones d'activités qui sont venues s'intercaler dans la trame urbaine

Il en résulte une structure équilibrée organisée en pôles : Commerces, activités, équipements, habitat.
Globalement, l'organisation spatiale de La Guerche est assez concentrique, même si l'on peut lire sur certains axes, l'amorce d'une urbanisation linéaire et ce notamment sur le Faubourg de Rennes (19ème et début 20ème siècle) et plus récemment sur la partie Sud de la RD n° 178, principalement sur la commune voisine de "Rannée".
Enfin, en termes d'équilibre des espaces bâtis, il est aisé de constater que l'ancienne voie ferrée constitue les limites Nord et Ouest de l'agglomération et que le poids du développement récent s'est surtout réalisé en direction de l'Est et du Sud.



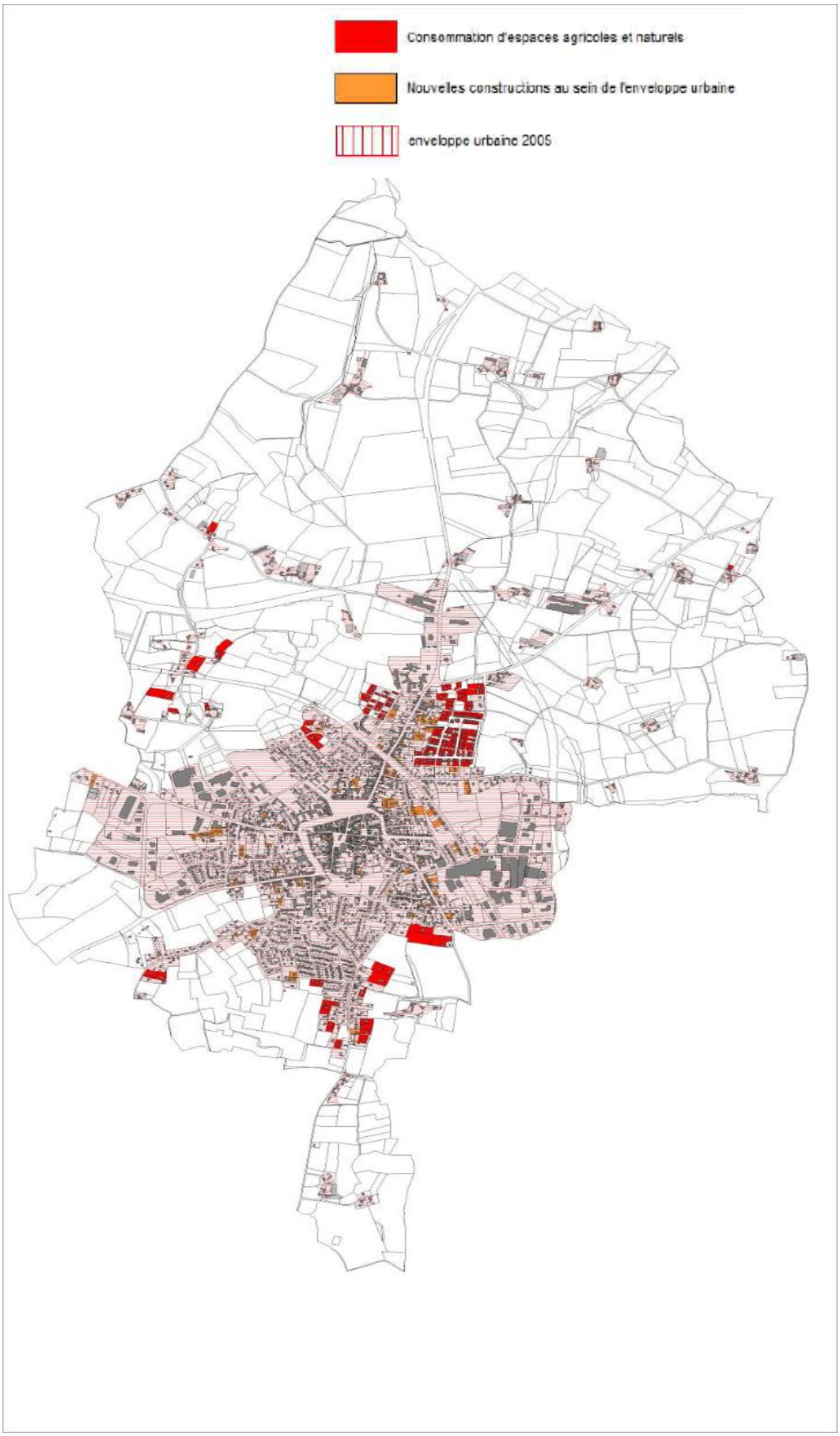
3.10.2 Le centre-ville de la Guerche-de-Bretagne

Le patrimoine bâti ancien a été construit entre le 17ème et le 19ème siècle. Les constructions prennent principalement place à l'alignement des rues, sur un parcellaire étroit. On y trouve également le tissu commercial traditionnel. La structure est dite en « bastide », c'est à dire formée de rues sinueuses et étroites rayonnant autour de la place centrale où siège l'église. L'homogénéité de la trame urbaine et la diversité architecturale parviennent à créer une certaine unité. Le jardin public est un véritable poumon vert au sein de ce bâti assez dense. L'ensemble de ce patrimoine architectural, à savoir, les maisons à colombages, la place bordée d'arcades, la médiathèque et l'église ont valu à la Guerche-de-Bretagne de voir son centre ancien classé en Site Patrimonial Remarquable.

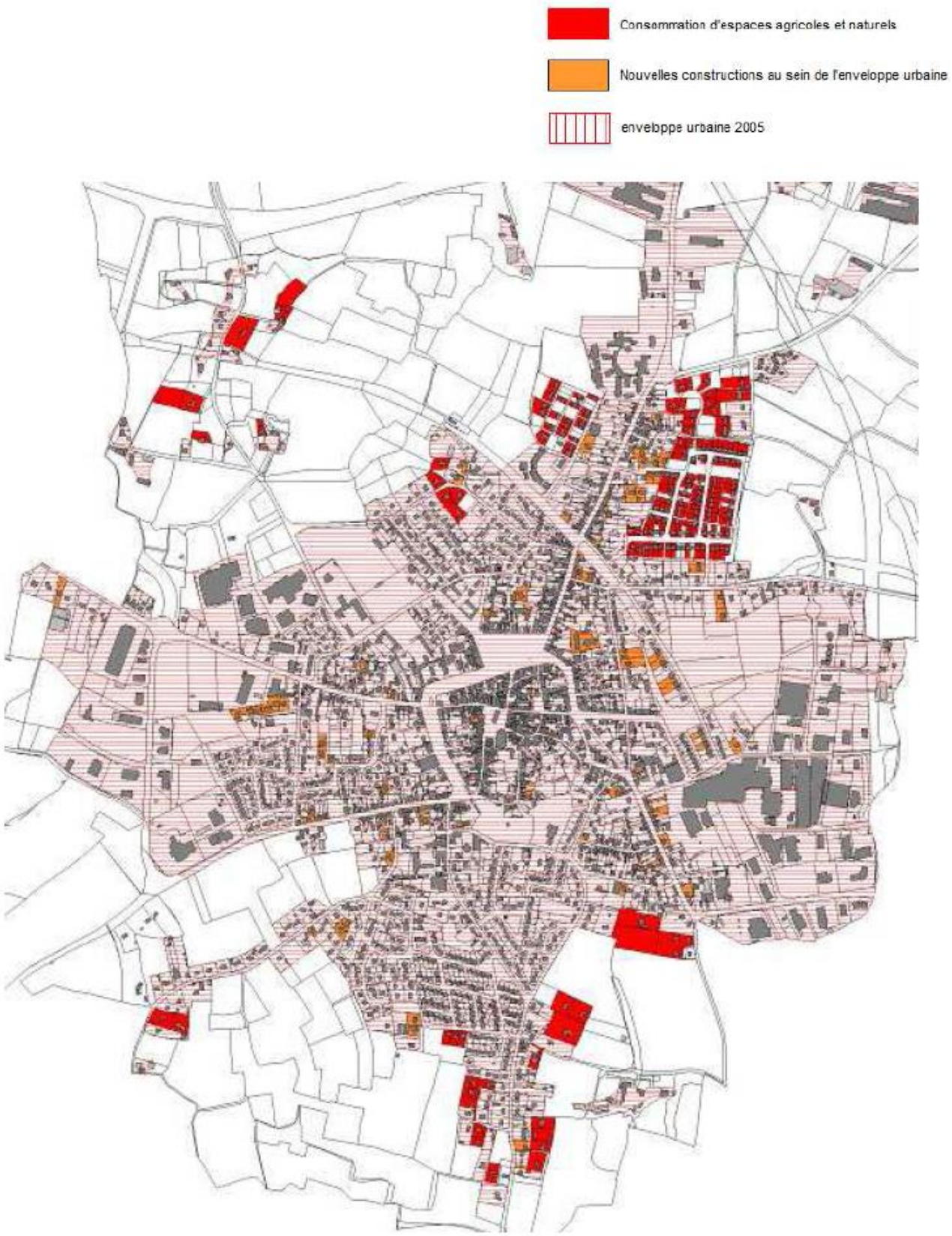
3.10.3 La consommation d'espace

De 2005 à 2015, 19,63 ha de terrains ont été urbanisés. Toutefois, une partie se trouve en dent creuse des espaces urbanisés et n'est pas venu consommer des terres agricoles ou naturelles. Aussi, 14,41 ha de terres agricoles ou naturelles ont été consommés par l'urbanisation.

Urbanisation de 2005 à 2015

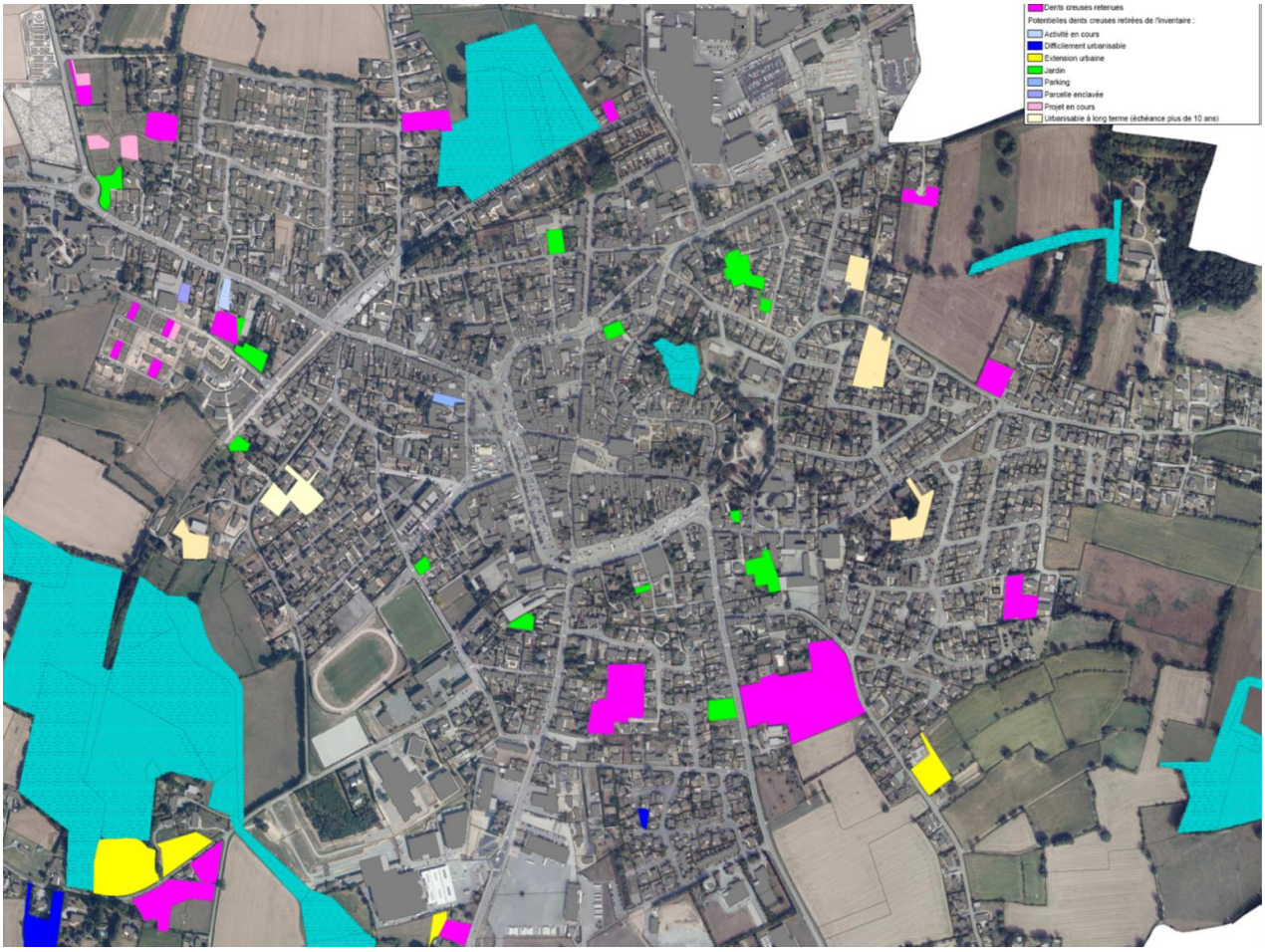


Urbanisation de 2005 à 2015 autour du centre

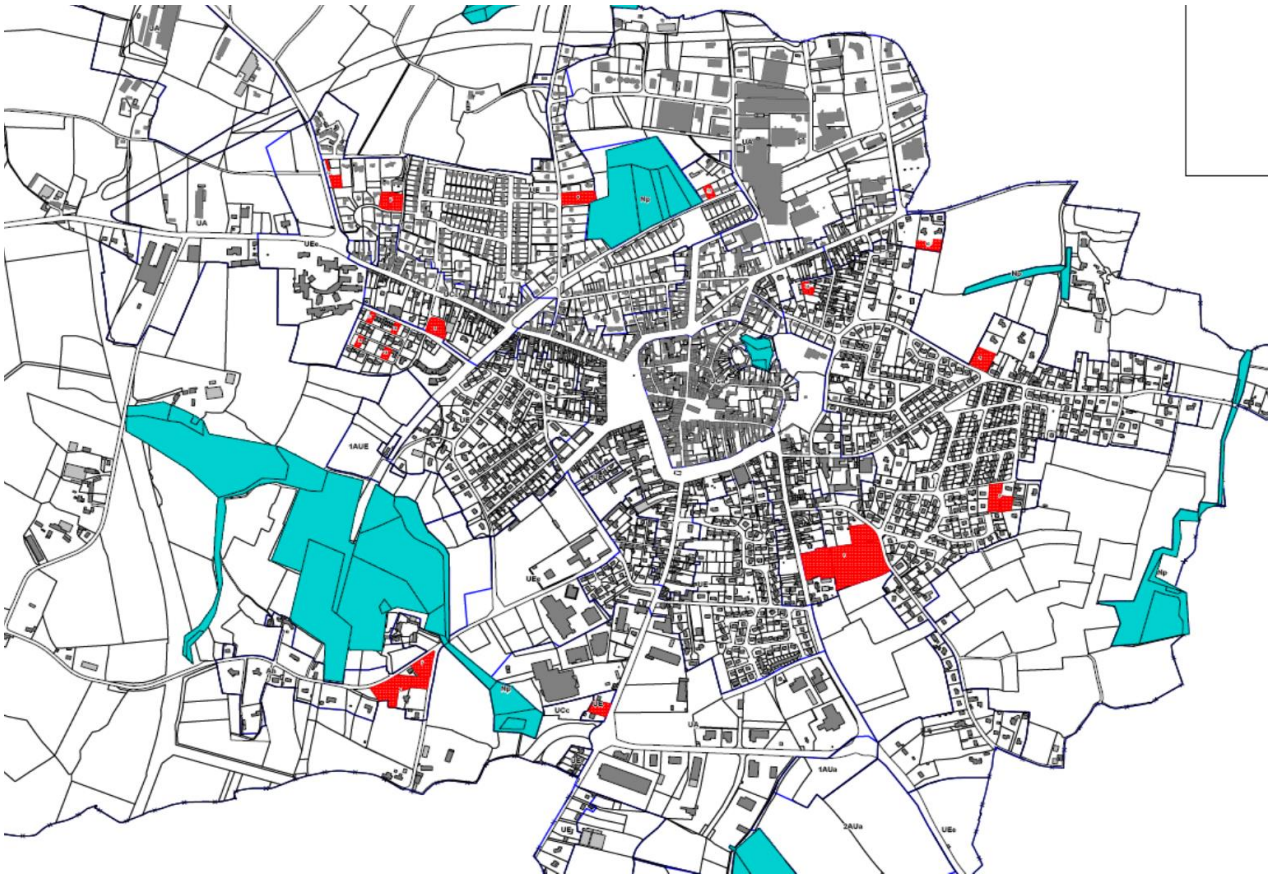


3.10.4 Analyse des dents creuses

Une analyse de l'enveloppe urbaine a permis de faire ressortir les potentiels pour la création de logements dans le tissu urbain existant. Les parcelles difficilement urbanisables, les parcelles enclavées, les jardins conférant un charme à la zone, les parcelles accueillant de l'activité, les parkings et les parcelles urbanisables à long terme ont été retirés de l'inventaire initial, comme le figurent les cartes ci-dessous.



Inventaire initial des dents creuses et justifications de retrait de l'inventaire



Inventaire des dents creuses validé

Commune de LA GUERCHE DE BRETAGNE (35)

Diagnostic territorial

Morphologie urbaine

Le centre bourg





Commune de LA GUERCHE DE BRETAGNE (35)

Diagnostic territorial

Morphologie urbaine

Les faubourgs



Commune de LA GUERCHE DE BRETAGNE (35)
Diagnostic territorial

Morphologie urbaine
Les extensions








Les faubourgs

Autour du centre médiéval, amorçant les faubourgs, un mail a été mis en place. Il est planté d'alignements d'arbres et a un rôle à la fois de circulation autour du centre ancien et de lieu de stationnement. Le long de ce mail et des axes de communications principaux (RD 463, RD 178, RD 805), au 19ème et début du 20ème siècle se sont bâtis des sortes de villages rues de densité importante. Quelques activités économiques s'y sont implantées mais sont aujourd'hui désaffectées.

Les extensions

Le troisième type urbain relevé est essentiellement composé d'ensembles pavillonnaires alternant de façon équilibrée minéral et végétal. On y trouve en particulier les lotissements d'habitations réalisés dans la deuxième moitié du 20ème siècle. Cette forme d'urbanisation est venue combler les vides engendrés par la construction des villages rues et recréer la forme urbaine concentrique originelle. Elle a pour inconvénient d'être non identitaire, non écologique et consommatrice d'espace.

Les hameaux et écarts

En périphérie de la ville, sur des terrains peu ou pas desservis par un collecteur d'assainissement des eaux usées, un quatrième type de développement urbain s'est installé, au gré des opportunités foncières et ce, de façon souvent anarchique. Cet habitat diffus s'inscrit dans un cadre végétal dominant dû notamment à la dimension importante des parcelles sur lesquelles ont pu prendre place des dispositifs d'assainissement autonome.

LES ECARTS : (Source : inventaire préliminaire de la DRAC)

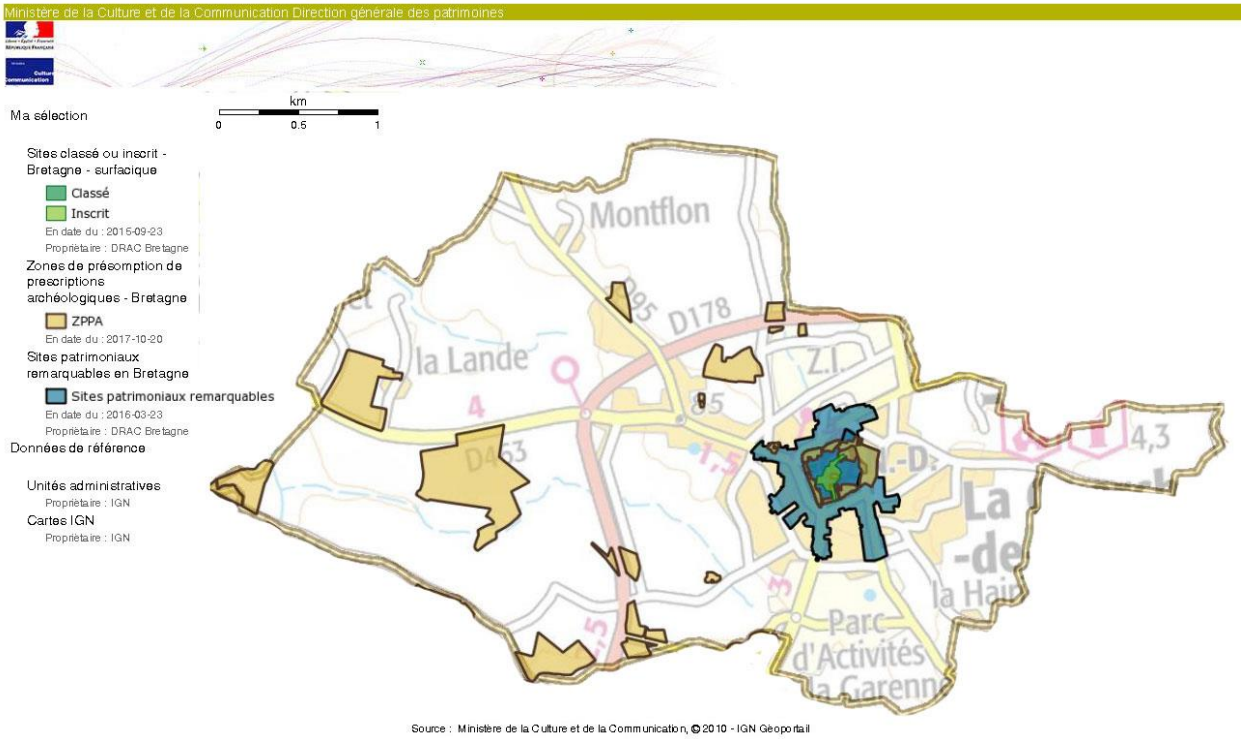
13 écarts ont été recensés sur le territoire communal. Cette typologie urbaine est constituée d'un petit regroupement de plusieurs constructions dépourvu élément d'animation de la vie sociale (commerces, place, église…). Les bâtiments les constituant datent du 19ème siècle pour la plupart et du 17ème pour les plus anciens. On observe aujourd'hui une rurbanisation de ces entités urbaines par le biais de l'implantation d'architecture pavillonnaire (exemple à la Porterie).

Généralement l'implantation des constructions au sein des écarts se fait en limite de la voie publique, à l'alignement ou perpendiculairement à cette dernière (exemple de l'écart de Montflon). Les constructions les plus récentes sont au contraire implantées en milieu de parcelles, ce qui déstructure le noyau originel des écarts pour le faire évoluer selon une trame d'extension en linéaire le long des voies.

Les types de constructions sont relativement divers, on observe aussi bien des maisons d'habitations que des fermes (dont certaines sont encore exploitées) et, pour les écarts de Falèche et du Temple, des manoirs ou châteaux.

3.11 PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

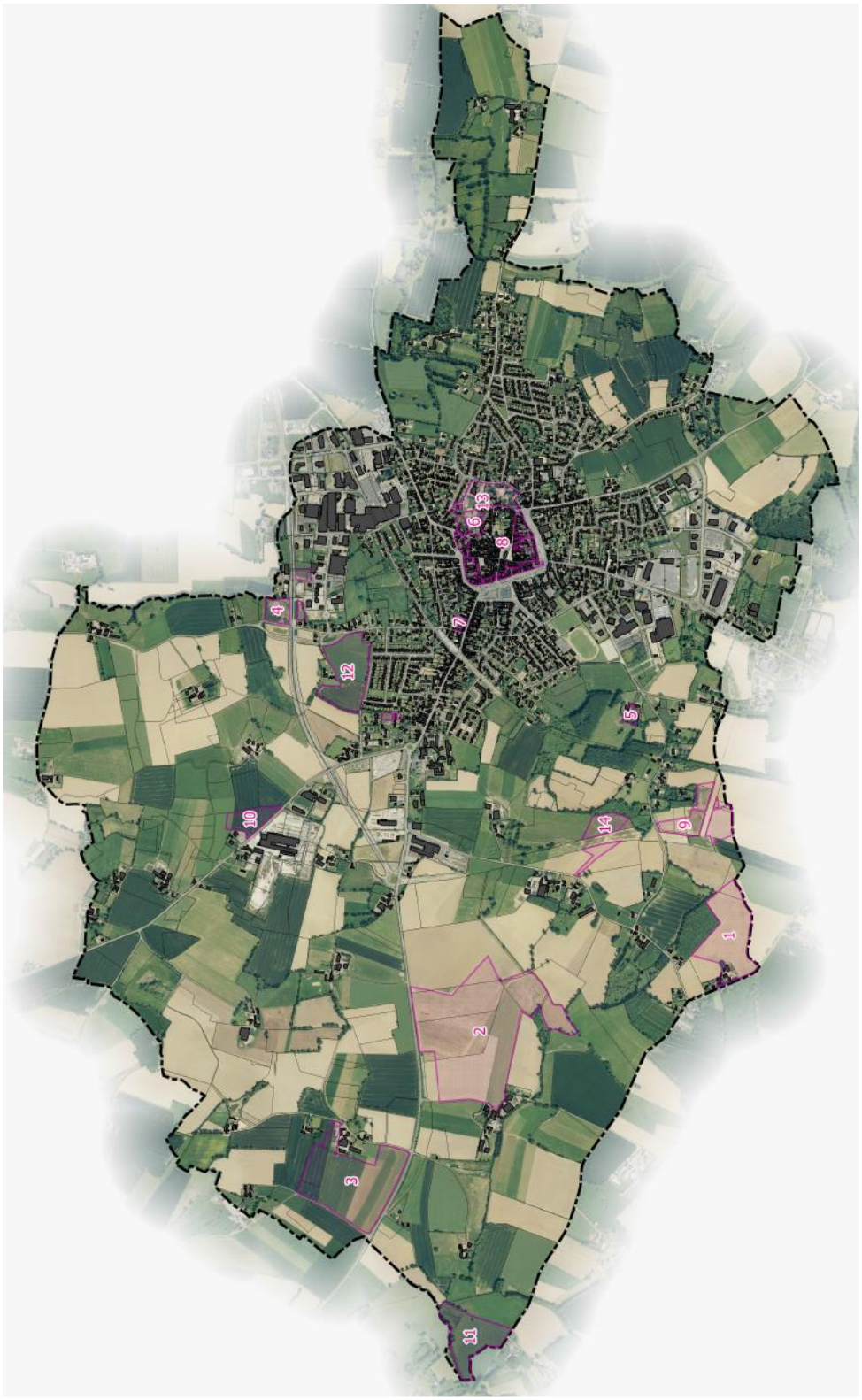
La commune possède un patrimoine reconnu, classé qui entraîne des contraintes. On recense notamment un Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP) concernant le centre ancien, des servitudes archéologiques et deux boisements classés.



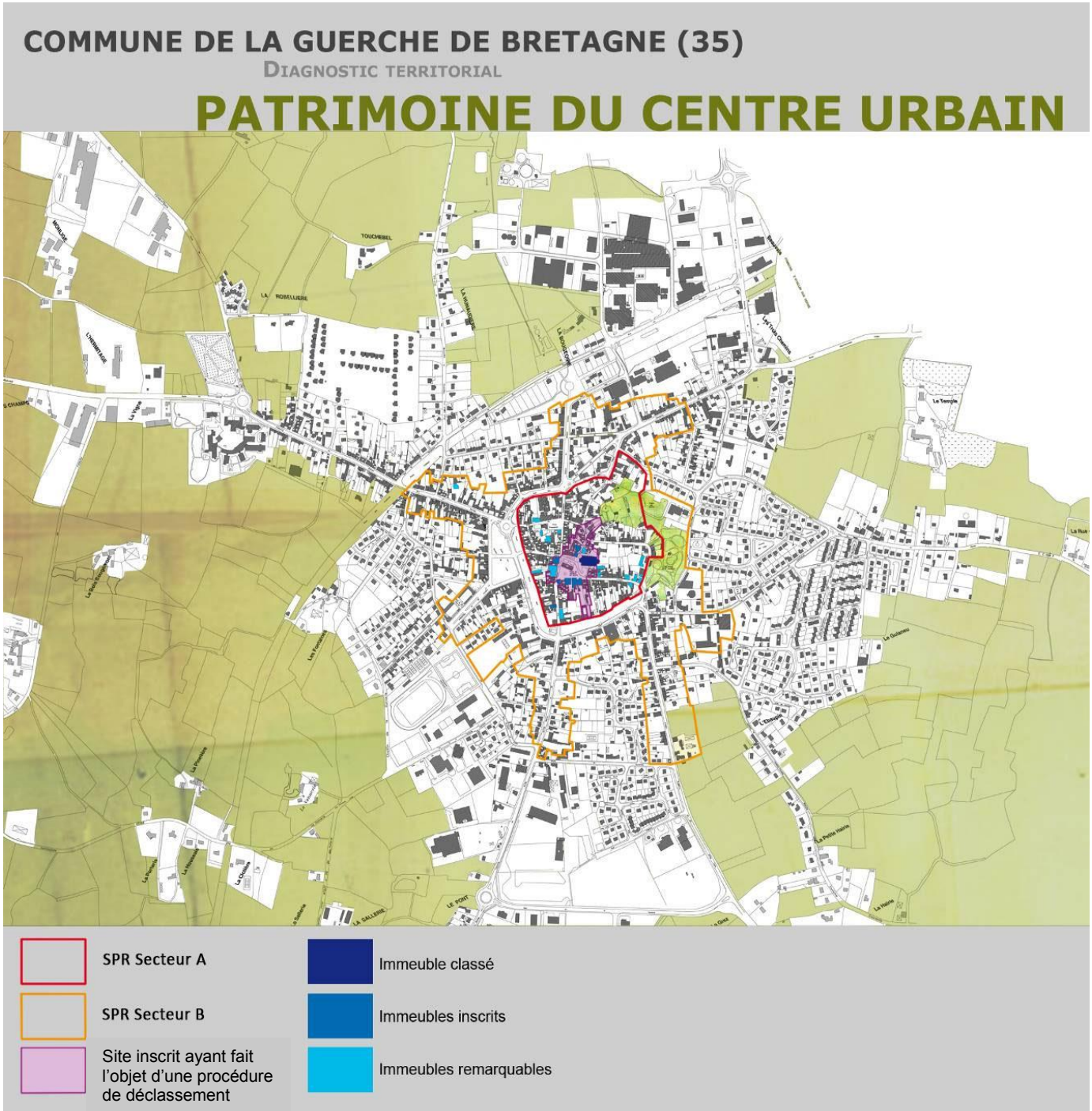
3.11.1 Sites archéologiques protégés

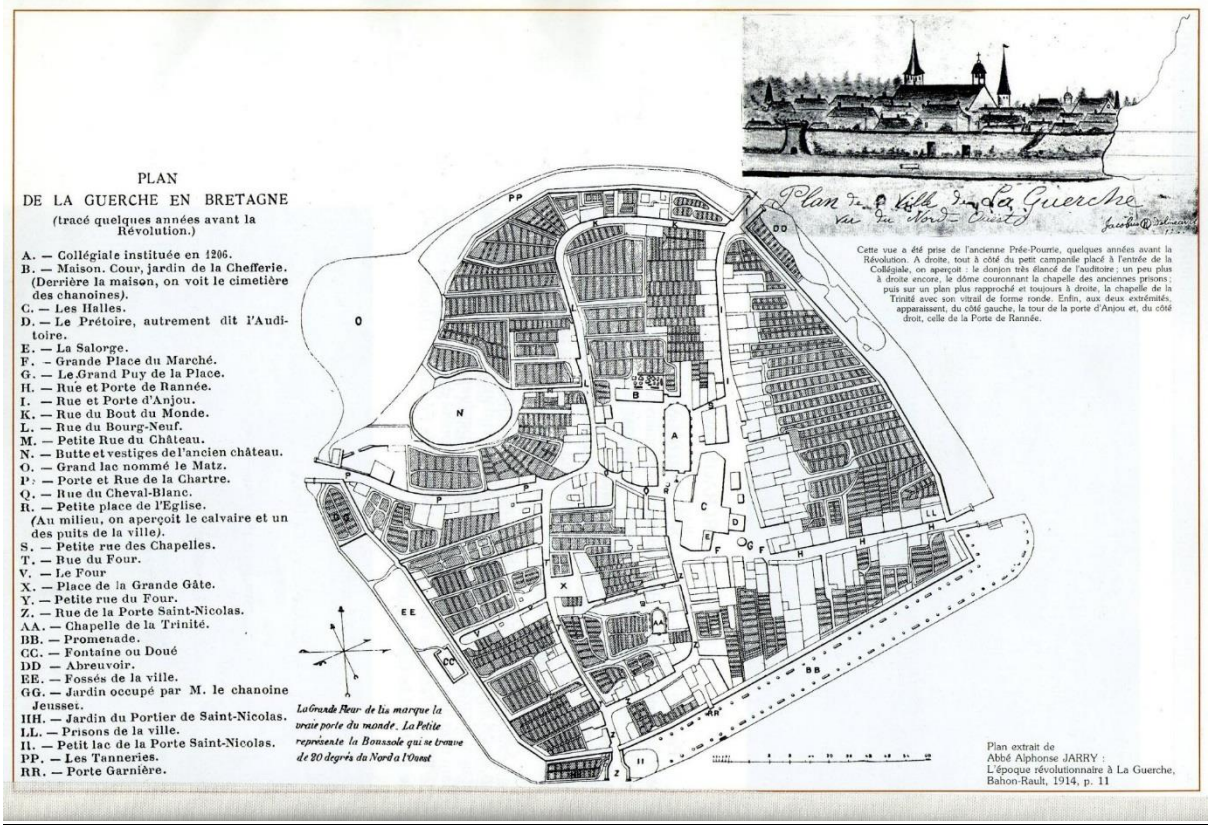
Les sites repérés constituent un patrimoine archéologique potentiel. Tout projet sur les parcelles concernées doit être soumis à l'avis de la circonscription bien que leur existence n'entraîne pas de servitude légale.
14 zones de protection au titre de l'archéologie ont été identifiées par la DRAC.

Carte des entités archéologiques :



3.11.2 Monuments classés et inscrits





Plan du centre-ville au 18ème siècle

Monuments classés ou inscrits

Désignation de l'édifice	Date de l'acte	Observations
Eglise Notre Dame	15.11.1913	La totalité de l'édifice est classé Monuments Historiques
Rue d'Anjou (Maisons)	05.04.1948	Les maisons sur les parcelles n° 244, 255, 256, 258, 259 & 263 de la section C (façades, toitures et souches de cheminées) sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques.
Rue du Cheval Blanc	05.04.1948	Les maisons sur les parcelles n° 394, 395 & 401 de la section C (façades, toitures et souches de cheminées) sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques.
Place de la Mairie (ancienne rue de Rannée)	22.03.1930	Les maisons appartenant à MM Briant et Hunault (façades et toitures) sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques.

3.11.3 Site inscrit

Par courrier en date du 21 Novembre 2017, la commune de La Guerche de Bretagne s'est vu signifier la désinscription du site constitué de l'ensemble urbain de la place de la mairie (y compris les parties des rues Notre-Dame, de Nantes et d'Anjou entourant cette place), de la rue du Cheval-Blanc, de la rue des Chapelles et des immeubles – arrêté du 10 mars 1965 (Source : Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites- Préfecture d'Ille et Vilaine - 19 septembre 2017).

3.11.4 Architectures patrimoniales (Source : inventaire préliminaire de la DRAC)

ARCHITECTURE RELIGIEUSE

Depuis le début du moyen âge, la Guerche-de-Bretagne, bien que dépendante de la paroisse de Rannée, possède son autonomie et par conséquent ses propres édifices religieux à savoir une église collégiale, une commanderie de l'ordre de Malte, trois prieurés, un collège et un hôpital (Ces deux derniers sont aujourd'hui des édifices publics).

L'EGLISE PAROISSIALE

La collégiale, fondée en 1206 par Guillaume II, fut convertie en église paroissiale en 1791 pour devenir une basilique mineure en 1951. La tour, surmontée d'une flèche gothique en granit bleue et pierre de Caen, haute de 75 mètres, flanquée de quatre clochetons rappelant les clochers finistériens, date du 17ème siècle. Cette tour est l'œuvre de l'architecte rennais Arthur Regnault.

LA COMMANDERIE DU TEMPLE

La commanderie du Temple était une des quatre commanderies de Bretagne. Elle comprenait à l'origine un manoir, une chapelle et des écuries, et était placée sous le patronage de la Vierge Marie. Ce lieu est mentionné pour la première fois en 1245.

LES PRIEURES

Le prieuré Saint-Nicolas fut fondé en 1076 sur le pavé Saint-Jean, actuelle rue de Rennes, par l'évêque Sylvestre qui en fit don à l'abbaye Saint-Melaine de Rennes. La chapelle du prieuré a conservé sa croisée de transept datant de l'époque romane et son chœur à chevet droit reconstruit au 16ème siècle. Sa nef et son clocher central ont été détruits en 1750. A côté d'elle, on trouve le logis prieural qui a conservé sa tourelle d'escalier.

LES CROIX

On recense seulement quatre calvaires sur la commune : une rue du Moulin et daté de 1869, un autre dans le chemin du hameau de Montflon daté de 1806, une croix votive du 19ème siècle dédiée à Notre-Dame de Lourdes dans la rue du 14 juillet et enfin une croix de chemin rue du Portail, portant la date de 1952 sur son socle, mais datant plutôt du début du 20ème siècle.

LES CHAPELLES

Outre la chapelle Saint-Nicolas et les deux chapelles disparues de la Sainte-Trinité et de Saint-Mainbeuf, il existe une autre chapelle dans la ville, celle qui dépend de l'école de la Providence. Elle fut construite en 1885.

ARCHITECTURE PUBLIQUE

L'architecture publique de La Guerche-de-Bretagne est constituée de nombreux éléments dont les plus importants sont les halles détruites, l'ancienne mairie (1839), les écoles du 19ème siècle, l'hôpital Saint-Jean (1901 et 1903) et l'ancien presbytère. A cela s'ajoutent le monument aux morts, la gendarmerie et l'ancienne clinique (devenue le lycée hôtelier).

DEUX MANOIRS

Au Temple, il existe actuellement un château du début du 19ème siècle, où subsistent les vestiges d'un manoir 15ème siècle. Le seul manoir conservé entièrement à la Guerche-de-Bretagne est celui de Falèche. Datant du début du 16ème siècle, ce bâtiment est très intéressant (bien qu'il ne corresponde pas à une typologie précise de manoir breton) car de nombreux éléments architecturaux originels sont encore en place.

Commune de LA GUERCHE DE BRETAGNE (35)

Diagnostic territorial

Morphologie urbaine

Le patrimoine architectural











3.11.5 Synthèse : Les espaces construits

MORPHOLOGIE URBAINE

La commune est constituée d'un noyau central, de hameaux secondaires et d'écarts satellitaires. Les voies de communication principales rayonnent depuis le centre de la ville vers l'extérieur. Au niveau du bourg, on observe trois entités : le centre médiéval, les faubourgs et les extensions pavillonnaires. L'organisation est relativement concentrique même si l'on remarque de l'urbanisation linéaire vers Rannée et vers la route de Fontaine-Couverte.

CENTRE BOURG

Le centre ancien a été construit entre le 17ème et le 19ème siècle. Les constructions sont à l'alignement des rues sur un parcellaire étroit. Il est formé de rues sinueuses et étroites rayonnant autour de la place centrale. L'ensemble présente une certaine unité. Le jardin public est un poumon vert au sein de cet ensemble bâti assez dense. L'ensemble de ce patrimoine architectural a valu à la Guerche-de-Bretagne le classement de son centre ancien en SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (Ex-ZPPAUP).

LES FAUBOURGS

Autour du centre médiéval, un mail joue un rôle de circulation et de parking. Le long des axes de communications principaux (RD 463, RD 178, RD 805) ont été bâtis des villages rues de densité importante. S'y sont implantées quelques activités économiques aujourd'hui désaffectées.

LES EXTENSIONS

Elles se composent d'ensembles pavillonnaires construits dans la seconde moitié du 20ème siècle où le végétal trouve assez largement sa place. Cette forme d'urbanisme est venue combler les vides entre les villages rues et recréer la forme urbaine concentrique originelle. Elle a pour inconvénient d'être non identitaire, non écologique et très consommatrice d'espace.

LES HAMEAUX ET ECARTS

Ils se trouvent en périphérie de la ville sur des terrains peu ou pas desservis par un collecteur d'assainissement des eaux usées. Cet habitat diffus s'inscrit dans un cadre végétal dominant. 13 écarts ont été recensés. Les bâtiments les plus anciens datent du 17ème siècle. On observe un phénomène de rurbanisation avec l'implantation de zones pavillonnaires.

LE PATRIMOINE

La commune compte une SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE dans le centre ancien de la Guerche, des servitudes archéologiques et deux boisements classés au POS. La SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE englobe une église classée et des bâtiments inscrits. L'architecture religieuse est bien représentée grâce à une basilique, des chapelles et un prieuré. L'architecture patrimoniale publique est également présente notamment avec les anciennes halles et les écoles datant du 19ème siècle.

Partie 2 : Justifications

1 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1.1 Les hypothèses de développement

1.1.1 Mécanisme de consommation des logements

L'analyse de l'évolution endogène du parc de logements et de son évolution permet de mesurer son impact sur la croissance démographique communale.
Les écarts entre l'évolution de la population et du parc de logements indiquent que l'accroissement du parc n'induit pas systématiquement une hausse de la population. Ce sont ces phénomènes que le calcul de « point mort » vise à mettre en exergue. Ils témoignent de l'existence d'autres phénomènes influant sur l'évolution de la population.
Le point mort correspond au nombre de logements à créer pour maintenir le poids de la population.
Le calcul du « point mort » permet de préciser l'évolution du parc de logements qui tient compte à la fois :

- du renouvellement du parc
- de l'évolution de la taille des ménages
- de l'évolution du nombre de logements occasionnels, des résidences secondaires et des logements vacants

1.1.1.1 Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond au remplacement des logements détruits, désaffectés, regroupés (chiffre positif) ou à la création de logements par la réhabilitation, la rénovation ou le changement de vocation (chiffre négatif).

Parc de logements total en 2012
- *Parc de logements total en 2007*
= *Variation du parc*

Soit : 2217 – 2086 = 131

Nombre de logements construits entre 2007 et 2012
- *Variation du parc de logements entre 2007 et 2012*
= *Logements nouveaux créés en renouvellement du parc*

Soit : 140 – 131 = 9

9 logements ont été créés par le renouvellement entre 2007 et 2012.

1.1.1.2 L'évolution de la taille des ménages

Sur la commune, de 2007 à 2012, la taille des ménages a augmenté. Pour évaluer le nombre de logements libérés par l'augmentation de la taille des ménages, on calcule le nombre de résidences principales nécessaire si le taux d'occupation (taille des ménages) de 2012 avait été atteint dès 2007.
Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la hausse de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont réduits).
Le nombre de logements nécessaires à compenser l'évolution de la taille des ménages est calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{Population des résidences principales en 2007}}{\text{Taille des ménages en 2012}} - \text{Nombre de résidences principales en 2007} = \text{Logements nécessaires à la décohabitation}$$

Soit : (3958/2,154) – 1848 = -10,5

Théoriquement, 10 logements ont été libérés par l'augmentation de la taille des ménages.

1.1.1.3 La variation des résidences secondaires et des logements vacants

	2007	2012	Évolution 2007-2012
Résidences secondaires et occasionnels	26	31	+5
Logements vacants	212	302	+90
TOTAL	238	333	+95

Entre 2007 et 2012, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 5 unités, comme le nombre de logements vacants qui est passé de 212 unités à 302 unités (+ 90 logements vacants).
Au total, sur la Guerche-de-Bretagne ce sont 95 logements qui sont sortis du parc de résidences principales vers le parc de logements vacants ou secondaires.

	2007	2012	2007-2012	Rythme annuel
population sans double compte	4163	4273	110	
taille des ménages	2,142	2,154	0,012	0,00
population des résidences principales	3958	4058	100	
résidences principales	1848	1 884	36	
résidences secondaires et logements occasionnels	26	31	5	
logements vacants	212	302	90	
parc total	2086	2217	131	
logements construits (commencés de 2005 à 2010)			140	
renouvellement			9	1,80
desserrement			-10,4	-2,08
variation RS, LO et LV			95	19,00
point mort			**94**	
point mort annuel			**19**	
Effet démographique			46	

1.1.2 Objectifs démographiques et besoins en logements à l'horizon 2026

1.1.2.1 Calcul du point mort

Le point mort est estimé sur la période à venir en tenant compte des évolutions de ses différents composants :

- Le renouvellement, qui était positif au cours de la période 2007-2012 devrait se stabiliser compte tenu de la rénovation d'une partie du parc ancien de la commune et de la volonté de garder les commerces dans le tissu urbain (moins de transformation en logements).
- Comme au niveau national, la taille des ménages, sur le long terme, diminue à La Guerche. Cependant, cette tendance globale est à nuancer car une légère augmentation de la taille des ménages est enregistrée sur la période récente (entre 2007 et 2012). Cette évolution en dent de scie nous amène donc à envisager un desserrement des ménages modéré (-0,014) avec un retour en 2026 à la taille des ménages de 2007. Le projet de SCOT prévoit une taille des ménages de 2,30 personnes en 2035, toutefois, ce niveau ne semble pas cohérent à La Guerche-de-Bretagne qui affiche déjà un taux très bas actuellement.
- La diminution du nombre de logements vacants résulte du constat d'un nombre importants de logements vacants sur la commune et correspond à l'objectif affiché au PADD.

Ainsi le point mort projeté 2012-2026, est négatif (moins un logement par an), c'est-à-dire que la diminution du nombre de logements vacants compense le desserrement des ménages, alors qu'il était de 19 logements sur la période précédente.

	2012	2026	2012-2026	rythme annuel
Population sans double compte	4273	4273	0	0
Taille des ménages	2,15	2,140	-0,014	-0,001
Population des résidences principales	4058	4058	0	0
Résidences principales	1 884	1 884	0	0
Résidences secondaires et logements occasionnels	31	31	0	0
Logements vacants	265	235	-30	-2
Parc total	2217	2217	0	0
				0
Logements construits (commencés de 2005 à 2010)			0	0
Renouvellement			0	0
Desserrement			12	1
Variation RS, LO et LV			-30	-2
Point mort			**-18**	**-1**
Point mort annuel			**-1**	**0**
Effet démographique			18	1

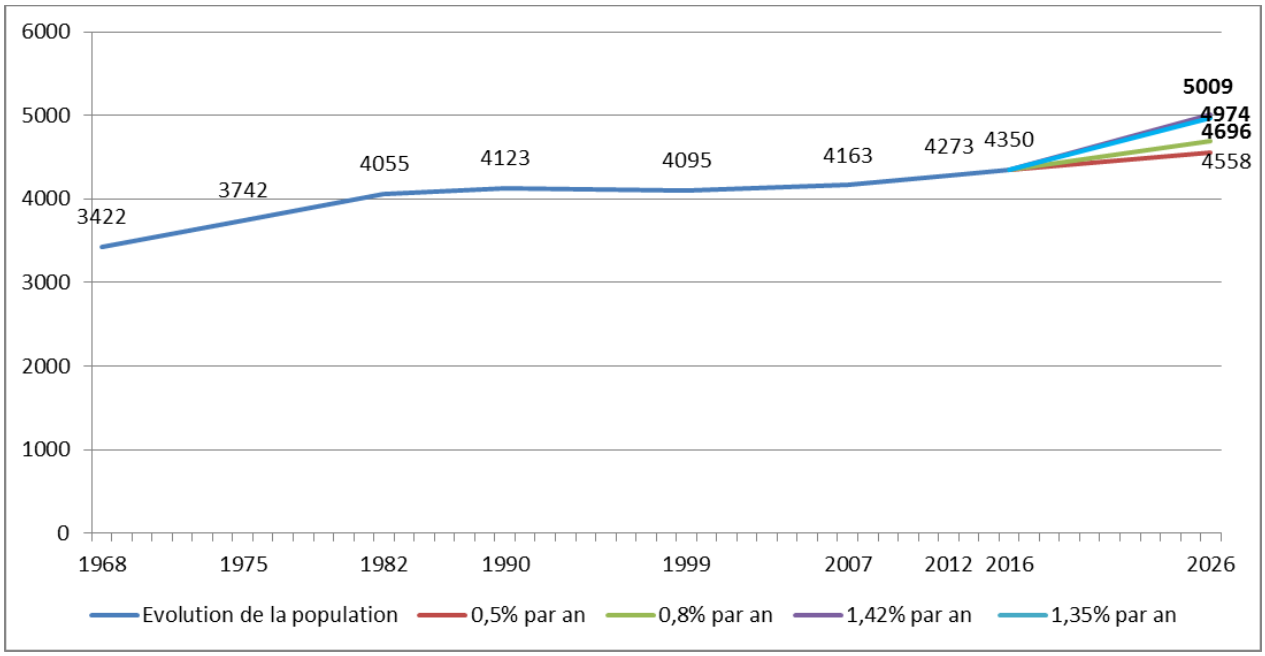
1.1.2.2 Estimation de la population 2016

A partir de ce chiffre, le poids de population au 1er janvier 2016 a été estimé en tenant compte des logements commencés sur la commune au cours des années 2011, 2012 et 2013 pour tenir compte d'un décalage de 2 ans pour la commercialisation des logements.
En considérant un point mort négatif, la population communale a été estimée à 4350 habitants au 1er janvier 2016.

1.1.2.3 Prévisions de l'évolution démographique

Logements produits (source sitadel)				point mort	Logements produisant de la croissance	habitants supplémentaires	Population	
Logements commencés		Logements						
2011	11	2013	11	-1,0	12,0	26	au 1er janvier 2013	4277
2012	12	2014	11	-1,0	12,0	26	au 1er janvier 2014	4303
2013	8	2015	8	-1,0	9,0	20	au 1er janvier 2015	4330
Total	**30**	**Total**	**30**	**-3**	**33**	**73**	**au 1er janvier 2016**	**4350**

Pour la période 2016-2026, différents scénarios de croissance de population ont été élaborés, allant d'une croissance démographique basse de 0,5 % jusqu'à un scénario haut de 1,42% issu du précédent PLH. En cohérence avec les objectifs du PLH 2016-2022, l'hypothèse de croissance de 1,35 % a été retenue. Selon ce scenario, la population de la Guerche-de-Bretagne atteindrait 4 974 habitants en 2026.



1.1.2.4 Prévisions en logements et en foncier à l'horizon 2026

Pour atteindre l'objectif de développement retenu par le PLH 2016-2022, la commune devra construire au minimum 24 logements par an. Pour tenir compte à la fois de la reprise de la croissance démographique mis en avant par le diagnostic entre 2007 et 2012 et des prévisions démographiques du PLH (1,35 % de croissance démographique annuelle moyenne), les élus ont souhaité s'orienter vers un rythme de de croissance de 1,35 % avec la création de 284 logements sur 10 ans, ce qui correspond à une population estimée à 4974 habitants en 2026 (soit environ 624 habitants supplémentaires**)**.

De plus, les capacités de production de logements dans le tissu urbain ont été analysées : 48 logements seraient réalisables dans le tissu urbain du centre bourg et 2 logements en dents creuses sur un hameau.

Les capacités des changements de destination ont été évaluées à 21 logements, en prenant en compte un taux de rétention de 50 %.

Dents creuses mobilisables dans les 10 prochaines années et identification de leur réceptivité en logements



SURFACE EN M²	RECEPTIVITE EN LOGEMENTS	SITE
543	1	Densification bourg - 4 saisons
405	1	Densification bourg - 4 saisons
390	1	Densification bourg - Hercberg
747	1	Densification bourg - Pasteur
2571	3	Densification bourg - Hunaudière
2473	5	Densification bourg - Goffi
1498	2	Densification bourg - 3 chemins
2503	4	Densification bourg - Point du Jour
3342	6	Densification bourg - Touraine
21793	22	Surface au prorata de la densité - Fontaine Couverte
3552	2	Densification bourg - Vannerie
1440	2	Hameau - Haie nouvelle
41257	50	

Au regard des surfaces concernées et des enjeux, certains secteurs feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au PLU.

Les terrains de l'entreprise DESERT n'ont pas été comptabilisés en dents creuses dans le Plan Local d'Urbanisme. En effet la municipalité a fait le choix de maintenir ces terrains en Zone d'Activités. Ces terrains ont donc été classés en zone UAc au PLU.

Par ailleurs une importante dent creuse repérée sur la cartographie ci-contre (22 logements) ne fera pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. En effet, ces terrains font l'objet d'une autorisation d'urbanisme (Permis d'Aménager accordé). En outre, les logements seront comptabilisés dans la réponse en besoin en logements de la commune pour la période 2016 -2026.

A ces dents creuses s'ajoute un site de projet en renouvellement urbain (Route de Rannée). Dotée d'une superficie de 2.27 hectares, ce site de projet permettra la réalisation de 51 logements soit une densité de 22 logements / ha.

Ce potentiel de logements induit un besoin foncier d'environ 7,36 hectares pour l'habitat en respectant une densité moyenne de 22 logements par ha.

Population 2016	4350
Population 2026	4974
Habitants supplémentaires	**624**
Besoin en logements pour population nouvelle (2,3 pers par logement dans les nouveaux logements)	284
Besoin en logements pour compenser le point mort	0
Besoin total en logements	**284**
Capacité des dents creuses dans le CB (en logements)	48
Capacité des dents creuses dans les hameaux (en logements)	2
Capacité des changements de destination (en logements) > rétention de 50 %	21
Capacité des logements réalisés en Renouvellement Urbain (Route de Rannée)	51
TOTAL des capacités en logements dans les espaces urbanisés	**122**
Besoins en logements en extension (besoin total - capacités des logements dans les espaces urbanisés)	**162**
Besoin en foncier en extension (besoin en logement / 22 logts / ha)	**7.36**

1.2 Explication des choix retenus pour établir le PADD communal

L'élaboration du plan local d'urbanisme est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et du développement de la ville.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 101-2 et L101-3 du code de l'urbanisme.

La définition du projet se fonde sur la prise en compte des évolutions qu'a connu la commune depuis les années 80.

Ce projet insiste sur la qualité de vie et du cadre paysager, les déplacements et l'environnement, la prise en compte des risques, etc.

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

A l'issu du diagnostic, 7 grands axes déclinés en thèmes déterminant les orientations de développement pour la commune ont émergé :

- **Promouvoir un développement urbain raisonné**
- **Valoriser le centre-ville**
- **Renforcer la dynamique économique et commerciale**
- **Maintenir et développer les espaces naturels agricoles**
- **Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale**
- **Faciliter les déplacements**
- **Gérer durablement le territoire**

1.2.1 AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné

Le développement urbain, fondé sur des **prévisions fines**, sera respectueux de **l'équilibre entre l'espace urbain et l'espace rural.**

Les élus ont cherché à se conforter aux besoins induits et à les répartir au mieux en intégrant pleinement les potentialités existantes en secteurs déjà urbanisés afin de limiter la consommation foncière. Les élus ont souhaité réaliser des extensions dans les secteurs les plus proches du centre et des équipements.

Le renforcement du bourg de la commune passe aussi par son **renouvellement urbain,** son confortement et sa valorisation. Une attention particulière sera faite pour que l'urbanisation se réalise de manière cohérente en respectant les morphologies spécifiques du centre historique protégé par le Site Patrimonial Remarquable, des faubourgs anciens et de l'urbanisation récente.

Plus généralement, la municipalité souhaite une **densification raisonnée** des espaces bâtis actuels ou projetés sur tout son territoire, c'est pourquoi, la capacité d'évolution et de mutation des hameaux a fait l'objet d'une attention particulière. Le projet d'aménagement de la commune veille à ce que soit évité un rapprochement de l'urbanisation avec les sites d'exploitations agricoles pérennes et les espaces naturels sensibles pour permettre leur préservation. Également, l'urbanisation de la commune tient compte des zones humides pour protéger les constructions du risque inondation et pour préserver ces milieux.

Le PLU a pour objectif le développement durable et une maîtrise de l'urbanisation qui passe nécessairement par une gestion économe de l'espace, une densification des espaces construits. Le développement de La Guerche-de-Bretagne s'inscrit dans cette démarche.

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / réglementaire
❑ **Maîtriser la croissance démographique** selon le taux d'évolution préconisé par le PLH ❑ **Réduire le nombre de logements vacants sur le territoire**	En compatibilité avec le PLH 2016-2022, la commune se base sur un taux d'évolution démographique de 1,35 % annuel moyen et limite les extensions de l'urbanisation à 10 ha, en cohérence avec les besoins induits par ce taux d'évolution. Pour réduire la vacance, les blocages réglementaires seront levés. La construction des nouveaux logements s'effectuera en priorité dans les dents creuses des espaces urbanisés. Le développement urbain est planifié dans le temps par le biais des zones à urbaniser et des OAP. Ces espaces, pour la plupart à dominante agricole et amenés à évoluer vers une urbanisation, sont répartis de façon pertinente par rapport aux espaces naturels et agricoles à préserver. Les nouvelles zones à urbaniser se situent ainsi à proximité des commerces, des équipements, des services existants et sont desservis par les réseaux existants.
❑ **Favoriser la mixité urbaine et sociale** Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages)	L'objectif poursuivi par la municipalité est d'offrir un habitat répondant aux besoins qualitatifs de la population. Au sein des secteurs à urbaniser couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, des logements aidés seront exigés. De plus, les opérations d'urbanisation future, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, devront intégrer une mixité des typologies de construction. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité. La maison de ville et de petits collectifs, pourront ponctuellement être implantés aux côtés de ce type de logements. Des espaces verts seront créés afin de constituer des espaces de loisirs et de rencontre à l'intérieur de ces zones. Par ailleurs, les zones d'urbanisation future sont conditionnées à des opérations d'ensemble, ce qui favorise une urbanisation cohérente de la zone. Le droit de préemption urbain qui s'appliquera sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU permettra à la commune d'avoir la maîtrise foncière nécessaire à la mise en place de cette politique de mixité et facilite également la restructuration urbaine
❑ **Eviter le maintien de friches non agricoles** en dents creuses	La réalisation d'un STECAL au hameau de la Haie Nouvelle permettra de combler une dent creuse importante.
❑ **Permettre le développement d'une offre de logements complémentaire** avec une densité adaptée	Les opérations d'urbanisation future, notamment celles des orientations d'aménagement et de programmation, devront intégrer une mixité des typologies de construction. La requalification de l'entrée de ville sur le secteur de la Vannerie fera partie d'un projet d'aménagement paysager d'ensemble et visera à redensifier la zone, en optimisant les réseaux et les potentialités de chemins de promenade. L'urbanisation, très diffuse sur ce secteur, s'est étalée le long de la rue et ne permet pas de distinguer clairement la fin du bourg. Dans la continuité de l'orientation d'aménagement et de programmation des Fontaines, ce projet permettra donc de donner plus de lisibilité à l'ensemble du secteur et de clore l'urbanisation du bourg. Le lien avec les cheminements doux prévus dans l'OAP sera recherché.

1.2.2 AXE 2 : Valoriser le centre-ville

Le territoire de La Guerche-de-Bretagne est de taille modeste et le centre représente une large partie de celui-ci. La commune possède un centre historique de qualité avec des commerces, des services et des équipements.

Le projet urbain de la municipalité ne réside pas davantage dans les extensions à l'urbanisation que dans le renouvellement urbain et la poursuite du dynamisme du centre. Pour ce faire, le développement territorial s'appuie en partie sur un réseau d'équipements importants en nombre et en qualité.

Le **centre-ville** possède des **qualités architecturales indéniables** qu'il convient de préserver. Il a été construit entre le 17ème et le 19ème siècle. Les constructions sont à l'alignement des rues sur un parcellaire étroit. Il est formé de rues sinueuses et étroites rayonnant autour de la place centrale. L'ensemble présente une certaine unité. Le **jardin public est un poumon vert** au sein de cet ensemble bâti assez dense. L'ensemble de ce patrimoine architectural a valu à la Guerche-de-Bretagne le classement de son centre ancien en **Site Patrimonial Remarquable.**

La valorisation du centre-ville constitue donc un axe fort de la politique communale. Cela passe à la fois par la pérennisation des commerces, le maintien de la qualité architecturale, un aménagement des déplacements doux mais aussi des programmes de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat.

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / réglementaire
❑ **Préserver et développer le tissu commercial dans le centre bourg**	L'objectif de la municipalité est de maintenir la présence de commerces en centre-ville, lesquels participent charme de la commune. Afin de ne pas bloquer l'installation de nouveaux commerçants, le règlement permettra une mixité des occupations du sol sur ce secteur.
❑ **Maintenir un équilibre** entre les zones commerciales de la périphérie et le dynamisme commercial du centre-bourg	Le règlement permettra la création et le maintien de commerces dans le centre-ville par une mixité des occupations du sol.
❑ **Lutter contre les nuisances visuelles** au cœur du tissu urbain : dépôt, friches industrielles, bâtiment en ruine…	Afin de conserver l'attractivité du centre urbain, le règlement interdira les occupations nuisantes dans les zones concernées.
❑ **Développer le centre ancien en cohésion avec l'inventaire et le règlement du** Site Patrimonial Remarquable.	L'article 11 du règlement intégrera les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable.
❑ **Consolider et créer des poumons verts au sein du tissu urbain**	Le règlement graphique identifie des Espaces Paysagers Protégés ainsi qu'une zone Naturelle à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune.
❑ **Prendre en compte et mettre en valeur la dimension touristique de la ville :** Valoriser et faire découvrir les atouts de la commune et précisément ceux du centre-ville, y compris tout autour de la Motte Féodale et des éléments identitaires ❑ **Renforcer un « pole » culturel/ loisirs dans le centre ancien et un pôle sportifs/loisirs au sud-ouest.**	Des emplacements réservés seront identifiés au plan de zonage dans les secteurs à aménager pour favoriser l'émergence d'un maillage piétonnier dans le centre.

1.2.3 AXE 3 : Renforcer la dynamique économique et commerciale de La Guerche-de-Bretagne

Les élus souhaitent continuer à développer les zones d'activités qui se trouvent sur la commune afin de conforter les emplois et d'affirmer son rôle de pôle d'emploi au niveau intercommunal.

Les zones d'activités existantes ne possèdent plus que quelques terrains encore disponibles. Les zones de La Bougeoire et de la route de Rennes sont limitées par le nouveau contournement et les limites communales. Les secteurs agricoles situés à proximité sont davantage destinés à des futurs quartiers d'habitation (dont l'échéance dépasse la durée du PLU et qu'il ne s'agit donc pas de classer en terrain urbanisable).

Les élus ont donc souhaité favoriser le développement de la zone d'activités de la Garenne au Sud en y incluant l'ensemble des terrains à urbaniser à vocation d'activités.

Afin d'avoir une meilleure lisibilité du territoire, les élus ont également souhaité prendre en compte les activités isolées et les intégrer dans un zonage adapté.

Les choix retenus dans le PADD	**Traduction graphique / réglementaire**
❑ **Pérenniser et assurer le développement des zones communautaires à vocation d'activités**	Le développement des activités économiques est un objectif partagé au niveau intercommunal. Les espaces pour l'extension des zones d'activités sont prévus en fonction de ces besoins. Ainsi, au regard de la demande locale en terme d'installation d'entreprises, il apparaît nécessaire pour la commune de prévoir le foncier nécessaire pour accueillir de nouvelles entreprises et continuer à offrir des capacités de services et d'emplois dans la commune. L'extension du Parc d'activités de la Garenne a donc été prévu ainsi que celui de la zone d'activités de la route de Rennes notamment pour permettre l'implantation d'une nouvelle déchèterie qui ne peut pas s'étendre sur son site actuel et l'extension des activités existantes.
❑ **Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités** et accompagner l'accueil des entreprises pour inciter les démarches qualitatives (amélioration environnementale et esthétique par des démarches de type Quali-Parc)	L'objectif de la commune est d'assurer une qualité environnementale et paysagère des zones d'activités en exigeant notamment des aménagements avec plantations pour les espaces libres de constructions.
❑ **Prendre en compte les activités isolées**	Le règlement permettra le maintien des activités économiques existantes situées sur la route de Bais au Nord-Ouest de la commune ainsi que l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des espaces urbanisés.
❑ **Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique**	Le règlement permettra le maintien des activités économiques avec l'habitat au sein des espaces urbanisés.

1.2.4 AXE 4 : Maintenir et développer les espaces naturels agricoles

L'agriculture, qui marque et entretien le paysage de la commune, est une activité essentielle du territoire. Il s'agit donc de créer les conditions nécessaires au **maintien et au développement des activités agricoles.**

La commune traduit dans son Projet d'aménagement et de développement durables une répartition spatiale équilibrée :

- **en préservant la structure bocagère**
- **en renforçant l'urbanisation autour de son agglomération**
- **en préservant les espaces agricoles**
- **en offrant des capacités d'évolution de l'activité économique en continuité de l'existant**
- **en préservant les espaces naturels remarquables**.

La zone agricole recouvre la majeure partie de la SAU de la commune. Seul un STECAL a été défini sur le secteur afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles.

Par ailleurs, afin de valoriser l'activité agricole et d'anticiper les besoins des générations futures, la municipalité de La Guerche-de-Bretagne veut favoriser la polyvalence des exploitations, tant du point de vue des activités pratiquées que du changement de destination des bâtiments agricoles.

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / réglementaire
❑ **Préserver l'agriculture, les exploitations agricoles, les chemins d'exploitation et les paysages induits**	La pérennité de l'agriculture est assurée par la zone A lui réservant un territoire le plus intègre possible. L'existence de périmètres de 100 mètres autour des bâtiments agricoles d'élevage a été prise en compte dans l'élaboration du zonage et du STECAL. Le règlement de la zone A n'autorise pas les nouvelles constructions qui pourraient être nuisibles à toute installation agricole en activité à moins de 100m.
❑ **Préserver les paysages agricoles**	L'ensemble des haies ayant un intérêt paysager ou écologique a été répertorié sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
❑ **Permettre la polyvalence des exploitations** et le changement de destination de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural	Le règlement de la zone A prévoit la rénovation du bâti ancien et les changements de destination**.**

1.2.5 AXE 5 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

Le **patrimoine historique** de la commune, notamment au sein du centre-ville, est **remarquable** (classification en Site patrimonial Remarquable).

Les **espaces naturels sont peu présents** sur le territoire communal, **de même que les cours d'eau**. Toutefois, la commune possède un **important réseau d'espaces végétalisés urbains**. Ceux-ci sont nombreux grâce au jardin public, jardins privés, alignements et abords des entreprises. L'ensemble de ces espaces constitue la trame verte de la commune permettant le maintien des liaisons naturelles et contribuant à la qualité du territoire ainsi qu'à la préservation des coupures d'urbanisations.

A travers son PLU, la municipalité **identifie et protège les composantes majeures de son environnement**, qui sont le fondement de son identité rurale et garantissent le maintien de la qualité de vie sur son territoire. En outre, le PLU vise à protéger la Trame verte et bleue et les corridors écologiques.

Elle traduit dans son Projet d'aménagement et de développement durables une répartition spatiale équilibrée **en limitant l'impact des zones urbaines,** en refusant l'étalement urbain et en favorisant l'urbanisation en continuité des zones urbaines existantes.

Dans l'optique de conserver les paysages actuels sans les dénaturer et ainsi de les transmettre aux populations futures, la municipalité souhaite d'une part **protéger les éléments du patrimoine naturel** en préservant les espaces naturels remarquables, notamment les zones humides et la trame bocagère, et d'autre part **préserver les éléments du patrimoine bâti et la qualité architecturale des hameaux**.

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / réglementaire
❑ **Identifier et mettre en valeur le patrimoine naturel remarquable**	Les entités boisées, les éléments paysagers identitaires du bourg et le patrimoine bâti à préserver sont répertoriés sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 ° du Code de l'Urbanisme. Dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles, l'ensemble des zones humides ont été protégés au PLU avec une réglementation spécifique associée. Un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre du PLU.
❑ **Préserver la qualité architecturale du centre ancien et de certains hameaux** ❑ **Protéger le patrimoine bâti et urbain** ❑ **Valoriser et recomposer le paysage des entrées de ville/ faubourgs et du mail**	Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain : centre, extensions, hameaux. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'aspect extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant. La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments agricoles en logement, permettra de préserver ces constructions traditionnelles. La zone A rappelle que seul est admis dans ces bâtiments le changement de destination à la date d'approbation du PLU, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Les monuments historiques sont identifiés sur le plan des servitudes en annexes du PLU. Les autres éléments du patrimoine bâti de la commune, qui ont été recensés, ont été repérés graphiquement au plan de zonage du PLU.

1.2.6 AXE 6 : Faciliter les déplacements

L'étalement urbain de ces dernières décennies a été rendu possible par le développement quasi-exclusif des déplacements individuels motorisés. Or, aujourd'hui, la place prépondérante qu'occupe la voiture, a son corollaire d'effets négatifs : embouteillages, qualité de l'air (émission de gaz à effet de serre), nuisances sonores, difficultés, parfois, à se déplacer à pieds (trottoirs encombrés ou absents, liaisons douces absentes dans certains quartiers, consommation de foncier par les infrastructures et aires de stationnement).

Parce que nous sommes tour à tour, et parfois dans la même journée, piéton, cycliste, automobiliste ou usager des transports en commun, il s'agit de trouver un **meilleur équilibre entre ces différents modes de déplacements** et de **partager réellement la voirie**.

La commune de La Guerche-de-Bretagne souhaite donc agir sur 3 axes de développement afin d'améliorer les conditions de circulation sur son territoire. Tout d'abord, elle veut **sécuriser ses axes de circulation** et notamment ceux des Faubourgs, du Mail et du centre-ville.

Ensuite, elle désire **développer les circulations douces** et leur maillage au sein de la commune. Elle a par exemple, choisi que son urbanisation se fasse en continuité de celle existante.

Enfin, **elle souhaite favoriser l'accessibilité de tous** vers les équipements communaux à travers la mise en place d'un plan accessibilité qui permettra de mettre en exergue les réponses en termes d'aménagement à apporter pour permettre à tous de mieux circuler à La Guerche-de-Bretagne

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / réglementaire
❑ **La sécurisation des déplacements et l'amélioration de la desserte de certains secteurs** - Prise en compte de la déviation route de Rannée - La Guerche-de-Bretagne pour l'amélioration des conditions de circulation sur les Faubourgs, le Mail et le centre-ville - Aménager une desserte des futures zones à urbaniser et plus particulièrement route de Rennes.	Des emplacements réservés sont prévus pour réaliser un maillage piéton inter-quartiers. L'Article 3 des différentes zones du règlement intègre l'adaptation et la sécurisation des voiries (accès aux parcelles mutualisés en cas de division, passage des engins de lutte contre l'incendie notamment). Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur l'ensemble des zones à urbaniser de la commune ainsi que sur les grandes dents creuses. Chacun de ces secteurs a été étudié dans sa globalité avec un souci d'urbanisation cohérente avec l'existant, en intégrant des connexions avec les liaisons existantes.
❑ **Le développement des circulations douces et des circuits de randonnée** - « Intégrer » les nouvelles entités urbaines en les raccordant systématiquement par des chemins piétons aux entités environnantes	Dans le cadre de l'aménagement foncier, diverses boucles cyclables et piétonnes ont été définies sur l'ensemble de la commune. Les cheminements piétonniers à conserver ou à créer sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme afin d'affirmer la volonté communale de favoriser les déplacements doux et de mailler la totalité du territoire.

1.2.7 AXE 7 : Gérer durablement le territoire

Aménager la Ville dans le respect de son environnement naturel en **valorisant le cadre de vie** et en agissant pour la qualité environnementale est un axe fort du PLU de La Guerche-de-Bretagne. Cet objectif passe par un changement des comportements que la municipalité souhaite impulser. Elle souhaite donc **promouvoir des formes urbaines simples garantes de performances énergétiques,** permettre la réduction des déchets et une meilleure gestion de l'ensemble de ses ressources et notamment **l'eau,** enjeu essentiel dans le contexte réglementaire actuel, qu'il convient de préserver.

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / réglementaire
❑ **Promouvoir une gestion durable des déchets sur le territoire**	Les opérations d'urbanisation future, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, devront intégrer une certaine mixité du bâti en leur sein (habitat collectifs, intermédiaires, maisons de ville mitoyennes, maisons individuelles…). En outre, la densification du bâti minimise la consommation de l'espace.
❑ **Limiter les nuisances sonores**	Afin de limiter l'impact sonore de la déviation sur les habitations futures, aucune zone permettant la réalisation de nouvelles constructions à vocation d'habitat à court terme n'a été prévue à moins de 150 m de l'emprise de lcette déviation. Un Espace Boisé Classé à créer a été inscrit au règlement graphique au niveau de la route de Bais au Nord-Ouest du bourg afin de réduire les nuisances visuelles et sonores dues aux activités futures des zones d'activités par rapport aux habitations voisines.
❑ **Protéger les continuités écologiques de la Trame verte et bleue**	Dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles, l'ensemble des zones humides a été protégé. L'inventaire des zones humides a été mis à jour. Les entités boisées, les éléments paysagers identitaires du centre et le patrimoine bâti à préserver sont répertoriés sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
❑ **Promouvoir des formes urbaines simples garantes de performances énergétiques**	L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet la mise en place d'un urbanisme novateur. La commune autorise le recours aux énergies renouvelables dans les futures constructions à travers le règlement de son PLU.
❑ **Préserver l'eau sur le territoire**	Afin d'atteindre ces objectifs, la commune a traduit les mesures de préservation de la ressource en eau dans le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la limitation de l'imperméabilisation des terrains. Dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles, l'ensemble des zones humides a été protégé.

2 COHERENCE DES O.A.P. AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D.

2.1 Justifications globales au regard du PADD

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

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

Les élus ont fait le choix de travailler avant tout sur les dents creuses du centre-bourg. Ainsi, une partie des zones urbaines intègre des secteurs d'OAP pour permettre la réalisation de projets en densification sur des terrains déjà partiellement bâtis ou en renouvellement urbain par un changement de vocation du site : rue de Touraine, rue du Point du Jour, rue de la Hunaudiere, impasse Pierre Goffi, allée des 3 chemins. L'ensemble couvre **1,24 ha.**
Une OAP a été définie sur un secteur en renouvellement urbain (route de Rannée) sur **2,27 ha.**
Une OAP a été définie en extension urbaine sur le secteur des fontaines sur une superficie de **6.39ha.**

Ainsi, **6,39 ha des 12,7 ha** dédiés à l'accueil de nouveaux logements s'intègre dans un processus d'extension urbaine. En outre, 50 % des besoins en logements sont trouvés en densification et en renouvellement urbain.

En plus de ces OAP essentiellement destinées à l'habitat, une OAP a été définie pour prévoir l'extension de la zone d'activités sud (Rue de la Garenne) sur **6 ha** en extension urbaine.

Deux secteurs d'extensions urbaines à long terme (zones 2AU) ne sont pas pourvus d'OAP : l'un destiné à l'habitat Faubourg d'Anjou sur **0,7 ha** et l'autre au développement économique dans le prolongement de la zone sud sur **7,1 ha**.

Le projet de PLU répond aux objectifs de croissance démographique et aux besoins en logements identifiés. Il prévoit la création de 292 logements répartis comme suit :

- 21 logements en changement de destination
- 50 logements sont prévus en densification sur 3,32 ha
- 51 logements sont prévus en renouvellement urbain sur 2,27 ha
- 170 logements sont prévus en extension urbaine sur 7,09 ha, dont 0,70 ha à long terme.

Ainsi, la commune de La Guerche de Bretagne réalisera 292 logements soit 8 logements de plus que les besoins en logements identifiés précédemment (284 logements à réaliser). Toutefois, le potentiel foncier utilisé pour répondre à ces besoins sera inférieur (7.09 hectares en extension urbaine au lieu des 7.36 ha identifié précédemment). La commune s'inscrit donc dans une logique de densification urbaine.

Inventaire des sites de projet identifiés au PLU

N°	Nom	Zone	Surface OAP				Surface constructible (ha)	Logements			
			Surface ha	RU	Dents creuse	Extension urbaine		Nb de logements	Densité (logts/ha)	Nb de logements aidés	% de logements aidés
Habitat											
Changement de destination											
		A et N						**21**			
Dent creuses sans OAP											
	Allée des 4 saisons	U	**0,05**		0,05		0,05	**1**	18		
	Allée des 4 saisons	U	**0,04**		0,04		0,04	**1**	25		
	Rue du professeur S. Hercberg	U	**0,04**		0,04		0,04	**1**	26		
	Impasse Rue pasteur	U	**0,07**		0,07		0,07	**1**	13		
	Hameau La Haie Nouvelle	U	**0,15**		0,15		0,15	**2**	14		
	Vannerie	U	**0,36**		0,36		0,36	**2**	6		
	Domaine de la Fontaine Couverte	U	**1,38**		1,38		1,38	**22**	16	6	27%
Total dents creuses sans OAP			**2,09**		**2,09**		2,09	**30**	**14**	**6**	**20%**
Secteurs d'OAP et extension urbaine											
1	RUE DE TOURAINE	UE	**0,33**		0,33		0,33	**6**	18	0	0%
2	RUE DU POINT DU JOUR	UE	**0,25**		0,25		0,25	**4**	16	0	0%
3	RUE DE LA HUNAUDIERE	UE	**0,26**		0,26		0,26	**3**	12	0	0%
4	IMPASSE PIERRE GOFFI	UE	**0,25**		0,25		0,25	**5**	20	0	0%
5	ALLEE DES 3 CHEMINS	UE	**0,15**		0,15		0,15	**2**	13	0	0%
6	ROUTE DE RANNEE	1AUE	**2,27**	2,27			2,27	**51**	22	13	25%
7	ZAC DES FONTAINES	1AUE	**6,39**			6,39	6,39	**154**	24	39	25%
Total OAP et extension			**9,90**	**2,27**	**1,24**	**6,39**	**9,90**	**225**	23	**52**	**23%**
Extension urbaine à long terme sans OAP											
	FAUBOURG D'ANJOU	2AUe	**0,70**			0,70	0,70	**16**	23	4	25%
TOTAL HABITAT			**12,69**	**2,27**	**3,32**	**7,09**	**12.69**	**292**	23	**62**	**21%**
Economique											
8	RUE DE LA GARENNE	1AUa	**6,07**			**6.07**	**6,07**				
	2AU (Sud Garenne)	2AUa	**7,10**			7,10	**7,10**				
TOTAL ECONOMIQUE							**13.17**				

Une densité moyenne de 23 logements par ha est respectée dans l'ensemble des OAP et des zones à urbaniser, conformément au SCOT.

Le PLU respecte les objectifs de modération de la consommation d'espace inscrits au PADD en prévoyant 7.09 ha d'extension urbaine alors que la consommation des espaces agricoles et naturels destinée à l'habitat a été estimée à environ 14 ha de 2005 à 2015.

Le PLH 2016-2022 prévoit la réalisation de 38 logements locatifs sociaux sur 6 ans, soit 6 par an.
Le PLU prévoit la réalisation de 25 % de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations d'une taille suffisamment importante pour attirer des bailleurs (plus de 10 logements). Cette part est supérieure aux orientations du projet de SCOT (20 %). Ainsi, 62 logements aidés sont prévus au PLU.

Sur le plan économique, des développements sont prévus pour répondre aux besoins des entreprises.
En effet, il est nécessaire pour Vitré Communauté de pouvoir répondre aux besoins des entreprises.
Dans le cas où l'entreprise DESERT quitterait définitivement le territoire communal, la commune privilégiera la mobilisation de ces terrains pour l'implantation de nouvelles entreprises. Toutefois, cette entreprise reste actuellement propriétaire du foncier, aussi la commune ne peut uniquement compter sur ces terrains pour répondre aux besoins futurs des entreprises. En conséquence, le PLU prévoit une extension à court terme à hauteur de 6,07 ha et une autre extension de 7,1 ha à plus long terme.

La consommation d'espace est estimée à 20 ha en totalité dont 7,80 ha à long terme (zones 2AU).

Les sites de projet au PLU



2.2 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La réflexion sur chaque site d'OAP s'inscrit dans une vision globale à l'échelle de l'ensemble de l'aménagement du bourg, afin d'assurer les connexions entre les différents sites de projet.

- Rue de Touraine

Photographie aérienne du site



Photographies du site de projet et de ses abords





Esquisse de projet donnée à titre indicatif



Schéma d'aménagement de l'OAP



Superficie : 0,33 ha

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Encourager le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain (4 à 5 ha inventoriés) - Créer des nouveaux logements à proximité du secteur de centralité commerciale - Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant.
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise au sein des quartiers résidentiels. Il s'agit d'un terrain non bâti accessible par des sentes piétonnes. Toutefois, les allées du Maine, du Poitou et la rue de Touraine se situent à proximité immédiate du site.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Situé au sein des quartiers d'habitat à l'est de l'agglomération, le site de projet constitue un terrain en dent creuse enherbé qui mérite d'être valorisé dans une logique de limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles. Les enjeux d'aménagement portent notamment sur le maintien de la trame bocagère et la création de connexion douce entre les quartiers.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 18 logements par ha sur la surface constructible, soit 6 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'une voie d'accès par la rue de Touraine et l'allée du Poitou ainsi que la création d'un cheminement doux entre ces deux voies.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Les éléments bocagers seront préservés.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque cette OAP vise le comblement d'une dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

Rue du Point du Jour

Photographie aérienne du site



Photographie du site de projet



Esquisse de projet donnée à titre indicatif



Schéma d'aménagement de l'OAP



Superficie : 0,25 ha

Périmètre de l'OAP
Principe d'accès à créer
Trame bocagère à préserver

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Encourager le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain (4 à 5 ha inventoriés) - Créer des nouveaux logements à proximité du secteur de centralité commerciale - Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant.
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise au sein des quartiers résidentiels. Il s'agit d'un terrain non bâti situé en avant d'une construction. Il est directement accessible depuis la rue du Point du Jour.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Situé au sein des quartiers d'habitat à l'est de l'agglomération, le site de projet constitue un terrain en dent creuse enherbé qui mérite d'être valorisé dans une logique de limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles. Les enjeux d'aménagement portent notamment sur le maintien de la trame végétale en frange du site.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 16 logements par ha sur la surface constructible, soit 4 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par la rue du Point du Jour.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Les éléments arborés seront préservés.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque cette OAP vise le comblement d'une dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

Rue de la Hunaudière

Photographie aérienne du site



Photographie du site de projet



Esquisse de projet donnée à titre indicatif



Schéma d'aménagement de l'OAP



Superficie : 0,26 ha

Périmètre de l'OAP
Principe de liaison à créer
Transition paysagère à créer

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Encourager le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain (4 à 5 ha inventoriés) - Créer des nouveaux logements à proximité du secteur de centralité commerciale - Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant.
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise au sein des quartiers résidentiels. Il s'agit d'un terrain non bâti situé le long de la rue de la Hunaudière, en frange de l'espace naturel marquant une transition avec la zone d'activités située au nord-est.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Situé au sein des quartiers d'habitat au nord de l'agglomération, le site de projet constitue un terrain en dent creuse enherbé qui mérite d'être valorisé dans une logique de limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles. Les enjeux d'aménagement portent notamment sur le maintien de la trame végétale en frange du site et sur la possibilité de maintenir un accès vers l'espace naturel.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 12 logements par ha sur la surface constructible, soit 3 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par la rue de la Hunaudière.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Une transition végétale sera aménagée en limite est du site.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque cette OAP vise le comblement d'une dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site est cultivé en prairie.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

Impasse Pierre Goffi

Photographie aérienne du site



Photographie du site de projet





Esquisse de projet donnée à titre indicatif



Schéma d'aménagement de l'OAP



Superficie : 0,25 ha

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Encourager le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain (4 à 5 ha inventoriés) - Créer des nouveaux logements à proximité du secteur de centralité commerciale - Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant.
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise au sein des quartiers résidentiels. Il s'agit d'un terrain non bâti situé le long de la rue Pierre Goffi, en avant de constructions implantées en fond de parcelle.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Situé au sein des quartiers d'habitat au nord-ouest de l'agglomération, le site de projet constitue un terrain en dent creuse enherbé qui mérite d'être valorisé dans une logique de limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles. Les enjeux d'aménagement portent notamment sur le maintien de la trame végétale en frange du site et sur la transition avec les constructions existantes.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité moyenne est fixée à 20 logements par ha sur la surface constructible, soit 5 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par la rue Pierre Goffi.

Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Une transition végétale sera aménagée en limite nord du site.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque cette OAP vise le comblement d'une dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

▪ Allée des Trois Chemins

Photographie aérienne du site



Photographie du site de projet



Schéma d'aménagement de l'OAP



Superficie : 0,15 ha

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à créer

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Encourager le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain (4 à 5 ha inventoriés) - Créer des nouveaux logements à proximité du secteur de centralité commerciale - Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant.
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise au sein des quartiers résidentiels. Il s'agit d'un terrain non bâti situé au bout de l'allée des Trois Chemins.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Situé au sein des quartiers d'habitat au nord de l'agglomération, le site de projet constitue un terrain viabilisé au sein d'un lotissement qui mérite d'être valorisé dans une logique de limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles. Les enjeux d'aménagement portent notamment sur le maintien de la trame végétale en frange du site et sur la possibilité de maintenir un accès vers l'espace naturel.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de la configuration du site et du contexte d'habitat peu dense, la densité moyenne est fixée à 13 logements par ha sur la surface constructible, soit 2 logements minimum.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'un accès par la rue des Trois Chemins.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque cette OAP vise le comblement d'une dent creuse.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

Route de Rannée

Photographie aérienne du site



Photographies du site de projet





Esquisse de projet donnée à titre indicatif



Schéma d'aménagement de l'OAP



Superficie : 2,3 ha

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à créer

Haie bocagère à préserver

Ouvrage de rétention à créer

Liaison mixte à prévoir

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Encourager le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain (4 à 5 ha inventoriés) - Créer des nouveaux logements à proximité du secteur de centralité commerciale - Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant. - Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements : · Développer une offre de logements locatifs à caractère social en imposant un pourcentage minimal de constructions de logements sociaux par opération nouvelle. · Favoriser un bon équilibre entre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à des opérations d'ensemble · Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la collectivité pour favoriser la réalisation des objectifs et les opérations de renouvellement urbain
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise au sud de l'agglomération et de la ZA sud, en limite communale avec Rannée. Il a plusieurs usages actuellement : une partie des terrains au nord est en jardins/prairie, le secteur sud-est est exploité par l'agriculture mais non déclaré à la PAC, et la partie sud-ouest est occupée par un hangar artisanal.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Situé en arrière d'une urbanisation linéaire à vocation d'habitat le long de la route de Rannée et des constructions à vocation économique au nord et au sud, le site de projet a été identifié pour permettre un épaississement de l'urbanisation et tirer parti de terrains enclavés sans enjeu agricole ou naturel. Il s'agit également d'anticiper le renouvellement urbain du site artisanal. Les enjeux d'aménagement portent notamment sur le maintien de la trame bocagère et sur la possibilité de connecter avec les espaces voisins.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de l'emprise important du site et de l'équilibre financier à trouver pour compenser les couts de renouvellement urbain, la densité moyenne est fixée à 23 logements par ha sur la surface constructible, soit 51 logements minimum. En outre, le projet prévoit la réalisation d'au moins 25 % de logements aidés.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'un accès en boucle depuis la route de Rannée. Des amorces d'accès seront prévues vers l'est et le sud pour anticiper d'éventuels développements urbains à long terme.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisque cette OAP vise le renouvellement urbain.
Impact sur l'agriculture	Le site est cultivé sur sa partie sud-est mais non déclaré à la PAC.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

Les Fontaines

Photographie aérienne du site



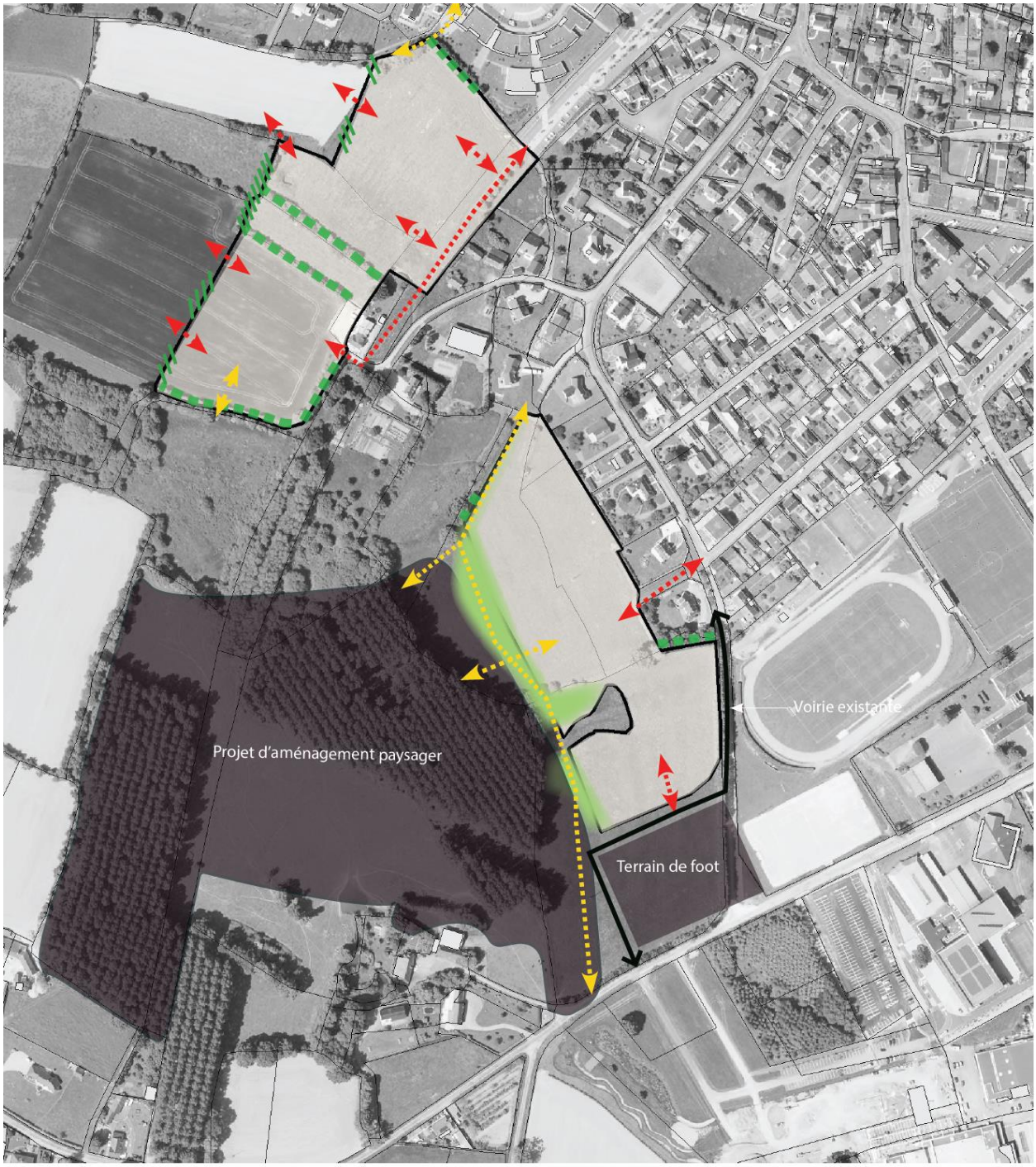
Photographies du site de projet



Esquisse de projet donnée à titre indicatif



Schéma d'aménagement de l'OAP



Périmètre de l'OAP
Principe de liaisons mixte à créer
Principe de liaisons douces (piétons cycles)
Création d'un espace paysager
Haie bocagère à préserver
Transition paysagère

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg au plus près des commerces, des services et des équipements : prévoir 10 ha maximum en extension de l'agglomération - Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions de réseaux à prévoir - Prévoir la requalification de l'entrée de ville de la Vannerie en extension urbaine au sud-ouest de l'agglomération sur un secteur desservi par les réseaux au plus près des équipements - Créer des nouveaux logements à proximité du secteur de centralité commerciale - Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant. - Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements : · Développer une offre de logements locatifs à caractère social en imposant un pourcentage minimal de constructions de logements sociaux par opération nouvelle. · Favoriser un bon équilibre entre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à des opérations d'ensemble · Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la collectivité pour favoriser la réalisation des objectifs et les opérations de renouvellement urbain
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise en frange ouest de l'agglomération. Il s'agit de l'emprise d'une partie de la ZAC des Fontaines qui a été annulée depuis. Il est localisé entre l'urbanisation composée essentiellement de quartiers pavillonnaires à l'est, des espaces naturels et paysagers sur lesquels un projet d'aménagement paysager est envisagé à l'ouest et les nouveaux terrains de football au sud. Le site se compose de 2 secteurs nord et sud. Le secteur nord est exploité par l'agriculture et déclaré à la PAC en 2016 en prairies et céréales. Le secteur sud se compose de prairies non déclarées à la PAC en 2016.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Localisée en frange de l'agglomération, l'urbanisation de ce site permettra de conforter le développement de la commune à proximité des grands équipements structurants et non loin du centre-bourg (600 à 800 mètres). Elle vise à conforter le développement urbain concentrique de l'agglomération en limitant les distances de déplacements. Bordé par plusieurs voies, les connections avec le maillage routier sera facilité et favorisera les liaisons nord-sud et inter-quartiers. Les enjeux d'aménagement portent notamment sur le développement d'une offre de logements diversifiée, la réalisation de connexions viaires et douces, le traitement de la transition avec les espaces naturels et paysagers.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu de l'emprise importante du site, la densité moyenne est fixée à 22 logements par ha sur la surface constructible, soit 154 logements minimum. En outre, le projet prévoit la réalisation d'au moins 25 % de logements aidés.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'accès depuis les voies bordant le site pour un maillage cohérent du site. Les cheminements doux sont prévus vers les quartiers existants et les espaces paysagers.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Il intègre le projet d'aménagement paysager prévu à l'ouest et vise la préservation de la trame bocagère existante au cœur du site et sur ses franges.

	Les formes urbaines s'inscrivent également dans cette démarche d'intégration paysagère, tout en répondant aux ambitions en terme de densité de logements.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités par une gestion environnementale prévue en amont et en lien avec le projet d'aménagement paysager.
Impact sur l'agriculture	Le secteur nord du site est cultivé et déclaré à la PAC en céréales et prairies. Le secteur sud est cultivé mais non déclaré à la PAC.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP sont en cohérence avec la trame urbaine environnante. Il s'agit d'assurer une structuration du paysage urbain en favorisant les implantations des constructions à l'alignement des voies et de traiter qualitativement les façades des constructions. Le traitement des espaces publics fera l'objet d'une attention particulière. L'ensemble du projet sera conçu pour s'intégrer dans son environnement naturel, urbain et paysager.

- ## Rue de la Garenne

Photographie aérienne du site



Photographies du site de projet



Schéma d'aménagement de l'OAP



Superficie : 6 ha

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à créer

Haie bocagère à préserver

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Prévoir l'extension des zones d'activités existantes et plus particulièrement : · du Parc d'activités de la Garenne à moyen et long terme · de la zone d'activités de la route de Rennes notamment pour permettre l'implantation d'une nouvelle déchèterie qui ne peut pas s'étendre sur son site actuel et l'extension des activités existantes - Permettre les développements économiques à long terme au sud - Favoriser l'intégration paysagère des entreprises existantes et futures par la mise en place de la démarche « HQE » et par le biais notamment d'une réglementation adaptée - Prévoir des espaces végétalisés au sein des zones d'activités dans un souci d'éviter l'ambiance minérale de ces grands espaces
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site se localise en frange sud-est de l'agglomération et de la zone d'activités de la Garenne. Il s'agit de terres agricoles exploitées en céréales et déclarées à la PAC. Le site est bordé par la rue de la Garenne au nord.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Située en frange de l'agglomération, l'urbanisation de ce site permet d'assurer le développement économique de la commune dans le prolongement de la zone d'activités actuelle.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	La vocation du site est économique : activités artisanales, industrielles et tertiaires.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la réalisation d'accès depuis la rue de la Garenne.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Il intègre la préservation de la trame bocagère existante.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités par une gestion environnementale prévue en amont.
Impact sur l'agriculture	Le site est cultivé et déclaré à la PAC de 2016 en céréales.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP sont en cohérence avec la trame urbaine environnante. Le règlement vient compléter l'OAP pour assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain et agricole.

Centre-ville historique

Photographie aérienne du site

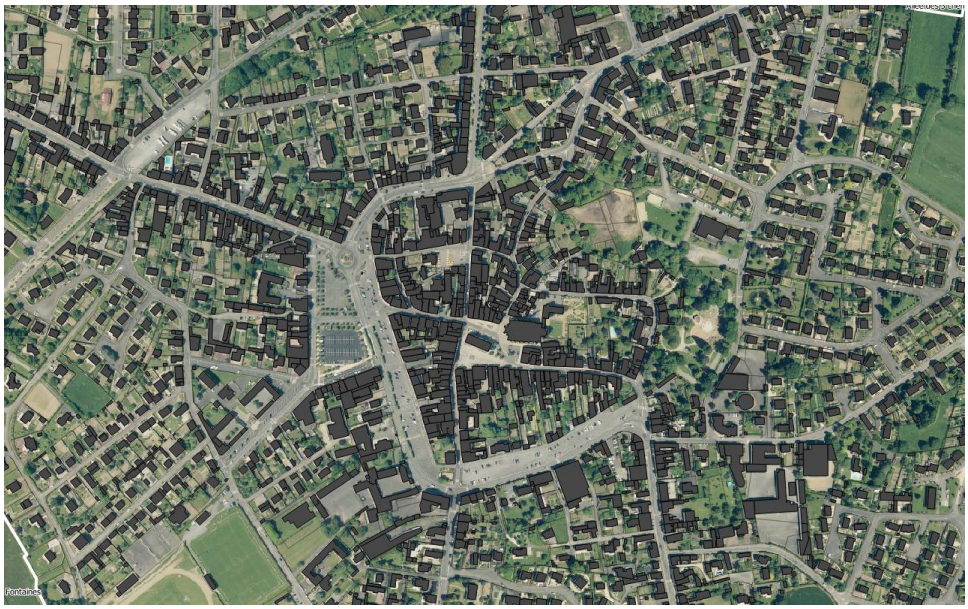
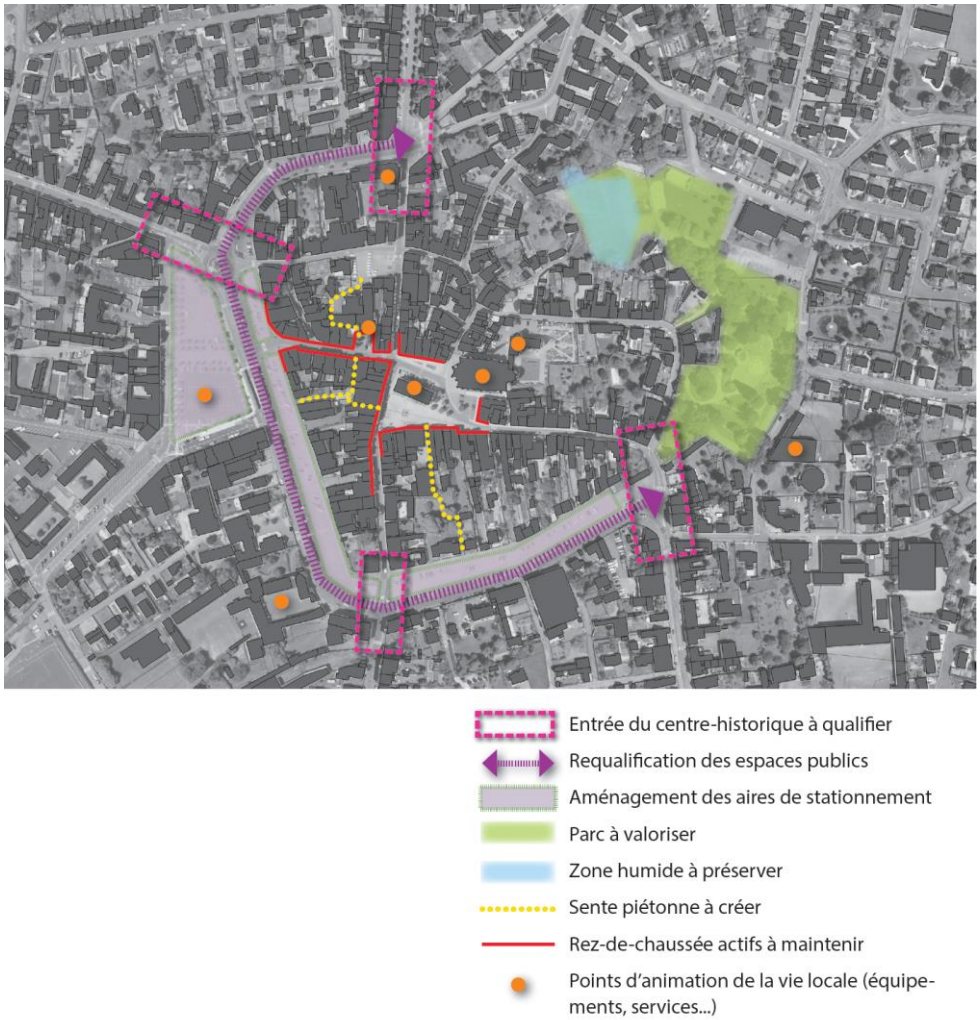


Schéma d'aménagement de l'OAP



CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Prévoir des aménagements encourageant la fréquentation des commerces et services et des outils de maitrise foncière et d'accompagnement financier (rénovation des commerces et du bâti) - Favoriser les opérations de renouvellement urbain - Intégrer les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable au PLU - Identifier et créer des espaces de respiration du bâti au sein du tissu urbain par le biais notamment de zones naturelles bien identifiées (ZI de la Bougeoire, jardin public…). - Créer un maillage piétonnier permettant « une mise en réseau » des différents sites d'intérêt (motte féodale, jardin public) et de services (bibliothèque, piscine, maison de santé...).
Situation et occupation du site et de son environnement	Le site correspond au centre historique de La Guerche-de-Bretagne et ses franges.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	La commune a souhaité affirmer ses actions en faveur de la revitalisation du centre-ville historique (plan d'aménagement patrimonial 2017-2020, appel à candidature « dynamisme des centres-villes », études urbaines…) en réalisant une OAP spécifique sur ce secteur. Par des subventions de Vitré Communauté, de la région et de la commune s'accompagnant d'une démarche de maîtrise foncière par la commune, le processus de requalification du centre-ville est déjà amorcé depuis plusieurs années pour permettre notamment la résorption de la vacance, la rénovation de l'habitat et des façades. Plusieurs études urbaines ont par ailleurs été menées sur la valorisation du centre-bourg et notamment du mail. Ainsi, l'OAP vient affirmer dans le PLU les intentions de la municipalité et leurs inscriptions au sein du projet de territoire.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long des voies existantes (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Correspondant au secteur de centralité de la commune, la vocation du site est mixte (habitat, commerces et services, équipements…).
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la requalification des espaces publics et notamment le mail encerclant le cœur historique. Il prévoit la création de sentes pour réduire les temps de parcours et encourager les déplacements piétonniers.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à qualifier et valoriser les entrées au cœur de bourg historique depuis les grands axes principaux constituant les faubourgs de la ville. Un traitement paysager est prévu sur le mail afin de valoriser le patrimoine bâti et paysager, de marquer l'entrée dans le cœur de bourg et de qualifier les différentes circulations.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités puisqu'il s'agit d'un secteur déjà urbanisé. Toutefois, les zones humides identifiées et les parcs seront préservés. Une démarche de gestion environnementale des espaces publics limitera les impacts sur le milieu.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions définies dans les OAP sont en cohérence avec la trame urbaine environnante et notamment ses enjeux architecturaux et patrimoniaux. Le règlement du PLU et du SPR viennent compléter l'OAP pour assurer l'insertion du projet dans son environnement urbain.

2.3 Délimitation des zones et dispositions règlementaires pour la mise en œuvre du PADD et complémentarités avec les OAP

Le zonage répond à une logique de développement durable de la commune
Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de La Guerche-de-Bretagne, traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- d'une part pour répondre aux objectifs d'urbanisme fixés et présentés dans son projet d'aménagement et de développement durable.
- d'autre part pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme.

2.3.1 Appellations et vocation des zones du PLU

Zone urbaine	
UCa **UCb**	La zone UC est un secteur déjà urbanisé de type traditionnel. Elle englobe notamment le centre « historique » qui se caractérise par sa densité. Les secteurs UCa et UCb sont compris dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial appellent des mesures de préservation et de sauvegarde particulières.
UE	La zone UE est affectée principalement à l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités non nuisantes dans cette zone.
UAa **UAi** **UAc**	La zone UA est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat. Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel ainsi qu'aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement. Elle se compose de 3 secteurs : • UAa destiné aux activités économiques artisanales, de bureaux et de services • UAi destiné aux activités économiques industrielles, artisanales et de bureaux • UAc destiné aux activités économiques commerciales et de services, de bureaux et artisanales
UL	La zone UL correspond au secteur destiné à accueillir les différents équipements des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (scolaires, culturels, sociaux, sportifs, de loisirs sanitaires, service et les activités connexes à ces établissements…) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités
Zones à urbaniser	
1AUE	Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. À la périphérie de cette zone, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme.

1AUA	Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Cette zone est à vocation principale d'activité, ouverte à l'urbanisation, est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme.
2AUE **2AUA**	Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU. Les secteurs 2AUE sont destinés aux opérations d'habitat majoritaires. Les secteurs 2AUA sont destinés aux opérations d'activités majoritaires.
Zones Agricoles	
A **Ah**	La zone A est destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence : • de terrains cultivés ou non, • de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière. Sont admises dans cette zone les activités agricoles et forestières et les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elle se compose du secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le comblement des dents creuses au sein du hameau de la Haie Nouvelle.
Zones Naturelles	
N	La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle se caractérise par la présence : • de terrains exploités ou non par l'agriculture, • de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière. Elle correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3.2 Les règles communes

2.3.2.1 Quatorze articles pouvant être réglementés

Le règlement compte quatorze articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles définies. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).
En effet, depuis la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Loi ALUR), le règlement ne peut plus fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) ni un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise (article 14).
En outre depuis les lois LAAAF et Macron, pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zones Agricole et Naturelle, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Article L151-11 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

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

Article L151-12 :

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

2.3.2.2 Neuf catégories de destination des constructions

Les règles édictées « 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** » (article R.123-9 du code de l'urbanisme).

2.3.2.3 Des règles communes

Un certain nombre de règles des articles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, agricoles, naturelles ou forestières, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales et de l'intégration paysagère des projets.

Article 3 : accès et voirie

L'article 3 concernant les accès est commun à toutes les zones. Pour assurer une bonne desserte des projets et améliorer le fonctionnement urbain, le PLU impose à l'article 3 les conditions d'accès et de voiries. Seuls les terrains desservis par un accès à une voie publique ou privée (directement ou par un droit de passage) sont constructibles. En outre, il précise que l'intensité de la circulation et de la sécurité publique devra être prise en compte. Ainsi, le PLU vise à permettre une bonne desserte des terrains et à assurer une circulation en toute sécurité.
Concernant les voies de dessertes en zones U et AU, le règlement précise les conditions d'aménagement des voies en impasse. Il indique que les caractéristiques des voies doivent répondre aux besoins des constructions à desservir, de favoriser les voies mutualisées et de privilégier les modes de déplacements doux.
Dans les zones A et N, les règles de l'article 3 sont moins contraignantes puisqu'elles visent essentiellement les constructions agricoles. Elles rappellent que le terrain doit être desservi par une voie aux caractéristiques appropriées selon les occupations du sol et la lutte contre l'incendie et encouragent la réalisation de voies mutualisées.

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans toutes les zones, pour assurer une alimentation en eau potable de qualité, le règlement impose une desserte par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
Dans les zones U et AU, il stipule le raccordement au réseau collectif d'assainissement. En zones UA et 1AUA, le règlement précise la règlementation sur les ICPE.
Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux pluviales, le règlement impose de ne pas entraver l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. Il émet comme principe l'infiltration à la parcelle si les conditions le permettent.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il a été décidé de ne pas règlementer cet article afin de ne pas contraindre les possibilités de densification dans les zones urbanisées et d'encourager la réalisation d'opérations denses dans les zones à urbaniser. Considérant les hauteurs des bâtiments assez réduites sur la commune, l'absence de règlementation ne nuira pas à la qualité de vie.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Il a été décidé de ne pas règlementer cet article afin de ne pas contraindre les possibilités de densification dans les zones urbanisées et d'encourager la réalisation d'opérations denses dans les zones à urbaniser.

Article 12 : stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose à minima que les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, et être assuré en dehors des voies publiques.
Dans la zone UC, les règles restent générales. Le règlement impose une place par logement, sans imposer de places pour les autres destinations pour ne pas contraindre la mixité fonctionnelle et la vitalité du centre-ville historique dense et pourvue de grandes aires de stationnement public en périphérie.
Des normes de nombres de places de stationnements sont définies pour les zones U (à l'exception de la zone UC) et 1AU en fonction des destinations des constructions.

Article 13 : réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Le règlement rappelle dans les zones concernées les dispositions inhérentes aux EBC.
Il impose la préservation des arbres de hautes tiges ou leur remplacement afin de préserver le patrimoine arboré de la commune. De plus, il impose la végétalisation des espaces non bâtis et non dédiés au stationnement accompagné d'arbre de haute tige (ratio par m²).
Les espaces paysagers protégés au titre de la loi paysage devront en outre être maintenus en pleine terre. En outre, dans les zones U et AU, afin d'introduire la nature en ville et de préserver des espaces de respiration, il impose :

- Le maintien ou le remplacement des arbres de haute tige en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, sauf contrainte technique spécifique.
- La végétalisation d'au moins 70 % des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs.

En zones UA et 1AUA, dans la volonté de préserver des espaces de respiration végétalisés, il indique que les marges d'isolement doivent être traitées de façon paysagée.
Dans les opérations d'aménagement, en zones UE et 1AUE, le règlement impose un pourcentage d'espaces communs.

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

L'article 15 est règlementé pour les zones 1AU, UE, UC et UA. Sa réglementation vise à intégrer aux projets des principes de développement durable et de préservation de l'environnement (emploi de matériaux et d'énergies renouvelables, isolation thermique, dispositifs de récupération des eaux de pluie, etc.).

Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article 16 est règlementé pour les zones 1AU et UA. Sa règlementation vise à prévoir le raccordement des constructions aux réseaux internet haut et très haut débit.

2.3.3 Zones urbaines

2.3.3.1 Le centre urbain traditionnel : UCa et UCb

Traduction dans les documents graphiques :

Les secteurs UCa et UCb correspondent au centre historique de la Guerche-de-Bretagne. Ce sont des zones à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
La zone UCa du PLU correspond au secteur A du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et au jardin public.
La zone UCb du PLU correspond au secteur B du SPR.

LA ZONE UC



Traduction dans le règlement :

Les règles de constructions de la zone UC sont établies de manière à obtenir une densité forte et une forme urbaine structurée (alignement, mitoyenneté, hauteur) tout en conservant une authenticité de bourg ancien (prescriptions du SPR).

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	• industrie • exploitation agricole ou forestière • carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation • entrepôts • campings et stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés.	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune, tout en préservant la qualité du cadre de vie. > Assurer le maintien de l'armature de commerces de proximité dans le secteur de centralité.
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	• établissements ou ICPE soumises à déclaration, si dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ; • artisanat si l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou générateur de nuisances • affouillements et exhaussements du sol si indispensables aux implantations autorisées • installations et équipements techniques si nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif • Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage, sont uniquement autorisés : cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ; aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ; accès aux constructions. • linéaires commerciaux : Est interdit le changement de destination des constructions ayant la destination de commerce, bureaux, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif à rez-de-chaussée sur rue, vers la destination d'habitation.	> Assurer la pérennité des activités existantes > Permettre la mixité fonctionnelle tout en préservant la qualité de vie > Préserver les rez-de-chaussée actifs pour soutenir le dynamisme du centre-ville
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Alignement + Mur de clôture > 2 mètres sur partie non bâtie Dispositions alternatives : • 'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. • reconstruction à l'identique après sinistre. • constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre sur le centre-ville élargi : tissu urbain continu, implanté à l'alignement des constructions sur rue (en tout ou partie) et/ou constitué par un mur de clôture.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Sur la ou les limites séparatives, ou en retrait de 2 mètres minimum. Abris de jardin : sur la ou les limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum. Implantations différentes : • extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, pourront être réalisées dans le prolongement de l'implantation existante ;	> Maintenir la trame urbaine traditionnelle dense > Favoriser la densification > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		• constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1 mètre.	> Faciliter la réalisation d'abris peu visibles de l'espace public
Hauteur maximale des constructions	10	**UCa et UCb :** Règles du SPR	> Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles > Permettre la structuration du paysage et la densification le long des axes principaux
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	**UCa et UCb :** Règles du SPR	> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > Assurer la cohérence avec le SPR

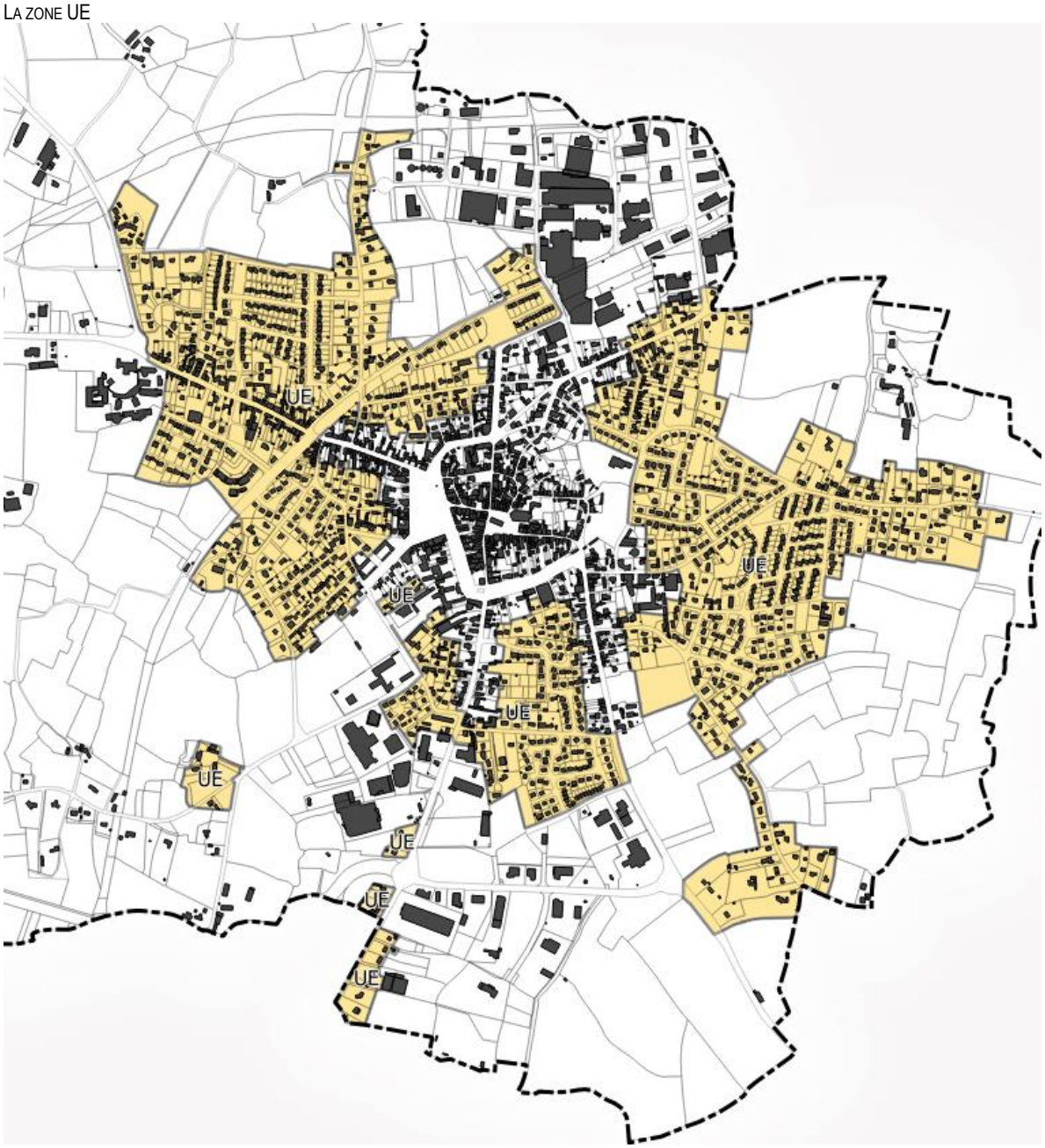
2.3.3.2 La zone urbaine d'extension périphérique : UE

La zone UE correspond aux faubourgs et aux extensions plus récentes de la Guerche-de-Bretagne. Elle est affectée principalement à l'habitat et aux équipements, notamment scolaires. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités non nuisantes dans cette zone.

Traduction dans les documents graphiques :

La zone UE du PLU est déjà urbanisée. Il n'y a que peu de secteurs non construits.

LA ZONE UE



Traduction dans le règlement :

Les règles de constructions de la zone UE sont plus souples que dans le centre ancien mais permettent une densification (alignement et mitoyenneté possible, hauteur à 12m) tout en ayant une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	• industrie • exploitation agricole ou forestière • carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation • entrepôts • campings et stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés.	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune, tout en préservant la qualité du cadre de vie.
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	• établissements ou ICPE soumises à déclaration, si dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ; • commerce et artisanat si l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou générateur de nuisances et surface de plancher de 0 à 1000 m² • affouillements et exhaussements du sol si indispensables aux implantations autorisées • installations et équipements techniques si nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif • Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage, sont uniquement autorisés : cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ; aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ; accès aux constructions.	> Assurer la pérennité des activités existantes > Permettre la mixité fonctionnelle tout en préservant la qualité de vie
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Alignement ou recul > 3 m. Dispositions alternatives : • implantation différente pourra être autorisée pour les constructions qui viendraient dans le prolongement des constructions qui leur sont mitoyennes. • Extension dans le prolongement • reconstruction à l'identique après sinistre. • constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.	> Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville > Permettre des retraits limités des constructions pour aménager un jardin en avant de la construction, un espace de stationnement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	sur la ou les limites séparatives, ou retrait > 3 m. Implantations différentes : • extensions dans le prolongement de l'implantation existante ; • constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1 m.	> Favoriser la densification > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir.
Hauteur maximale des constructions	10	7 m. à l'égout, 12 m. au faîtage ou acrotère	> permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles > permettre la structuration du paysage et la densification le long des axes principaux

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<u>Aspect :</u> Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. 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. <u>Clôtures :</u> style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. plaque béton : hauteur < 50 cm. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.	> préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères tout en permettant des écritures contemporaines. > préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.

2.3.3.3 Les zones d'activités : UA

La zone UA du PLU est une zone destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales incompatibles avec l'habitat.
Elle se compose de 3 secteurs :

- UAa destiné aux activités économiques artisanales, de bureaux et de services
- UAi destiné aux activités économiques industrielles, artisanales et de bureaux
- UAc destiné aux activités économiques commerciales et de services, de bureaux et artisanales

Traduction dans les documents graphiques :

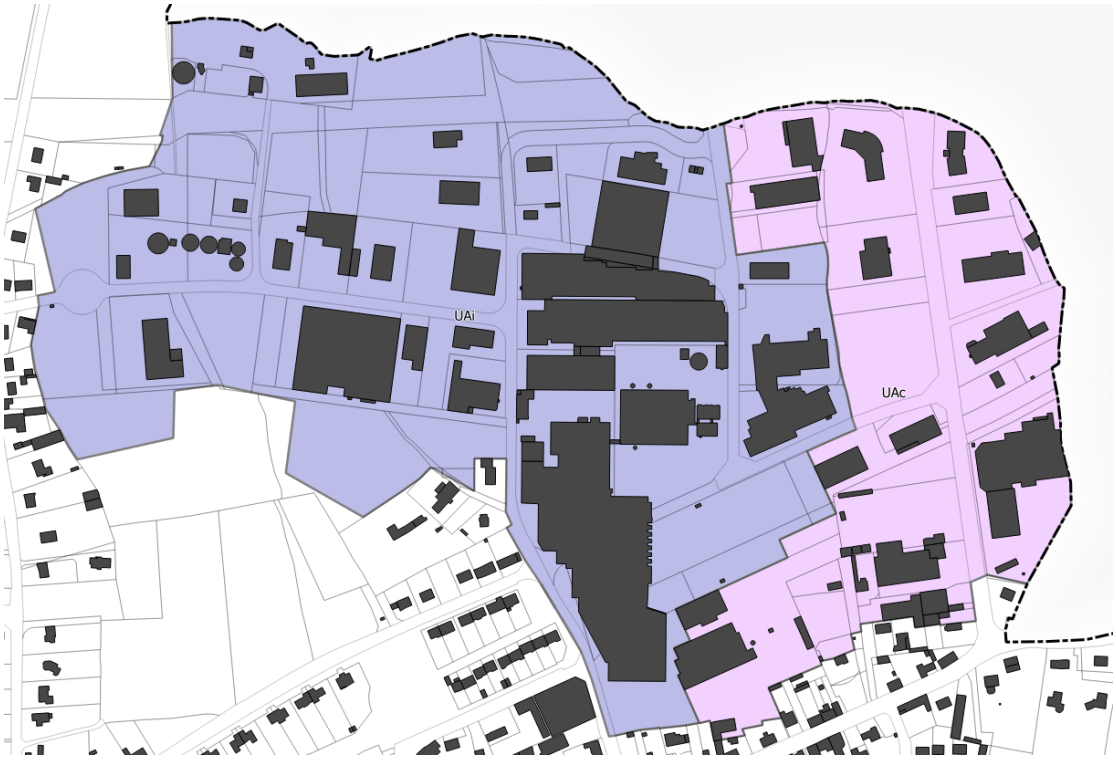
Les zones d'activités existantes sur La Guerche-de-Bretagne sont : le Parc d'activités Economiques de la Garenne, la Zone d'Activités de la Peltière, la Zone Industrielle de La Bougeoire.
Les zones UA correspondent à ces trois secteurs d'activités. Les zones d'activités existantes arrivent à saturation et les possibilités d'implantation de nouvelles entreprises deviennent très limitées.

- **Secteur route de Bais :**

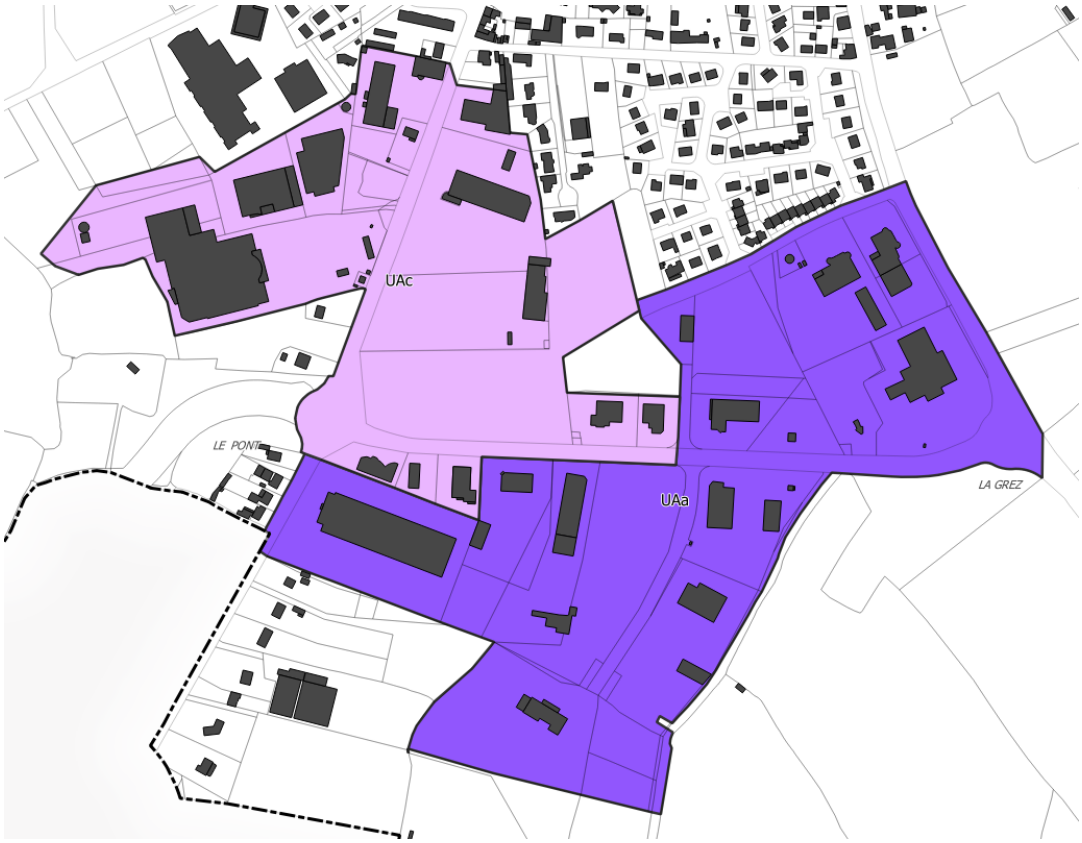
Cette entreprise déjà existante est en effet implantée sur des terrains non bâtis sans lien avec l'activité agricole.



- **Zone Industrielle de La Bougeoire et Zone d'Activités de la Peltière**



- **Parc d'activités Economiques de la Garenne**



Traduction dans le règlement

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	• habitation autres que le cas visé à l'article UA 2 ; • exploitation agricole ou forestière • carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation • campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés • hébergement hôtelier. UAa et UAc : industrie	> Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Encadrer les logements pour éviter la création de nouveaux logements sans lien avec les activités économiques > Encadrer les commerces pour éviter des surfaces uniquement commerciales non prévues au SCOT
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	• aménagement, extension des constructions existantes à usage d'habitation et les constructions nouvelles à usage d'habitation si : - logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement, - intégrées au bâtiment d'activités en termes de volume, matériaux et aspect extérieur. • affouillements et les exhaussements du sol si indispensables aux implantations autorisées. • reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre **UAa :** • entrepôt si lié à une activité artisanale • commerces si : - complément accessoire à une activité artisanale (showroom...) ; - intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement (avant extension). - surface de plancher < 1000 m² **UAc :** • commerces si surface de plancher entre 300 et 6000 m² par bâtiment • entrepôt si lié à une activité commerciale **UAi :** • commerces si : - complément accessoire à une activité artisanale (showroom...) ; - intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement (avant extension). - surface de plancher < 1000 m²	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Retrait > 5 m UAi : le long de la RD178, retrait > 25 m. de l'axe de la voie. Dans cette marge de recul, les installations, les aménagements d'ouvrages de rétention ainsi que les aires de stationnement sont autorisées. Dispositions alternatives : • lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci ; • extensions des constructions existantes dans le prolongement • constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : alignement ou retrait > 1 m. • constructions contigües construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.	> Prévoir un retrait par rapport à la voirie pour gérer le paysage de la rue et intégrer des constructions imposantes, et prévoir des aménagements en avant des constructions (parkings notamment)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	5 m. minimum ou en limite séparative dans le cas de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni de stockage de produit de fabrication ou sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu Implantations différentes : • extensions de bâtiments existants dans le prolongement • constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : sur la ou les limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1 m	> Préserver des espaces de respiration > Permettre la densification, éviter de créer des espaces non appropriables, et limiter la consommation foncière
Hauteur maximale des constructions	10	15 m. hauteur supérieure admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.	> Répondre aux besoins spécifiques
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : • la simplicité et les proportions de leurs volumes, • la qualité des matériaux, les briques creuses et agglomérés doivent être obligatoirement enduits, • Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage. Clôtures : un grillage à claire voie de teinte sombre et/ou de haies vives. hauteur < 2 m.	> Assurer l'intégration des constructions dans leur environnement

2.3.3.4 Les zones d'équipements : UL

La zone UL correspond au secteur destiné à accueillir les différents équipements des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (scolaires, culturels, sociaux, sportifs, de loisirs sanitaires, service et les activités connexes à ces établissements…) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.
Ces zones correspondent aux équipements qui ne se situent pas dans le secteur du SPR, à savoir :

- secteur de la vigne (Hôpital et cimetière),
- au secteur du collège des Fontaines,
- secteur de stationnement pour le collège des Fontaines
- secteur de l'hippodrome
- le terrain de base-ball
- secteur en frange des quartiers résidentiels sud (accueil d'un futur foyer pour jeunes handicapés)

Traduction dans le règlement graphique :

Il n'y a plus de potentiel urbanisable en zone U, les terrains non construits sont tous utilisés, soit pour les espaces de détente des scolaires, soit pour du stationnement.

LA ZONE UL



Traduction dans le règlement :

Les règles de constructions de la zone UL présentent peu de contraintes afin de faciliter la réalisation des équipements publics.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	• habitation autres que le cas visé à l'article UL 2 • commerce • industrie • exploitation agricole ou forestière • carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation • entrepôts • campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés	> Définir une zone dédiée aux équipements et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	• établissements ou ICPE soumises à déclaration, si dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ; • habitation si logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des installations • camping si intégré à un ensemble sportif • affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admis dans la zone • aires de stationnement si liées aux occupations des sols admis sur la zone • installations et équipements techniques si nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.	
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Alignement ou retrait de 1 m minimum	> Assouplir les règles pour ne pas contraindre la réalisation de grands équipements d'intérêt collectif
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	En limite séparative ou recul d'au moins 2 m.	
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.	> Assurer l'intégration des constructions dans leur environnement > Permettre les écritures contemporaines

2.3.4 Zones à urbaniser

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

2.3.4.1 Les zones à urbaniser à vocation d'habitat : 1AUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.
À la périphérie de cette zone, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

Traduction dans le règlement graphique :

LA ZONE 1AUE



TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	• commerce • industrie • exploitation agricole ou forestière • carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation • entrepôts • campings et stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés.	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune, tout en préservant la qualité du cadre de vie. > Préserver les commerces de centre-ville et éviter de nouvelles implantations commerciales en périphérie
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	• artisanat si l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou générateur de nuisances • compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone • affouillements et exhaussements du sol si indispensables aux implantations autorisées • installations et équipements techniques si nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif	> Permettre la mixité fonctionnelle tout en préservant la qualité de vie
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Alignement ou recul à plus de 3 m. Dispositions alternatives : • implantation différente pourra être autorisée pour les constructions qui viendraient dans le prolongement des constructions qui leur sont mitoyennes. • constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.	> Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville > Permettre des retraits limités des constructions pour aménager un jardin en avant de la construction, un espace de stationnement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	sur la ou les limites séparatives, ou retrait au moins égal à 2 m.	> Favoriser la densification > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreuses pour être bâti dans l'avenir.
Hauteur maximale des constructions	10	• en façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère • hauteur maximale totale : 13 mètres • rez-de-chaussée + 1 niveau + comble • rez-de-chaussée + 1 niveau + attique et comble éventuel pas de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	> Permettre la densification > Encadrer l'architecture contemporaine > Permettre la structuration du paysage et la densification le long des axes principaux
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	<u>Aspect :</u> Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.	> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères tout en permettant des écritures contemporaines.

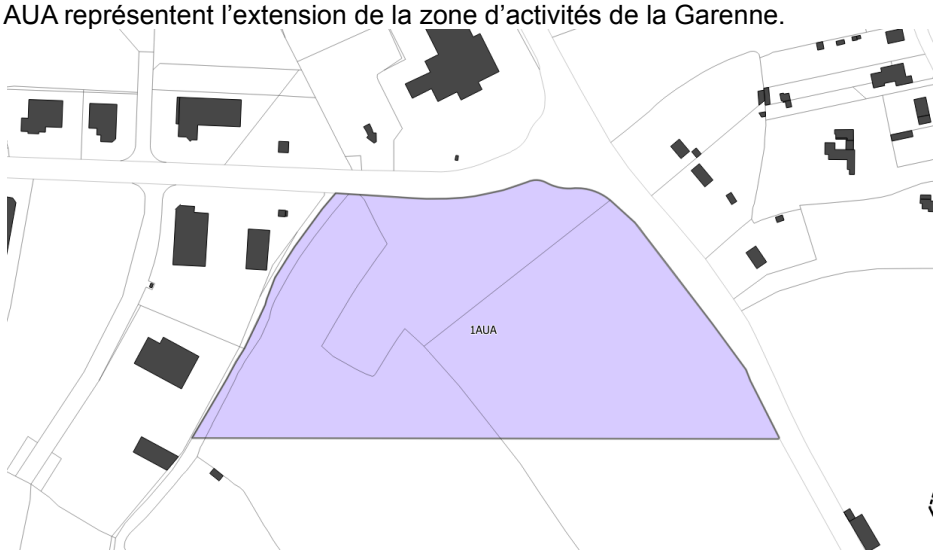
TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume et privilégieront les matériaux naturels. <u>Clôtures :</u> Style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.	> Préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.

2.3.4.2 Les zones à urbaniser réservées pour de l'activité : 1AUA

La zone industrielle de la Bougeoire ne peut plus s'étendre, elle est contrainte au Nord et à l'Est par les limites communales et au Sud et à l'Ouest par l'urbanisation existante et une zone humide.
La zone d'activités de la Peltière est contrainte au Nord et à l'Ouest par la voie de contournement, à l'Est par le cimetière et sa future extension et au Sud et à l'Est par un secteur préférentiellement réservé à de l'habitat du fait d'une implantation à proximité des équipements.
Les élus ont donc privilégié un développement de la zone d'activités de la Garenne avec des secteurs 1AUA et 2AUA en continuité de la zone existante.

Traduction dans le règlement graphique :

Les zones 1AUA représentent l'extension de la zone d'activités de la Garenne.



Traduction dans le règlement :

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	• habitation autres que le cas visé à l'article 1AUA 2 ; • exploitation agricole ou forestière • carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation • campings et le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés • incompatibilité avec destination de la zone	> Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Encadrer les logements pour éviter la création de nouveaux logements sans lien avec les activités économiques > Encadrer les commerces pour éviter des surfaces uniquement commerciales non prévues au SCOT
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	• commerces si : - surface de plancher < 1000 m² - complément accessoire à une activité artisanale (showroom...) ; - intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement (avant extension). • entrepôt si lié à une activité artisanale • habitation si : - logement des personnes dont la	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement, - intégrées au bâtiment d'activités en termes de volume, matériaux et aspect extérieur. • installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif • affouillements et les exhaussements du sol si indispensables aux implantations autorisées. • OAP : compatibilité	
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	retrait d'au moins 5 m Dispositions alternatives : • lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci ; • constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : alignement ou retrait minimal de 1 m.	> Prévoir un retrait par rapport à la voirie pour gérer le paysage de la rue et intégrer des constructions imposantes, et prévoir des aménagements en avant des constructions (parkings notamment)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Recul de 5 m. minimum ou en limite séparative dans le cas de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni de stockage de produit de fabrication ou sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu Implantations différentes : • constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : sur la ou les limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1 m	> Préserver des espaces de respiration > Permettre la densification, éviter de créer des espaces non appropriables, et limiter la consommation foncière
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : • la simplicité et les proportions de leurs volumes, • la qualité des matériaux, les briques creuses et agglomérés doivent être obligatoirement enduits, • Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage. Clôtures : un grillage à claire voie de teinte sombre et/ou de haies vives. hauteur < 2 m.	> Assurer l'intégration des constructions dans leur environnement

2.3.4.3 Les zones à urbaniser à long terme : 2AUa, 2AUe

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

- Le secteur 2AUe destiné aux opérations à vocation préférentielle d'habitat
- Le secteur 2AUa destiné aux opérations à vocation préférentielle d'activités économiques.

Traduction dans le règlement graphique :

Le secteur 2AUe destiné à accueillir des logements à long terme est situé dans un secteur particulièrement favorable au développement de l'urbanisation, au sud de l'agglomération et du lotissement communal en cours de commercialisation.
Comme précisé précédemment, les élus ont privilégié un développement de la zone d'activités de la Garenne avec des secteurs 1AUA et 2AUa en continuité de la zone existante.

LES ZONES 2AU



Traduction dans le règlement :

La règlementation des zones 2AU est réduite au minimum.
L'ouverture à l'urbanisation des zones en 2AU demandant une modification ou révision du PLU, une règlementation adaptée sera rédigée lors de cette modification ou révision.
Les articles 1 et 2 sont règlementés pour n'autoriser que sous condition les équipements en lien avec l'urbanisation de la zone ou ne remettant pas en cause sa vocation :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Les articles 6 et 7, obligatoires, sont également règlementés :

- Article 6 :
    - Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à plus de 3 mètres de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.
    - Dispositions alternatives : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimal de 1 mètre.
- Article 7 : Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 mètres.

2.3.5 Zone agricole

Article R.123-7 du code de l'urbanisme :

*« **Les zones agricoles sont dites "zones A"**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

En zone A, peuvent seules être autorisées :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

La zone agricole a été définie à partir de l'identification des terres agricoles exploitées et des sièges d'exploitation, auxquelles ont été ôtées les secteurs sensibles sur le plan environnemental (zones N) et les sites de projet en extension urbaine.
La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Sont admises dans cette zone les activités agricoles et forestières et les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Elle se compose du secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le comblement des dents creuses au sein du hameau de la Haie Nouvelle.

Traduction dans le règlement graphique :

ZONE A



SECTEUR AH



Traduction dans le règlement écrit :

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Modes d'occupation des sols			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	A sauf Ah : • Toutes construction, installation ou utilisation du sol non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif ou non mentionnées à l'article 2 ; • Pour les non agriculteurs et à moins de 100 mètres des installations classées d'élevage, les constructions à usage d'habitation et le changement de destination des constructions non liés à l'agriculture. Ah : • Toutes constructions, installations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.	> Préserver les espaces agricoles
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	A : • Installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante à condition qu'elles se situent à au moins 100 m des habitations de tiers.	> Affirmer la vocation agricole

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		• Habitation à condition de : - Prouver la nécessité d'une présence permanente par rapport à la taille et à la nature de l'activité agricole et être attenant à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente. - Limiter leur emprise au sol (maximum 100 m² d'emprise au sol) afin de favoriser leur transmissibilité avec l'exploitation. - Sous réserve que l'exploitation ne bénéficie pas déjà d'un logement de fonction - A condition d'être à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole voisine (en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans). • Activités de diversification de l'activité agricole développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation. • Affouillements et exhaussements du sol liés soit aux occupations du sol et aux activités autorisées dans la zone, soit à la gestion de l'eau et à la réalisation des voies publiques. • Extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si : · Emprise au sol cumulée des nouvelles extensions < 60 m² par rapport à la date d'approbation du PLU · Pas de logement supplémentaire · Intégration à l'environnement · Harmonisation architecturale satisfaisante entre le volume existant et l'extension réalisée ; · Activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ; · Desserte existante par les réseaux satisfaisante et le permet ; · Assainissement réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate. • Annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes : · Distance entre le bâtiment principal et l'annexe < 15 m sauf en cas d'extensions d'annexes existantes · Activité agricole non compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles respectées · pas de logement supplémentaire · Intégration à l'environnement respectée · Emprise au sol cumulée < 40 m², extensions comprises · Hauteur < 3.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. • Changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2° si : · L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ; · Destination nouvelle : habitation, hébergement touristique de loisirs et leurs annexes	> Éviter la consommation de terres agricoles et la dispersion du bâti > Encadrer précisément les autres occupations du sol

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		· Activité agricole non compromise et distances légales par rapport aux exploitations agricoles respectées · Desserte existante par les équipements satisfaisante et le permet · Assainissement réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate · Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises. · Soumis à l'avis conforme de la CDPENAF De plus, Ah : • Nouvelles constructions d'habitation si : · Activité agricole non compromise et distances légales par rapport aux exploitations agricoles respectées · Intégration à l'environnement respectée · Emprise au sol totale des constructions < 40 % de la superficie totale de l'unité foncière · Assainissement réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate · Desserte existante par les équipements satisfaisante et le permet.	
Paysage urbain et la densité			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Recul minimum de 5 m Long de la RD178 les prescriptions graphiques reportées au plan de zonage s'appliqueront Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques Dispositions alternatives : • Extensions des constructions existantes dans le prolongement • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : alignement ou retrait minimal de 1 m.	> Permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques > Définir des règles souples pour les constructions agricoles pour ne pas contraindre leurs implantations > Définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé > Ne pas contraindre la réalisation d'équipements
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Sur limite séparative ou recul au moins égal à 3 m.	> Prolonger la trame urbaine des hameaux > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) suffisamment généreux pour être utilisé

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Hauteur maximale des constructions	10	Au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines 7 mètres à l'égout de toiture, 12 m au faitage. Pas de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole.	> Inscrire les constructions dans le paysage en respectant les volumétries des hameaux historiques > Limiter la consommation foncière en permettant des constructions composées de plusieurs niveaux > Ne pas bloquer les constructions agricoles et les équipements
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. **Aspect :** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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. **Clôtures :** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. **Restauration de bâtiments anciens :** 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 du bourg (gabarit, percements, aspect,…).	> Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel > Préserver le bâti remarquable > Encadrer la rénovation du bâti ancien pour préserver le patrimoine bâti et l'identité communale

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Aspect : 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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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. En cas de construction sur sous-sol semi-enterrée, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 50 cm. Façades Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints…) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive. Les murs en maçonnerie de briques de parement ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés. Les matériaux destinés à être recouverts (aggloméré, brique…) ne devront pas rester apparents. Toitures Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue. Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants de pentes égales comprises entre 35° et 55°. Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes secondaires et des bâtiments annexes. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture. Vérandas Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante. Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.	

2.3.6 Zones Naturelles

Article R.123-8 du code de l'urbanisme :

*« **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.
Elle se caractérise par la présence :

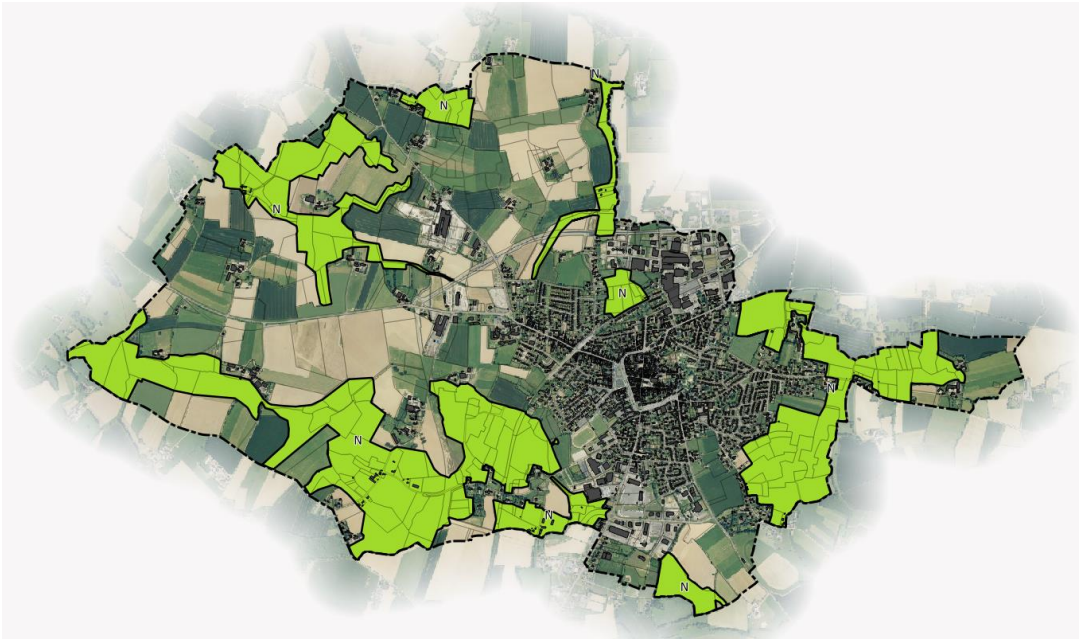
- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone naturelle et forestière a été délimitée en tenant compte des espaces remarquables, des espaces boisés, de la trame verte et bleue et des corridors écologiques. Elle est instituée pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique, écologique et/ou paysager.
La zone N regroupe :

- Les espaces naturels sensibles : les vallées et les abords des cours d'eau
- Les éléments de la trame verte et bleue, support des connexions écologiques : les boisements significatifs, les fonds de vallées et les milieux humides associés

LA ZONE N



Traduction dans le règlement écrit :

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
0B**Modes d'occupation des sols**			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	• Toutes constructions, installations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.	> Préserver les espaces naturels
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	• Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ; • Affouillements et exhaussements du sol liés soit aux occupations du sol et aux activités autorisées dans la zone, soit à la gestion de l'eau et à la réalisation des voies publiques. • Extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si : · Emprise au sol cumulée des nouvelles extensions < 60 m² par rapport à la date d'approbation du PLU · Pas de logement supplémentaire · Intégration à l'environnement · Harmonisation architecturale satisfaisante entre le volume existant et l'extension réalisée ; · Activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ; · Desserte existante par les réseaux satisfaisante et le permet ; · Assainissement réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate. • Annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes : · Distance entre le bâtiment principal et l'annexe < 15 m sauf en cas d'extensions d'annexes existantes · activité agricole non compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles respectées · Pas de logement supplémentaire · Intégration à l'environnement respectée · Emprise au sol < 40 m², extensions comprises · Hauteur < 3.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. • Changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2° si : · L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ; · Destination nouvelle : habitation, hébergement touristique de loisirs et leurs annexes · Activité agricole non compromise et distances légales par rapport aux exploitations agricoles respectées · Desserte existante par les équipements satisfaisante et le permet · Assainissement réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate	> Affirmer la vocation naturelle et forestière > Éviter la consommation de terres agricoles et la dispersion du bâti > Encadrer précisément les autres occupations du sol

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		· Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises. · Soumis à l'avis conforme de la CDNPS • Dans les espaces paysagers protégés au titre de la loi Paysage, sont uniquement autorisés : · Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ; · Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ; · L'aménagement des accès aux constructions.	
1B**Paysage urbain et la densité**			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Recul minimum 5 m Long de la RD178 les prescriptions graphiques reportées au plan de zonage s'appliqueront Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques Dispositions alternatives : • Extensions des constructions existantes dans le prolongement • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : alignement ou retrait minimal de 1 m.	> Permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques > Définir des règles souples pour les constructions agricoles pour ne pas contraindre leurs implantations > Définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé > Ne pas contraindre la réalisation d'équipements
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Sur limite séparative ou au moins 3 m.	> Prolonger la trame urbaine des hameaux > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) suffisamment généreux pour être utilisé
Hauteur maximale des constructions	10	Au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines 7 mètres à l'égout de toiture, 12 m au faitage. Pas de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	> Inscrire les constructions dans le paysage en respectant les volumétries des hameaux historiques > Limiter la consommation foncière en permettant des constructions composées de plusieurs niveaux > Ne pas bloquer les équipements

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. **Aspect :** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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. **Clôtures :** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. **Restauration de bâtiments anciens :** 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 du bourg (gabarit, percements, aspect,). <u>Aspect :</u> 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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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. En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 50 cm. <u>Façades</u> Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints…) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive. Les murs en maçonnerie de briques de parement ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont	> Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel > Préserver le bâti remarquable > Encadrer la rénovation du bâti ancien pour préserver le patrimoine bâti et l'identité communale

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		soigneusement appareillés. Les matériaux destinés à être recouverts (aggloméré, brique…) ne devront pas rester apparents. <u>Toitures</u> Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue. Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants de pentes égales comprises entre 35° et 55°. Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes secondaires et des bâtiments annexes. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture. <u>Vérandas</u> Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante. Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.	

2.3.7 Règles et dispositions spécifiques aux zones A et N

Changements de destination

Article L151-11 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
*1° Autoriser les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés et numérotés au règlement graphique et listés au règlement écrit. Des fiches identifiant chaque bâtiment sont annexées au présent rapport de présentation.

LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Numéro	Référence cadastrale	Superficie de la construction en m²
1	AS0037	1831
2	AS0052	1762
3	AS0005	10637
4	ZB0001	41024
5	ZB0001	41024
6	ZB0001	41024
7	ZB0001	41024
8	ZA0067	10419
9	ZA0067	10419
10	ZA0067	10419
11	ZA0043	7134
12	BE0078	1370
13	BD0008	4035
14	BD0008	4035
15	AI0152	3535
16	AI0133	7470
17	BE0015	590
18	ZB0014	84292
19	ZB0014	84292
20	ZB0014	84292
21	BE0077	8727
22	AH0070	3261
23	ZA0022	6307
24	ZA0056	787
25	BD0032	1345
26	BD0032	1345
27	BD0017	6362
28	BD0017	6362
29	BD0019	565
30	ZA0006	17107
31	ZA0006	17107
32	AH0056	4812
33	AH0056	4812
34	AI0150	2018
35	AI0057	8310
36	AI0057	8310
37	AI0057	8310
38	AI0045	3802
39	AI0045	3802
40	AI0045	3802
41	AI0101	3541
42	AI0101	3541
43	AK0011	7646

BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION



Les dispositions générales du règlement rappellent :
Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Une fiche en annexe du rapport de présentation présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en zones A et/ou N qui ont été identifiés.

Les changements de destination sont soumis à des conditions spécifiques à l'article 2 des zones A et N conformément à la législation :
Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- La destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;
- L'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

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

Annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants

Article L. 151-12 :

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement encadre les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants en les règlementant aux articles 2 et 10 du règlement :

Extrait article 2 :

Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- *L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 60 m² par rapport à la date d'approbation du PLU ;*
- *L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *L'intégration à l'environnement est respectée ;*
- *Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;*
- *L'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;*
- *La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;*
- *L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.*

Les annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- *La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes*
- *L'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;*
- *L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *L'intégration à l'environnement doit être respectée ;*
- *L'emprise au sol cumulée ne doit pas excéder 40 m², extensions* comprises (hormis pour les piscines non couvertes) ;*
- *La hauteur ne doit pas dépasser 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.*

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Article L151-13 :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Un STECAL a été défini au PLU sur le secteur de la Haie Nouvelle. Il est classé en secteur Ah pour permettre le comblement d'une dent creuse sur ce hameau.

STECAL A LA HAIE NOUVELLE



2.4 Outils de maîtrise foncière et de protection du commerce

2.4.1 Emplacements réservés (E.R.)

Article L151-41 :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Dans ces emplacements réservés, toute occupation ou utilisation du sol de nature à rendre le terrain impropre à la destination projetée est interdite. Des constructions peuvent néanmoins être autorisées à titre précaire, suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Le ou les propriétaires des terrains concernés par un emplacement réservé disposent d'un droit de délaissement.
L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.
La liste regroupe l'ensemble des emplacements réservés aux voies (élargissements, carrefours, parkings) et ouvrages publics (équipement, extension de cimetière, digue, bassin d'eaux pluviales), aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Elle précise leur destination, leur superficie approximative et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
Néanmoins, le propriétaire d'un emplacement réservé par le P.L.U. peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'Article L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Il est rappelé que chaque emplacement réservé doit avoir une vocation précise ; si la commune est mise en demeure par un propriétaire d'un terrain marqué par un E.R., elle dispose d'un an pour répondre. Elle peut alors décider d'acheter le terrain, ou renoncer à l'E.R., ce qui implique une modification du P.L.U.

Emplacements réservés au P.L.U.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Création d'un cheminement	Commune	391
2	Création d'un cheminement	Commune	649
3	Création d'un cheminement	Commune	232
4	Création d'un cheminement	Commune	463
5	Extension du cimetière	Commune	5522

Justification des emplacements réservés au P.L.U.

1 à 4 - **Création de cheminements piétons :** dans le cadre de l'aménagement du centre-ville historique, de la volonté de faciliter les déplacements doux et de favoriser le dynamisme commercial, la commune souhaite réaliser de nouvelles sentes piétonnes.



5 - **Extension du cimetière :** La capacité d'accueil du cimetière arrive à saturation. Afin d'anticiper les besoins futurs, le terrain voisin du cimetière fait l'objet d'une inscription en tant qu'emplacement réservé.



2.4.2 Linéaire de protection commerciale

Article L. 151-16

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est 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.

Le règlement du PLU identifie des linéaires commerciaux à protéger afin de conserver le dynamisme commercial du cœur de bourg. Ils visent à préserver la fonction commerciale des rez-de-chaussée sur rue dans ces secteurs.

SECTEURS DE PROTECTION COMMERCIALE



Le long des linéaires commerciaux, le règlement de la zone UCa mentionne qu'est interdit le changement de destination des constructions ayant la destination de commerce, bureaux, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée sur rue, vers la destination d'habitation.

2.5 Protection du patrimoine naturel et paysager

2.5.1 Les espaces boisés classés (EBC)

Article L113-1 :

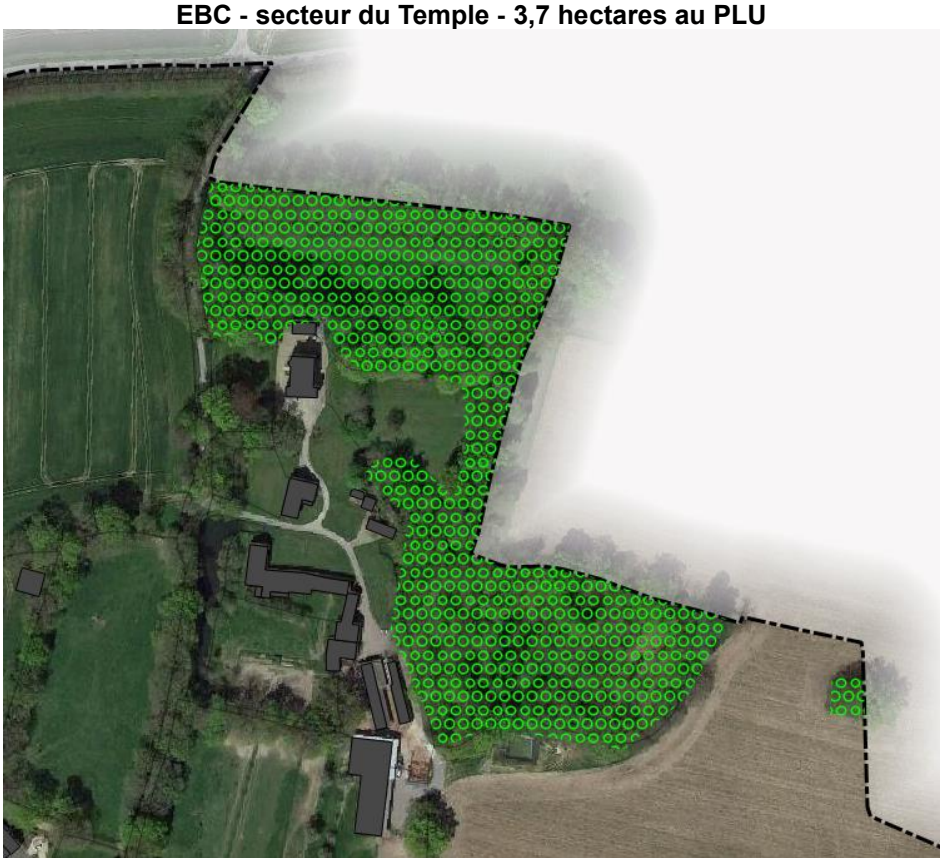
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux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

Trois secteurs sont concernés : les secteurs du Temple, de l'Aubinière et de la Templerie.

EBC - secteur de l'Aubinière - 5,07 hectares au PLU



EBC - secteur du Temple - 3,7 hectares au PLU



EBC - secteur de la Templerie - 0,2 ha au PLU



Ce sont ainsi 9,8 ha d'espaces boisés qui seront protégés à travers le PLU.

2.5.2 Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Article L. 151-23 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Trois types d'éléments ont été identifiés sur la commune et sont indiqués sur les documents graphiques du règlement :

2.5.2.1 Les espaces paysagers protégés

Il s'agit d'espaces végétalisés (prairies, landes…) qui participent de la trame verte et des corridors écologiques.

LES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS



Les dispositions générales du règlement rappellent pour ces éléments :

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

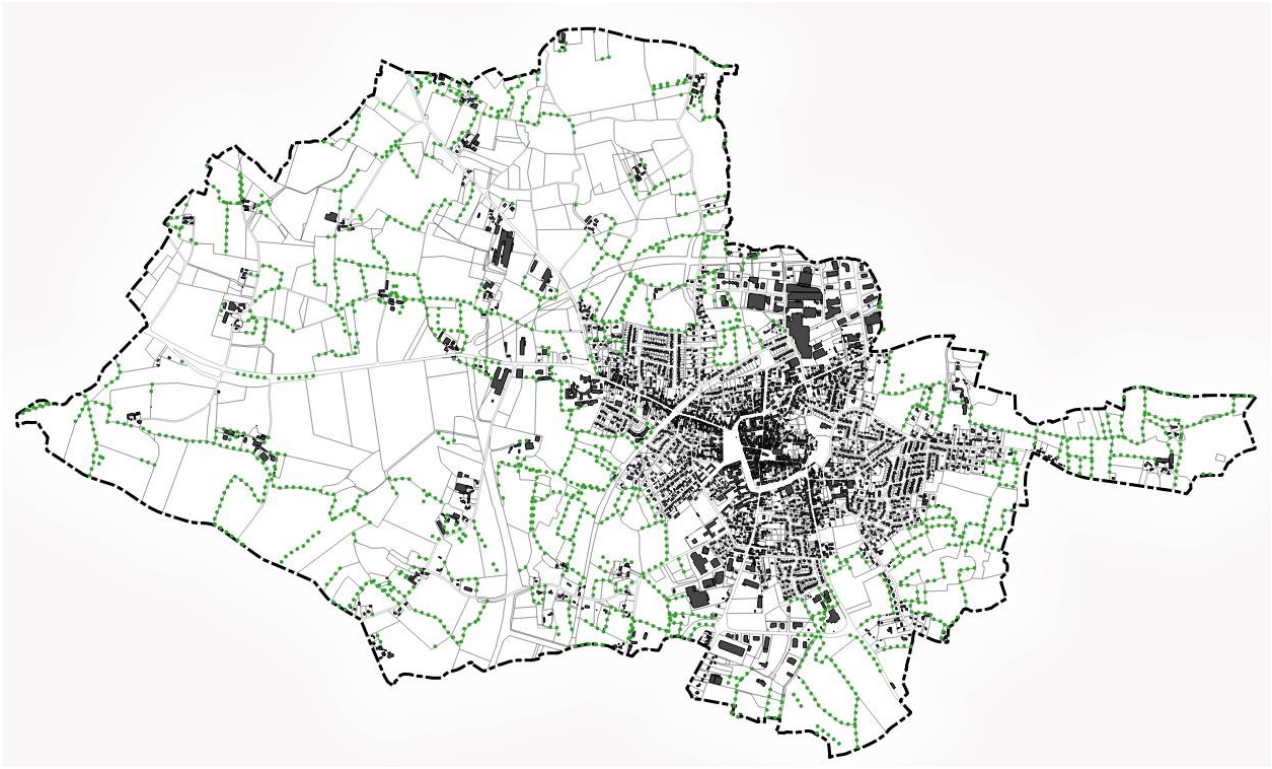
Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés… à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.
En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé la replantation de plantations d'essences locales, en quantité et/ou linéaire équivalent.
Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.
Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue.

En outre, le règlement du PLU protège les espaces paysagers aux articles 2 et 13 des zones concernées (zone N et UC).

2.5.2.2 La trame bocagère

Il s'agit de haies bocagères identifiées comme support de la trame verte et des connexions écologiques.
Pour les éléments bocagers, les prescriptions du règlement sont identiques à celles rappelées en dispositions générales pour les éléments paysagers.

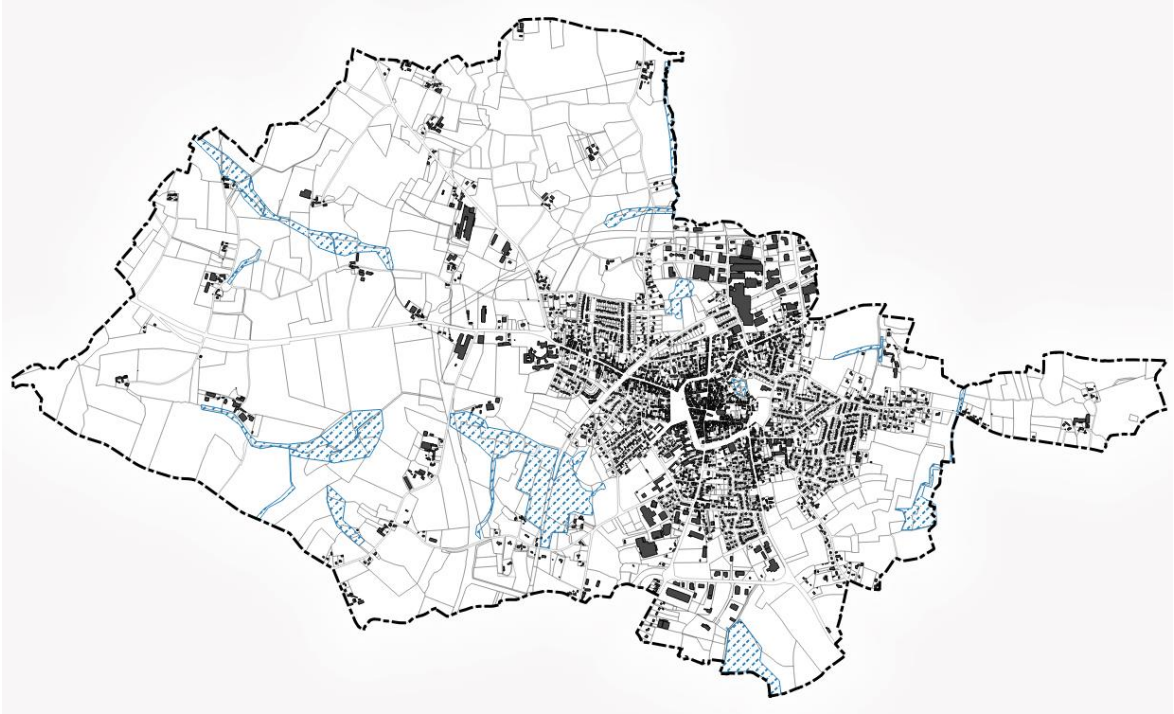
TRAME BOCAGÈRE PROTÉGÉE



2.5.2.3 Les zones humides et les cours d'eau

Il s'agit des espaces et linéaires recensés lors de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau lors du démarrage des études d'élaboration du PLU en 2010, puis complété en 2017 par des expertises terrains sur le secteur de la Vannerie et au sud de la Bougeoire en 2016 et 2017.

ZONES HUMIDES



Les dispositions générales du règlement rappellent :

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,

Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :

- *La sécurité des personnes ;*
- *L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*
- *L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteint à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols

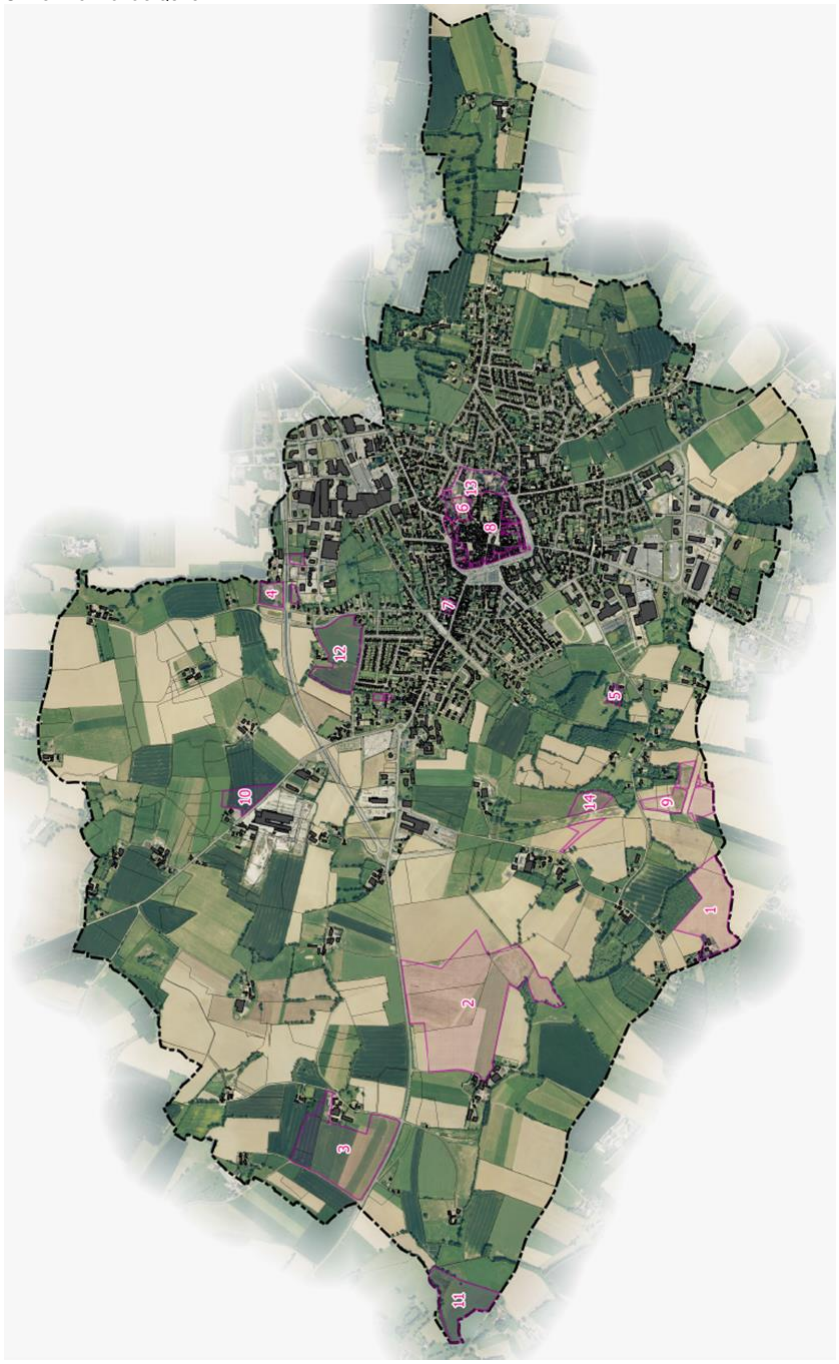
2.5.3 Le patrimoine culturel et bâti

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.

2.5.3.1 Les sites archéologiques

Tel que demandé dans le Porter à Connaissance de l'Etat, les sites archéologiques recensés par le Service Régional de l'Archéologie sur le territoire de La Guerche-de-Bretagne sont inscrits au plan de zonage.

SITES ARCHÉOLOGIQUES



2.6 Superficies des zones du PLU

POS			PLU		
Zones	**Superficie en Ha**	**%**	**Zones**	**Superficie en Ha**	**%**
Zones urbaines					
UA	72	6,3%	**UAa**	18	1,6%
			UAc	25	2,2%
			UAi	58	5,1%
UCA	31	2,7%	**UCa**	14	1,2%
UCB	13	1,1%	**UCb**	32	2,8%
UEB	89	7,7%	**UE**	137	11,9%
UEA	4	0,3%			
UEC	13	1,1%			
UL	13	1,1%	**UL**	29	2,5%
TOTAL	***234***	***20,4%***		***313***	***27,3%***
Zones à urbaniser					
1NA	33	2,9%	**1AUA**	6	0,5%
			1AUE	9	0,8%
2NA	100	8,7%	**2AUa**	14	1,2%
			2AUe	1	0,1%
TOTAL	***133***	***11,6%***	***TOTAL***	***29***	***2,5%***
Zone agricole					
NCA	766	66,7%	**A**	525	45,8%
			Ah	1	0,1%
TOTAL	***766***	***66,7%***	***TOTAL***	***526***	***45,9%***
Zone naturelle					
NH	14	1,2%	**N**	279	24,3%
TOTAL	***14***	***1,2%***	***TOTAL***	***279***	***24,3%***
Total	**1147**	**100,0%**	**Total**	**1147**	**100,0%**

Les zones urbaines ont augmenté pour intégrer les développements urbains récents.
Les zones à urbaniser ont fortement été réduites de 133 à 29 ha afin de limiter la consommation d'espace.
Les zones agricoles ont été réduites au profit des zones naturelles afin d'intégrer davantage la protection de la trame verte et bleue et des connexions écologiques.

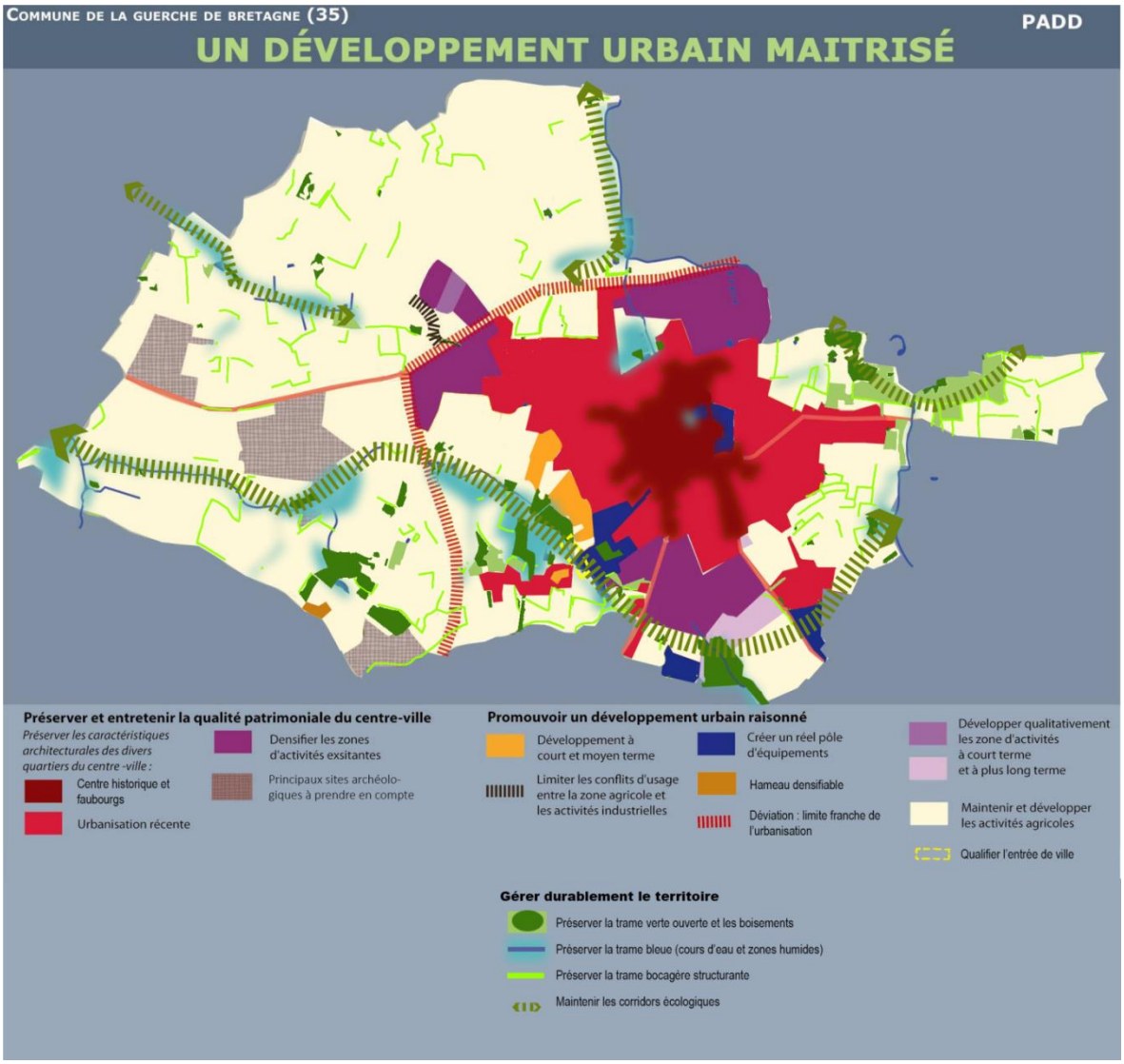
Partie 3 : Conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

1 L'environnement dans le projet de territoire

1.1 Rappel des objectifs du PADD

Axe 1 Promouvoir un développement urbain raisonné
1.1 Maîtriser la croissance démographique 1.2 Réduire le nombre de logements vacants sur le territoire 1.3 Maîtriser le développement urbain 1.4 Favoriser la mixité urbaine et sociale 1.5 Eviter le maintien de friches non agricoles 1.6 Permettre le développement d'une offre de logements complémentaires
Axe 2 Valoriser le centre-ville
2.1 Préserver et développer le tissu commercial dans le centre-bourg 2.2. Maintenir un équilibre entre zones commerciales périphériques et dynamisme commercial du centre-bourg 2.3 Lutter contre les nuisances visuelles au cœur du tissu urbain 2.4 Développer le centre ancien et cohésion avec l'inventaire et le règlement du SPR 2.5 Consolider et créer des « poumons verts » au sein du tissu urbain 2.6 Prendre en compte et mettre en valeur la dimension touristique de la ville 2.7 Renforcer un « pôle » culturel/loisirs dans le centre ancien et pôle sportifs/loisirs au Sud-Ouest
Axe 3 Renforcer la dynamique économique et commerciale de la Guerche de Bretagne
3.1 Pérenniser et assurer le développement des zones communautaires à vocation d'activités 3.2 Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités 3.3 Prendre en compte les activités isolées 3.4 Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique
Axe 4 Maintenir et développer les espaces naturels agricoles
4.1 Préserver l'agriculture, les exploitations agricoles, les chemins d'exploitation et les paysages induits 4.2 Préserver les paysages agricoles 4.3 Permettre la polyvalence des exploitations
Axe 5 Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale
5.1 Identifier et mettre en valeur le patrimoine naturel remarquable 5.2 Préserver la qualité architecturale du centre ancien et de certains hameaux 5.3 Protéger le patrimoine bâti et urbain 5.4 Valoriser et recomposer le paysage des entrées de ville/faubourgs et du mail
Axe 6 Faciliter les déplacements
6.1 La sécurisation des déplacements et l'amélioration de la desserte de certains secteurs 6.2 Le développement des circulations douces et des circuits de randonnée
Axe 7 : Gérer durablement le territoire
7.1 Promouvoir une gestion durable des déchets sur le territoire 7.2 Limiter les nuisances sonores 7.3 Protéger les continuités écologiques de la Trame verte et bleue 7.4 Promouvoir les formes urbaines simples garantes de performances énergétiques 7.5 Préserver l'eau sur le territoire

1.2 Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD



Enjeux environnementaux	Objectif du PADD
Milieux naturels et biodiversité	
• Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire • Préserver les éléments constitutifs de la TVB (trame verte et bleue) • Compenser les ruptures dans la TVB pour renforcer les connexions écologiques • Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti naturel et paysager	2.5 Consolider et créer des « poumons verts » au sein du tissu urbain 5.1 Identifier et mettre en valeur le patrimoine naturel remarquable 7.3 Protéger les continuités écologiques de la trame verte et bleue
Ressources Naturelles (sol, eau, énergie)	
• Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire	1.3 Maîtriser le développement urbain 4.1Préserver l'agriculture, les exploitations agricoles, les chemins d'exploitation et les paysages induits 6.2 Favoriser le développement des circulations douces et des circuits de randonnée 7.4 Promouvoir les formes urbaines simples garantes de performance énergétique 7.5 Préserver l'eau sur le territoire
Paysage et patrimoine	
• Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager • Affirmer l'identité de la Guerche à travers ses paysages	1.3 Maîtriser le développement urbain 2.4 Développer le centre ancien en cohésion avec l'inventaire et le règlement du site patrimonial remarquable 3.2 Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités 5.2 Préserver la qualité architecturale du centre ancien et de certains hameaux 5.3 Protéger le patrimoine bâti et urbain 5.4 Valoriser et recomposer le paysage des entrées de ville/faubourg et du mail
Nuisances et pollutions	
• Prendre en compte les risques et nuisances	7.2 Limiter les nuisances sonores

1.3 Leviers conditionnant les incidences sur l'environnement

1.3.1L'évolution démographique

Il est indéniable qu'une population qui augmente génère des incidences sur son territoire ; notamment en terme d'accroissement de la consommation des ressources : eau, énergie, sol, mais elle génère aussi une augmentation de la production de déchets, de rejets des eaux usées et une pression accrue sur les milieux…

1.3.2La consommation foncière

La consommation foncière est en partie liée à l'évolution démographique, le développement économique et touristique. Elle engendre une destruction irréversible des espaces agricoles ou agro-naturels par la construction des zones urbanisées (habitat, activités, infrastructures, équipements…)
La consommation trop importante de cette ressource naturelle, potentiellement productive selon la valeur agronomique des sols et potentiellement riche en biodiversité s'il s'agit d'un milieu naturel, peut être fortement préjudiciable pour l'activité agricole et le fonctionnement des écosystèmes ; mal maitrisée elle provoque également la fragmentation des territoires.

1.3.3Les formes d'habitat

Les formes d'habitat sont un des leviers permettant la réduction de la consommation d'espace face à l'augmentation de la population. Elles permettent également d'agir indirectement sur l'impact carbone et énergétique du territoire.

1.3.4 Le développement économique

La commune en déterminant la stratégie de développement des zones dédiées aux activités économiques et en choisissant le type d'activité économique qu'elle installe sur son territoire fait varier les incidences sur son environnement.

1.3.5Les déplacements

Selon les modes de transport, les incidences varient considérablement sur l'environnement. La voiture est aujourd'hui le mode de déplacement prédominant: elle génère à la fois des pollutions atmosphériques et des Gaz à Effet de Serre. L'évolution des déplacements vers des alternatives au tout « voiture » permet d'influer sur les paramètres énergétiques et de la santé (pollution de l'air, bruit…).

Globalement les enjeux environnementaux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement, ont bien été intégrés dans le projet de territoire que porte la commune de la Guerche-de-Bretagne.
Sur le territoire ces enjeux restent mineurs et concernent principalement la préservation de qualité de l'eau, la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.
Les problématiques liées aux nuisances et pollutions transparaissent principalement dans la volonté de conforter les centralités existantes (urbanisation, transport).
Les thématiques inhérentes à la gestion de la collectivité (eau, déchets…) sont peu représentées à la fois dans le projet, mais également dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Toutefois, les annexes sanitaires viennent compléter ces documents et le projet s'est attaché à être en adéquation avec la capacité des équipements (station d'épuration, réserve d'eau potable, traitement des déchets, etc.).

2 ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU

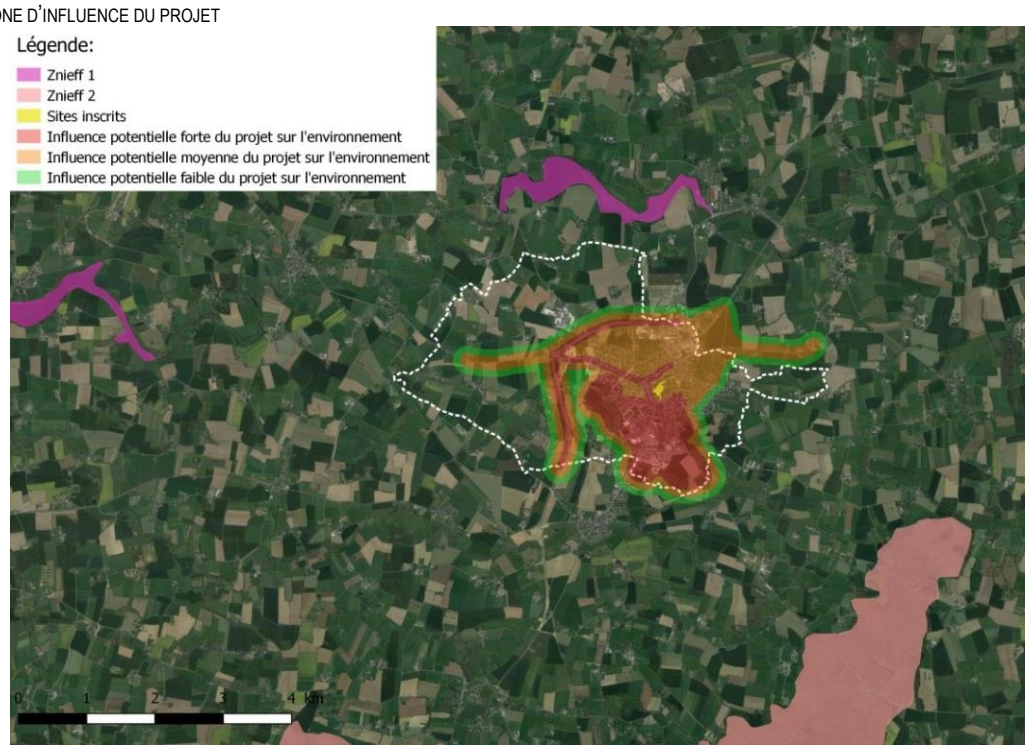
2.1 Zones d'influence du projet

La mise en œuvre d'un projet tel que celui porté par la commune de La Guerche-de-Bretagne impacte inévitablement le territoire qui le porte. Cet impact s'étend, dans la majorité des cas, au-delà des frontières administratives du projet.

Le diagnostic est le préalable et doit permettre d'identifier les secteurs à enjeux afin d'anticiper et de minimiser les impacts négatifs du projet.
La zone d'influence du projet de développement communal, c'est-à-dire la surface réellement impactée par celui-ci, peut s'appliquer sur une surface plus ou moins étendue en fonction de nombreux paramètres : caractéristiques du projet, consommation d'espaces agricoles et naturels, topographie, sensibilité du milieu, hydrographie...

La planche suivante s'attache à illustrer l'aire dans laquelle le projet de développement communal de la Guerche-de-Bretagne est susceptible d'impacter plus ou moins fortement son environnement.
La détermination des différentes aires d'influence de la mise en œuvre du PLU de la Guerche repose sur une analyse de la topographie (talwegs, aspect paysager,), du réseau routier (axes majeurs plus fortement impactés que le réseau secondaire), la sensibilité des milieux (milieux sensibles plus vulnérables), l'analyse des photo-aériennes.

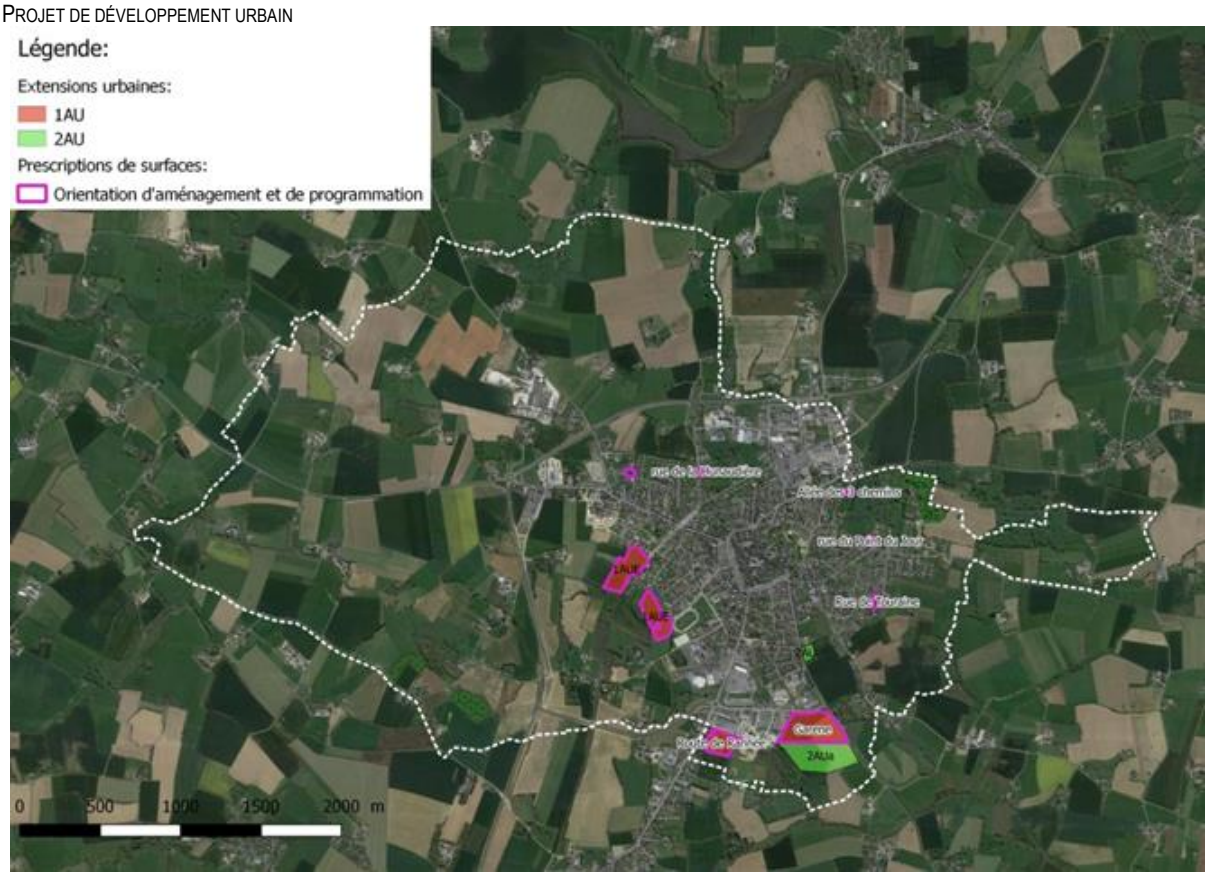
ZONE D'INFLUENCE DU PROJET



2.2 Rappel des principaux secteurs d'aménagement identifiés dans le PLU

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement mettent en avant plusieurs zones de développement urbain sur le territoire communal pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.
Il s'agit d'extensions urbaines ou d'opérations de comblement des dents creuses :

PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

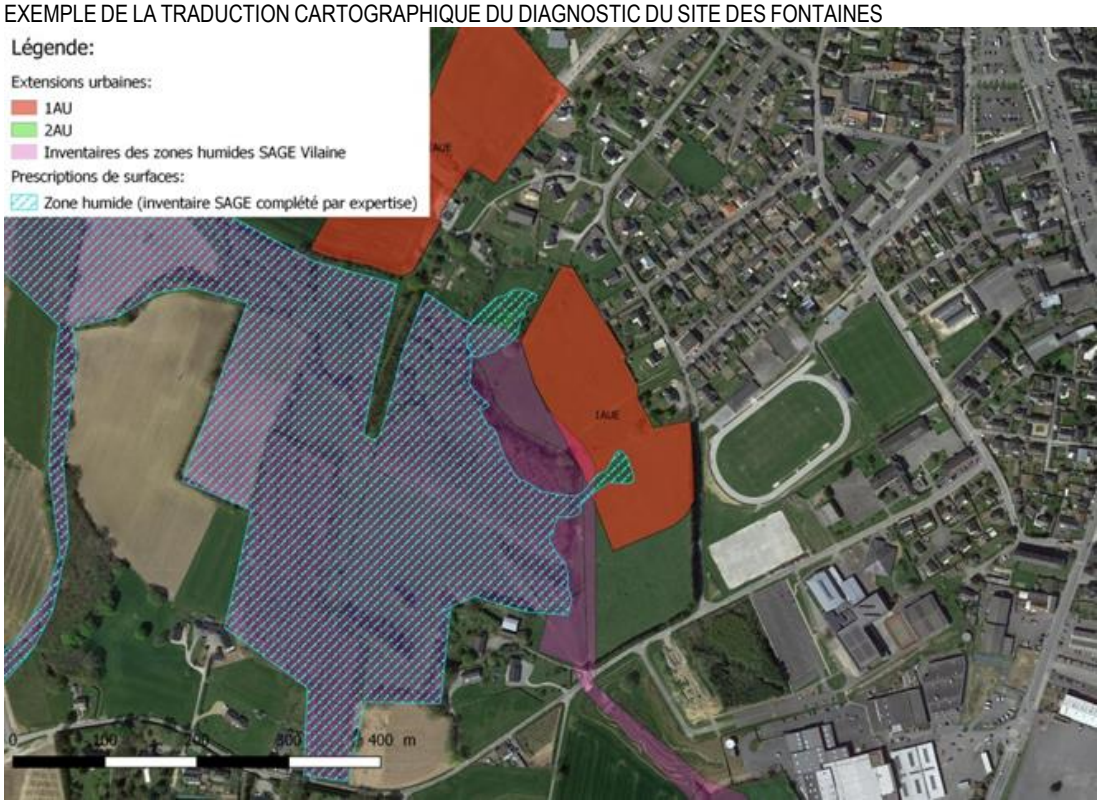


3 L'ELABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE « D'E-R-C »

Dans le cadre de l'élaboration du programme de développement urbain de la commune de La Guerche-de-Bretagne, nous appliquons le principe « Evitement - Réduction – Compensation » (E-R-C). Ce principe s'applique à tous les programmes, plans et projets susceptibles d'avoir un impact direct ou indirect, permanent ou temporaire sur l'environnement, sur l'économie, la démographie, ...

Il repose sur l'élaboration d'un diagnostic approfondi permettant d'établir, de manière relativement fine, le profil environnemental du territoire. Ce diagnostic repose sur les données existantes (éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue - TVB) mais également sur un diagnostic précis des zones AU potentielles afin de définir les potentialités écologiques de chaque site et ainsi penser ou repenser les projets de développement urbain en fonction de la sensibilité de chaque secteur :

EXEMPLE DE LA TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE DU DIAGNOSTIC DU SITE DES FONTAINES

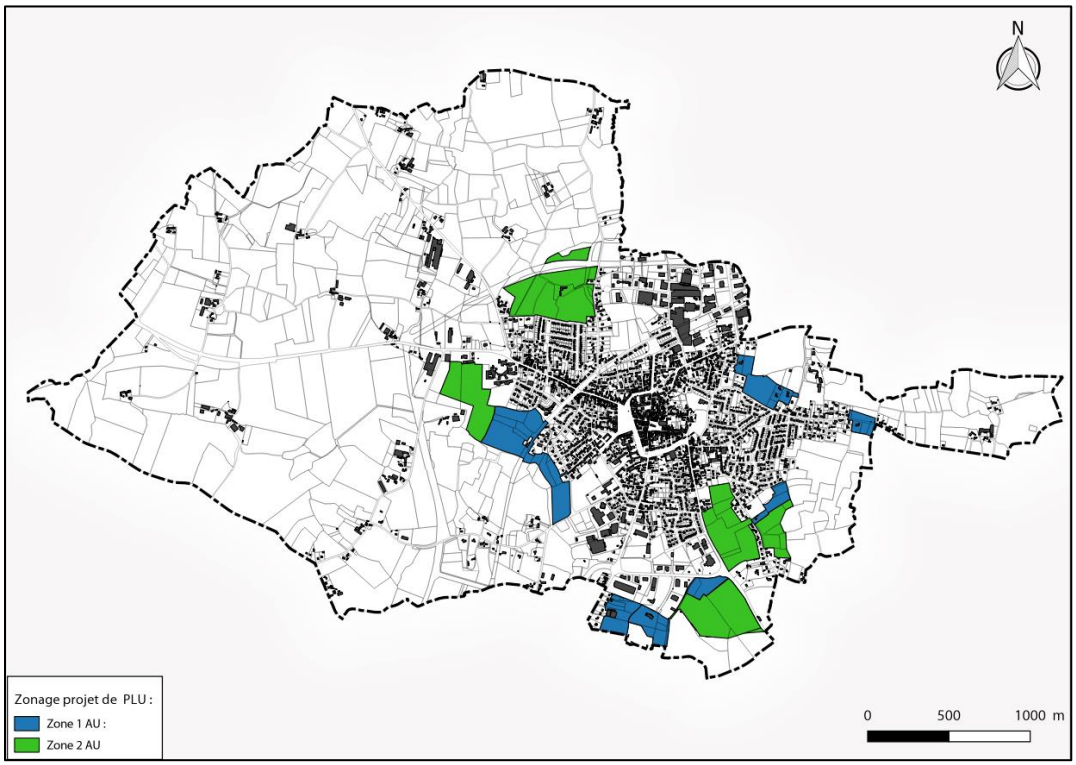


Ici l'inventaire des zones humides du SAGE Vilaine a été complété par une expertise zone humide spécifique sur le secteur concerné par le projet de développement urbain. Cette opération a ainsi permis d'affiner la délimitation de cette zone humide.

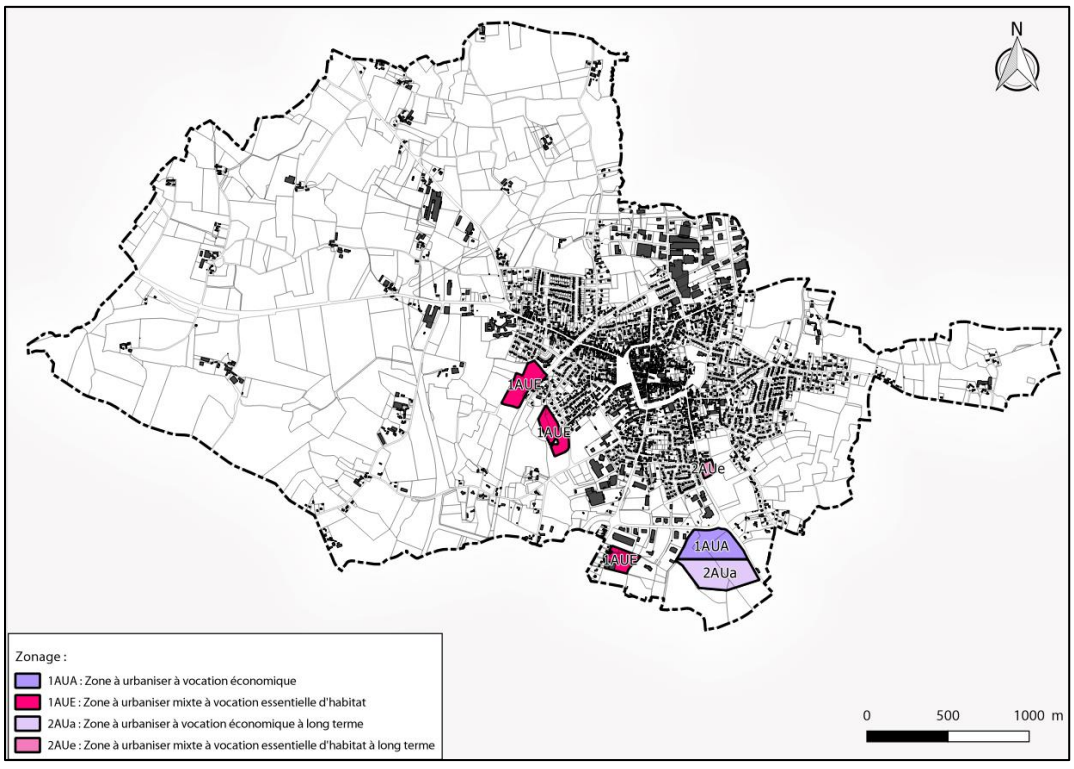
Les objectifs des élus sont ainsi confrontés à l'état initial de l'environnement et le projet est ainsi construit de manière itérative pour éviter les impacts négatifs.

Plusieurs secteurs prévus en extension urbaine dans le projet de PLU initial ont ainsi été supprimés au profit du maintien en zones N ou A afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agro-naturels.

PROJET PLU INITIAL



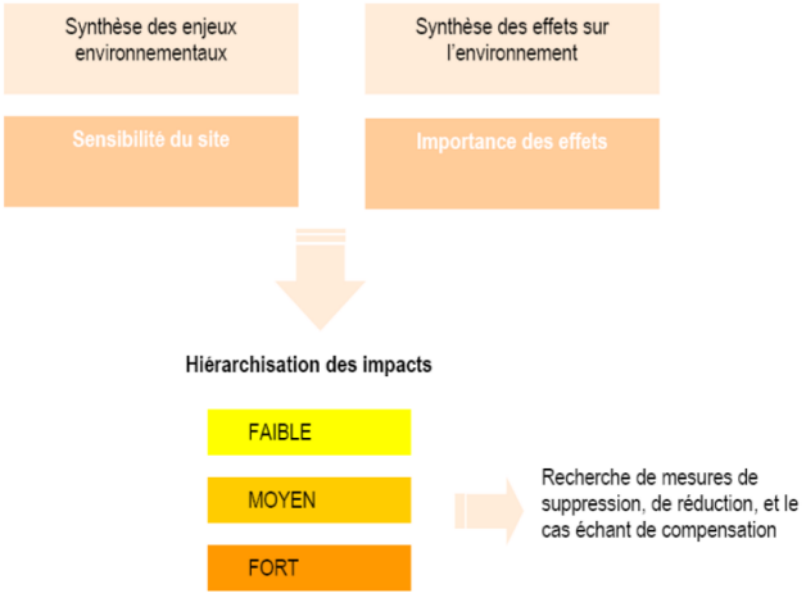
ZONAGE PLU :



Si, à l'issue de cette construction, des incidences résiduelles sont prévisibles, des mesures d'accompagnement sont proposées afin de réduire l'impact du projet sur son environnement.
Enfin, si et seulement si, ces impacts résiduels n'ont pu être suffisamment réduits, des mesures compensatoires peuvent être proposées afin de garantir l'équilibre général du programme.

3.1 La notion d'impacts

L'impact d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur son environnement est défini, d'une part par les effets du projet sur son environnement, c'est-à-dire ses conséquences objectives, et d'autre part par la sensibilité du (des) sites ou du territoire évalué face aux différentes thématiques identifiées lors du diagnostic (hydrologie, milieux naturels, géologie...). En croisant ainsi effets et sensibilité on peut définir « l'impact », c'est-à-dire la transposition de cette conséquence au site propre, comme l'illustre le schéma proposé par l'ADEME.



3.1.1Impacts directs

La construction progressive du programme réalisée en tenant compte de l'état initial de l'environnement a permis d'adapter le projet afin d'éviter les incidences directes du plan en ajustant les objectifs des élus aux contraintes territoriales.
La mise en place de ce processus itératif et évolutif permet de réinterroger systématiquement les choix et orientations au regard de leurs impacts. Les enjeux et les objectifs sont affinés tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Le travail effectué en concertation avec les élus permet de faire évoluer le projet depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduites à des degrés différents dans le règlement et le zonage.

3.1.2Impacts indirects

Les impacts indirects sont ceux induits lors de la mise en œuvre du plan.
Ils touchent différentes thématiques : augmentation de la consommation en eau, augmentation du trafic, perturbation du régime hydraulique, détérioration de la qualité de l'air, soutien à l'économie locale, gestion des finances publiques, etc.
C'est également en tenant compte de la transversalité des thématiques que le projet a été construit. Les thématiques environnementales sont étroitement liées et ne peuvent être dissociées les unes des autres. Par exemple, les objectifs de densité sont en lien avec la préservation des espaces naturels/agricoles et avec l'optimisation des réseaux d'eau potable et d'eaux usées. L'imperméabilisation des sols et la meilleure gestion des eaux pluviales vont avoir un impact sur la limitation du risque d'inondation, etc.

3.2 Incidences de la mise en œuvre du projet communal et mesures - analyse par thématique

3.2.1 Eléments de méthodologie

Il s'agit ici d'évaluer les incidences des objectifs affirmés par le PADD mais surtout, d'évaluer les incidences des prescriptions apportées par le règlement et les projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
L'évaluation des incidences est réalisée via l'appréciation de différents paramètres :

- Etendue : locale, régionale, globale ;
- Réversibilité : réversible, irréversible ;
- Fréquence/durée : ponctuel, continu, long terme ;
- Incidence directe ou indirecte.

On définit ainsi l'intensité de l'incidence :

Objectif/projet dédié à la protection ou à la valorisation de l'environnement, ayant des incidences directes sur l'environnement positives, structurantes et fortes.	
Objectif/projet non dédié à la protection de l'environnement mais qui peut avoir des incidences positives indirectes et/ou localisées	
Objectif/projet dont certains effets pourraient être favorables à l'environnement et d'autres effets défavorables, ou dont les incidences ne sont pas significatives.	
Objectif/projet dont les principaux effets sont potentiellement défavorables à l'environnement et localisés ; ou objectif ayant une incidence résiduelle et inévitable liée au développement du territoire mais qui fait néanmoins l'objet de mesures dédiées	
Objectif/projet dont les effets négatifs sur l'environnement sont directs, forts et/ou globaux	

3.2.2 Milieux naturels, agro-naturels et biodiversité

LES ESPACES AGRICOLES

Les milieux agricoles selon les pratiques culturales et la mosaïque de milieux en présence peuvent offrir une biodiversité riche.
La préservation des espaces agricoles est l'un des objectifs affichés de la commune de La Guerche-de-Bretagne. Ainsi, l'axe 4 du PADD est de « Maintenir et développer les espaces naturels agricoles » ce qui passe notamment par :

- Préserver l'agriculture, les exploitations agricoles, les chemins d'exploitation et les paysages induits
- Préserver les paysages agricoles
- Permettre la polyvalence des exploitations

A travers le zonage, la commune reconnait et identifie clairement les grands espaces agricoles à potentiel agronomique, biologique et économique. Les secteurs agricoles situés en zones « sensibles » (ZNIEFF,) ont été classés en zones N.

Globalement, le règlement interdit dans les zones A toute construction ou occupation n'ayant pas de lien avec l'activité agricole.
Toutefois, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole et son développement ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides et dans le respect des distances règlementaires, le règlement autorise sous conditions :

- Les installations agricoles nouvelles liées à une exploitation existante à condition qu'elles se situent à au moins 100 m des habitations de tiers.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition de prouver la nécessité d'une présence permanente par rapport à la taille et à la nature de l'activité agricole et être attenant à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente ; de limiter leur emprise au sol (maximum 100 m² d'emprise au sol) afin de favoriser leur transmissibilité avec l'exploitation. ; sous réserve que l'exploitation ne bénéficie pas déjà d'un logement de fonction ; à condition d'être à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole voisine (en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans).
- Les activités de diversification de l'activité agricole doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés soit aux occupations du sol et aux activités autorisées dans la zone, soit à la gestion de l'eau et à la réalisation des voies publiques.
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation sous certaines conditions
- Les annexes des constructions à destination d'habitation sous certaines conditions
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2° sous certaines conditions

En comparaison avec l'ancien zonage, la surface des zones agricoles a diminué de 21%. En effet, le PLU prévoit 525 hectares de surfaces agricoles contre environ 766 au POS.
Les principales évolutions des zones agricoles entre POS et PLU se sont faites au profit des zones naturelles (zones « N ») et des zones urbaines (zones « U »).

Zones A



7 sites de projet sont exploités au regard des données RPG2016 et sont impactées par le PLU :

RUE DE LA HUNAUDIÈRE



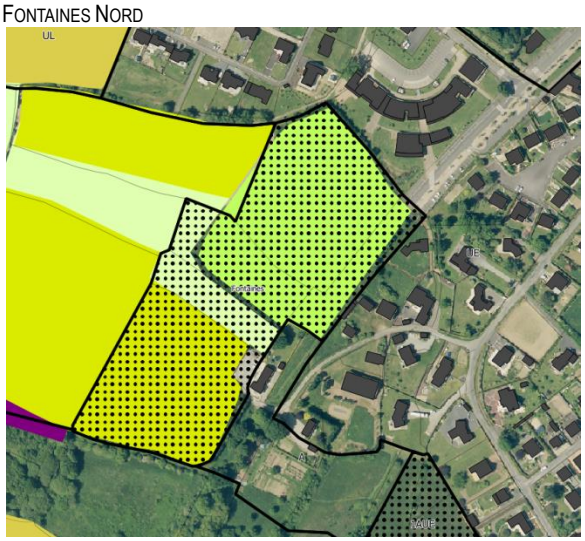
ZONE D'ACTIVITÉS NORD



CENTRE HOSPITALIER



FONTAINES NORD



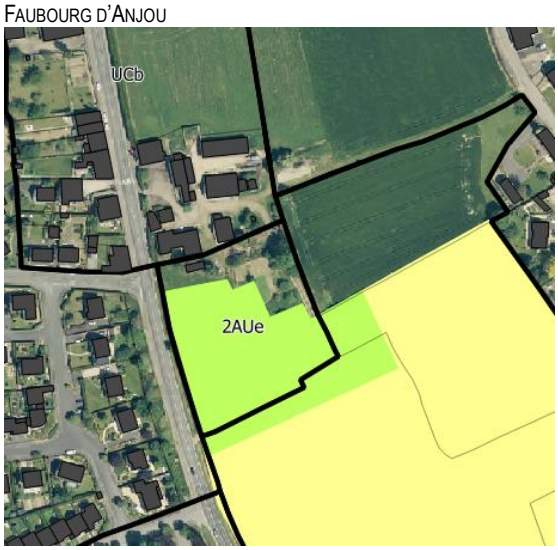
FAUBOURG DE NANTES



GARENNE



FAUBOURG D'ANJOU



Les impacts agricoles restent limités pour la majeure partie des exploitants qui sont impactés de moins de 6 % de leur SAU globale. Une partie des zones situées en « 1AUE » et « UAi » au plan de zonage font l'objet d'une convention d'utilisation précaire à titre gratuit, les terres étant la propriété de la commune.

Un exploitant (M. GRIMAULT) est davantage concerné par l'urbanisation du secteur de la Garenne. Toutefois cette personne est aujourd'hui à la retraite et ne dispose plus d'aucun bâtiments à vocation agricole. Par ailleurs le secteur de La Garenne est en grande partie classé en zone 2AU impliquant une urbanisation à long terme. Ainsi, les impacts agricoles restent modérés.

IMPACTS PAR SITE DE PROJET

Zone	**UE**	**UAi**	**UL**	**1AUE**		**UE**	**1AUA 2AUA**		**2AUE**
Nom du site de projet	Hunaudière	ZA Nord	Centre hospitalier	Fontaines (nord)		Faubourg de Nantes	Garenne		Faubourg d'Anjou
Cadastre	AM0048	AM0118	BA0067	BA0058, 59	BA0059, 60, 62 BB261	AY0036	AT0004, 5	AT0003, 6	AW0123
Superficie du site en ha	0,26	0,51	1,22	3,63		0,16	1AUA = 6,07 2AUA = 7,02		0,70
Nom de l'exploitant	EARL BONNELIERE	EARL BONNELIERE	EARL FLEMON-THOMAS	EARL FLEMON-THOMAS	GAEC DES VIVIERS	DAGUIN	GRIMAULT	GAEC BRASSIER	GRIMAULT
SAU globale	146,05	146,05	126,70	126,70	100	153,02	43,06	105,68	43,06
Superficie en ha sur le site de projet	0,26	0,51	1,22	1,65	1,63	0,16	7,06	5,86	0,70
Type de culture (RPG 2016 ou déclaration de l'exploitant)	Prairies temporaires	Prairies temporaires	Maïs grain ensilage	Prairie permanentes Prairies temporaires Autres céréales		Prairies permanentes	Blé tendre Maïs grain ensilage	Blé tendre Maïs grain ensilage	Prairies permanentes
Impact sur la SAU globale	0,18%	0,35%	0,96%	1,30%	1.63%	0,10%	16,40%	5,54%	1,63%
Mesures compensatoires ou justifications sur l'état actuel		Convention d'utilisation précaire à titre gratuit		Non exploités depuis le 21 novembre 2016 entretien par la ville	Convention d'utilisation précaire à titre gratuit		Personne actuellement à la retraite. Exploitation ne disposant plus de bâtiments agricoles		

IMPACTS PAR EXPLOITATION

Exploitant	**EARL BONNELIERE**	**EARL FLEMON-THOMAS**	**GAEC DES VIVIERS**	**DAGUIN**	**GRIMAULT**	**GAEC BRASSIER**
SAU globale	146,05	126,7	100	153,02	43,06	105,68
Superficie en ha sur le(s) site(s) de projet	0,77	2,87	1,63	0,16	7,76	5,86
Impact sur la SAU globale	0,53%	2,27%	1.63%	0,10%	18,03%	5,54%

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Impact sur la trame verte et bleue

La commune de La Guerche-de-Bretagne dispose d'une trame verte et bleue relativement lâche qui se concentre principalement autour des fonds de vallées.
Le développement urbain de la commune peut avoir des conséquences dommageables sur les corridors écologiques identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue :

- La destruction d'habitats et de zones « ressources » (alimentation, zones de repos,),
- La perturbation des déplacements de certaines espèces par la création de nouvelles contraintes physiques : voies d'accès, constructions, …
- L'isolement des certaines populations par la création de barrières physiques (problématique du brassage génétique),
- L'assèchement des zones humides (réduction des intrants via l'imperméabilisation des sols),
- La détérioration de la qualité des cours d'eau via la perturbation des ruissellements, l'augmentation des rejets (eaux usées, eaux pluviales,)
- La création de perturbations sonores, visuelles et chimiques (eau, air), des réservoirs de biodiversité,
- etc.

Le projet communal reconnait la trame verte et bleue de son territoire, et à travers les objectifs du PADD souhaite préserver, protéger et renforcer cette trame.

TRAME VERTE ET BLEUE/PROJET URBAIN



TRAME VERT ET BLEUE/PROJET URBAIN, ZOOM



Sur l'illustration précédente on remarque que l'ensemble des zones à urbaniser en extension se situe dans la continuité immédiate de la zone agglomérée. Elles ne se situent ainsi pas au sein d'éléments majeurs constitutifs de la TVB ni sur les principaux corridors.

Cependant, le secteur Sud-Ouest de la zone agglomérée (secteur des Fontaines) se trouve en bordure d'un corridor écologique assurant une connexion entre divers éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Par conséquent, une expertise zone humide a été réalisée afin d'affiner la limite de zone humide et intégrer au mieux les spécificités du site.

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE)

Pour chaque orientation définie, le SRCE détaille les actions qui y sont rattachés en précisant notamment les acteurs concernés et les outils mobilisables.
Dans le cadre de la mise en œuvre du SRCE Bretagne, plusieurs leviers d'actions concernent directement les communes. Le PLU de La Guerche-de-Bretagne a pris, tout au long de son élaboration, la mesure de ces orientations en les traduisant dans ces différents documents.

Actions du plan stratégique du SRCE liées aux communes et/ou au Plan Local d'Urbanisme	Prise en compte dans le PLU
Orientation 9 : Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue	
Action Trame bleue C 9.2 : Préserver et restaurer : *• les zones humides* *• les connexions entre cours d'eau et zones humides* *• les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques, et leurs fonctionnalités écologiques.*	▪ La préservation de la trame verte et bleue est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. ▪ Le PLU intègre la trame bleue dans ces différents documents : les zones humides et cours d'eau sont identifiés dans le rapport de présentation, les zones humides sont identifiées par une trame spécifique dans le règlement graphique, les zones humides sont préservées et les cours d'eau sont protégés dans le règlement littéral (pas de destruction de zones humides)
Action Trame bleue C 9.3 : Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant.	▪ La préservation de la trame verte et bleue est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. ▪ Le PLU intègre la trame bleue dans ces différents documents : les zones humides et cours d'eau sont identifiés dans le rapport de présentation, les zones humides sont identifiées par une trame spécifique dans le règlement graphique, les zones humides sont préservées et les cours d'eau sont protégés dans le règlement littéral (pas de destruction de zones humides) ▪ Le PLU intègre la trame verte et préserve une partie des haies et boisements qui jouent un rôle pour la préservation de la qualité de l'eau, notamment en tête de bassin versant.
Orientation 10 : Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à l'agriculture	
Action Agriculture C 10.1 Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir : *• les haies et les talus ;* *• les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. ;* *qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.*	▪ La préservation des éléments constitutifs de la trame verte est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. ▪ Le PLU intègre la trame verte dans ces différents documents : les haies et boisements sont identifiés dans le rapport de présentation, ils sont identifiés par une trame spécifique dans le règlement graphique, le bocage et les espaces boisées sont protégés grâce à des outils spécifiques (EBC, zones N, loi paysage)
Orientation 11 : Préserver, améliorer et restaurer les mosaïques de milieux liés à la forêt	
Action sylviculture C 11.1 Promouvoir des gestions forestières qui intègrent la dynamique des peuplements et assurent le maintien de trames vieux bois et le développement de stades pionniers	▪ La préservation des éléments constitutifs de la trame verte est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. ▪ Le PLU intègre la trame verte dans ces différents documents : les boisements sont identifiés dans le rapport de présentation, ils sont identifiés par une trame spécifique dans le règlement graphique et sont protégés grâce à des outils spécifiques (EBC)
Orientation 13 : Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire	
Action Urbanisation D 13.1 : Élaborer des documents d'urbanisme conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.	▪ PADD : La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement.

Actions du plan stratégique du SRCE liées aux communes et/ou au Plan Local d'Urbanisme	Prise en compte dans le PLU
	▪ Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée est également l'un des objectifs du PADD en favorisant notamment l'urbanisation des dents creuses et en assurant une densité minimale de 22 log/ha en moyenne sur l'ensemble des Orientations d'Aménagements et de Programmation. ▪ Le PLU intègre la trame verte et bleue dans ces différents documents : les boisements, haies et zones humides sont identifiés dans le rapport de présentation, ils sont identifiés par une trame spécifique dans le règlement graphique, ils sont protégés grâce à des outils spécifiques (EBC, loi paysage, pas de destruction de zones humides) ▪ La sobriété foncière est traduite dans l'ensemble des documents du PLU : Seuls 22.44 hectares sont voués aux extensions urbaines (contre 66.18 dans le projet de PLU initial), la densité urbaine est encouragée dans l'ensemble des zones U afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels
Action urbanisation D13.2 Développer et généraliser à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissement, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité	▪ La préservation des éléments constitutifs de la trame verte est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. ▪ Le PLU intègre la trame verte et bleue dans ces différents documents (notamment le règlement graphique). Des expertises zones humides ont été réalisées dans les secteurs à enjeux. ▪ Les OAP intègrent les spécificités de chaque site (préservation/mise en valeur des haies, zones humides) et proposent des aménagements en faveur du développement durable : liaisons douces.
Orientation 14 : Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs	
Action urbanisation D14.2 Mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue	▪ La préservation de la trame verte et bleue est l'un des objectifs majeurs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. ▪ Le PLU intègre la trame verte et bleue dans ces différents documents : les haies, boisements, zones humides et cours d'eau sont identifiés dans le rapport de présentation, les zones humides et boisements classés sont identifiés par une trame et sont protégés dans le règlement littéral (pas de destruction de zones humides) ▪ Les OAP intègrent et mettent en valeur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, haies,)
Orientation 15 : Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires	
Action Infrastructures D 15.2 : Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des canaux, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.	▪ Le recours aux modes de déplacements alternatifs est traduit dans l'ensemble des documents composant le PLU : Il est l'un des objectifs du PADD (orientation n°6.2). Il prévoit notamment le développement des circulations douces. ▪ Les OAP prescrivent la création de liaisons douces.

Prise en compte du SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document cadre permettant de fixer les objectifs et les grandes orientations sur le bassin de l'hydro-région Loire-Bretagne afin d'atteindre le bon état écologique des eaux fixé par la DCE.

Objectifs du SDAGE Loire Bretagne liés aux communes et/ou au Plan Local d'Urbanisme	Prise en compte dans le PLU
Repenser les aménagements de cours d'eau	
1A - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux *1B - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines* *1C - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques* *1D - Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau* *1E - Limiter et encadrer la création de plans d'eau* *1F - Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur* *1G - Favoriser la prise de conscience* *1H - Améliorer la connaissance*	- Identification des cours d'eau - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux
Réduire la pollution par les nitrates	
2A - Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire *2B - Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux* *2C - Développer l'incitation sur les territoires prioritaires* *2D - Améliorer la connaissance*	- Identification des cours d'eau - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux
Réduire la pollution organique et bactériologique	
3A - Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore *3B - Prévenir les apports de phosphore diffus* *3C - Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents* *3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée* *3E - Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification des cours d'eau - Favoriser les surfaces perméables (règlement) - Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés) - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux - Identification (trame spécifique) et protection des zones par des haies, notamment celles située en bas de versant jouant un rôle hydraulique important

Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	
5A - Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances *5B - Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives* *5C - Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations*	- Identification des risques technologiques, transport de matières dangereuses dans le rapport de présentation
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
6A - Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable *6B - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages* *6C - Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages* *6D - Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages* *6E - Réserver certaines ressources à l'eau potable* *6F - Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales* *6G - Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification des cours d'eau - Favoriser les surfaces perméables (règlement) - Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés) - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux - Identification (trame spécifique) et protection des zones par des haies, notamment celles située en bas de versant jouant un rôle hydraulique important - Les annexes sanitaires rappellent l'origine des ressources mobilisées sur le territoire, incitent à la sobriété en matière de consommation en eau potable et s'assurent de la capacité des équipements en place pour les futurs besoins
Maîtriser les prélèvements d'eau	
7A - Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau *7B - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage* *7C - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4* *7D - Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal* *7E - Gérer la crise*	- Les annexes sanitaires rappellent l'origine des ressources mobilisées sur le territoire, incitent à la sobriété en matière de consommation en eau potable et s'assurent de la capacité des équipements en place pour les futurs besoins
Préserver les zones humides	
8A - Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités *8B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités* *8C - Préserver les grands marais littoraux* *8D - Favoriser la prise de conscience* *8E - Améliorer la connaissance*	- Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux (règlement littéral)

Prise en compte du SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document cadre, traduisant directement les objectifs poursuivis par le SDAGE Loire-Bretagne. La commune de la Guerche-de-Bretagne se trouve sur le territoire du SAGE Vilaine.

Objectifs du SAGE Vilaine	Prise en compte dans le PLU
Les zones humides	
- *Marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides* - *Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme* - *Mieux gérer et restaurer les zones humides*	- Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux
Les cours d'eau	
- *Connaître et préserver les cours d'eau* - *Reconquérir les fonctionnalités des cours d'eau en agissant sur les principales causes d'altération* - *Mieux gérer les grands ouvrages* - *Accompagner les acteurs du bassin*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification des cours d'eau - Améliorer la gestion des eaux pluviales (PADD) - Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés) - Identification des zones humides par une trame spécifique et protection de ces milieux - Identification (trame spécifique) et protection des zones par des haies, notamment celles située en bas de versant jouant un rôle hydraulique important
Les peuplements piscicoles	
- *Préserver et favoriser le développement des populations de poissons grands migrateurs* - *Préserver et restaurer les populations piscicoles holobiotiques*	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux
La baie de Vilaine	
- *Assurer le développement durable de ma baie* - *Reconquérir la qualité de l'eau* - *Réduire les impacts liés à l'envasement* - *Préserver, restaurer et valoriser les marais retro-littoraux*	- Le PLU, à travers tous les documents qui le composent, respecte les objectifs poursuivis par le SAGE - L'état initial décrit notamment la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux
L'altération de la qualité par les nitrates	
- *L'estuaire et la qualité de l'eau brute probabilisable comme fils conducteurs* - *Mieux connaître pour mieux agir* - *Renforcer et cibler les actions*	- Le PLU, à travers tous les documents qui le composent, respecte les objectifs poursuivis par le SAGE
L'altération de la qualité par le phosphore	
- *Cibler les actions* - *Mieux connaître pour agir* - *Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique* - *Lutter contre la sur-fertilisation* - *Gérer les boues des stations d'épuration*	- Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés)

Objectifs du SAGE Vilaine	Prise en compte dans le PLU
L'altération de la qualité par les pesticides	
- *Diminuer l'usage des pesticides* - *Améliorer les connaissances* - *Promouvoir des changements de pratiques* - *Aménagement l'espace pour limiter le transfert des pesticides vers le cours d'eau*	- Le PLU, à travers tous les documents qui le composent, respecte les objectifs poursuivis par le SAGE
L'altération de la qualité par les rejets de l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)	
- *Prendre en compte le milieu et le territoire* - *Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires*	- Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés)
L'altération des milieux par les espèces invasives	
- *Maintenir et développer les connaissances* - *Lutter contre les espèces invasives*	- Le PLU, à travers tous les documents qui le composent, respecte les objectifs poursuivis par le SAGE
Prévenir le risque inondations	
- *Améliorer la connaissance et la prévision des inondations* - *Renforcer la prévention des inondations* - *Assurer la satisfaction des usages* - *Mieux gérer la crise*	- Proposition d'une gestion alternative des eaux pluviales
Gérer les étiages	
- *Fixer des objectifs de gestion des étiages* - *Améliorer la connaissance* - *Assurer la satisfaction des usages* - *Mieux gérer la crise*	- Le PLU, à travers tous les documents qui le composent, et principalement les annexes sanitaires, incitent à la sobriété en matière de consommation d'eau potable
L'alimentation en eau potable	
- *Sécuriser la production et la distribution* - *Informer sur les consommations*	- Les annexes sanitaires présentent les sources d'alimentation dont la commune dépend et incite à la sobriété en matière de consommation d'eau potable
La formation et la sensibilisation	
- *Organiser la sensibilisation* - *Sensibiliser les décideurs et les maîtres d'ouvrages* - *Sensibiliser les professionnels* - *Sensibiliser les jeunes et le grand public*	- Le PLU, à travers tous les documents qui le composent, respecte les objectifs poursuivis par le SAGE
Organisation des maîtres d'ouvrages et territoires	
- *Faciliter l'exercice de la maîtrise d'ouvrages* - *Renforcer le lien entre SAGE et la planification territoriale*	- Le PLU, à travers tous les documents qui le composent, respecte les objectifs poursuivis par le SAGE

Prise en compte du volet environnemental du SCoT

Le SCoT du Pays de Vitré définit un certain nombre d'objectifs qui permettent d'orienter et cadrer les communes dans leur projet de développement communal. Certaines de ces orientations concernent directement le volet environnemental.
Le tableau suivant s'attache à rendre compte de la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.

Objectifs environnementaux du SCoT	Prise en compte dans le PLU
Thématique 1 : Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire	
Orientation 1.3 : Prendre en compte les risques et les nuisances 1.3.1 Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances 1.3.2 Maîtriser les risques naturels 1.3.3 Limiter le risque inondation	- Le rapport de présentation identifie les sources de nuisance sur le territoire - Le projet de territoire limite le développement urbain à proximité des sources de nuisances
Thématique 2 : Pour une gestion optimale de l'espace	
2.1 : Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités du Pays de Vitré 2.1.1 Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés 2.1.2 Conforter un modèle multipolaire et complémentaire pour réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 2.1.3 Limiter les constructions dans les l'espace rural pour préserver le cadre de vie des milieux 2.2 : Limiter la consommation foncière 2.2.1 Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace Optimiser l'utilisation du foncier économique et commercial et mutualiser les équipements	- La sobriété foncière est l'un des objectifs majeurs du PADD - Le PLU priorise l'urbanisation dans les dents creuses et impose une densité moyenne de 22 log/ha - Les extensions urbaines ne représentent que 22.4 ha contre 66.2 dans le projet de PLU initial arrêté mais non approuvé
Thématique 4 : Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté	
4.2 : Développer et diversifier les mobilités alternatives 4.2.2 Développer un réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire	- Les OAP prévoient la création de liaisons douces
Thématique 7 : Préserver les cadres de vie et valoriser les ressources du territoire	
7.1 Valoriser les paysages et le patrimoine du Pays de Vitré 7.1.1 Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire 7.1.2 Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager 7.1.3 Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement 7.2 : Garantir une gestion durable des ressources du territoire 7.2.1 Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau 7.2.2 Exploiter durablement et valoriser localement les ressources du sous-sol 7.2.3 Avoir une gestion durable des déchets	- Identification graphique des zones N et A (règlement associé limitant strictement les constructions dans ces zones) - Le PADD prévoit de préserver et mettre en valeur les paysages, le patrimoine et l'environnement pour affirmer l'identité communale - Les éléments patrimoniaux et paysagers sont identifiés et protégés dans le règlement graphique et littéral - Favoriser l'urbanisation en dents creuses et respect d'une densité moyenne de 22 log/ha pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

7.3 : Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue 7.3.1 Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité 7.3.2 Assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques 7.3.3 Préserver les éléments qui composent la trame verte et les dynamiques des milieux associés	- L'état initial décrit la qualité de l'eau sur le territoire ainsi que les objectifs poursuivis en matière d'atteinte du bon état écologique des eaux - Identification des cours d'eau - Favoriser les surfaces perméables (règlement) - Urbanisation dans les dents creuses ou dans la continuité de la zone agglomérée permettant le raccordement aux équipements publics de traitement des eaux usées (limiter les rejets non maîtrisés) - Les annexes sanitaires rappellent l'origine des ressources mobilisées sur le territoire, incitent à la sobriété en matière de consommation en eau potable et s'assurent de la capacité des équipements en place pour les futurs besoins - La préservation de la trame verte et bleue est l'un des objectifs du PADD. Elle est notamment traduite dans la carte de synthèse du projet d'aménagement. - Le PLU intègre la trame bleue dans ces différents documents : les zones humides et cours d'eau sont identifiés dans le rapport de présentation, les zones humides sont identifiées par une trame spécifique dans le règlement graphique, les zones humides sont préservées dans le règlement littéral (pas de destruction de zones humides) - Le PLU intègre la trame verte dans ces différents documents : les haies et boisements sont identifiés dans le rapport de présentation, ils sont identifiés par une trame spécifique dans le règlement graphique, le bocage et les espaces boisées sont protégés grâce à des outils spécifiques (EBC, zones N, loi paysage). Le PLU assure une croissance maîtrisée et équilibrée en favorisant notamment l'urbanisation des dents creuses et en assurant une densité moyenne de 22 log/ha
Thématique 8 : Préserver les cadres de vie et valoriser les ressources du territoire	
8.1 : Œuvrer pour la transition énergétique 8.1.1 Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie 8.1.2 Développer les bâtiments sobres 8.1.5 Produire et consommer de l'énergie renouvelable, locale et diversifiée	- Le règlement permet le recours aux énergies renouvelables - Les OAP incitent le recours aux énergies renouvelables via les orientations notamment (favoriser les apports solaires)

Protection des Réservoirs de biodiversité et prise en comptes des Corridors écologiques

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent vivre et/ou à partir desquels elles se dispersent.
Ces réservoirs sont identifiés en cumulant :

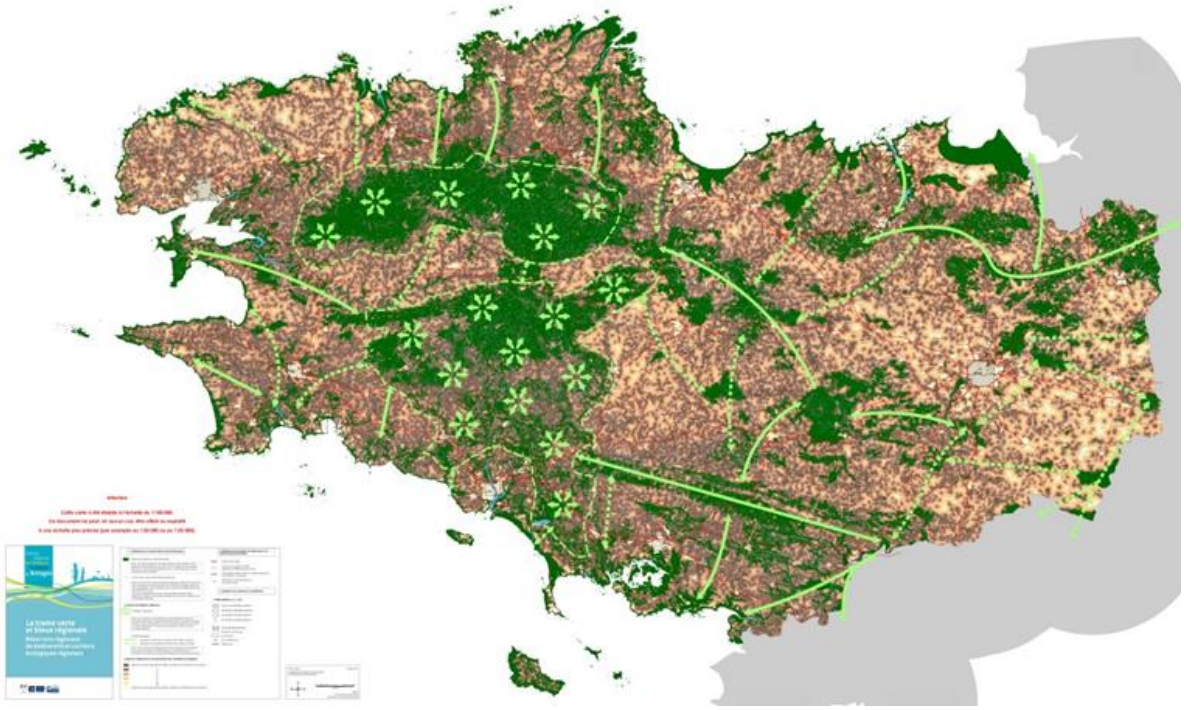
- Les apports des zonages d'inventaires ou réglementaires (Natura 2000, ENS, ZNIEFF, forêts, etc.)
- Les apports de la mosaïque verte (boisements, espaces naturels et agro-naturels connectés)
- Les apports du réseau hydrographique et zones humides

Les corridors écologiques sont les voies de déplacement, de dispersion ou de migration.
Deux grands types de corridors écologiques régionaux sont identifiés :

- des corridors-territoires au sein desquels le niveau de connexion entre milieux naturels est très élevé. Dans ce contexte de milieux très imbriqués, il n'est pas possible d'identifier des axes de connexions préférentiels. L'ensemble du territoire fonctionne comme un corridor régional ;
- des corridors linéaires, représentés sous forme de flèches qui visualisent le principe des connexions d'intérêt régional. La localisation de ces connexions n'est donc pas à associer précisément à la position des flèches.

Au niveau régional, le schéma de cohérence écologique propose la carte ci-contre.
La commune de La Guerche-de-Bretagne se situe dans un secteur au niveau de connexion des milieux assez faible pour sa partie terrestre. A une échelle plus fine on constate cependant que la vallée du ruisseau du Monboury (source : SDAGE Loire-Bretagne) présente une plus forte connectivité de ses milieux naturels.

TRAME VERTE ET BLEUE SRCE BRETAGNE



Déclinée et précisée à l'échelle communale, grâce aux apports de l'état initial de l'environnement, la trame verte et bleue est beaucoup plus précise, complétée par, entre autres, le maillage bocager et les zones humides.

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de La Guerche-de-Bretagne (zones protégées, bois, cours d'eau, zones humides, bocage,) ont été pris en compte dans le zonage de PLU. L'intégralité est classée en zone N impliquant des mesures de protection et de préservation.

Le règlement induit sur ces espaces une protection forte où les aménagements ne sont autorisés que sous certaines conditions.

TRAME VERTE ET BLEUE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE



Une trame spécifique est appliquée aux zones humides, aux boisements ainsi qu'aux linéaires bocagers au titre de la loi Paysage pour des motifs d'ordre paysager, historique et/ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Dans les espaces boisés classés (EBC) le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Sur le nouveau document les EBC représentent environ 9 hectares.

Concernant les zones humides, le règlement renvoie aux dispositions réglementaires imposées par le SDAGE Loire Bretagne et le Code de l'environnement. Ainsi toute destruction de zones humides est proscrite (sauf exception et après accord des services instructeurs de la Police de l'Eau).

Les zones N représentent environ 279 hectares dans le nouveau document d'urbanisme contre 14 ha dans l'ancien.

Prise en compte du Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

Pour chaque orientation définie, le SRCAE détaille les objectifs poursuivis.
Dans le cadre de la mise en œuvre du SRCAE Bretagne (approuvé le 4 novembre 2013), plusieurs leviers d'actions concernent directement les communes. Le PLU de La Guerche-de-Bretagne a pris, tout au long de son élaboration, la mesure de ces orientations en les traduisant dans ses différents documents.

Objectifs environnementaux du SRCAE	Prise en compte dans le PLU
Bâtiment	
1 Déployer la réhabilitation de l'habitat privé **2** Poursuivre la réhabilitation performante et exemplaire du parc de logement social **3** Accompagner la réhabilitation du parc tertiaire **4** Généraliser l'intégration des énergies renouvelables dans les programmes de construction et de réhabilitation	- Le PADD promeut les formes urbaines simples garantes de performances énergétiques (7.4) - Le règlement encourage le recours aux énergies renouvelable
Transport de personnes	
6 Favoriser une mobilité durable par une action forte sur l'aménagement et l'urbanisme **7** Développer et promouvoir les transports décarbonés et/ou alternatifs à la route **8** Favoriser et accompagner les évolutions des comportements individuels vers les nouvelles mobilités	- Favoriser l'urbanisation en dents creuses et respect d'une densité moyenne de 22 log/ha pour limiter les déplacements et donc les besoins énergétiques - Les OAP prévoient la création de liaisons douces pour connecter les secteurs de développement urbain au réseau existant - Le développement des liaisons douces et des circuits de randonnées est l'un des objectifs du PADD (6.2) - Encourager le recours aux énergies renouvelables
Aménagement et urbanisme	
16 Intégrer les thématiques climat air énergie dans les documents d'urbanisme et de planification	- Le rapport de présentation présente les différentes sources d'énergies renouvelables disponibles sur le territoire ainsi que leur valorisation actuelle - Le PLU favorise l'urbanisation en dents creuses et respecte d'une densité moyenne de 22 log/ha pour limiter les déplacements et donc les besoins énergétiques - Le PADD prévoit la promotion des formes urbaines simples garantes de performances énergétiques (7.4) - Le développement des liaisons douces et des circuits de randonnées est l'un des objectifs du PADD (6.2) - Les OAP prescrivent, dans certains cas, la création de liaisons douces
Activités économiques	
20 Mobiliser le gisement des énergies fatales issues des activités économiques	- Le PADD promeut les formes urbaines simples garantes de performances énergétiques (7.4) - Le règlement encourage le recours aux énergies renouvelables

Energies renouvelables	
24 Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque **25** Favoriser la diffusion du solaire thermique **27** Soutenir le déploiement du bois-énergie	- Le rapport de présentation présente les différentes sources d'énergies renouvelables disponibles sur le territoire ainsi que leur valorisation actuelle - Le règlement encourage le recours aux énergies renouvelables
Gouvernance	
30 Améliorer et diffuser la connaissance sur le changement climatique et ses effets en Bretagne	- Le rapport de présentation aborde la question du changement climatique

Prise en compte du Plan Climat Energie territorial (PCAET)

Pour chaque orientation définie, le PCAET détaille les objectifs poursuivis et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs.
Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET de Vitré communauté, plusieurs leviers d'actions concernent directement les communes.
Le PLU de La Guerche-de-Bretagne a pris, tout au long de son élaboration, la mesure de ces orientations en les traduisant dans ses différents documents.

Objectifs environnementaux du PCAET	Prise en compte dans le PLU
Enjeu 1 : Développer la production d'énergies renouvelables sur le territoire et sensibiliser le grand public aux enjeux climat- énergie	
- Objectif 1 : Atteindre 23% de production d'énergies renouvelables sur le territoire en 2020 - Objectif 2 : Sensibiliser et mobiliser le grand public	- Le PADD promeut les formes urbaines simples garantes de performances énergétiques (6.2) - Le rapport de présentation présente les différentes sources d'énergies renouvelables disponibles sur le territoire ainsi que leur valorisation actuelle - Le règlement encourage le recours aux énergies renouvelable
Enjeu 2 : Maîtriser les consommations énergétiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire	
- Objectif 3 : Favoriser la rénovation thermique de l'habitat - Objectif 4 : Limiter les émissions dans les déplacements des personnes et des marchandises - Objectif 5 : Mobiliser les acteurs économiques du territoire - Objectif 6 : Accompagner les communes dans leur politique énergétique	- Le rapport de présentation présente les différentes sources d'énergies renouvelables disponibles sur le territoire ainsi que leur valorisation actuelle - Le développement des liaisons douces et des circuits de randonnées est l'un des objectifs du PADD (6.2) - Les OAP prescrivent, dans certains cas, la création de liaisons douces

Ce document est en cours de révision. De nouveaux objectifs devaient être fixés pour la collectivité.

Synthèse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

A l'échelle globale du territoire, les incidences sur les entités naturelles, support de richesse biologique et écologique du territoire sont synthétisées dans le tableau suivant :

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidence	Mesure	Impacts résiduels
Espaces agricoles	Espaces agricoles zonés en A ou N lorsqu'il existe des enjeux environnementaux particuliers		Protection des espaces sensibles ou à forts enjeux		
	Des projets urbains uniquement dans la continuité des anciennes zones U. Economie de près de 44 hectares en extension urbaine par rapport au projet de PLU initial non approuvé		Consommation de terres agricoles	Favoriser la densification et l'urbanisation des dents creuses pour le reste des zones U. Economie de près de 44 ha en extension urbaine par rapport au projet de PLU initial non approuvé	
Trame verte	Identification et protection des boisements (9 ha d'EBC) et des autres éléments constitutifs de la trame verte (zones N)		Protection de la plupart des zones sensibles (zone humide, EBC,).		
Trame bleue	Identification et protection des zones humides et des cours d'eau (zones N, aplat spécifique dans le règlement graphique, protections dans le règlement littéral pour les zones humides)		Protection des zones concernées		
Corridors	Identification et préservation des grandes continuités écologiques (trame verte et bleue) par un zonage approprié (zones N). Identification et protection des haies (EBC, loi paysage)		Prise en compte de la trame verte et bleue dans l'ensemble des éléments du projet de territoire : règlement graphique, littéral, PADD, OAP		



3.2.3 Ressources naturelles

Gestion de l'eau

- ***Alimentation en eau potable***

Si les problématiques liées à l'eau sont déjà fortement cadrées par la loi sur l'eau et les réglementations qui en découlent, la commune se doit à son échelle de maitriser les consommations d'eau réalisées sur son territoire. Dans le cadre du PLU, cela consiste à assurer une quantité d'eau suffisante et de qualité à sa population actuelle et future.
Les objectifs démographiques de la commune vont engendrer une augmentation de la consommation en eau pouvant conduire à des conflits d'usage. L'augmentation de la population va donc accroître le prélèvement d'eau.
Parallèlement, la densification de l'enveloppe existante permet d'optimiser le réseau AEP.
Les besoins globaux et consommations de pointe future seront chiffrés à partir de l'estimation de population à l'horizon 2026, échéance du Plan Local d'Urbanisme, soit 4 974 habitants.
Pour cette période, ils seront calculés sur la base approximative :

- D'une consommation moyenne journalière de l'ordre de 100 à 150 l/j/hab
- Des consommations de pointe journalières sur la base de 130% du débit moyen, soit 195l/j/hab.

Ainsi, à l'échéance du PLU, la consommation d'eau potable peut être estimée entre 180 000 et 270 000 m^3/an avec des pointes pouvant atteindre 354 000 m^3/an.
En 2016 le Syndicat intercommunal des eaux de la forêt de Theil a distribué 8 915 129 m^3 soit la consommation annuelle d'environ 163 000 habitants pour une population effective de 154 500 habitants.
La capacité de production d'eau potable sur le territoire est ainsi en mesure d'assurer les consommations futures.

- ***Gestion des eaux pluviales***

L'accroissement des superficies imperméabilisées va générer une augmentation des volumes ruisselés (augmentation des débits de pointe), une augmentation du risque inondation et accroitre la pollution des eaux via le lessivage des routes.
La Guerche-de-Bretagne prend en compte la gestion des eaux pluviales et inscrit dans son règlement quelques règles afin d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales :
Zones UA, Art.4 « Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences de la protection du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.
Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.
A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur ».

- ***Traitement des eaux usées***

Le projet de PLU peut avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées liés à l'accroissement de la population sur le territoire.
La commune de La Guerche-de-Bretagne dispose d'une station de traitement de ses eaux usées d'une capacité de 26 700 EH pour une charge entrante estimée à 27 700 EH.
Les analyses réalisées mettent en avant une non-conformité des rejets sur les deux dernières années liées au dépassement de certains paramètres malgré le bon rendement global de l'équipement.
Des travaux ont été réalisés en 2012 permettant de passer de 18 000EH à 26 500 EH. Parallèlement, l'industriel responsable d'une part importante des rejets sur la commune (abattoir), mène une campagne de travaux afin d'améliorer le prétraitement de ses eaux usées et ainsi réduire la pression sur l'équipement communal de traitement des eaux usées.
Enfin, une étude détaillée sera réalisée, avec un bureau d'études spécialisé, afin de déterminer les travaux à programmer pour que la station d'épuration soit en adéquation avec les zones constructibles inscrites dans le PLU (en habitat et en activités).

Les articles 4 du règlement précisent que « Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.
En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.
La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.
Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.
Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite ».

- ***Hydrologie***

Le projet de PLU peut avoir un impact sur la qualité des eaux notamment du fait de la dégradation des eaux en provenance des bassins versant amont (augmentation de la production d'eau usées, augmentation des surfaces imperméabilisées,) pouvant conduire à des conflits vis-à-vis des usages associés (biodiversité, AEP,).
Cependant, les différentes mesures décrites précédemment : raccordement des extensions urbaines au réseau d'assainissement, protection des zones humides, favoriser la densification urbaine, vont ainsi limiter le risque d'impact sur l'eau en tant que ressource.

L'énergie

L'augmentation de la population du territoire va générer une augmentation de la consommation d'énergie.
L'approvisionnement de la commune se fait via le réseau national d'électricité, et permet donc de fournir en énergie la population future de la commune.
La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 revoit les objectifs nationaux qui avaient été transcris dans les lois I et II du Grenelle Environnement, dorénavant le 3x20 (d'ici 2020 réduire de 20% les émissions de GES, d'améliorer de 20% l'efficacité énergétique et de porter à 20% la part des énergies renouvelables) évolue et la loi vise :

La réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050.
- La réduction de la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;
- La réduction de la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à l'année de référence 2012 ;
- L'obtention de la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de cette consommation en 2030.

En parallèle, la mise en place d'un nouvel environnement doit permettre :

- La réduction de la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50 % à l'horizon 2025 ;
- La réduction de la pollution atmosphérique prévue par le plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- L'obtention d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes " bâtiment basse consommation " (BBC) ou assimilées, à l'horizon 2050, en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes ;
- La multiplication par cinq de la quantité de chaleur et de froid renouvelable et de récupération livrée par les réseaux de chaleur et de froid à l'horizon 2030.

- ***Energie dans les bâtiments***

Le PADD affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique par l'objectif 7.4 *« Promouvoir les formes urbaines simples garantes de performances énergétiques* ».
Les OAP permettent le recours aux énergies renouvelables en incitant les porteurs de projets à favoriser les orientations favorables à la performance énergétique des bâtiments.
Le règlement incite le recours aux énergies renouvelables dans la zone à condition d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'intégration paysagère et architecturale.
Par ailleurs, les nouveaux logements ou les réhabilitations doivent répondre à des normes de construction plus exigeantes en matière de performance énergétique du bâti.
Par exemple, avec la mise en œuvre de la Réglementation Thermique 2012 (RT2012, RT 2020), les constructions neuves doivent remplir plusieurs critères :

- un bâti bien isolé, étanche, et orienté de façon à bénéficier des apports de chaleur et de lumière du soleil,
- des équipements de chauffage et de production d'eau chaude efficaces permettant de réduire la consommation d'énergie primaire du logement, même si celui-ci est très isolé,
- une part d'énergie renouvelable intégrée pour les maisons individuelles, comme par exemple des panneaux solaires permettant de produire une partie de l'eau chaude,
- une conception architecturale et des protections solaires visant à limiter les surchauffes estivales, sans recourir à la climatisation.

Ces obligations permettent de réduire sensiblement les besoins et les consommations énergétiques du bâtiment afin d'atteindre l'objectif de 50 kWhep/m²/an en moyenne.
La RT 2020 à venir sera encore plus exigeante et visera les bâtiments à énergie positive (BEPOS), c'est-à-dire des bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.
Les dispositions en faveur de la protection des espaces naturels et de l'agriculture ont des rôles indirectement positifs dans la gestion des énergies et de la lutte contre l'effet de serre.

- ***Réduction des émissions de CO2 dans les transports***

Afin de réduire les émissions de CO_2, dont la principale source est le transport routier, la commune souhaite agir sur les déplacements. Deux grandes orientations y participant sont inscrites au PADD :

- Maîtriser le développement urbain (1.3) => Le développement d'un modèle urbain plus dense et plus compact (22 log/ha), proche des services et équipements, permet de réduire cet impact énergétique en limitant le recours aux transports.
- Développer les circulations douces et les circuits de randonnés (7.4) => Le développement d'une mobilité douce propose une alternative aux déplacements individuels motorisés et permet d'agir sur le bilan carbone.

Au sein des OAP, des principes de laissons douces sont fixés.

Artificialisation des sols

Le PLU de la commune de La Guerche-de-Bretagne vise à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en priorisant les zones à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine existante ainsi que sur ses franges, en favorisant les opérations au sein des dents creuses et en imposant une densité moyenne de 22 logements par hectare sur les sites de projet.

- ***Mesures d'accompagnement***

Le projet de PLU prévoit :

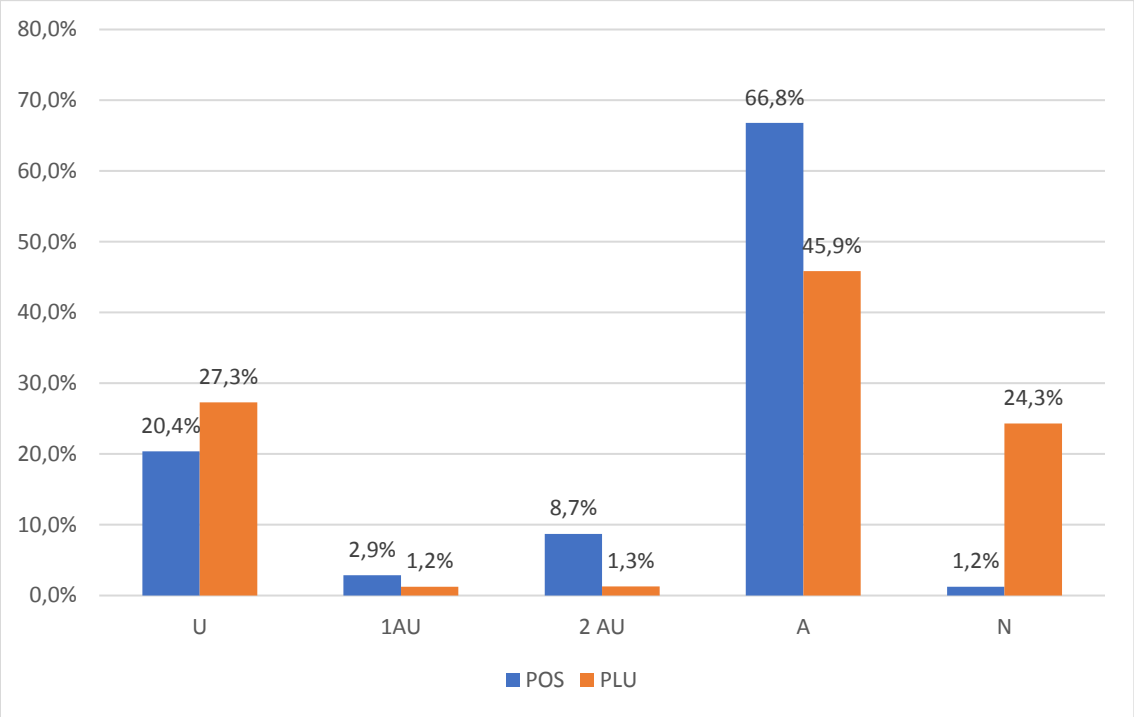
- 3.32 d'urbanisation dans les dents creuses et 2.27 ha en renouvellement urbain
- 20.26 ha d'urbanisation en extension urbaine (contre plus de 130 ha dans le projet de PLU non approuvé)

Les extensions urbaines concernent le développement le développement de l'habitat, des services, des équipements et des activités.
En ce qui concerne les hameaux, l'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole est encadrée par le règlement des zones agricoles et naturelles. Les changements de destination sont limités, sous conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, les secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux et les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement.

- ***POS / PLU***

Au PLU, les zones urbaines représentent 27 % de la superficie communale (313 hectares) et 2.5% de zones à urbaniser. Au POS, les zones urbaines représentaient 20.4% de la surface communale (234 hectares) et 11.60% de zones à urbaniser (133 ha au POS dont 33 ha à court terme).

REPARTITION DES SURFACES ENTRE POS ET PLU



Synthèse des incidences sur les ressources naturelles

Enjeux	Projet communal	Effets	Incidences	Mesures	Effets résiduels
Eau (eau potable)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur la ressource	- Ressources suffisantes - Bouclage du réseau.	
Eau (assainissement des eaux usées)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur les équipements	- Equipement suffisamment dimensionné - Obligation de raccordement au réseau collectif	
Eau (assainissement des eaux pluviales	Développement urbain		Augmentation des surfaces imperméabilisées	- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales	
Energie	Croissance démographique		Augmentation des besoins énergétiques	- Formes urbaines - Affirmation de la centralité du bourg - Développement de modes de déplacements alternatifs - Encourager le recours aux énergies renouvelables	
			Augmentation des émissions de CO_2	- Développement de modes de déplacements alternatifs	
Sols	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	- Favoriser un développement urbain dense	



3.2.4 Paysage et Patrimoine

Le Paysage

Le développement économique et urbain d'une commune conduit à la réaffectation de secteurs vers de l'habitat, des activités économiques, des infrastructures et superstructures. Ces transformations peuvent avoir des conséquences sur le paysage communal et donc, potentiellement, sur la perception générale d'un site ou d'un ensemble de sites naturels.
Cet impact reste proportionnel à l'ampleur des réaffectations. Concernant la commune de La Guerche-de-Bretagne, le développement urbain s'opère uniquement dans la continuité du bâti existant et sur les franges urbaines de la commune, ce qui tend à en limiter l'impact visuel.

- ***Mesures d'accompagnement***

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du PLU. Les règles des articles 6 et suivants participent notamment à assurer la préservation du paysage en :

- limitant les hauteurs des constructions, adaptées à la trame existante,
- règlementant l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives
- règlementant l'aspect extérieur des constructions et la constitution des clôtures

Les modifications du paysage en raison de l'urbanisation de ces secteurs sont limitées dans la mesure où des OAP (pour l'urbanisation à court terme) sont mises en place afin de cadrer cette évolution. Ces dernières prévoient une insertion paysagère des constructions et assurent une maitrise de l'urbanisation afin de limiter l'impact sur le paysage. Des haies bocagères ou des espaces de transition sont imposés dans les secteurs les plus sensibles, notamment les secteurs de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbains.
Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel**.
Contribuant à la définition du caractère paysager et historique spécifique de la commune, les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger ont été identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Haies protégées
- Patrimoine bâti

Certains de ces éléments de végétation (haies et talus) participent de plus à l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et permettent de maintenir un cadre de vie agréable. Ils marquent l'espace, forment des frontières naturelles entre les zones rurales et urbaines, et donnent des limites physiques et visuelles au développement de l'urbanisation.

Le patrimoine

Par l'identification et la définition de règles visant à préserver les éléments de patrimoine culturel (sites archéologiques, ensembles bâtis, monuments historiques, etc.), le PLU conduit à favoriser la valorisation de l'identité territoriale de La Guerche-de-Bretagne.
Le projet ne présente pas d'impacts négatifs sur le patrimoine culturel dont les principaux éléments sont protégés au PLU ; les opérations prévues d'extension et de densification de la trame urbaine existante, notamment, comprennent des dispositions réglementaires (règlement écrit et graphique, OAP) en matière d'intégration environnementale et paysagère. Pour autant, au-delà de ce cadre réglementaire, la valorisation du patrimoine culturel dépend essentiellement des projets d'initiative privée.
Au-delà, le PLU encourage la réhabilitation des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimoniaux puisqu'un repérage fin a été établi à partir de ces critères pour permettre le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles.

3.2.5 Nuisances et pollutions

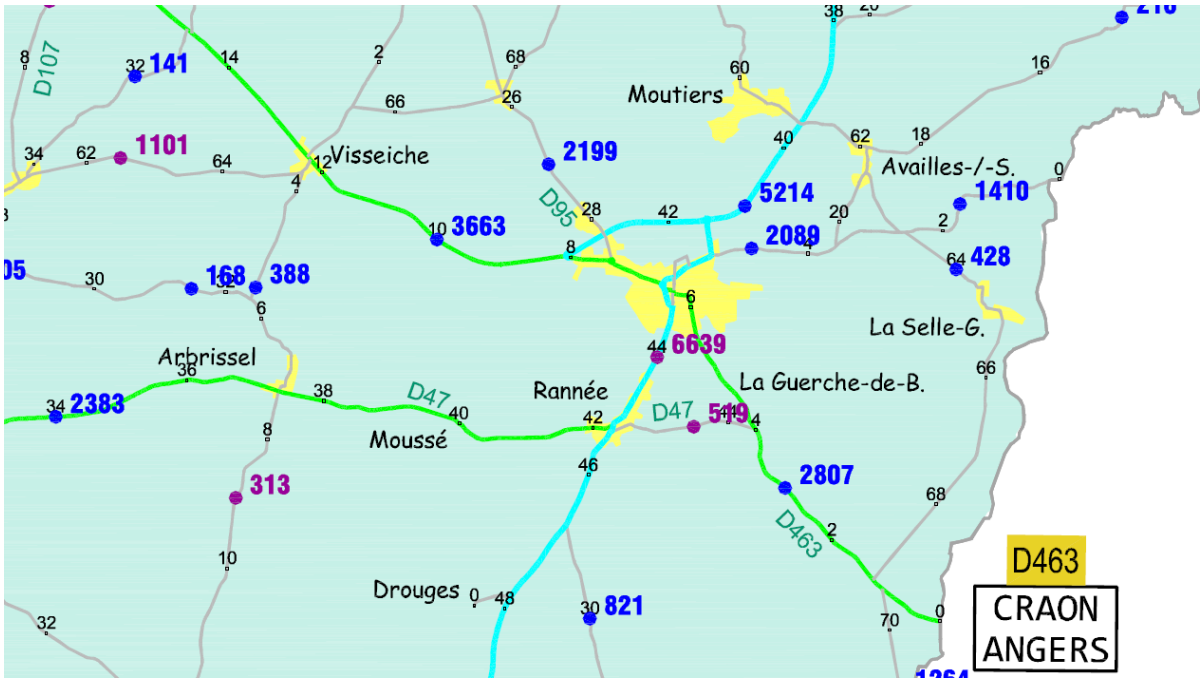
L'air

Le projet de développement urbain de La Guerche-de-Bretagne peut impacter la qualité de l'air en raison :

- D'une augmentation du trafic routier
- Du chauffage domestique
- De l'implantation d'activités polluantes

- ***Trafic routier***

L'accroissement démographique et donc l'augmentation des déplacements peuvent générer une dégradation de la qualité de l'air notamment en secteur urbain notamment aux heures de grandes affluences.
C'est en effet le trafic routier qui est la première cause de pollution de l'air sur le territoire.
D'après les données fournies par l'INSEE, en 2014 la commune de La Guerche-de-Bretagne comptait 1531 actifs de plus de 15 ans. Parmi ces actifs 57% travaillaient sur la commune.
Pour les 43% restants, les migrations pendulaires s'effectuent, dans la majorité des cas, en voiture et à destination des principaux pôles d'emploi situés à proximité : Vitré, Rennes, …
Les informations fournies par le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine relatives au trafic routier du département indiquent que ce sont les RD178 et RD463 qui absorbent le plus le trafic sur ce secteur avec respectivement 5214 VL/jr et 3663 VL/jr.



Trafic routier journalier 2014. Données CD 35

Les choix de développement urbain qui ont été proposés, à savoir la densification et la limitation de l'urbanisation dans les hameaux, va avoir tendance à concentrer l'augmentation du trafic à destination des axes déjà structurants (RD). Dans ce même objectif, le choix des hameaux densifiables (STECAL) a pris en compte le critère de sécurité (accessibilité) et la proximité de l'agglomération afin de limiter les déplacements à l'échelle communale. Ce phénomène va avoir tendance à accentuer les pollutions existantes sur ces secteurs (visuelles, sonores, de la qualité de l'air) mais également à réduire les nouvelles sources de pollution diffuse.

Cette augmentation du trafic routier peut représenter un risque pour les espèces animales les plus mobiles, notamment l'avifaune et les mammifères. Une augmentation importante du trafic peut conduire à une augmentation du risque de collision avec de ce type de faune. Les déplacements, pourtant nécessaires à l'accomplissement du cycle biologique d'un grand nombre d'espèces d'oiseaux et de mammifères, peuvent s'en trouver perturber. L'aire de déplacement de ces espèces est propre à chacune et peut varier de quelques centaines de mètres pour les espèces les plus sédentaires à plusieurs milliers de kilomètres pour les espèces migratrices. Notons cependant que l'absence de sites naturels remarquables sur la commune et le caractère assez lâche de la TVB impliquent une plus faible biodiversité et donc un plus faible risque de collision.
La commune de La Guerche-de-Bretagne agit sur la problématique des déplacements afin d'en réduire l'impact à plusieurs titres :

- Affirmer le secteur de centralité : agir en priorité sur les dents creuses afin de densifier les secteurs situés à proximité des équipements et services et ainsi réduire les déplacements
- Encourager l'usage de modes de déplacement doux : Sentiers piétons afin de réduire le recours aux modes de déplacement polluants => Dans cet objectif, les chemins existants ont été identifiés et des emplacements réservés ont été créés pour les chemins reliant le centre-bourg et les hameaux proches.

Dans certaines OAP, des mesures indiquent le principe de liaisons douces à créer.

- ***Chauffage domestique***

Le PLU de La Guerche-de-Bretagne peut agir sur plusieurs leviers afin de réduire l'impact lié au chauffage domestique. Ces mesures correspondent à celles détaillées dans le chapitre consacré aux énergies.

Le bruit

Les sources de nuisances sonores sont connues et cartographiées.
Au regard du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, la RD178 est classée en catégorie 3 ce qui signifie que la nuisance affecte un rayon de 100m de part et d'autre de l'axe routier.
Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitations, enseignement, établissements de soins et d'action sociale).
Dans le cadre de l'aménagement du territoire, l'enjeu principal est de limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores, en évitant en particulier, la proximité des aménagements les plus sensibles à ces nuisances et en préservant des zones calmes.
Le long des axes routiers du réseau départemental irrigant la zone agglomérée de La Guerche-de-Bretagne, les nouvelles constructions seront nécessairement impactées par le trafic (sur le volet acoustique). Cependant, le PLU limite le développement de l'habitat à proximité de ces zones exposées au bruit.

Sites et sols pollués

Le projet de PLU n'est pas de nature à entrainer de nouvelles pollutions des sols.

Synthèse des incidences vis-à-vis des pollutions et nuisances

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
Air	Augmentation du la population communale		Augmentation des déplacements automobiles, augmentation du recours au chauffage domestique	Confirmer la centralité du centre-bourg et favoriser le recours aux modes de déplacement doux	
Bruit	Augmentation de la population		Augmentation des nuisances sonores à proximité des axes routiers	Limiter les constructions dans les zones exposées au bruit, respect des normes acoustiques	
Sites et sols pollués	Développement urbain hors sites pollués				



3.2.6 Risques naturels et technologiques

Risque Inondation

- ***Risque inondation par débordement de cours d'eau***

La commune de La Guerche-de-Bretagne n'est pas concernée par le risque inondation.
Le PLU propose néanmoins différentes mesures visant à intégrer le risque inondation notamment au travers de la gestion des eaux pluviales (Cf. chapitre consacré aux eaux pluviales).

- ***Risque inondation par remontée de nappes***

Le risque de remontée de nappe est relativement hétérogène sur le territoire. La zone agglomérée s'implante dans des secteurs à la sensibilité plutôt faible.
Le phénomène de remontée de nappe ne peut pas être évité, mais certaines précautions peuvent être prises pour réduire les dégâts dans les zones sensibles, notamment le respect de règles préventives de construction (absence de cave et de sous-sol, rehausse du premier niveau habitable par rapport au terrain naturel,). En l'absence de risque notable sur la zone agglomérée, le PLU de La Guerche-de-Bretagne ne prévoit cependant aucune disposition particulière.

Risque climatique

La croissance démographique induite par le développement de La Guerche-de-Bretagne et par conséquent l'augmentation des émissions de GES (transports, chauffage domestique,) peut avoir un impact sur la qualité de l'air et plus globalement sur les changements climatiques pouvant se traduire par la récurrence des évènements climatiques dommageables.

Risque industriel

Le projet de PLU n'est pas de nature à entrainer un risque industriel supplémentaire.
La commune reste vigilante quant à la nature des activités accueillies sur son territoire. Le règlement des futures zones à urbaniser à destination d'habitat (AU) interdit les installations classées soumises à autorisations. Ces dernières sont seulement autorisées dans la zone UAi sous certaines conditions.

Synthèse des incidences vis-à-vis des risques

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidences	Mesures	Impacts résiduels
Inondations	Commune non soumise au risque inondation		Augmentation des surfaces imperméabilisées	Gestion des eaux pluviales	
Risque climatique	Croissance démographique et développement économique		Augmentation de la production de GES (trafic, chauffage domestique, émissions industrielles,)	Confirmer la centralité du centre-bourg et favoriser le recours aux modes de déplacement doux Encourager le recours aux énergies renouvelables	
Risque industriel	Développement économique du territoire. Accueil de nouvelles activités économiques		Risque de nuisances supplémentaires en fonction des activités	Les installations nouvelles pouvant potentiellement induire des nuisances supplémentaires sont interdites en zone d'habitat et réglementées en zones d'activités	



4 Incidences de la mise en œuvre du projet communal et mesures - analyse par secteur de projet

Les mesures mises en place pour pallier les incidences négatives sur l'environnement et liées à la mise en œuvre du PLU ont été développées dans les chapitres précédents.

En effet, face aux incidences générées, la commune a systématiquement émis des mesures correctives visant à les atténuer en améliorant la qualité environnementale des projets.
Il est à noter que les incidences communes à tous les projets à savoir l'artificialisation des sols, l'augmentation de la consommation en eau, des rejets, de la production de déchets ne seront pas reprises. Les mesures mises en place pour traiter ces thématiques ont été évoquées dans l'analyse précédente.

Ici, sont donc traitées les incidences et les mesures, par secteur de projet.

4.1 Prise en compte de l'environnement dans les projets de développement urbains

Neuf Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées sur la commune de La Guerche-de-Bretagne :



N° OAP	Nom	Surface (ha)
1	Rue de Touraine	0.33
2	Rue du point du jour	0.25
3	Rue de la Hunaudière	0.26
4	Impasse Pierre Goffi	0.25
5	Allée des 3 chemins	0.15
6	Route de Rannée	2.3
7	Les Fontaines	7
8	Rue de la Garenne	6
9	Centre-Ville	

L'OAP n°9 n'ayant pas d'impact sur l'environnement, elle ne fait pas l'objet d'une analyse spécifique.

4.1.1 Zones de projet à vocation d'habitat

- ***N°1 : Rue de Touraine***

L'OAP de la rue de Touraine s'implante au sein d'une dent creuse située à l'Est de la zone agglomérée.
L'opération possède une superficie de 0.33 ha.
Il s'agit d'une prairie permanente située dans une enclave qui semble présenter peu d'enjeu sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Préserver les haies existantes,
- Créer des liaisons douces raccordées au réseau existant,
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments à travers les matériaux et les orientations,
- Une densité de 18 log/ha
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une gestion alternative des eaux pluviales



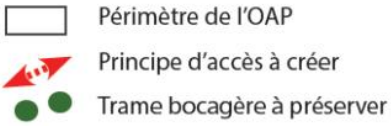
- ***N°2 : Rue du Point du jour***

L'OAP de la rue de la rue du Point du Jour se développe dans la continuité du bâti existant. Ce site correspond à une prairie permanente et représente une superficie de 0.25 ha. Il présente peu d'intérêt sur le plan environnemental (pas de milieu naturel remarquable, position d'enclave).

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :
- Préservation des haies existantes
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments à travers les matériaux et les orientations,
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 16 log/ha,
- Favoriser les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés)



Superficie : 0,25 ha



- ***N°3 : Rue de la Hunaudière***

L'OAP de la rue de la rue de la Hunaudière s'implante au sein d'une dent creuse située dans la partie Nord de la zone agglomérée de La Guerche-de-Bretagne. Le site correspond à une parcelle agricole et représente une superficie de 0.26 ha. Il présente peu d'intérêt sur le plan environnemental (absence de haies, position d'enclave,).

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :
- Assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles à l'Est,
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments à travers les matériaux et les orientations,
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 12 log/ha,
- Favoriser les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés)



- ***N°4 : Impasse Pierre Goffi***

L'OAP de l'impasse Pierre Goffi se situe au sein d'une dent creuse de la zone agglomérée. Le site correspond à une prairie permanente. Seule la haie située en limite Est semble présenter un intérêt écologique (et paysager). Cette OAP représente une superficie de 0,25ha.

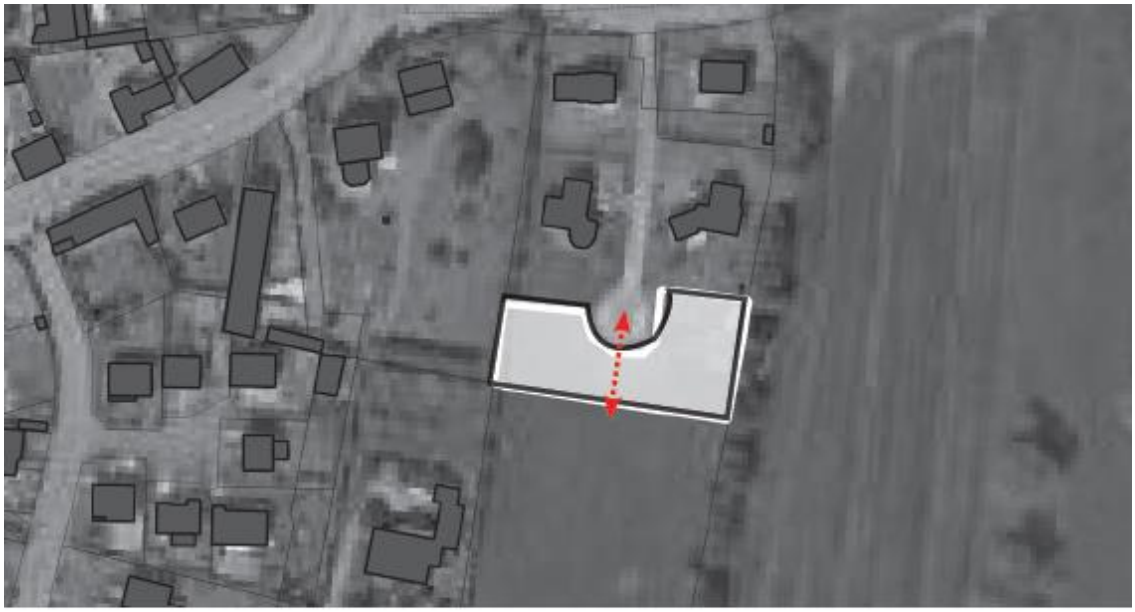
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :
- La conservation de la haie Est
- Une transition paysagère sur la frange Nord (haie végétale)
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments à travers les matériaux et les orientations
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits,
- Une densité de 20 log/ha
- Une gestion alternative des eaux pluviales



- ***N°5 : Allée des Trois chemins***

L'OAP de l'allée des Trois chemins propose une extension dans la continuité du bâti existant sur un parcellaire de 0.15 ha. Situé sur une parcelle agricole, ce site présente peu d'enjeu sur le plan environnemental.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits (de nombreux espaces verts)
- Une gestion alternative des eaux pluviales
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments à travers les matériaux et les orientations
- Une densité de 13 log/ha



Superficie : 0,15 ha

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à créer

- ***N°6 : Route de Rannée***

L'OAP concerne une autre extension urbaine, avec une partie en renouvellement urbain, dans la continuité du bâti existant du Sud de la zone agglomérée de la Guerche. Elle s'étend sur 2.3 ha. Ce site est actuellement valorisé en fonds de jardins et accueille également des hangars de stockage. Du fait de cette occupation du sol, ce site présente peu d'enjeux sur le plan environnemental.
Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :
- Favoriser la densité de l'opération : 23 log/ha (dont habitat collectif, habitat groupé)
- Préserver les haies existantes
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments à travers les matériaux et les orientations
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits
- Une gestion alternative des eaux pluviales



Superficie : 2,3 ha

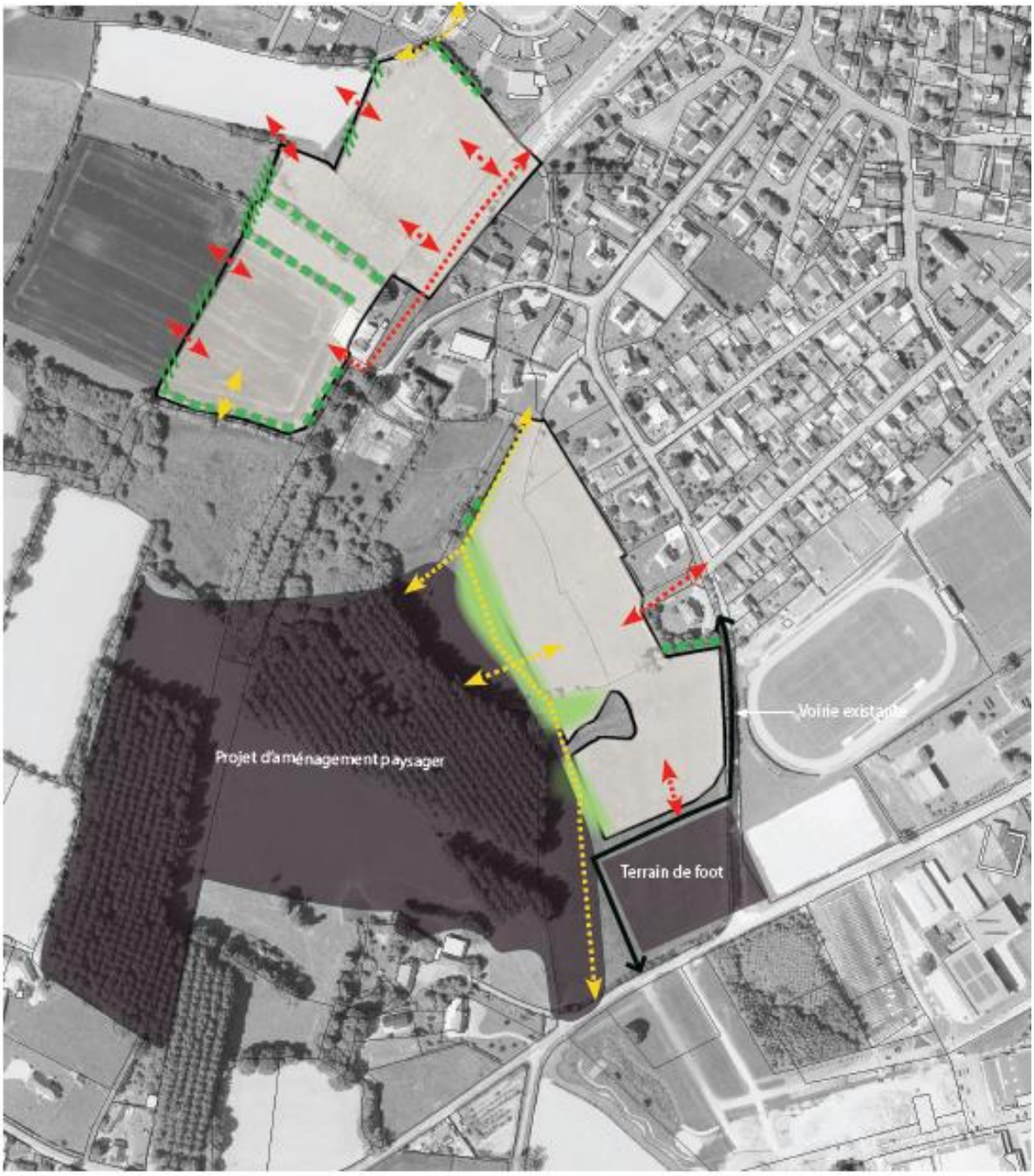
Périmètre de l'OAP
Principe d'accès à créer
Haie bocagère à préserver
Ouvrage de rétention à créer
Liaison mixte à prévoir

- ***N°7: Les Fontaines***

L'OAP des Fontaine propose l'aménagement de deux sites dans la continuité du bâti existant de l'Ouest de la zone agglomérée de 3.63 ha pour la partie Nord et 2.76 ha pour la partie Sud. Ces deux secteurs correspondent à des parcelles agricoles et prairies permanentes. Une partie du secteur Sud se situe en zone humide. Afin d'affiner l'inventaire réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE Vilaine, une expertise zone humide a été réalisée sur ce site et a ainsi permis d'en dégager les principaux enjeux environnementaux. Ainsi l'OAP présentée intègre les spécificités/sensibilités de ce secteur.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :

- Préservation de la zone humide
- Création de transitions paysagères avec les espaces agricoles limitrophes
- Conservation des haies
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments à travers les matériaux et les orientations
- La création de liaisons douces
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits
- Une gestion alternative des eaux pluviales
- Favoriser la sobriété foncière avec une densité de 22 log/ha



⇨ **A travers le développement urbain sur ces secteurs, la commune répond aux objectifs qu'elle s'est fixée en matière de croissance démographique, d'offre de logements neufs (offre globale et logements aidés), de développement économique, …**

4.1.2 Zones de projet à vocation économique ou d'équipement

- ***N°8 : Rue de la Garenne***

L'OAP de la rue de la Garenne propose une opération d'extension urbaine sur 6 ha destinée à accueillir des activités économiques. Ce site correspond à des parcelles agricoles exploitées et présente peu d'enjeux sur le plan environnemental (absence de haies, absence de milieux naturels).

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, cette OAP prévoit :
- Conservation des haies existantes
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments à travers les matériaux et les orientations
- De limiter l'imperméabilisation sur les espaces non construits
- Une gestion alternative des eaux pluviales



4.2 Impacts socio-économiques

L'accueil de nouvelles populations ainsi que de nouvelles activités économiques sur la commune est une opportunité, pour cette dernière, de renforcer son attractivité.
De ce point de vue, l'impact socio-économique du projet de développement urbain communal est positif.
En effet, les différentes activités économiques (commerces, services, industrie, artisanat, etc.) profitent directement d'un territoire où la population augmente et se renouvelle, et, inversement, cette dernière bénéficie de la proximité et de la dynamique de ces activités. Au quotidien, cette situation permet notamment de limiter les déplacements et de favoriser les interactions entre les habitants.

4.3 Impacts sur l'habitat et la mixité sociale

- ***Rappels***

La **loi d'Orientation pour la Ville** du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous ces documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.
D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la **loi contre les exclusions du 29 juillet 1998**, d'évaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins.

L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH).
Le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Pour certaines communes, un seuil de 20% s'applique selon des critères spécifiques. Enfin, certaines communes sont exemptées.
Les articles 97 à 99 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté ont modifié les dispositions législatives relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, codifiées aux articles L.302-5 à L.302-9-4 du CCH, pour d'une part, redéfinir les conditions d'application territoriale du dispositif et de fixation des niveaux d'obligation dans le sens d'un recentrage sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée et plus forte, et d'autre part, renforcer l'opérationnalité des outils existants pour rendre plus efficace l'action de l'État dans les communes carencées.
Pris pour application de la loi n° 2017-66 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté, le décret n° 2017-835 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux , dit "chapeau", modifie les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (R.302-14 à 26), fixant les modalités de détermination du niveau d'obligation SRU applicables aux communes, EPCI ou agglomérations, en se référant à l'indicateur unique de taux de pression sur la demande de logements locatifs sociaux.
Il précise aussi les critères permettant d'exempter les communes d'obligation « SRU », notamment en explicitant la notion de mauvaise desserte des transports en commun ainsi que la procédure afférente (proposition des exemptions sur initiative des EPCI, délai et modalités de saisine de la commission nationale, ...).
Le décret n°2017-840 dit "liste" fixe les valeurs des ratios permettant d'apprécier la tension sur la demande de logement social en vue d'établir les niveaux de taux d'obligation de logements locatifs sociaux, et d'identifier les agglomérations de plus de 30 000 habitants dont les communes pourront bénéficier de la procédure d'exemption d'obligation "SRU". Les listes des EPCI, communes et agglomérations concernées et les ratios afférents figurent en annexes du décret. Ces textes sont en vigueur depuis le 8 mai 2017.

Depuis le 28 décembre 2017, les communes de Vitré Communauté sont exemptées de l'application de l'article 55 de la loi SRU pour 2018 et 2019 imposant la disposition d'au moins 20% de logements sociaux sur son territoire.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Le PLH 2016-2022 précise dans son document d'orientations que « Les objectifs de rattrapage de logements sociaux pour la commune de la Guerche-de-Bretagne sont tellement élevés dans le secteur sud qu'ils représentent près de 40% des objectifs de logements (objectif de rattrapage estimé à 175 sur la période 2016-2022 pour une répartition de la production sur le secteur sud estimée à 429). »
Aussi, les objectifs ont été revus de façon à être réalistes et à assurer l'intégration des logements sociaux dans le parc global. Ainsi, le PLH 2016-2022 prévoit la réalisation de 38 logements locatifs sociaux sur 6 ans, soit 6 par an.

Le PLU prévoit la réalisation de 25 % de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations d'une taille suffisamment importante pour attirer des bailleurs (plus de 10 logements). Cette part est supérieure aux orientations du projet de SCOT (20 %). Ainsi, 62 logements aidés sont prévus au PLU.
Le PLU répond ainsi aux orientations du PLH et du SCoT.

Le PLU répond, à travers ses secteurs de projet, à ces objectifs de production de logement et de diversité de l'habitat. Ainsi, le PLU prévoit d'accueillir environ 620 habitants supplémentaires. Pour répondre à cet objectif, le besoin a été évalué à environ 280 logements dans les 10 ans.
Le PLU à travers son règlement et ses OAP permet la réalisation de 292 logements, dont 225 maîtrisés par des OAP. Aussi, il répond au besoin en logements.

	Surface OAP				Surface constructible (ha)	Logements			
	Surface ha	Renouvellement urbain	Dents creuse	Extension urbaine		Nb de logements	Densité (logts/ha)	Nb de logements aidés	% de logements aidés
Changement de destination						21			
Dents creuses sans OAP	2,09		2,09		2,09	30	14	6	20%
OAP et extension	9.90	2,27	1,24	6.39	9.9	225	22.7	52	23%
Extension 2 AU	0.70			0.7	0.7	16	23	4	25%
TOTAL HABITAT	12,69	2,27	3,32	7,09	12,69	292	23	62	21%

Parmi ces logements, 62 logements aidés sont prévus soit 6 logements par an en moyenne. L'offre en logements aidés représente 21 % de l'ensemble de l'offre prévue sur la commune et 23 % des logements encadrés par des OAP et/ou en extension urbaine.

Ainsi, le PLU poursuit le rythme de production de logements prévu au PLH tant en terme d'offre globale que de logements aidés.

Partie 4 : critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation du PLU :
« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »

Il convient donc naturellement d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du plan dont il faut apprécier les effets des points de vue :

- Quantitatif : en termes de consommation d'espace, d'évolution des densités, de production de logements, de développement économique…
- Qualitatif : en termes d'évolution des formes urbaines, de qualité des aménagements, de mixité sociale, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'articulation entre développement urbain et déplacement…

Les communes se doivent d'assurer un suivi de leur urbanisation et plus globalement de l'évolution de leur territoire en mettant en place des indicateurs de suivi par le biais de leur document d'urbanisme. Ce suivi vise à établir une observation continue du territoire et à s'assurer que le développement de la commune s'inscrit bien dans les grandes orientations définies dans le Plan.
Ainsi, les indicateurs de suivi présentés dans les pages suivantes sont définis selon 2 grands axes :

- Le cadre de vie et l'environnement
- Le développement urbain, économique et social

- ***Le cadre de vie et l'environnement***

Thématique	Indicateurs	Données	Sources
Préservation des espaces naturels et biodiversité	Suivi de la surface des inventaires et protection d'espaces naturels patrimoniaux	Inventaire et protection d'espaces naturels	Commune, DREAL Bretagne
Valorisation paysagère et patrimoniale	Suivi des opérations de renouvellement urbain ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère ou architecturale	Nombre d'opérations de renouvellement urbain ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère	Commune, EPCI, Architecte conseil/CAUE
	Suivi des réhabilitations ayant fait l'objet d'une réflexion paysagère ou architecturale	Nombre de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère	
Protection des ressources naturelles	Suivi de la part de la population ayant accès à un système d'assainissement performant	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement non collectif	Commune de la Guerche
	Performances de la STEP	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement collectif	
	Suivi de l'évolution de la qualité des eaux distribuées	Qualité de l'eau distribuée	Gestionnaire de la production et de la distribution d'eau potable, ARS
Maîtrise de l'énergie et valorisation des énergies renouvelables	Installation de systèmes d'énergies renouvelables par la collectivité	Nombre d'installations de systèmes d'énergie renouvelable ayant bénéficié d'une demande de subvention	Commune, ADEME, Espace Info'Energie
	Installation de systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers		
Déplacements, nuisances et pollutions	Suivi du développement des modes de déplacement doux	Longueur totale des cheminements piétions et des voies cyclables sécurisées	Commune, EPCI

- ***Le développement urbain, économique et social***

Thématique	Indicateurs	Données	Sources
Consommation d'espaces par l'urbanisation	Evaluation annuelle des surfaces urbanisées	Permis de construire, recensement de la population	Commune, INSEE
	Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la zone		
	Surface urbanisée par habitant		
Construction des espaces urbanisés	Evolution de la densité nette de logements	Permis de construire, nombre d'habitants	Commune
	Evolution de la densité nette de logements neufs		
	Part des logements individuels dans la construction neuve		
Suivi du parc de logements existant	Nombre et destination des changements de destination	Déclaration préalable, permis de construire	Commune
	Nombre et type de de demandes dans le parc de logement existant		
Suivi de la construction neuve	Nombre de logements produit	Permis de construire, permis d'aménager	Commune
	Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs		
	Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés		
	Répartition par taille de logement (nombre de pièces, surface en m²)		
	Répartition par type de logement (individuel ou collectif)		
Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés	Evolution de la population et de la taille des ménages	Permis de construire, raccordement de la population	Commune, INSEE
	Part des nouveaux arrivants dans la commune		
	Evolution des distances kilométriques des trajets domicile-travail		
	Niveau d'équipement de la commune		
	Ration taille des bâtiments/taille des terrains (étude d'optimisation de l'espace)		
Suivi des effectifs scolaires	Nombre d'enfants scolarisées par classe en maternelle et élémentaire	Effectifs scolaires	Commune
	Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire		
Activités agricoles et préservation des espaces ruraux	Evolution du nombre d'exploitants	Recensement agricole	Commune, Chambre d'agriculture, RGA
	Evolution de la SAU communale	SAU	
Objectifs économiques et implantations commerciales	Suivi du taux d'activités et du taux de chômage	Recensement de la population	INSEE
	Nombre de commerces de proximité	Fichier SIRENE, fichier Connaissance locale de l'appareil productif (CLAP)	
Finances publiques	Evolution des charges par habitant et par an	Programme d'investissement, budget communal, recensement de la population	Commune, INSEE

Partie 5 : Résumé Non Technique

1 Contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. » (R.123-2 du Code de l'Urbanisme).
Le PLU de la commune de La Guerche-de-Bretagne est soumis à une procédure d'évaluation environnementale, conformément au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. Ce décret prévoit que la procédure d'évaluation environnementale au cas par cas s'applique pour tous les plans locaux d'urbanisme (PLU) ne répondant pas à la procédure d'évaluation environnementale obligatoire.

Ainsi le rapport environnemental expose :

- L'articulation du PLU avec les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération
- L'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution et la définition des enjeux environnementaux
- La justification des choix retenus pour établir le PADD, le zonage et le règlement
- L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- La définition de critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse de l'application du plan, permettant notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement
- Un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'objectif est d'élaborer un projet d'aménagement respectant un équilibre entre développement, préservation des ressources naturelles et prise en compte des préoccupations environnementales.

L'évaluation environnementale est une démarche d'évaluation itérative qui accompagne l'élaboration du PLU et contribue à l'enrichir progressivement. Les enjeux et les objectifs ont été affinés tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Le travail effectué en concertation avec les élus a permis d'évoluer depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduites à des degrés différents dans le règlement (les prescriptions et les recommandations) et le zonage.

2 Synthèse articulation du PLU avec les autres plans et programmes

L'élaboration du PLU doit prendre en considération les orientations des plans, programmes et documents ayant une incidence sur l'environnement et qui sont applicables à la commune de La Guerche-de-Bretagne, conformément à l'annexe au décret 2005-613 du 27 mai 2005.
Ainsi, en plus des éléments de cadrage des politiques internationales, européennes et nationales, les documents plans ou programmes pris en compte lors de l'élaboration du PLU sont les suivants :

Documents	Observations	Articulation du PLU avec les documents
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré	Approuvé le 15 février 2018	Compatibilité
Programme Local de l'Habitat du Pays de Vitré 2016-2026	Adopté par Vitré communauté en novembre 2016	Compatibilité
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne	Adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009	Compatibilité
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine	Adopté par arrêté par le Préfet coordonnateur le 2 juillet 2015 (première révision)	Compatibilité
Schéma Régional de Cohérence Ecologique Bretagne	Adopté le 2 novembre 2015	Prise en compte
Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie	Arrêté par le Préfet de Région le 4 novembre 2013	Prise en compte
Le plan climat air énergie territorial de du Pays de Vitré	Adopté en 2013 (en cours de révision)	Prise en compte

2.1 Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement et des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement est un document spécifique, qui fait l'objet d'une écriture distincte à l'intérieur du rapport de présentation. Il présente les principales caractéristiques du territoire et ses enjeux en matière d'environnement dans les domaines étudiés en fonction des particularités locales. L'objectif consiste donc à élaborer un état des lieux du territoire qui montre l'environnement tel qu'il est à ce jour, son potentiel et les enjeux principaux liés à sa préservation.

L'ensemble de l'analyse est synthétisé dans le tableau suivant :

Thématiques	Sous-thèmes	Constats	Enjeux
Milieu physique	Climat	• Climat océanique • Températures douces • Pluviométrie moyenne	• Prendre en compte le climat dans les opérations urbaines
	Topographie/relief	• Topographie peu marquée • Faibles pentes	• Prendre en compte la topographie dans les futures opérations (éviter les secteurs de fortes pentes=> Surcoûts, difficulté pour le raccordement aux réseaux humides,…)
	Géologie	• Substrat composé de schistes • Sols à bonne valeur agronomique	• Prendre en compte la nature des sols notamment pour l'assainissement (autonome) et la gestion des eaux pluviales
	Hydrographie	• Bassin versant de la Seiche • Territoire communal drainé par de nombreux cours d'eau	• Préserver et conforter la qualité et la fonctionnalité des cours d'eau
Milieu naturel	Biodiversité	• Peu de réservoirs biologiques • Absence de sites naturels remarquables • Faible potentiel biodiversité	• Préserver les réservoirs de biodiversité existant (zones humides, boisements, …) • Préserver les corridors • Conserver les grandes continuités et éviter le morcellement des habitats
	Boisements	• Peu de boisements • Densité bocagère hétérogène	• Préserver les boisements et le réseau bocager
	Paysages	• Un plateau agricole orienté sur secteur Sud	• Structurer l'espace urbanisé en cohérence avec l'entité et les caractéristiques paysagères • Préserver et mettre en valeur les motifs identitaires du paysage • Préserver l'activité agricole traditionnelle (bâti traditionnel, bocage,…)
Ressources et gestion	Eau	• Qualité des cours d'eau mauvaise • Cours d'eau en seconde catégorie piscicole • Une eau distribuée conforme aux normes qualité	• Préserver et restaurer la qualité des cours d'eau • Limiter et traiter les sources de pollution des cours d'eau • S'assurer des capacités de traitement des eaux usées domestiques • S'assurer de la ressource en eau potable face aux futurs besoins domestiques
	Déchets	• Déchets collectés et traités par le SMICTOM • Augmentation du tonnage des déchets recyclés • Forte part des déchets verts	• Réduire la production de déchets • Développer le compostage afin de réduire le traitement des déchets verts
	Energie	• Un potentiel solaire intéressant • Géothermie très basse énergie à privilégier	• Encourager le recours aux modes de déplacement collectifs et doux (sentiers piétons, pistes cyclables,..)

Thématiques	Sous-thèmes	Constats	Enjeux
		• Un potentiel Energies Renouvelables (EnR) sous-exploité	• Développer les énergies renouvelables • Favoriser les formes urbaines les moins énergivores (orientation, matériaux, …)
Risques et nuisances	Risque sismique	• Sismicité faible (2)	• Respecter les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismique aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe 2
	Aléa retrait-gonflement d'argiles	• Aléa faible hétérogène sur le territoire. Aléa faible sur la zone agglomérée	• En l'absence de risque sur la zone agglomérée : pas de mesures spécifiques
	Risque inondation	• La commune n'est pas concernée par cet aléa	• Améliorer la gestion des eaux pluviales (en s'adaptant à la vulnérabilité du secteur, spécificités du secteur…)
	Risque climatique	• Pas de risque climatique majeur	• Limiter l'impact environnemental du projet urbain afin de ne pas participer au phénomène de changement climatique
	Bruit	• Infrastructures routières source de nuisances sonores (RD178)	• Prendre en compte cette nuisance dans les futures opérations urbaines
	Risque industriel	• 7 sites industriels en activité (base de données Basias)	• Prendre en compte cette nuisance dans les futures opérations urbaines (pas de construction à proximité de zones dédiées à l'habitat)

2.2 Justification du scénario retenu au regard des critères environnementaux

Le PADD répond à un objectif communal global qui est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune.
Le scénario développé est justifié à travers 7 grands axes :

- Axe 1 Promouvoir un développement urbain raisonné
- Axe 2 Valoriser le centre-ville
- Axe 3 Renforcer la dynamique économique et commerciale de la Guerche de Bretagne
- Axe 4 Maintenir et développer les espaces naturels agricoles
- Axe 5 Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale
- Axe 6 Faciliter les déplacements
- Axe 7 : Gérer durablement le territoire

2.2.1 Axe 1 Promouvoir un développement urbain raisonné

La municipalité a fait le choix de privilégier le comblement des dents creuses (4 à 5 hectares identifiés) et limiter les extensions urbaines aux seuls secteurs situés dans la continuité de la zone agglomérée.
Ainsi la commune s'est fixée comme objectif de réduire ses logements vacants (-30 logements vacants).
Ces objectifs doivent permettre de limiter la consommation d'espaces naturels et agro-naturels dans un objectif, entre autres, de préservation de l'activité agricole et de développement durable. Afin de répondre à ces objectifs tout en répondant à la demande de logements neufs et aux objectifs fixés par le SCoT, la commune s'est fixé une densité moyenne de logements à 22 log/ha sur les nouvelles opérations.
En parallèle de cette recherche de sobriété foncière, la commune propose une programmation de logements assurant la croissance du parc ainsi que sa diversification en matière de typologie et d'accession.

2.2.2 Axe 2 Valoriser le centre-ville

Le développement de La Guerche-de-Bretagne passe par l'affirmation de la centralité du bourg.
Le projet définit un pôle de centralité au niveau du cœur de bourg en renforçant, d'une part la centralité commerciale et d'autre part l'intensité urbaine. Pour ce faire, le projet affiche la densification et le rapprochement des populations avec les commerces, services et équipements.
Dans un souci de limitation de la consommation foncière, la commune de La Guerche-de-Bretagne a engagé un travail d'identification des espaces mobilisables au sein du tissu urbain. L'objectif est de mobiliser ces dents creuses pour densifier les secteurs urbains déjà existants et conforter l'armature urbaine actuelle et ses caractéristiques. C'est ainsi qu'au moins 9.5% de l'offre foncière nécessaire au projet de développement communal sera mobilisée en renouvellement urbain, et 3.6 % en comblement des dents creuses.
Le foncier restant nécessaire sera mobilisé en extension urbaine. Ces extensions assurent une couture urbaine avec le tissu urbain existant et tiennent compte des caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de l'existant. Par ailleurs, ce développement tient compte du milieu agricole et des enjeux qu'il implique (cône de développement, espace de transition,).
Le PLU promeut pour les futurs projets d'aménagement l'intégration d'une démarche environnementale visant notamment une gestion intégrée des eaux pluviales, le respect des essences locales, la valorisation du potentiel énergétique du territoire. La commune souhaite que ce développement urbain soit structuré autour d'un réseau de liaisons douces qui permettent, en plus de limiter les nuisances sur l'environnement, de favoriser le lien social.

2.2.3 Axe 3 Renforcer la dynamique économique et commerciale de la Guerche de Bretagne

La Guerche-de-Bretagne souhaite affirmer son rôle de pôle économique secondaire en favorisant la pérennisation des activités en place notamment la zone d'activités Nord-Ouest de la route de Bais (par le levier de la croissance démographique notamment) et en facilitant l'implantation de nouvelles entreprises. Pour atteindre ces objectifs, la commune prévoit l'extension des zones d'activités et plus particulièrement du parc d'activités de la Garenne à court et moyen terme et la zone située au Sud de ce secteur à plus long terme. De même, elle prévoit l'implantation d'une nouvelle déchetterie route de Rennes.

Ce développement économique s'inscrit dans une démarche de développement durable par la volonté de travailler à partir du tissu industriel existant afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agro-naturels, de favoriser l'intégration paysagère des entreprises existantes et futures par la mise en place de la démarche « HQE » et par le biais notamment d'une réglementation adaptée, en prévoyant des espaces de respiration au sein des zones d'activités (espaces verts).

2.2.4 Axe 4 Maintenir et développer les espaces naturels agricoles

La commune de la Guerche-de-Bretagne est dominée par les espaces agricoles. L'activité agricole influence ainsi largement de paysage et l'économie locale.
La commune souhaite préserver et développer les espaces naturels agricoles de son territoire. Pour répondre à ces objectifs, elle s'engage notamment dans un développement urbain sobre d'un point de vue foncier afin de limiter la consommation d'espaces agricoles. Elle prévoit ainsi de réduire de 30 % environ la consommation des espaces agricoles et naturels (estimée à environ 14 ha de 2005 à 2015).

2.2.5 Axe 5 Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

Bénéficiant d'un cadre de vie relativement préservé, La Guerche-de-Bretagne souhaite préserver et valoriser ces éléments.
L'ensemble des éléments concourant à la définition de la trame verte et bleue du territoire est identifiée et protégée dans le projet à travers :

- La préservation des milieux boisés et du maillage bocager (recours à l'EBC ou loi Paysage)
- La préservation des milieux humides : réseau hydrographique, zones humides et fonds de vallées
- La maitrise du développement urbain préservant ces espaces
- La préservation d'une trame verte et bleue assurant la continuité avec les corridors écologiques d'ampleur régionale (SRCE)
- Le traitement des points de rupture de continuité dans la trame verte et bleue
- La préservation et une gestion durable des ressources et particulièrement de l'eau (assainissement EP, EU)

2.2.6 Axe 6 Faciliter les déplacements

L'étalement urbain de ces dernières décennies a été rendu possible par le développement quasi-exclusif des déplacements individuels motorisés. Or, aujourd'hui, la place prépondérante qu'occupe la voiture, a son corollaire d'effets négatifs : embouteillages, qualité de l'air (émission de gaz à effet de serre), nuisances sonores, difficultés, parfois, à se déplacer à pieds (trottoirs encombrés ou absents, liaisons douces absentes dans certains quartiers, consommation de foncier par les infrastructures et aires de stationnement).
La commune a ainsi pensé son projet de territoire en intégrant les problématiques de déplacement dans un objectif de développement durable en privilégiant les opérations de développement urbain au sein des dents creuses ou dans la continuité du bâti existant afin de limiter le recours à l'automobile pour accéder aux principaux commerces et services. Le PADD définit par ailleurs le développement des liaisons douces comme un de ses objectifs majeurs. En traduction, les OAP prévoient sur plusieurs opérations la création de liaisons douces connectées au réseau existant.

2.2.7 Axe 7 : Gérer durablement le territoire

Le projet de territoire porté par la commune de la Guerche-de-Bretagne s'inscrit dans sa globalité dans une démarche de développement durable.
Cet objectif se traduit à travers les éléments précédemment cités : sobriété foncière, affirmer la centralité du cœur de ville, limiter les déplacements, pérenniser et développer l'activité agricole, …
Cet engagement se traduit également par des actions relatives :

- Aux déchets avec la mise en place de campagnes de sensibilisation et l'optimisation de la filière des recyclés
- A la limitation de l'impact sonore de la future déviation (aménagements paysagers spécifiques et s'assurer de la compatibilité de l'implantation des activités bruyantes avec les éventuelles zones résidentielles limitrophes)
- A la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue : préservation et identification des zones humides par une trame spécifique, préservation des espaces boisées remarquables (EBC), conservation des haies, classements des éléments constitutifs de la trame verte et bleue dans la zone N. Le règlement impose sur ces secteurs spécifiques des règles permettant de restreindre les possibilités de développement sur ces secteurs sensibles
- Aux énergies renouvelables. Les différents documents du PLU incitent au recours des énergies propres (solaire, passif, photovoltaïque,)
- A la préservation de la ressource en eau tant sur le plan quantitatif que qualitatif en favorisant, dans les opérations d'aménagement, une gestion alternative des eaux pluviales, en limitant les surfaces imperméabilisées, en préservant les zones humides, …

3 Incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures compensatoires

3.1 Milieux naturels et biodiversité

3.1.1 Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Milieux naturels et biodiversité	
• Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire • Compenser les ruptures dans la trame verte et bleue pour renforcer les connexions écologiques • Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager	2.5 Consolider et créer des « poumons verts » au sein du tissu urbain 5.1 Identifier et mettre en valeur le patrimoine naturel remarquable 7.3 Protéger les continuités écologiques de la trame verte et bleue

3.1.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces règlementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Espaces agricoles et naturels	Espaces agricoles zonés en A ou N lorsqu'il existe une sensibilité environnementale		Protection des espaces et de l'activité		
	Développement urbain sur des terres agricoles		Consommation de SAU	Favoriser l'urbanisation en renouvellement urbain dans les dents creuses	
Trame verte et bleue	Affirmation de la trame verte et bleue dans le projet d'aménagement		Prise en compte de la trame verte et bleue dans le cadre du projet de territoire		
	Classement des réservoirs de biodiversité en zone A ou N		Protection des espaces		
	Préservation des grands corridors en zone N		Protection des espaces		
	Préservation des zones humides		Protection des espaces ; Intégration dans les OAP		
	Trame bocagère identifiée au titre de la loi paysage		Protection des espaces		

3.2 Ressources naturelles

3.2.1 Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Ressources naturelles	
• Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire	1.1 Maîtriser la croissance démographique 1.3 Maîtriser le développement urbain 7.5 Préserver l'eau sur le territoire

3.2.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Eau potable	Augmentation de la population		Pression supplémentaire sur la ressource en eau	Favoriser le bouclage du réseau Les ressources disponibles et les volumes autorisés sont suffisants	
Assainissement des eaux usées	Augmentation de la population		Pression supplémentaire sur les équipements	Travaux réalisés en 2012 pour augmenter la capacité de traitement des eaux usées. Industriel raccordé à l'équipement principal producteur d'effluents : des travaux sont actuellement en cours pour améliorer la filière de prétraitement de ce dernier	
Assainissement des eaux pluviales	Augmentation des surfaces imperméabilisées (troubles hydrauliques)		Risque de dégradation de la qualité de l'eau du milieu récepteur	Gestion intégrée des eaux pluviales. Encourager les modes de gestion alternatifs.	
Energie	Augmentation de la population et développement urbain		Augmentation des consommations énergétiques (trafic, chauffage domestique,)	Favoriser les formes urbaines les moins énergivores Respecter les normes pour le bâti Encourager le recours aux énergies renouvelables	
			Dégradation de la qualité de l'air	Encourager les modes de déplacement alternatifs	
Artificialisation des sols	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	Encourager le renouvellement urbain. Prioriser l'urbanisation des dents creuses	

3.3 Paysages et Patrimoine

3.3.1 Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Paysage et patrimoine	
• Préserver et mettre en valeur l'identité de La Guerche-de-Bretagne à travers ses paysages • Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager	1.3 Maîtriser le développement urbain 2.3 Lutter contre les nuisances visuelles au cœur du tissu urbain 2.5 Consolider et créer des « poumons verts » au sein du tissu urbain 3.2 Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités 4.2 Préserver les paysages agricoles 5.3 Protéger le patrimoine bâti et urbain 5.4 Valoriser et recomposer le paysage des entrées de ville/faubourg et du mail

3.3.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Paysage	Développement urbain,		Changement d'affectation de certains secteurs	Préservation d'éléments constitutifs du paysage communal (bocage, boisements,), règlement fixant les grands principes d'aménagement (hauteur de bâtiments, implantation par rapport aux limites séparatives,)	
Patrimoine	Développement urbain		Changement d'affectation de certains secteurs	Identification et préservation du patrimoine bâti et respect des obligations relatives au patrimoine bâti classé	

3.4 Risques naturels et technologiques

3.4.1 Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Risques et nuisances	
• Prendre en compte les risques naturels et technologiques	7.2 Limiter les nuisances sonores 6.1 La sécurisation des déplacements et l'amélioration la desserte de certains secteurs

3.4.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces règlementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Risque naturels	Développement urbain		Augmentation des surfaces imperméabilisées	Gestion des eaux pluviales	
Risques technologiques	Développement urbain et développement économique		Accueil de nouvelles entreprises	Règlementation des zones UA et 1AUA (pas de développement d'habitat au sein des zones)	

3.5 Nuisances et Pollutions

3.5.1 Les enjeux à travers le PADD

Enjeux environnementaux	Objectifs du PADD
Nuisances et pollutions	
• Prendre en compte les nuisances et pollutions présents sur la commune	7.2 Limiter les nuisances sonores 6.1 La sécurisation des déplacements et l'amélioration la desserte de certains secteurs

3.5.2 Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires – plan de zonage, règlement et OAP

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
Air	Augmentation du la population communale		Augmentation des déplacements automobiles, augmentation du recours au chauffage domestique	Affirmer le secteur de centralité et encourager le recours aux modes de déplacements doux	
Bruit	Augmentation de la population		Augmentation des nuisances sonores à proximité des axes routiers	Limiter les constructions dans les zones exposées au bruit, respect des normes acoustiques	
Sites et sols pollués	Développement urbain hors sites pollués				