

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation

Approbation en date du 23 septembre 2024



# COMMUNE DE TAILLIS



## Table des matières

|  |            |
|--|------------|
| <b>PRÉAMBULE.....</b>  | <b>4</b>   |
| <b>CHAPITRE 1 –.....</b>   | <b>7</b>   |
| <b>DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE .....</b>   | <b>7</b>   |
| <b>1 L'évolution démographique.....</b>  | <b>8</b>   |
| <b>2 L'habitat.....</b>  | <b>12</b>  |
| <b>3 La situation socio-économique.....</b>  | <b>18</b>  |
| <b>4 Les déplacements.....</b>   | <b>35</b>  |
| <b>5 Le fonctionnement urbain .....</b>  | <b>39</b>  |
| <b>CHAPITRE 2 –.....</b>   | <b>43</b>  |
| <b>ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>   | <b>43</b>  |
| 1 L'environnement physique .....   | 44         |
| 2 L'environnement biologique .....   | 51         |
| 3 L'analyse paysagère .....  | 68         |
| 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale .....  | 71         |
| 5 La gestion du sol.....   | 99         |
| 6 La gestion des ressources naturelles.....  | 103        |
| 7 Les pollutions et nuisances et risques technologiques.....   | 107        |
| 8 Les risques majeurs .....  | 111        |
| <b>CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS.....</b>                           | <b>119</b> |
| <b>1 Rappel réglementaire .....</b>  | <b>120</b> |
| <b>2 Identification du potentiel de densification et de mutation .....</b>   | <b>121</b> |
| <b>CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>                        | <b>127</b> |
| <b>1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs</b>                                    | <b>128</b> |
| <b>2 L'habitat.....</b>  | <b>132</b> |
| <b>3 L'activité économique .....</b>   | <b>159</b> |
| <b>4 Les espaces d'équipements ou naturels de loisirs .....</b>  | <b>169</b> |
| <b>5 La mobilité .....</b>   | <b>173</b> |
| <b>6 La biodiversité .....</b>   | <b>176</b> |
| <b>7 Les paysages.....</b>   | <b>180</b> |
| <b>CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL.....</b>  | <b>183</b> |
| <b>1 Les différentes zones du PLU .....</b>  | <b>184</b> |
| <b>2 Justifications et objectifs des différentes zones .....</b>   | <b>185</b> |
| <b>CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU .....</b>   | <b>209</b> |
| <b>1 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience ...</b>                                 | <b>210</b> |
| <b>2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU .....</b>   | <b>211</b> |
| <b>CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....</b> | <b>212</b> |
| <b>1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche.....</b>  | <b>213</b> |
| <b>2 Les incidences du PADD sur l'environnement .....</b>  | <b>216</b> |
| <b>3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement .....</b>                        | <b>217</b> |
| <b>4 Les autres incidences sur la composante environnementale.....</b>   | <b>223</b> |
| <b>CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS.....</b>   | <b>237</b> |
| <b>1 La compatibilité avec les documents supérieurs .....</b>  | <b>238</b> |
| <b>CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI.....</b>  | <b>247</b> |

## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

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

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure de révision d'un PLU

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

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

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

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

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

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE TAILLIS

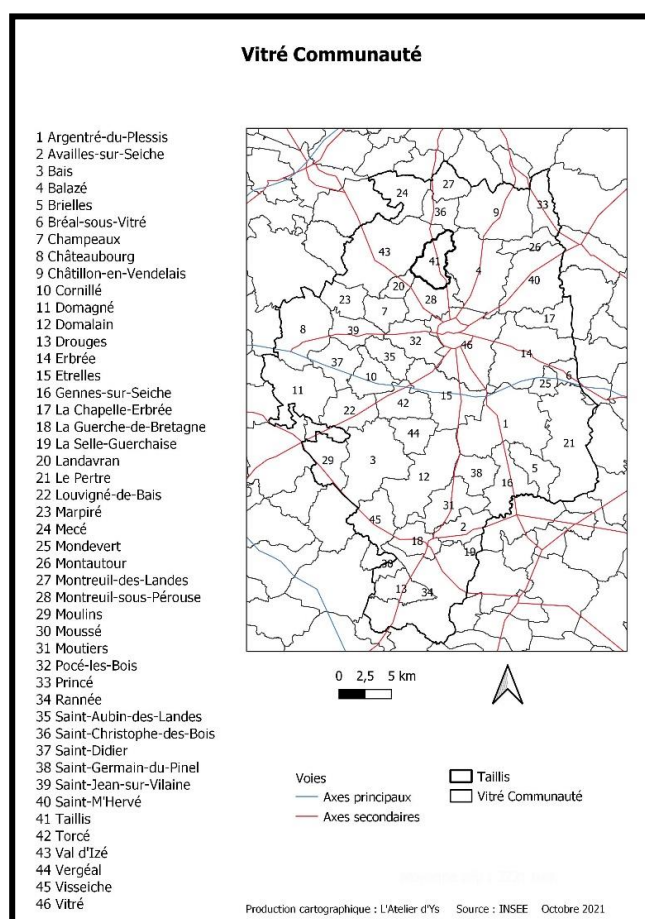
TAILLIS se situe à l'est du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une quarantaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 227 hectares. Sa population est de 996 habitants en 2018.

Les communes limitrophes de TAILLIS sont :

- Saint-Christophe-des-Bois au nord,
- Val d'Izé à l'ouest,
- Landavran et Montreuil-sous-Pérouse au sud.
- Balazé à l'est.

TAILLIS fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 81 000 habitants.



Administrativement, TAILLIS est rattachée au canton de Vitré et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 110 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 136 mètres.

**Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.**

---

# **CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

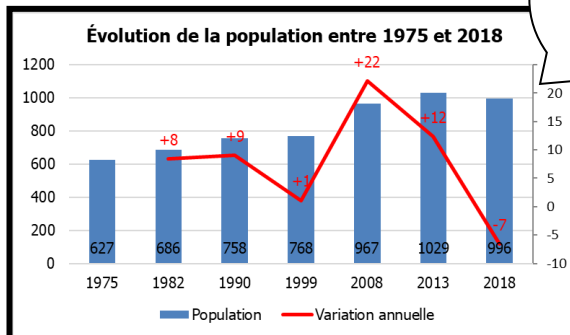
---

# 1 L'évolution démographique

## 1.1 Une population en baisse...qui repart vers un cycle de croissance

Depuis 1975, la population de TAILLIS a connu plusieurs cycles démographiques contrastés :

- une croissance importante entre 1975 et 1990 puis entre 2008 et 2013.
- une stagnation de la population de 1990 à 1999.
- une augmentation de population très soutenue entre 1999 et 2008.
- un déclin démographique de 2013 à 2019 avec -0,6% de croissance.



**Mais 1008 habitants en 2020 et 1022 hab en 2021**

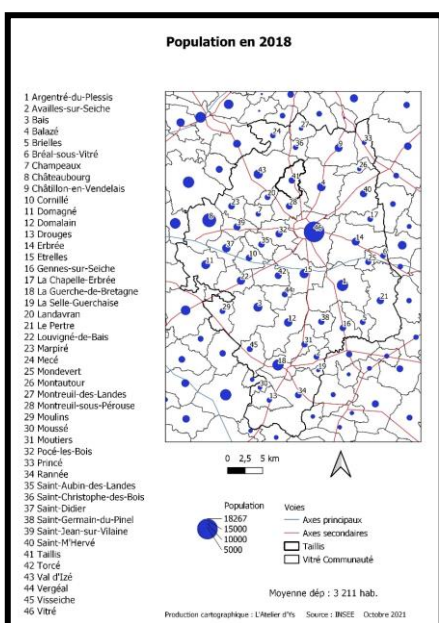
- **Une croissance qui repart selon les données INSEE 2020 :**

entre 2014 et 2020 la baisse de croissance ralentie avec -0,2% de croissance.

**la population passe à 1008 habitants en 2020 alors qu'elle n'était que de 996 en 2018.**

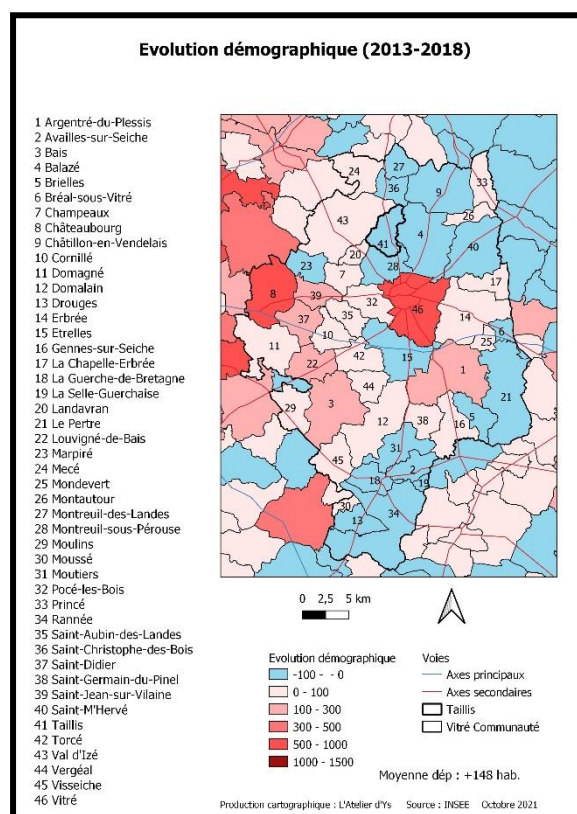
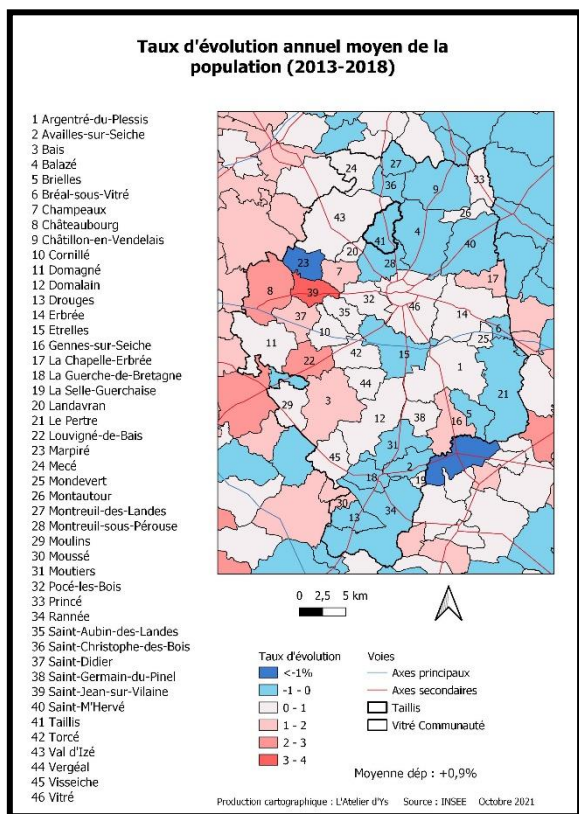
|                          |                            |                           |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                          | <b>2009 - 2014</b><br>0,7% | <b>2014-2020</b><br>-0,2% |
| <b>2008-2013</b><br>1,3% | <b>2013-2019</b><br>-0,6%  | <b>19-21</b><br>1,4%      |

Taillis à toujours connu un forte Croissance démographique, sauf sur la dernière période 2013-2019 (pas de terrains à vendre).



Avec quasiment 1 000 habitants en 2018, TAILLIS constitue une petite commune de la Communauté d'Agglomération.

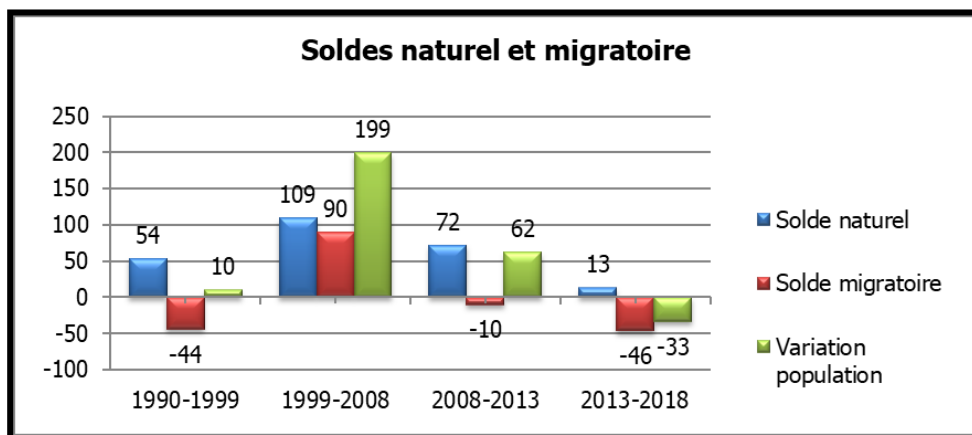
Comme 16 autres communes de la Communauté d'Agglomération, TAILLIS a perdu des habitants entre 2013 et 2018. Le taux d'évolution annuel moyen de la population Taillissienne est de -0,6% lors de la dernière période intercensitaire.



## 1.2 ...en raison d'un déficit migratoire

Depuis 1990, le solde naturel (différence naissances-décès) est toujours positif.

A l'inverse, le solde migratoire (différence arrivées-départs), lui, est souvent déficitaire, excepté entre 1999 et 2008, ce qui freine le gain de population voire engendre une baisse de population.

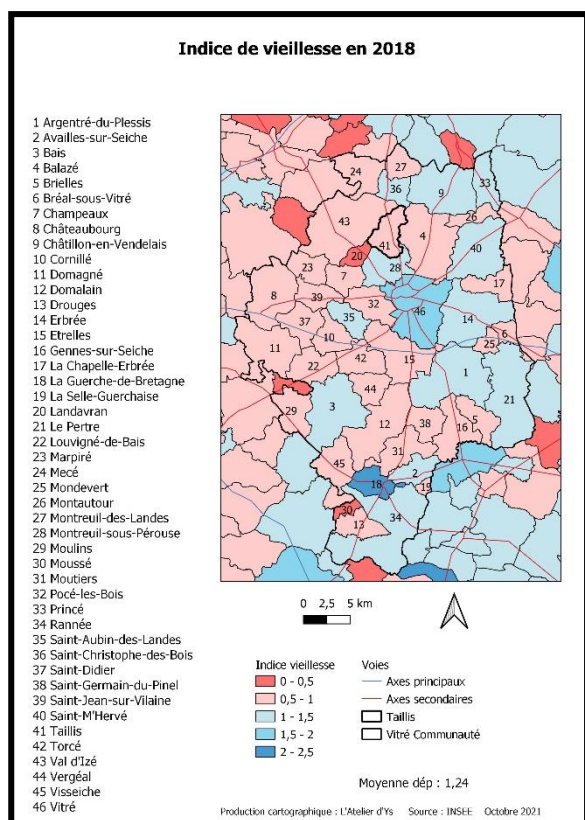
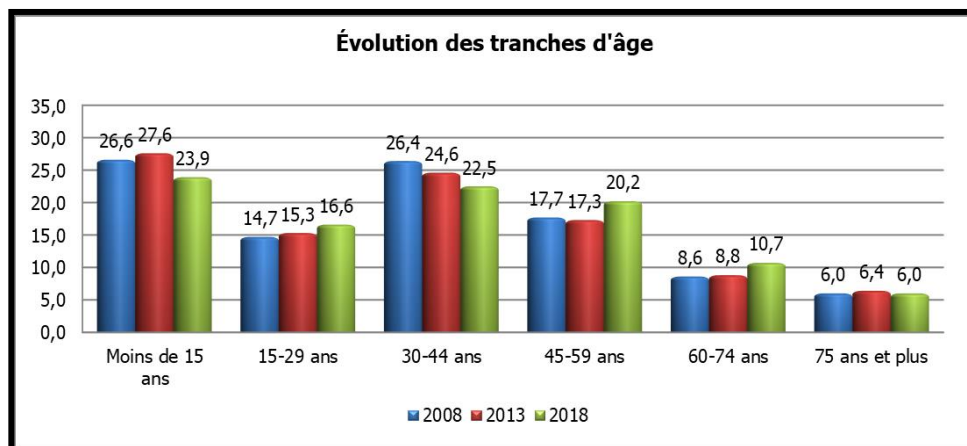


### 1.3 Une population très jeune

D’une manière générale, la population de TAILLIS est très jeune : les moins de 45 ans représentent quasiment les deux tiers de la population.

Mais elle a tendance à vieillir. Les catégories d’âge des moins de 15 ans et des 30-44 ans sont moins représentatives en 2018 qu’elles ne l’étaient en 2013, à l’inverse des 45-59 ans et des 60-74 ans.

Globalement, les plus de 45 ans représentent 36,9% de la population en 2018, tandis qu’ils ne représentaient que 32,5% en 2013 et 32,3% en 2008.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>2</sup> assez variables.

TAILLIS possède un indice de 0,70, largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,03).

<sup>2</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

## 1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages<sup>3</sup> recensés en 2018 s'élève à 382 contre 384 en 2013.

La taille moyenne des ménages Taillissiens a fortement diminué entre 1968 et 2018, passant de 3,78 à 2,59 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

### SYNTHÈSE

La population de TAILLIS diminue, contrairement à la tendance intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal, en revanche, est nettement moins élevé que ceux de Vitré Communauté et du département.

Symbole d'une population jeune, les moins de 15 ans représentent quasiment un quart de la population et la proportion de ménages unipersonnels est moins forte que les moyennes intercommunale et départementale.

#### Quelques chiffres-clés :

|  | <b>Commune de TAILLIS</b> | <b>Vitré<br/>Communauté</b> | <b>Département<br/>d'Ille-et-Vilaine</b> |
|--|---------------------------|-----------------------------|--|
| Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2018) | -0,6%                     | +0,7%                       | +0,9%                                    |
| Indice de vieillesse en 2018                               | 0,70                      | 1,03                        | 1,24                                     |
| Part des moins de 15 ans en 2018                           | 23,9%                     | 21,3%                       | 18,8%                                    |
| Part des ménages d'une personne en 2018                    | 27,0%                     | 30,0%                       | 37,8%                                    |

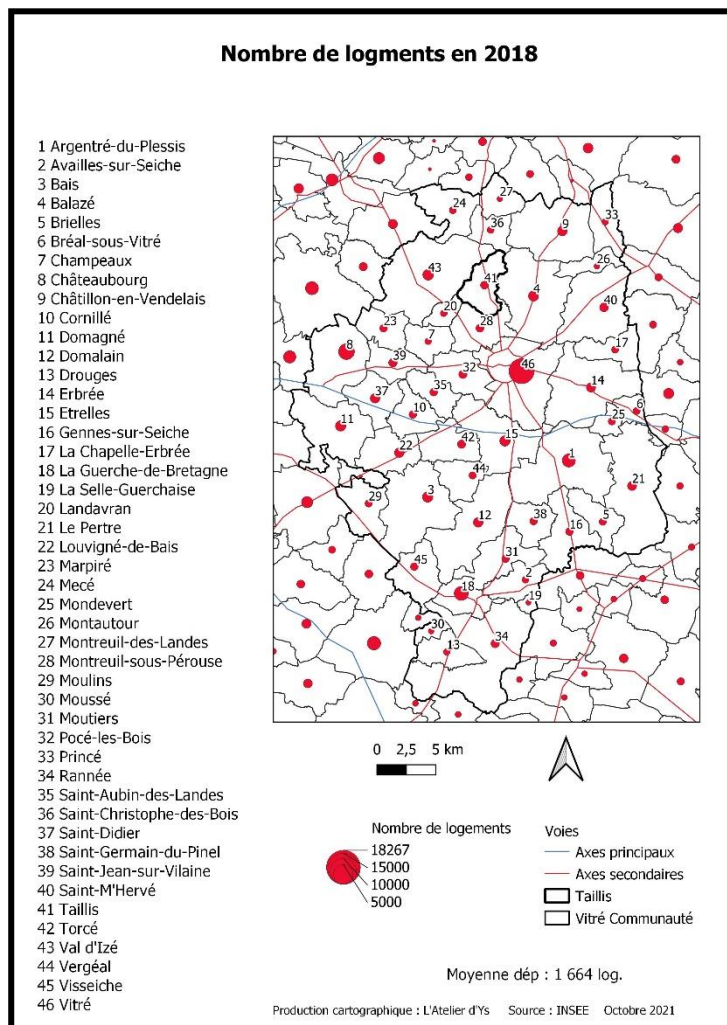
#### Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

<sup>3</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

## 2 L'habitat

### 2.1 Composition du parc de logements



En 2018, TAILLIS compte 418 logements, dont 385 résidences principales.

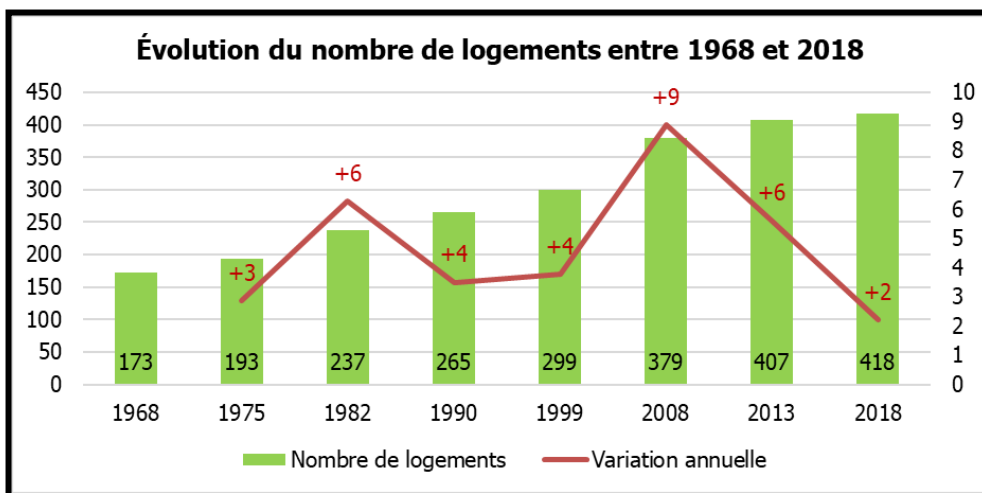
A noter que la commune de Vitré concentre à elle seule plus de 17% des logements à l'échelle de l'EPCI.

Parmi ces 418 logements Taillissiens, on dénombre 411 maisons individuelles, soit 98,3% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

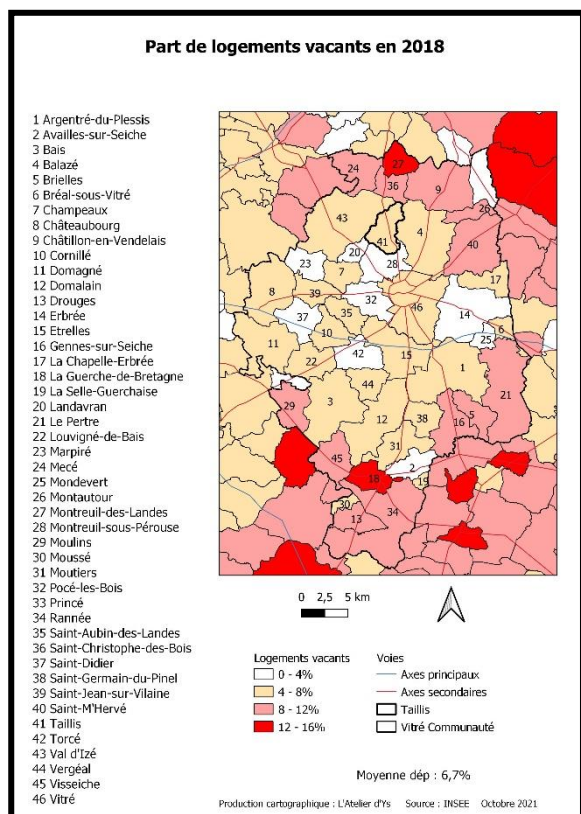
Entre 1968 et 2018, le nombre de logements a été multiplié par plus de 2 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 245 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 5 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Taillissien, relativement important entre 1999 et 2013, a nettement ralenti depuis.

Selon SITADEL entre 2008 et 2019 il y a eu environ 4 logements commencés en moyenne.



La part des résidences secondaires ou logements occasionnels est très faible puisqu'elle ne représente que 1,4% des logements.



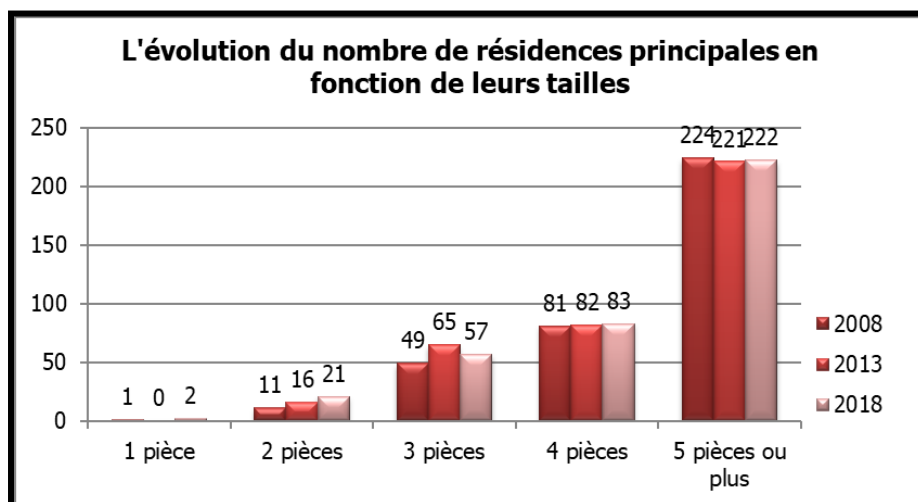
La vacance, même si elle a doublé par rapport à 2013, reste relativement faible, ne concernant que 27 logements (soit 6,5%). Ce taux est comparable à la moyenne départementale.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

## 2.2 Un parc de logements stable

Les très grands logements sont nombreux à TAILLIS : plus de la moitié des résidences principales possède au moins 5 pièces. Cependant, leur nombre stagne.

Seules deux typologies de logements, en l'occurrence les T2 et T3, sont sensiblement plus représentatives en 2018 qu'elles ne l'étaient en 2008.



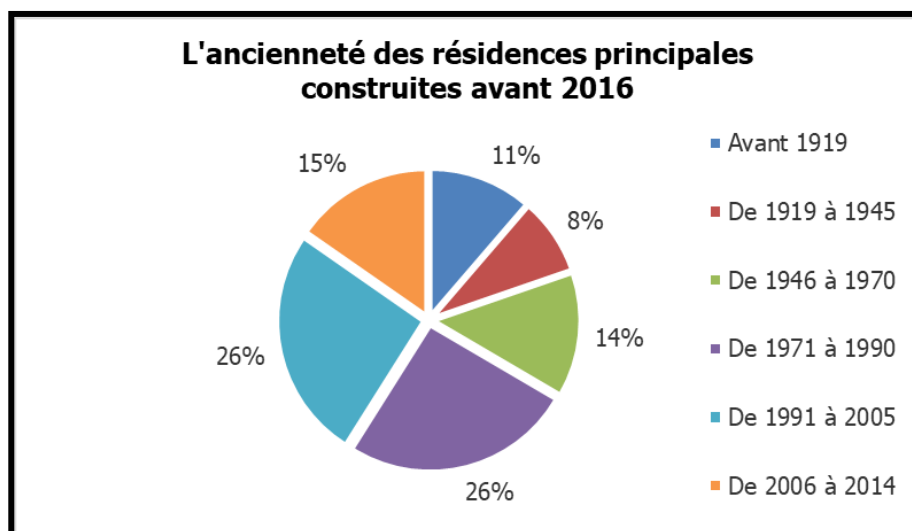
En 2018, en moyenne, une résidence principale Taillissienne comporte 5 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

## 2.3 Une ancienneté de logements variable

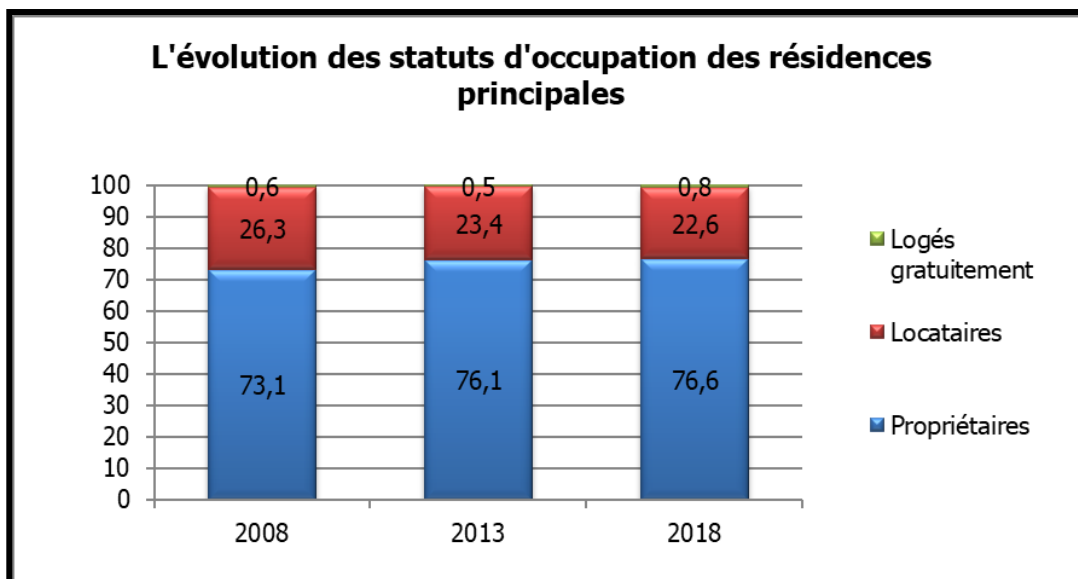
L'ancienneté du parc de logements Taillissien est variable : 1 logement sur 5 date d'avant 1946, 2 sur 5 datent d'entre 1946 et 1990 et 2 sur 5 datent d'après 1990.



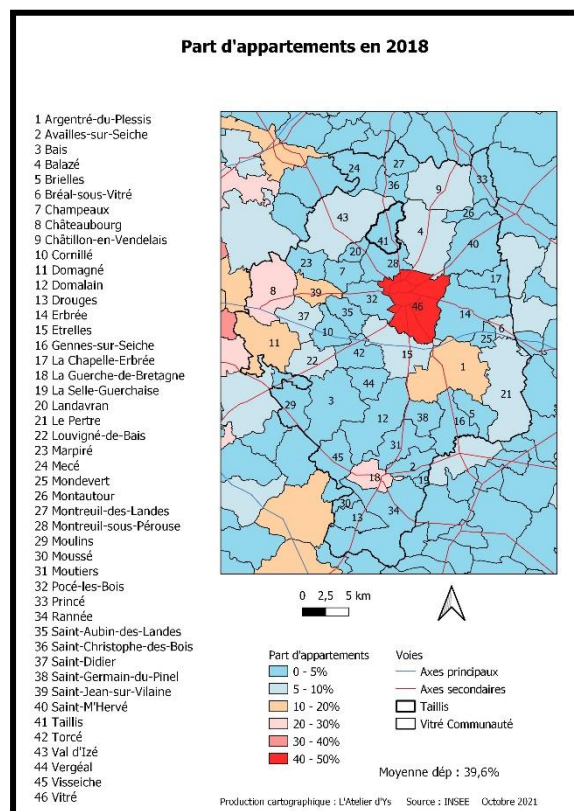
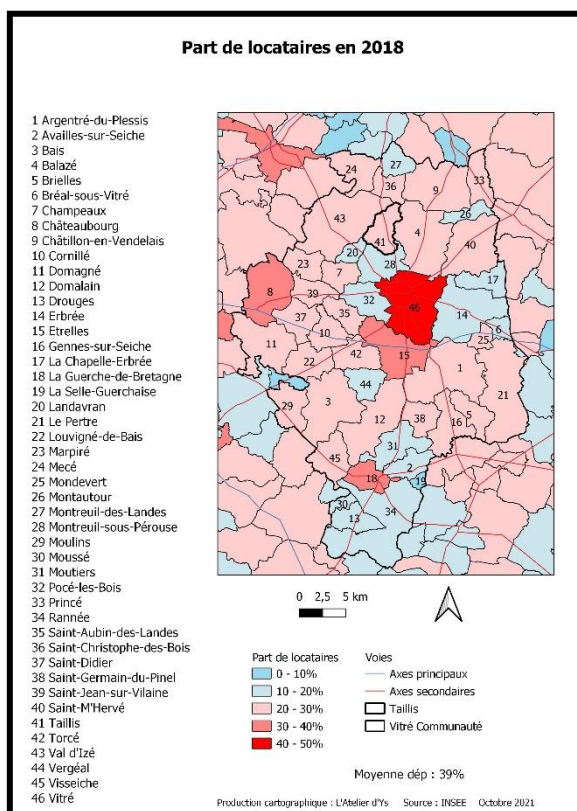
En termes de confort, on ne dénombre, en 2018, que 6 résidences principales (sur 385) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

## 2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2018, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (76,6%). Ce chiffre a légèrement augmenté depuis 2008 (+3,5 points).

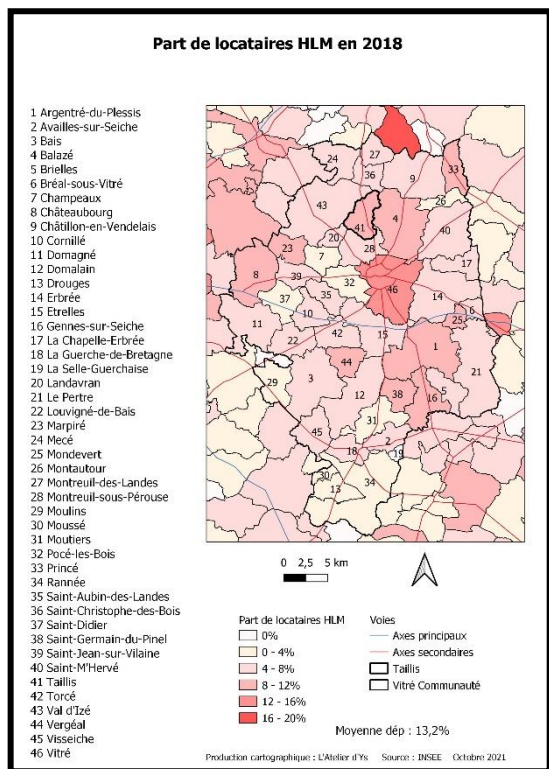


Le taux de locataires est relativement faible (22,6%), nettement inférieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération (30,3%). Il peut s'expliquer en partie par le faible nombre d'appartements (5) sur la commune.



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

## 2.5 Le parc locatif social



Globalement, à l'échelle de Vitré Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 8,8%.

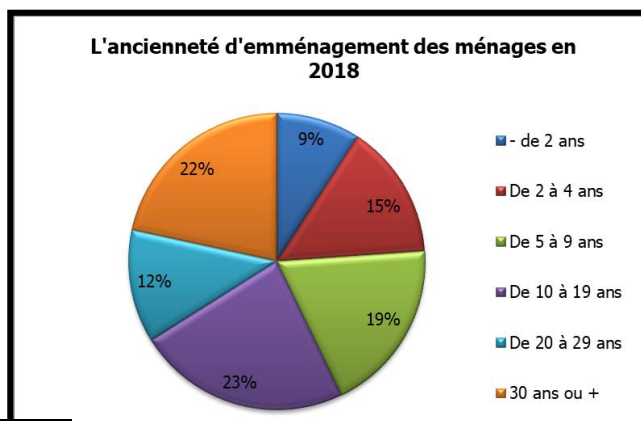
TAILLIS possède un taux supérieur (11%).

On dénombre 45 logements sociaux<sup>4</sup> sur la commune en 2019 :

- 19 dans la rue de Panloup. (4 ou 5 sont vendus)
- 8 dans l'allée du Pavé.
- 8 dans la rue de la Roche.
- 7 dans l'allée du Courtil.
- 3 dans la rue du Vendelais. (1 a été vendu)

## 2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2018, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 17,5 ans à TAILLIS. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 21,6%.



<sup>4</sup> Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

## SYNTHÈSE

TAILLIS concentre 1% des logements de toute l'intercommunalité.

Entre 2013 et 2018, le rythme de construction Taillissien est trois fois plus faible que la cadence départementale.

La proportion de logements vacants se situe à un niveau comparable à ceux de Vitré Communauté et du Département.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est nettement inférieure au moyennes intercommunale et départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

|  | <b>Commune de TAILLIS</b> | <b>Vitré<br/>Communauté</b> | <b>Département<br/>d'Ille-et-Vilaine</b> |
|--|---------------------------|-----------------------------|--|
| Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2013-2018) | +0,5%                     | +1,2%                       | +1,5%                                    |
| Part de logements vacants en 2018                                | 6,5%                      | 7,1%                        | 6,7%                                     |
| Taille moyenne des résidences principales en 2018                | 5,0                       | 4,6                         | 4,2                                      |
| Part de locataires en 2018                                       | 22,6%                     | 30,3%                       | 39,0%                                    |

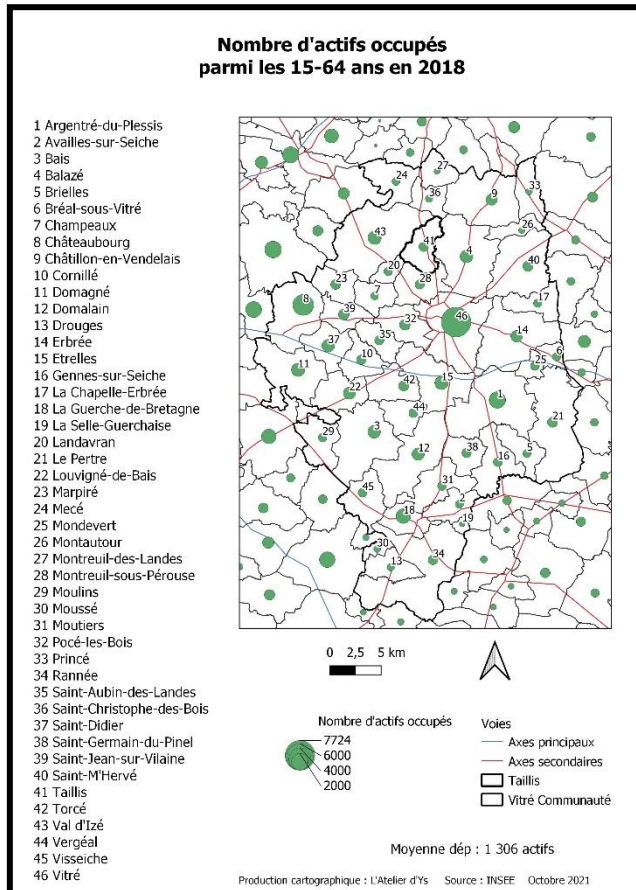
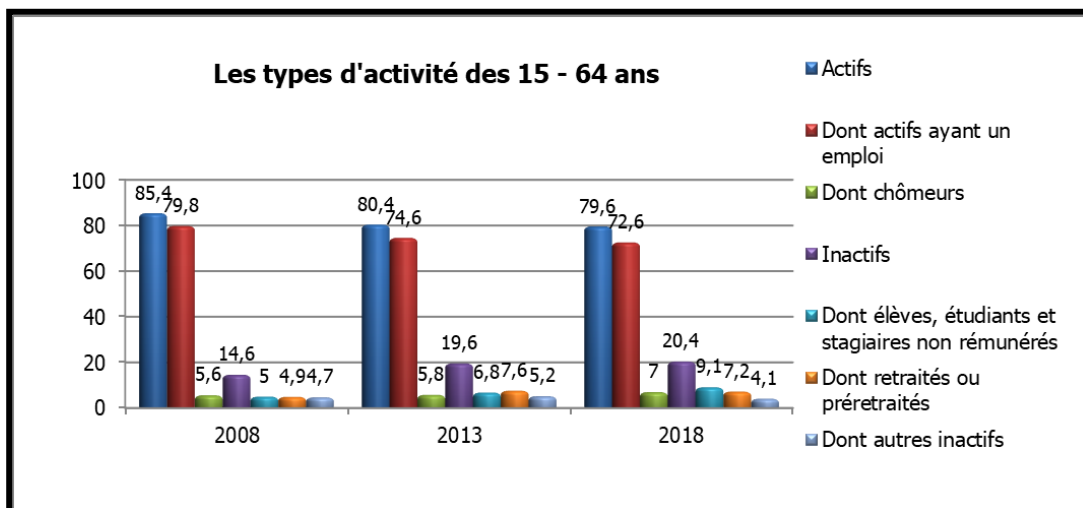
### **Enjeux :**

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

### 3 La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

En 2018, la population active représente 79,6% des 15-64 ans, en légère baisse par rapport à 2013 (-0,8 point). Cette proportion reste cependant supérieure de 5 points à la moyenne départementale (74,7%).

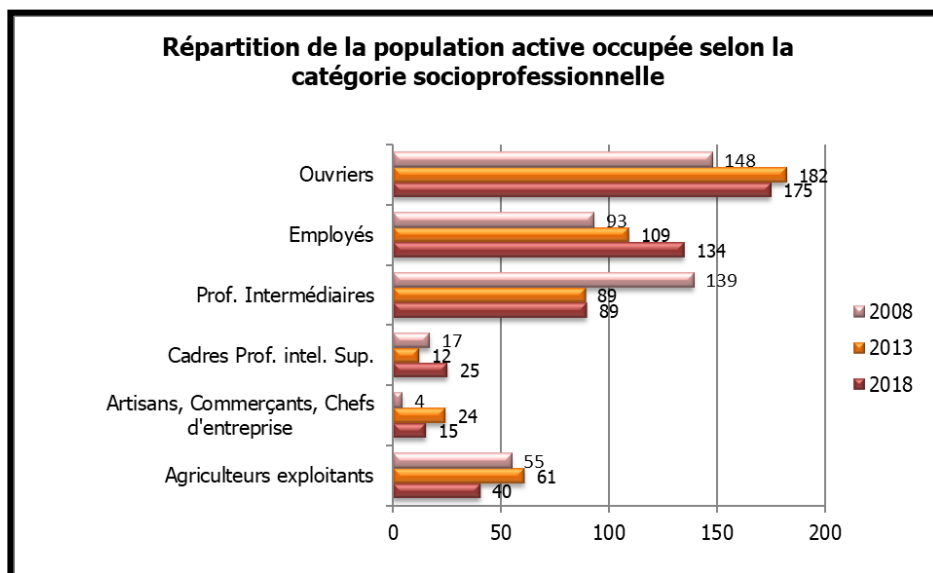


En 2018, TAILLIS compte 479 actifs occupés parmi ses habitants, soit 23 de plus qu'au recensement de 2008.

Parmi ces 479 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « ouvriers » et « employés » qui représentent quasiment 2 actifs occupés sur 3.

Au niveau des tendances, on observe entre 2008 et 2018 :

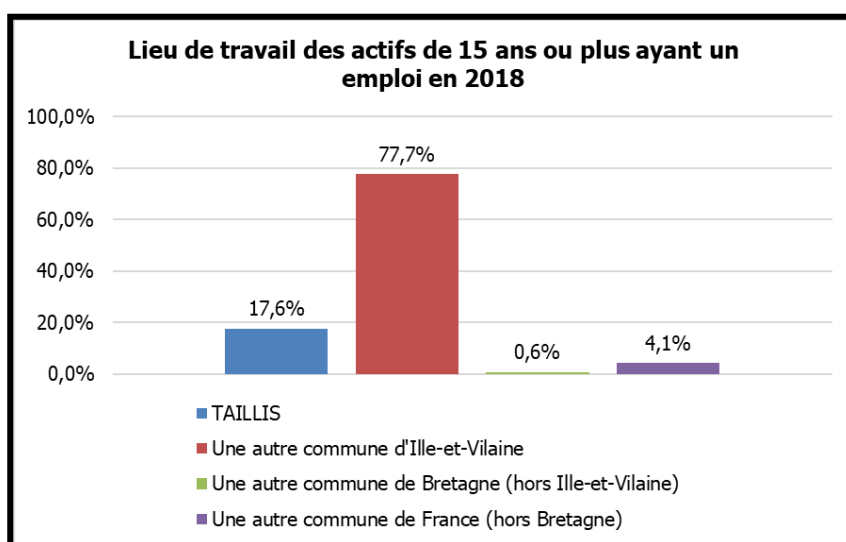
- une progression du nombre d'employés (+41), d'ouvriers (+27), d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+11) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (+8).
- une baisse du nombre de professions intermédiaires (-50) et d'agriculteurs exploitants (-15).

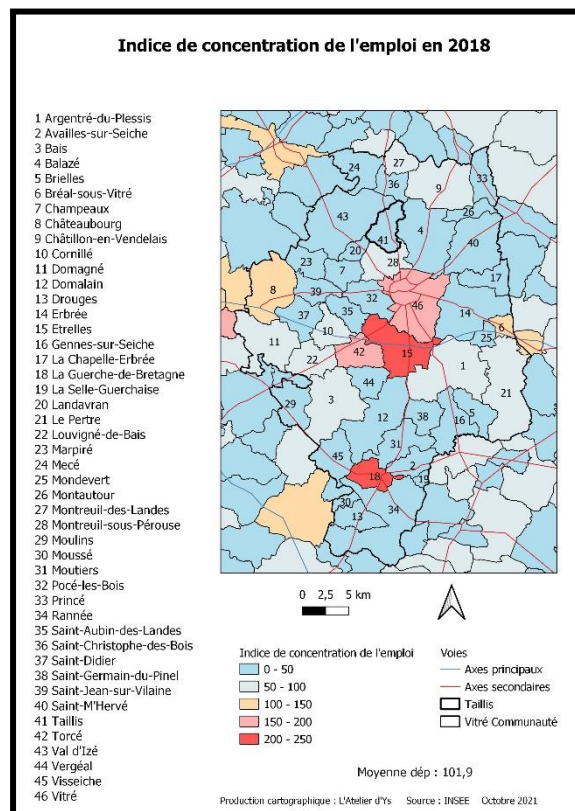
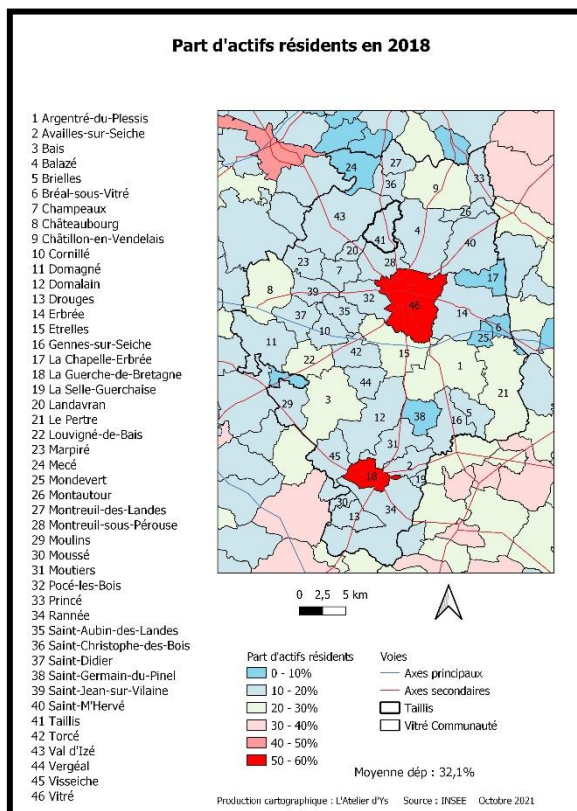


### 3.2 Une forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2018, seuls 17,6% travaillent à TAILLIS. Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

La commune attirant le plus d'actifs Taillissiens ayant un emploi est Vitré (225).



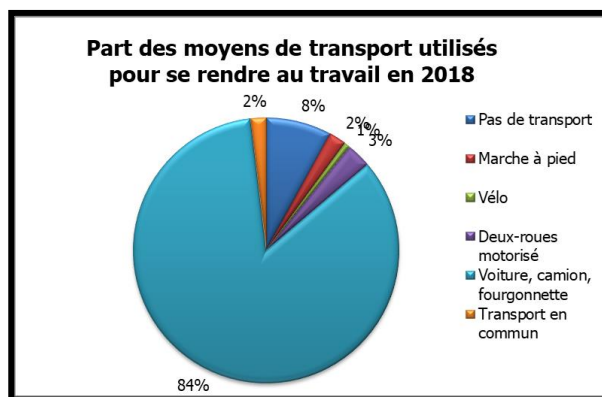


Cette part d'actifs résidents est quasiment deux fois inférieure à la moyenne départementale (32,1%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi<sup>5</sup>, six communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Étrelles, La Guerche-de-Bretagne, Torcé, Vitré et dans une moindre mesure Châteaubourg et Bréal-sous-Vitré.

A l'inverse, les autres communes, dont TAILLIS, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Taillissiens utilisent dans 84,3% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

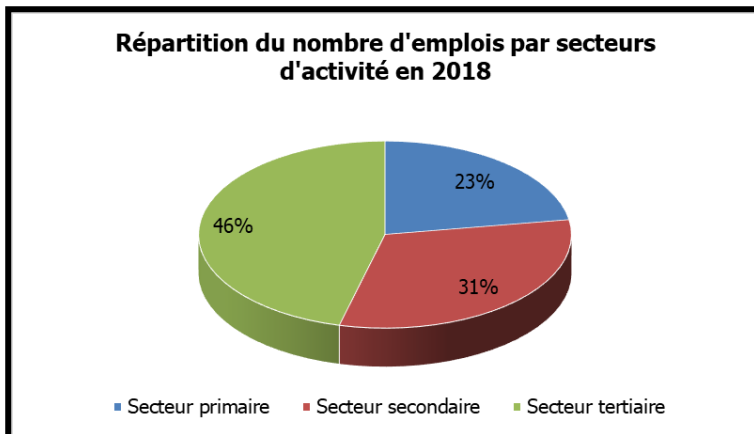


<sup>5</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

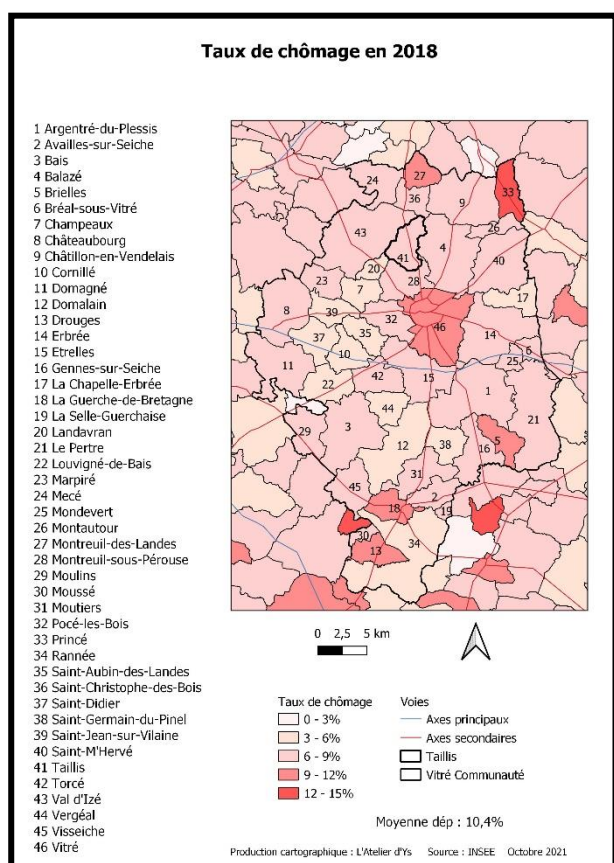
### 3.3 Une majorité d’emplois tertiaires

En 2018, sur la commune de TAILLIS, on dénombre 178 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l’administration publique, l’enseignement, la santé humaine et l’action sociale) concentre 46% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l’industrie et la construction) représente 31% de ces emplois.
- le secteur primaire 23%.



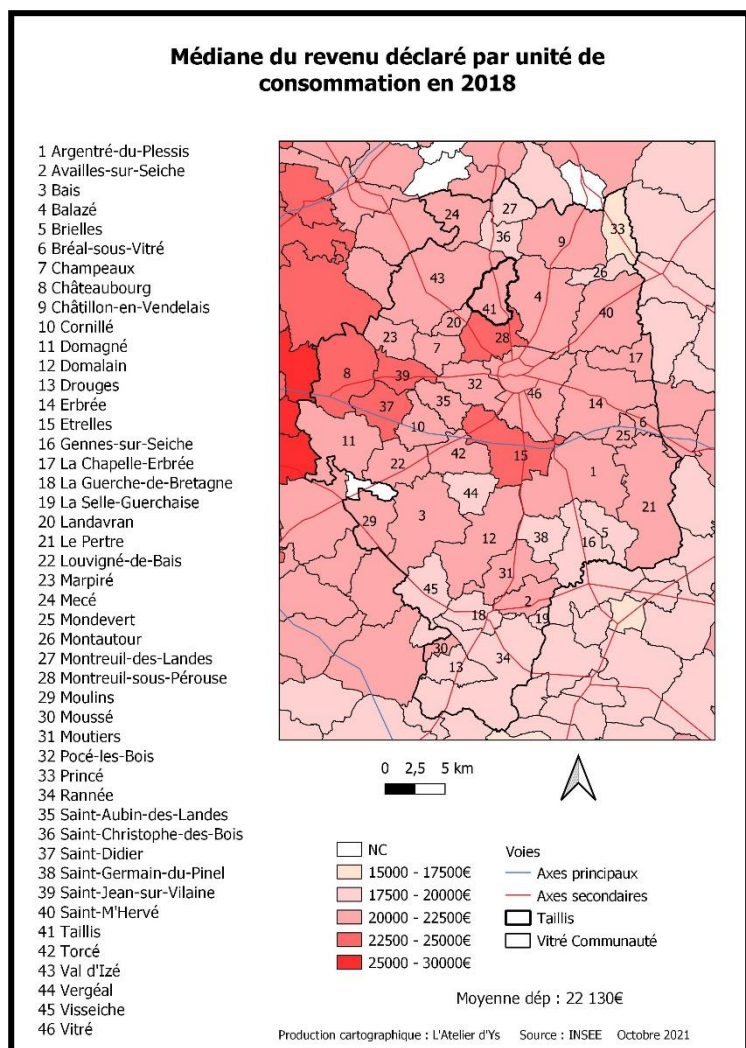
### 3.4 Un faible taux de chômage



Le taux de chômage<sup>6</sup> à TAILLIS est en hausse de 1,5 point par rapport à 2013, à 8,8%. Ce taux reste inférieur à la moyenne départementale (10,4%).

<sup>6</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

### 3.5 Des revenus médians relativement faibles



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation<sup>7</sup> inférieure à la médiane départementale (20 260 € contre 22 130 €).

<sup>7</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

### 3.6 La zone d'activités

#### **La zone artisanale et le lotissement d'activités du bas du pont :**

La commune de TAILLIS dispose d'une zone d'activités en entrée de ville nord, située en bordure de la RD 179 (axe secondaire Vitré-Fougères).

Créée en 1982, elle accueille aujourd'hui, entre autres, les ateliers communaux, une usine de collecte des déchets par l'entreprise LEBLANC et gestion et traitement des déchets SARL TRANSELI (qui occupe l'essentiel de la surface de la ZA), un électricien – plombier – chauffagiste SARL GENEVE etc

Cette zone d'activités à vocation commerciale, artisanale et industriel, ne dispose pas de foncier disponible.

C'est une zone d'intérêt intercommunal et un parc d'activités de proximité au sens du SCoT.



*Foncier bâti – Pas de potentiel foncier dans la ZA existante*

### 3.7 Le secteur agricole

#### Données générales

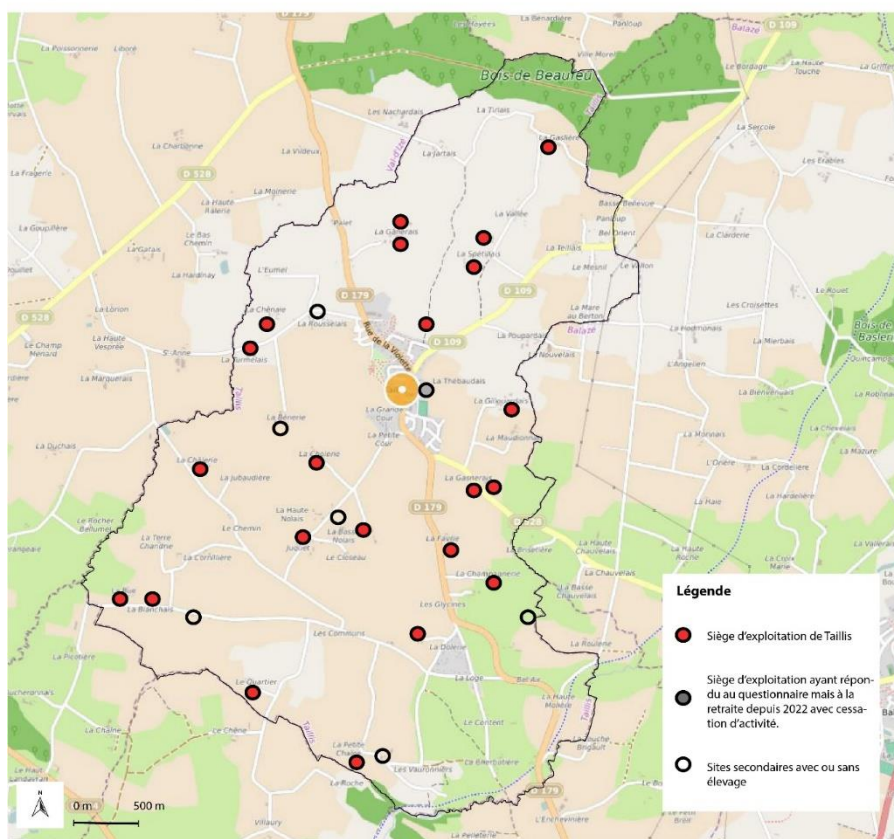
23 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles, il y a :

- 30 chefs d'exploitations,
- Tous ont leur siège d'exploitation situés à TAILLIS, certains ont des sites secondaires sur la commune.

L'analyse concerne donc les 23 sièges comprenant 30 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens de mars-avril 2022.

Le siège de la Thébaudais a fait partie de l'analyse car sa position à proximité immédiate du bourg est stratégique et il semblait important qu'elle soit mentionnée dans le diagnostic agricole, mais l'activité de la ferme a totalement cessée depuis fin 2021 et l'exploitant est donc à la retraite depuis 2022.

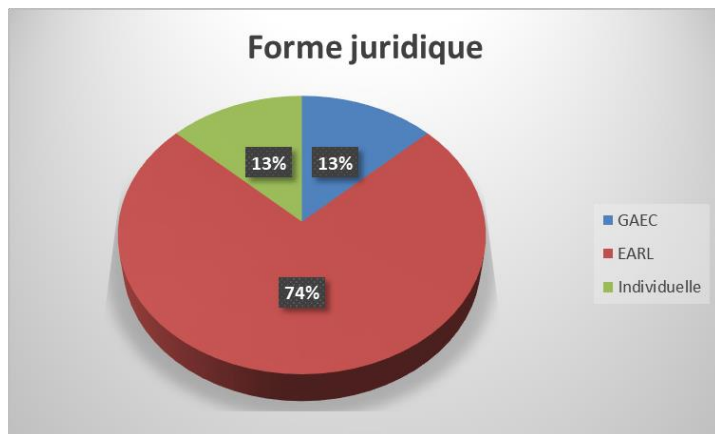
Sièges et sites d'exploitations:



Fond Open Street Map

Conception cartographique : l'Atelier d'Ys - Août 2022

**Structures juridiques**



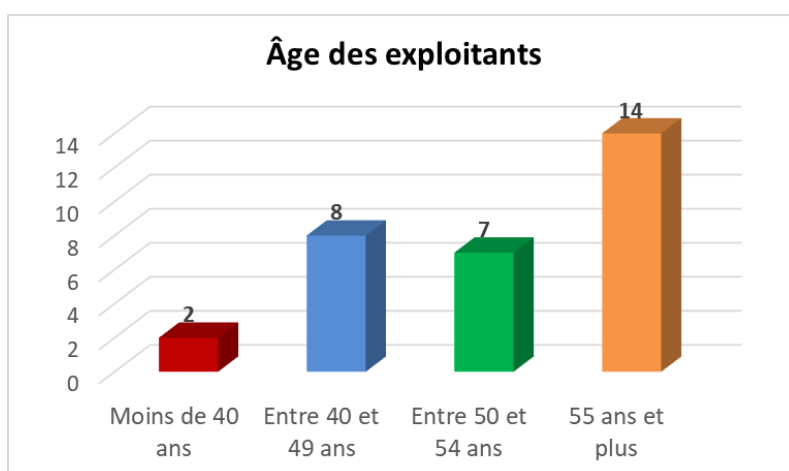
Il existe aujourd’hui 3 exploitations individuelles, 3 GAEC (groupements agricoles d’exploitation en commun), 17 EARL (exploitations agricoles à responsabilité limitée), 0 SCEA (société civile d’exploitation agricole), et 0 EURL (entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée).

**Âge des exploitants**

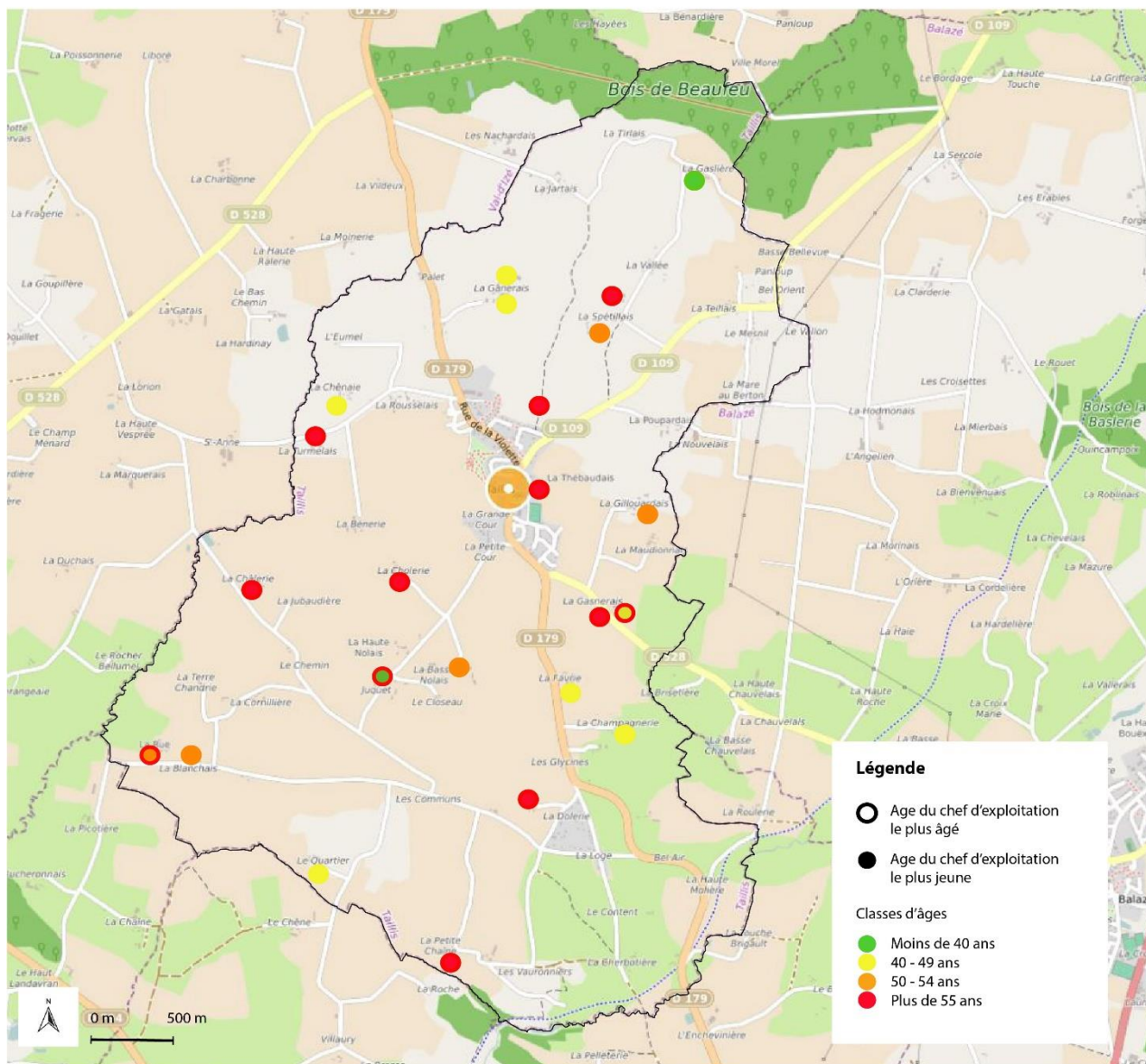
L’âge moyen des 30 chefs d’exploitation est de 52 ans. Plus de la moitié d’entre eux a plus de 50 ans.

10 des sièges d’exploitations de TAILLIS comprennent des agriculteurs de moins de 50 ans.

Une partie de la population agricole présente donc un risque d’arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



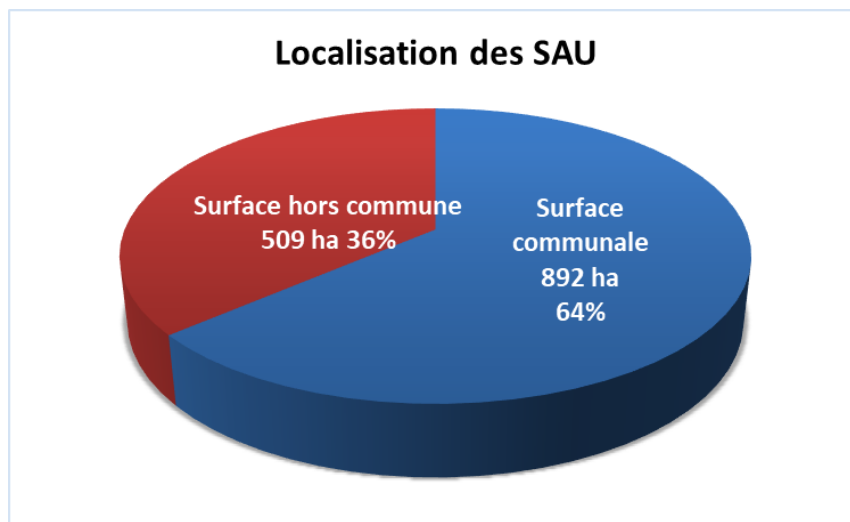
### Agés des chefs d'exploitations :



Fond Open Street Map

Conception cartographique : l'Atelier d'Ys - Août 2022

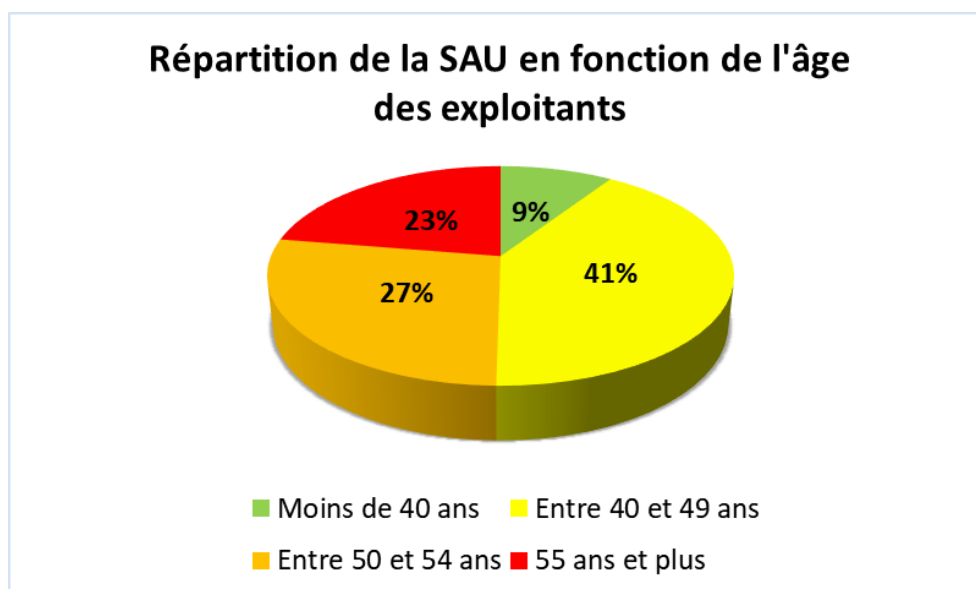
## Surfaces agricoles



La surface agricole utile<sup>8</sup> (SAU) totale déclarée pour 23 sièges d'exploitations ayant répondu au questionnaire est de 1401 hectares, dont 64% sur la commune. Ces exploitations sont donc relativement dépendantes du territoire communal.

La superficie moyenne d'une exploitation de TAILLIS est de 61 hectares selon de diagnostic, c'est inférieur à la taille moyenne départementale (62,9 ha) et régionale (61,7 ha).

En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants, il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent 50% de la SAU totale<sup>9</sup>.

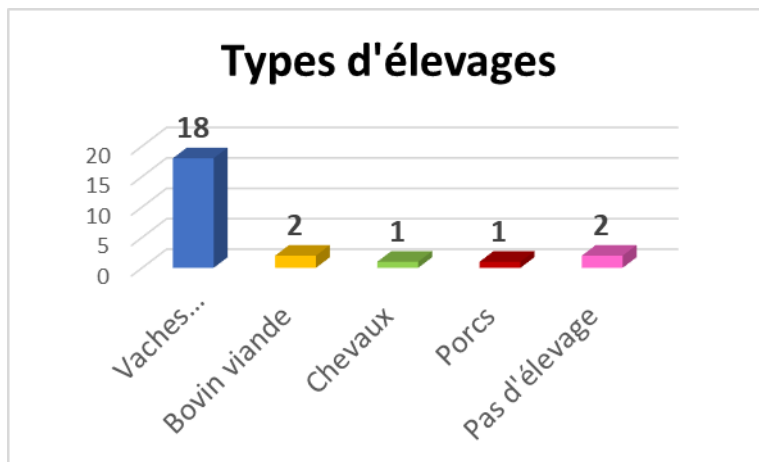


<sup>8</sup> La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

<sup>9</sup> En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.

**Productions agricoles**

Le graphique suivant met en évidence les types d'élevages.



On constate que la production très largement dominante sur la commune est l'élevage laitier, présente dans 18 exploitations.

En termes d'activités complémentaires, 3 exploitants se sont diversifié avec du photovoltaïque, 1 se spécialise en ferme pédagogique et une autre souhaite se développer en centre équestre.

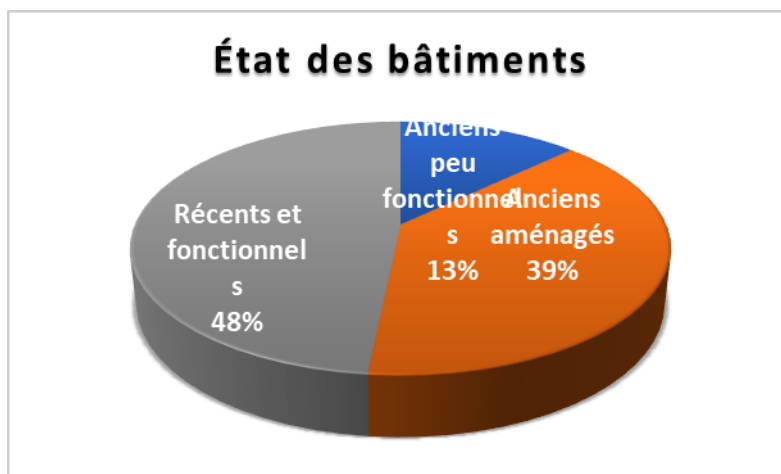
**Productions AOC/AOP**

La commune de TAILLIS appartient aux aires de production des signes de qualité suivant :

- AOP « Prés Salés du Mont Saint Michel »
- IG « Whisky de Bretagne »
- IGP « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Pâté de Campagne Breton », « Bœuf du Maine », « Volailles de Bretagne » et « Volailles de Janzé ».

A ce jour trois opérateurs sont identifiés en production IGP « Cidre de Bretagne » sur la commune.

**État des bâtiments**



77 % des exploitants déclarent avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Seuls 4 exploitants déclarent posséder des bâtiments anciens et peu fonctionnels.

### **Régime sanitaire**

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

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

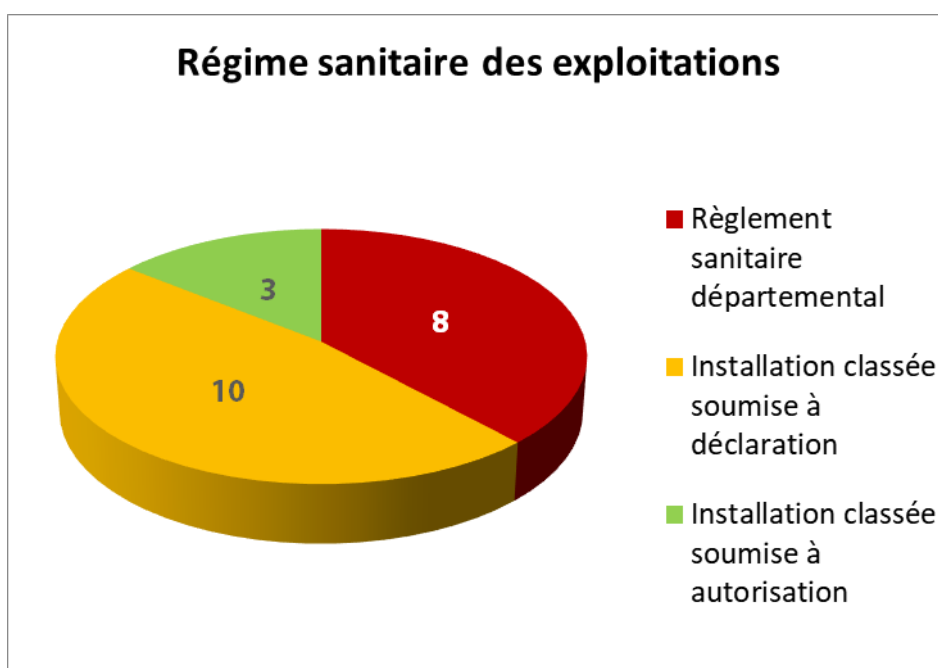
Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

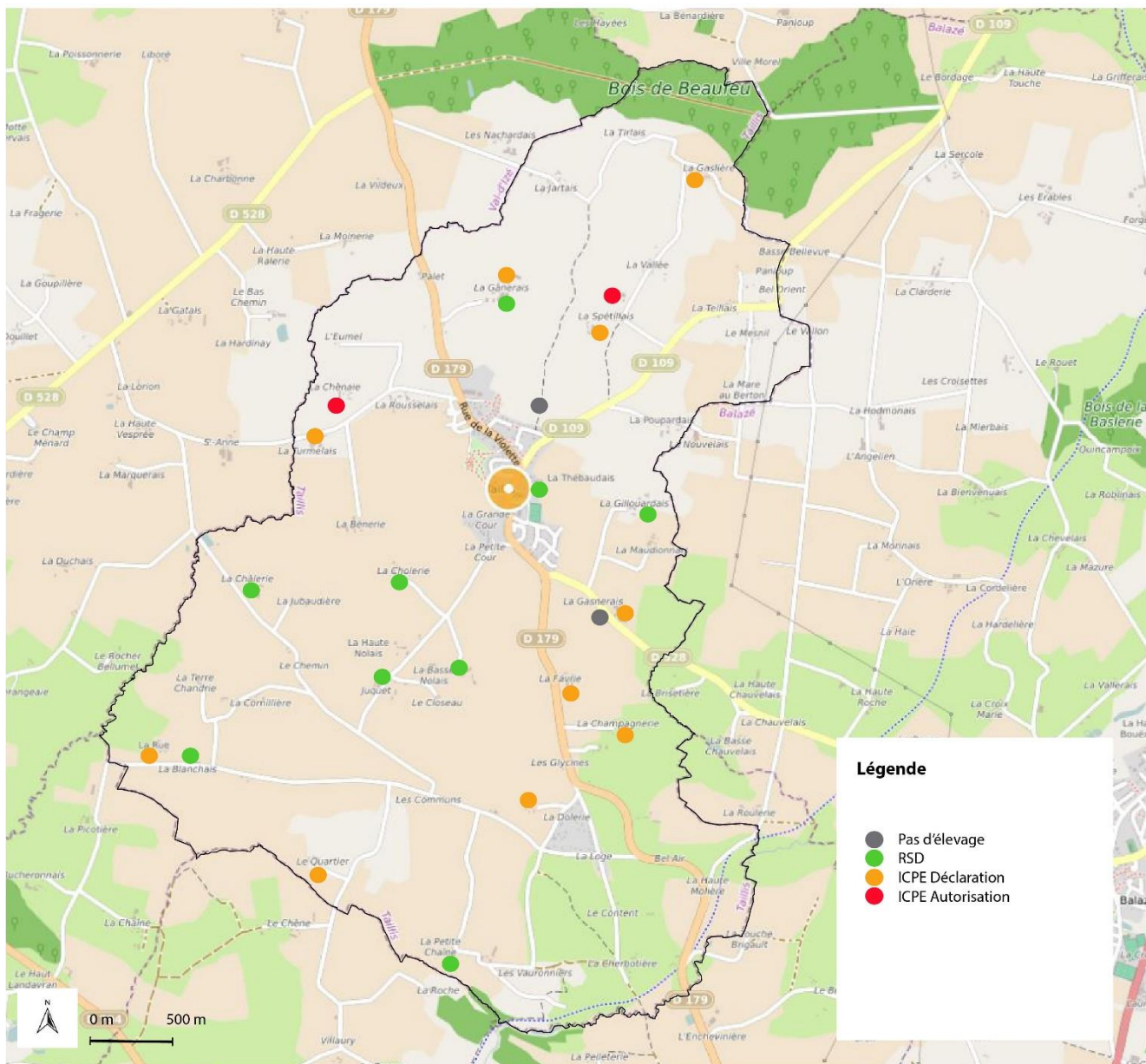
Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 21 élevages, il existe 8 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 10 ICPE soumises à déclaration, 3 ICPE soumise à autorisation.

3 exploitations ont indiqué ne pas faire d'élevage.



La carte ci-dessous indique la localisation et le régime sanitaire des élevages de TAILLIS.

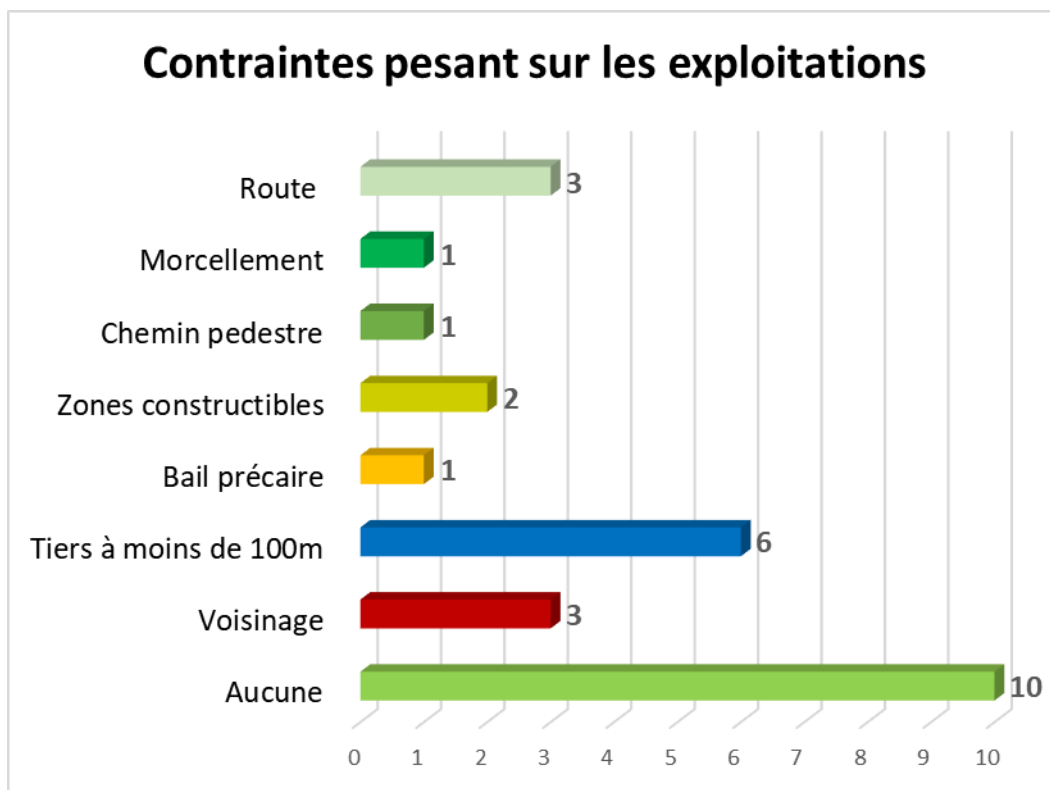
Régimes des exploitations :



Fond Open Street Map

Conception cartographique : l'Atelier d'Ys - Août 2022

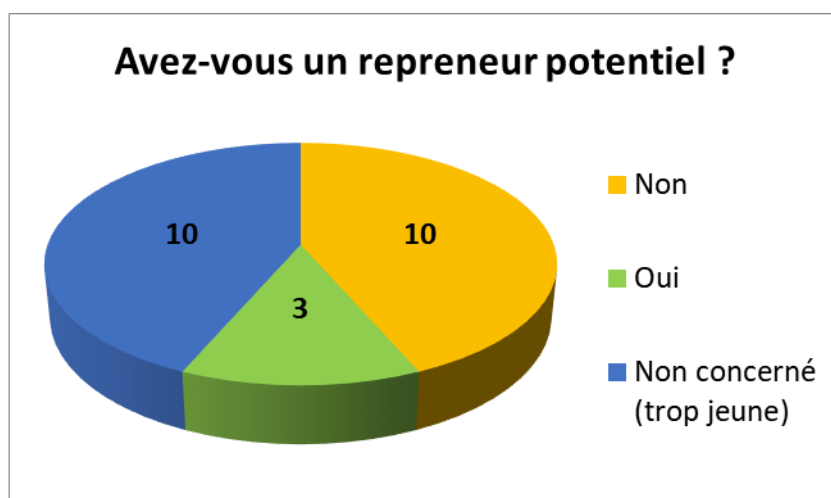
**Contraintes rencontrées**



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de TAILLIS sont liées aux tiers à moins de 100 m, au voisinage et aux routes.

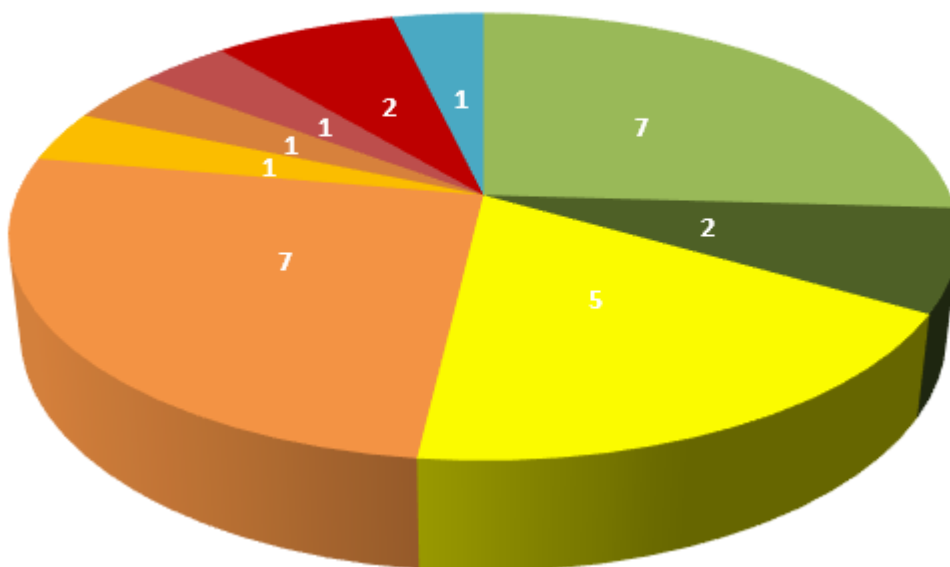
Notons cependant que 10 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

**Avenir des exploitations agricoles**



10 exploitants ont indiqué ne pas avoir de repreneur mais autant ont indiqué ne pas être concerné. 3 exploitants mentionnent avoir déjà un repreneur.

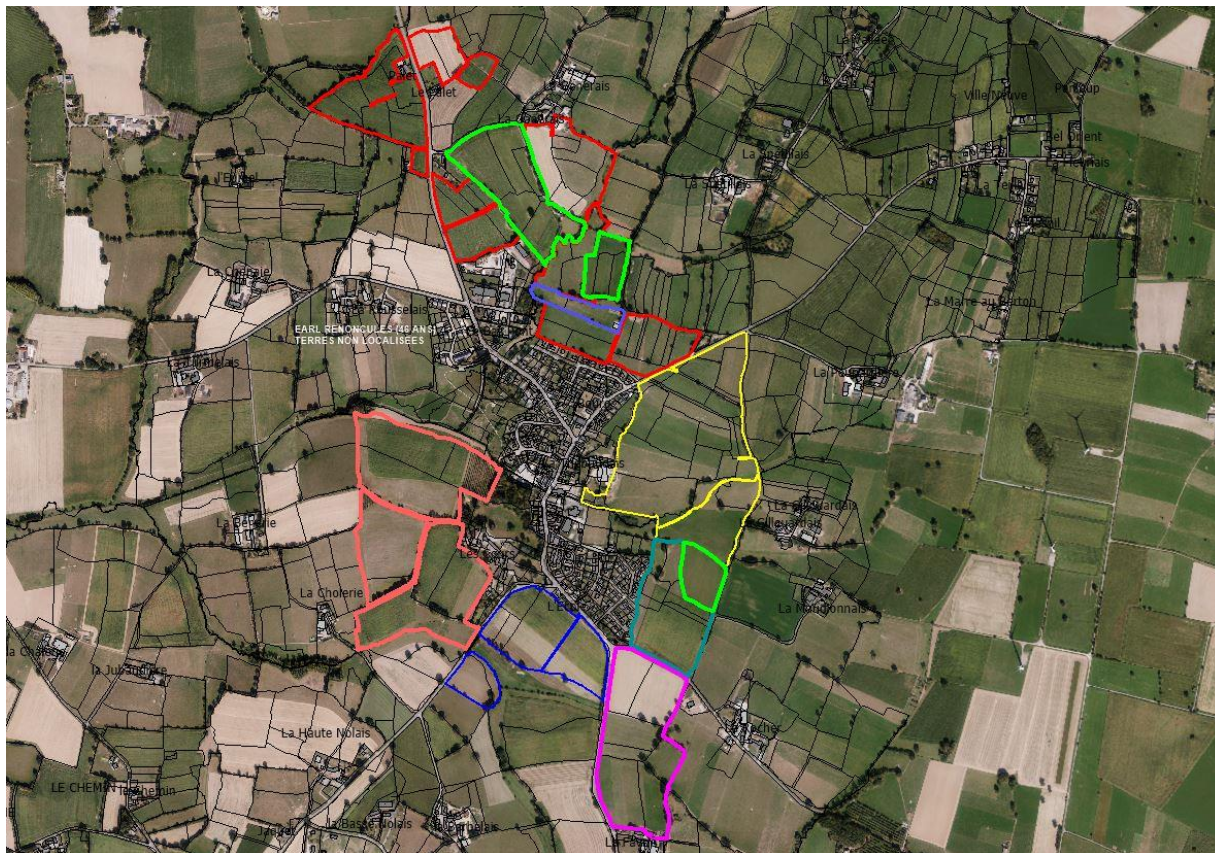
### Projets et perspectives d'évolution à 10 ans



- Cessation - Retraite
- Cessation suppression du site
- Maintien sans changement
- Maintien avec agrandissement
- Maintien et installation de l'épouse
- Maintien avec arrêt de la production animale
- Maintien avec diversification
- Maintien avec installation d'un jeune
- Ne sais pas

Enfin, pour la décennie à venir, le projet le plus fréquemment cité est le maintien (couleurs chaudes). 9 exploitants déclarent cesser leur activité (en vert) et 1 ne sais pas (en bleu).

**Les terres exploitées à proximité du bourg**



|                               | Age du plus jeune | SAU Totale    | Évolution à 5 ans  |
|-------------------------------|-------------------|---------------|--|
|                               | 52 ans            | 62 ha         | Maintien sans changement (Retraite dans 10 ans)                  |
|                               | 43 ans            | 86 ha         | Maintien sans changement   |
|                               | 46 ans            | 82 ha         | Ne sait pas  |
|                               | 58 ans            | 34 ha         | Disparition cessation d'activité (2024 – 2025). Pas de repreneur |
|                               | 49 ans            | 80 ha         | Maintien avec agrandissement                                     |
|                               | 41 ans            | Non renseigné | Maintien sans changement   |
|                               | 57 ans            | 1,3 ha        | Maintien sans changement   |
|                               | 47 ans            | 53 ha         | Maintien sans changement   |
| Non renseigné (La Rousselais) | 46 ans            | 96 ha         | Agrandissement, installation d'1 jeune, dispose d'un successeur. |

## SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est comparable au niveau intercommunal.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle importante.

Enfin, le taux de chômage de TAILLIS se situe entre la moyenne intercommunale et la moyenne départementale.

Forte présence de l'activité agricole avec 23 sièges d'exploitation (diagnostic L'Atelier d'Ys 2022).

### **Quelques chiffres-clés :**

|   | <b>Commune de TAILLIS</b> | <b>Vitré<br/>Communauté</b> | <b>Département<br/>d'Ille-et-Vilaine</b> |
|---|---------------------------|-----------------------------|--|
| Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2018 | 72,6%                     | 73,7%                       | 66,9%                                    |
| Part d'actifs résidents en 2018                                 | 17,6%                     | 28,5%                       | 32,1%                                    |
| Taux de chômage en 2018   | 8,8%                      | 7,6%                        | 10,4%                                    |

### **Enjeux :**

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de TAILLIS.**

## **4 Les déplacements**

### **4.1 Le réseau de voiries**

Le bourg de TAILLIS est traversé par la RD 179, reliant vers le nord Saint-Christophe-des-Bois et vers le sud Vitré, et dans une moindre mesure par la RD 109.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de la RD 179, qui traverse le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à cet axe.

Par ailleurs, dans sa partie est, le territoire communal de TAILLIS est traversé par la RD 528.

### **4.2 Les déplacements automobiles**

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2018, sur 385 ménages recensés, 365 (soit 94,9%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Taillisiens est supérieur à la moyenne intercommunale (91,1%).

### **4.3 Les transports collectifs**

#### **Les bus**

TAILLIS ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

En revanche, Vit'o Bus propose, aux habitants de Vitré Communauté, un réseau de transport rural gratuit qui converge vers Vitré.

TAILLIS figure sur la ligne n°3 Montreuil-des-Landes – Vitré du réseau de transport rural Vit'o Bus. Cette ligne permet, le lundi et le jeudi (seulement pendant les vacances scolaires), de relier une fois par jour Vitré en un quart d'heure. L'arrêt se situe au niveau de l'école Saint-Louis.

#### **Le service de transport à la demande taxi.com**

Vit'o Bus propose, aux habitants de Vitré Communauté, un service de transport à la demande : Taxi.com et le transport vers les structures d'accueil de jour.

Taxi.com est un service de transport à la demande qui fonctionne sur réservation, le lundi et le mercredi toute la journée, ainsi que le samedi matin pour les personnes de plus de 65 ans ou bénéficiaires de certaines allocations. Ce service fonctionne sur les 46 communes de Vitré Communauté.

#### **Le ramassage scolaire**

Vitré Communauté est responsable de l'organisation et du financement des transports scolaires sur les 46 communes de son territoire.

### **La desserte ferroviaire**

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Vitré, à 9 km au sud de TAILLIS, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes, Laval, Le Mans ou encore Paris.

### **Le covoiturage**

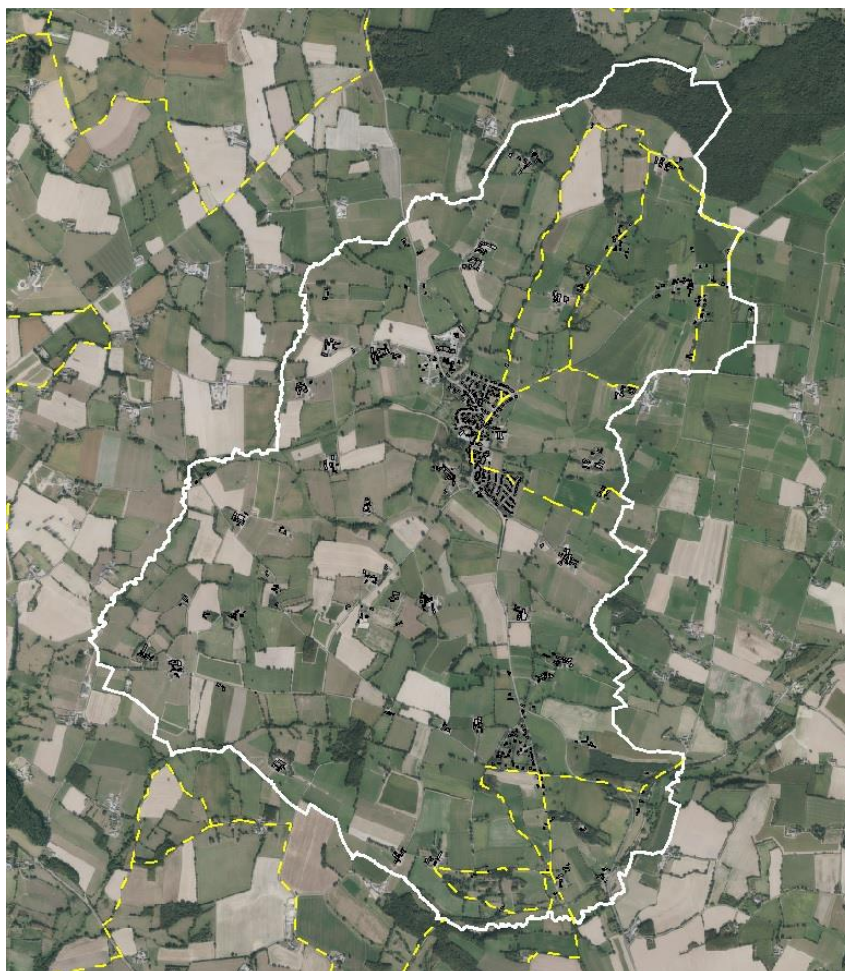
Il existe 4 places de co-voiturage de covoiturage sur la commune à côté du ruisseau de la Vallée réaménagé.

## **4.4 Les liaisons douces**

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

En matière de randonnée, quelques circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, environ 13 km de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal.

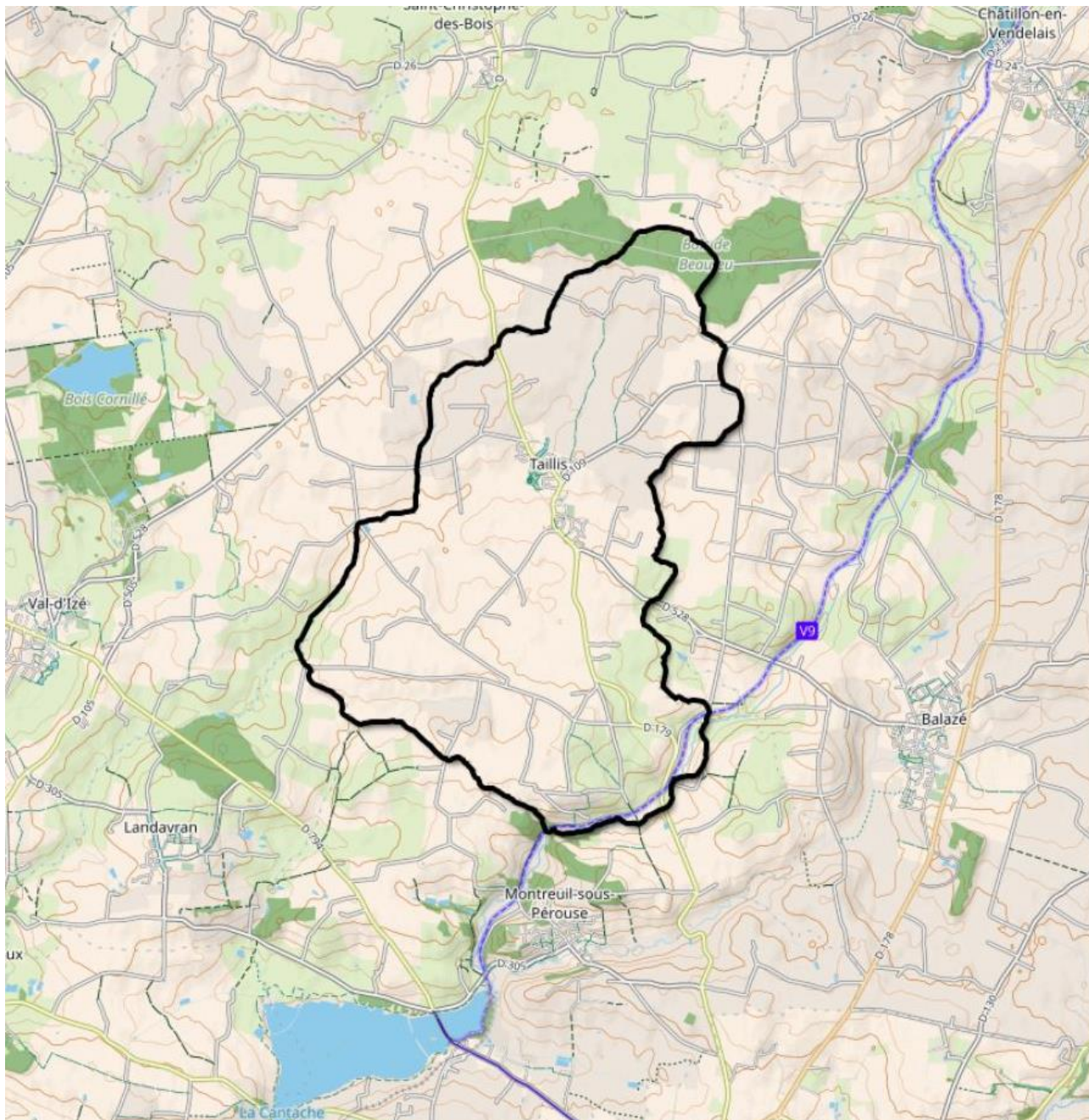


*Chemins inscrits au PDIPR*

**Raccordement à la V9 :**

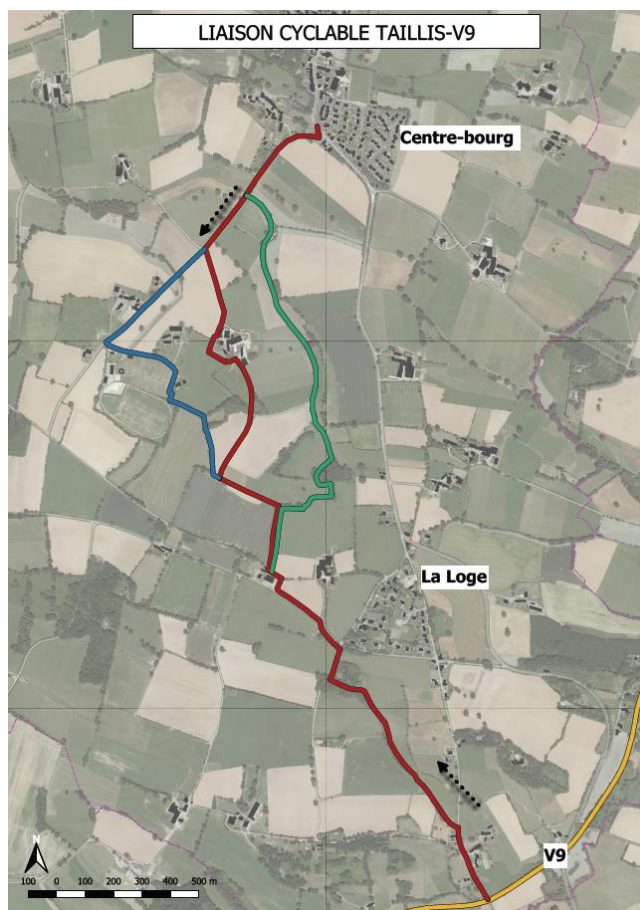
La V9 Bretagne : Mont-Saint-Michel – Fougères - Nantes, est une Voie Verte aménagée sur une ancienne voie ferrée, avec un revêtement sablé bien compacté. Sur 265km de véloroutes et voies vertes, le tracé sillonne 3 régions, 3 départements, 3 Destinations touristiques et 10 collectivités territoriales.

Elle passe au sud de TAILLIS.



*V9 passant au sud de TAILLIS*

Un premier projet de raccordement à la V9 a été étudié en 2022. Les élus souhaitent trouver des solutions en marge de la RD179. La complexité (économique et technique) de l'aménagement hors RD risque de compromettre ce projet.



*Étude pour le raccordement à la V9 - Carte 2022 (stade 3 scénarios)*

*Non retenu en raison de la complexité (économique et technique) de l'aménagement.*

Une **autre étude** sur la faisabilité d'un raccordement par la RD179 a été **réalisée en 2024, il en a été conclu que la faisabilité de liaison cyclable serait plus réaliste le long de la RD 179.**

#### **Enjeux :**

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

## 5 Le fonctionnement urbain

### 5.1 Les équipements administratifs



La mairie se situe en cœur de bourg, 19 rue de l'église.

La Mairie accueille aussi l'agence postale ouverte le lundi, mercredi, vendredi et samedi matin de 9 h à 12 h.

### 5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

TAILLIS est dotée d'une école primaire (maternelle et élémentaire) l'école St Louis qui fonctionne en R.P.I. (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec l'école St Joseph de St Christophe des Bois. Elles sont privées.

À la rentrée de l'année scolaire 2021-2022, ces établissements accueillent environ 114 élèves, répartis ainsi :

- école primaire privée St Louis de Taillis est répartie sur 2 bâtiments (le 2 rue de l'Eglise accueille 1 classe et celle rue de Vitré accueille 2 classes) 80 élèves.
- école primaire privée St Joseph de St Christophe des Bois (17 rue de l'Eglise) 34 élèves.



*L'école primaire St Louis rue de l'église et rue de Vitré*

Il existe également un restaurant scolaire les repas pour le RPI Saint-Christophe-des-Bois/Taillis, sont élaborés à Taillis dans la cuisine de la salle du Bosquet.

Une garderie municipale accueille les enfants de 7h00 à 8h30 et de 16h30 à 19h00 lundi, mardi, jeudi, vendredi à la maison des associations.

Par ailleurs, TAILLIS dispose aussi d'un accueil de loisirs « les scoubidous » rue de l'église pour les 3-12 ans géré par les Familles Rurales, association du Taillis et de Saint-Christophe-des-Bois.



*Salle du bosquet – Maison des associations salle 1,2,3 soleil*

### 5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, TAILLIS dispose :

- Salle polyvalente du Bosquet qui comprend une cuisine centrale (fabrication de repas pour les communes voisines)
- Maison des associations (salle 1,2,3 soleil)
- Bibliothèque dans l'ancien presbytère
- Salle des sports
- City-stade
- Terrain de football



*Bibliothèque et salle des sports*

## **5.4 La vie associative**

On dénombre une dizaine d'associations sur la commune de TAILLIS, touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social et du périscolaire.

### **Enjeux :**

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

|                              | <b>ATOUTS</b>   | <b>CONTRAINTES</b>   |
|------------------------------|---|--|
| <b>Démographie</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Population jeune.</li> <li>- Taille de ménages moyenne.</li> </ul>   | -Solde migratoire largement négatif  |
| <b>Habitat</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rythme de construction constant.</li> <li>- Faible taux de vacance.</li> <li>- Parc de logements social récent.</li> </ul> | - Prédominance des très grands logements.                                    |
| <b>Activité économique</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'une zone d'activités.</li> </ul>  | - Taux de chômage en hausse.   |
| <b>Déplacements</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vit'o Bus transport à la demande.</li> <li>- Très nombreuses liaisons douces.</li> </ul>                                   | - Très forte mobilité professionnelle.                                       |
| <b>Fonctionnement urbain</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon niveau d'équipements.</li> <li>- Vie associative.</li> </ul>   | - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat. |

---

## **CHAPITRE 2 – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

# 1 L'environnement physique

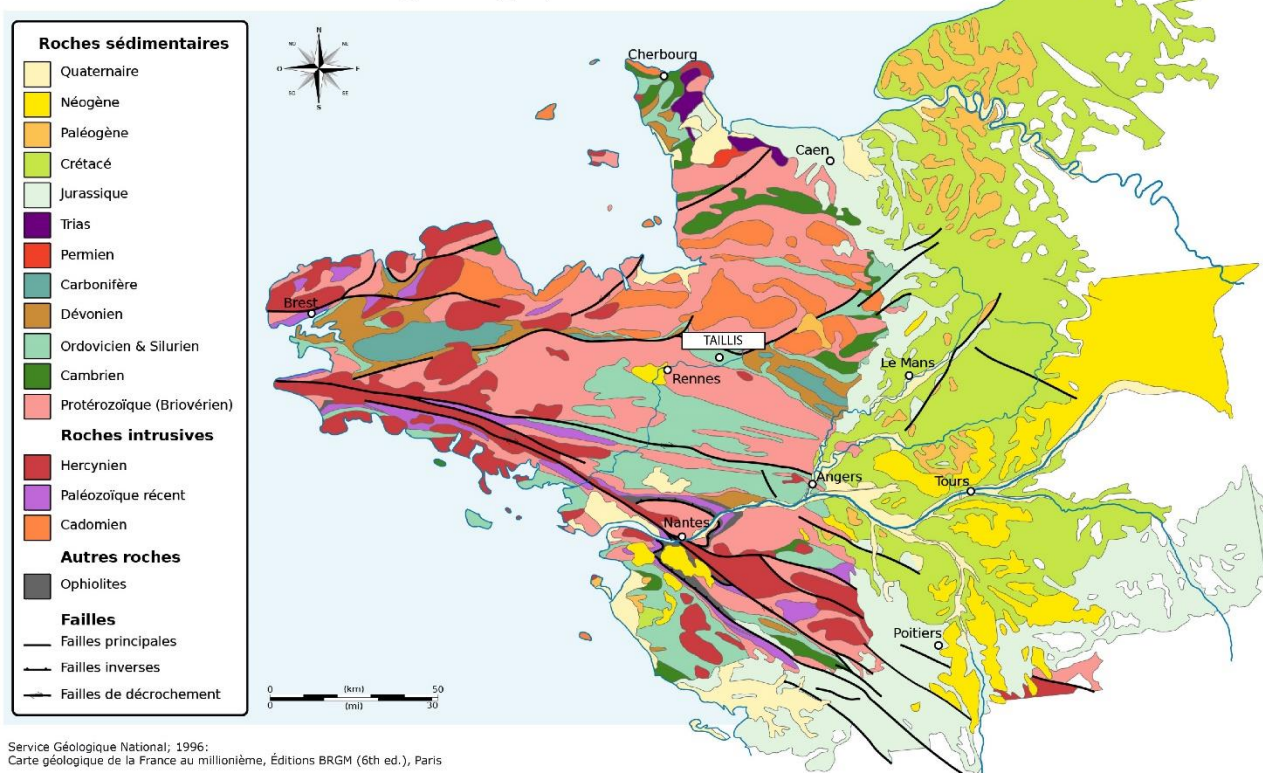
## 1.1 Une commune au cœur du Massif armoricain

Le sous-sol du département d'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif armoricain).

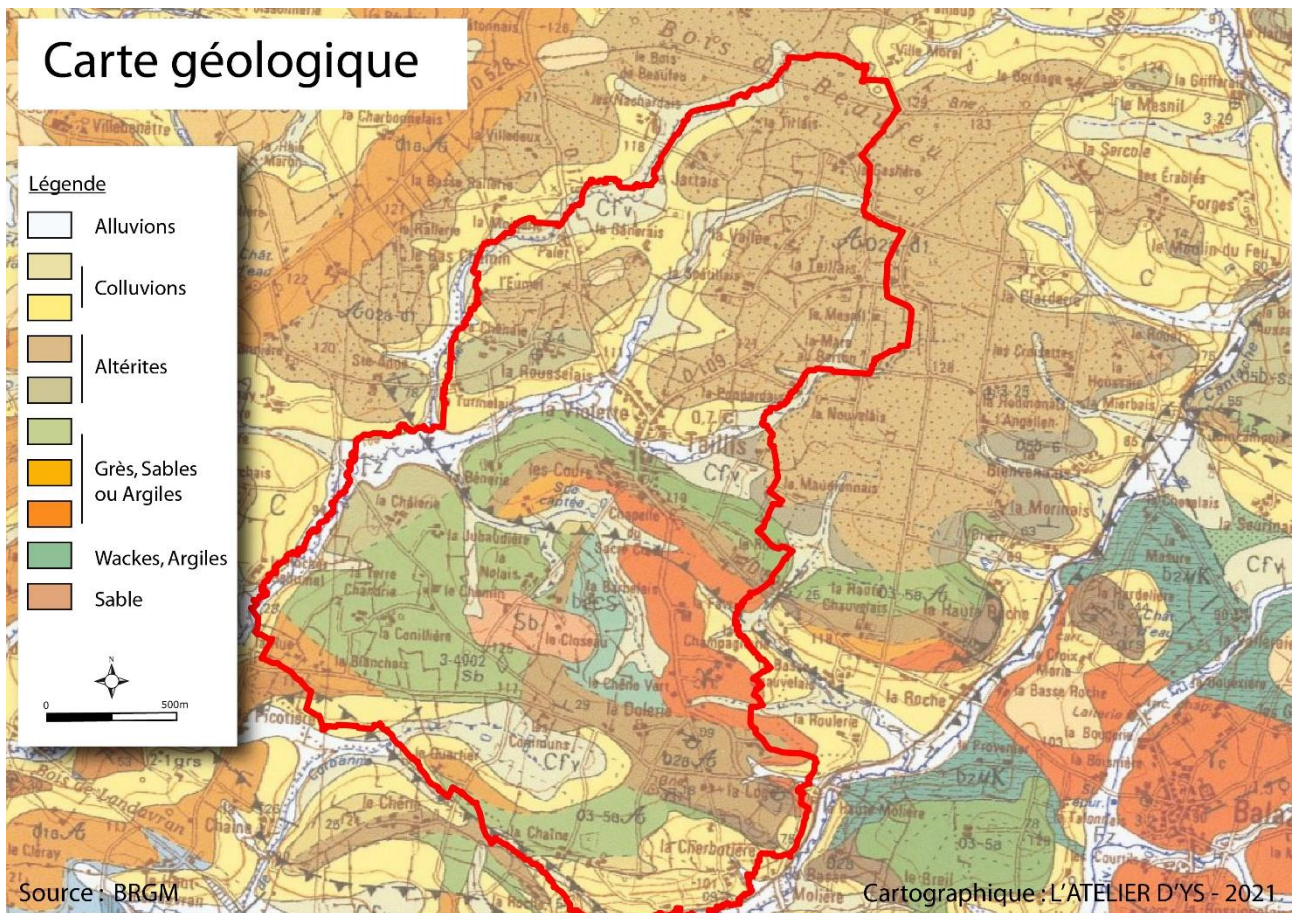
Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol TAILLISSIEU sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animé ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de TAILLIS est située au cœur du Massif armoricain.

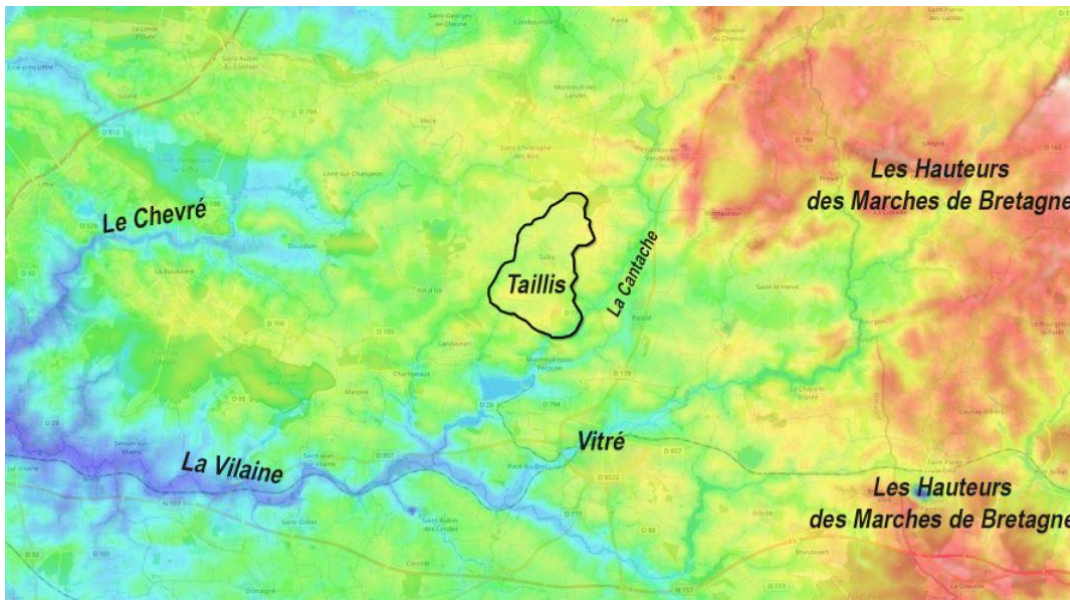


Le sous-sol de TAILLIS est composé de plusieurs types de roches :

- ✓ Des alluvions et colluvions le long des cours d'eau.
- ✓ De roches sédimentaires altérées (grès, schistes et siltites).

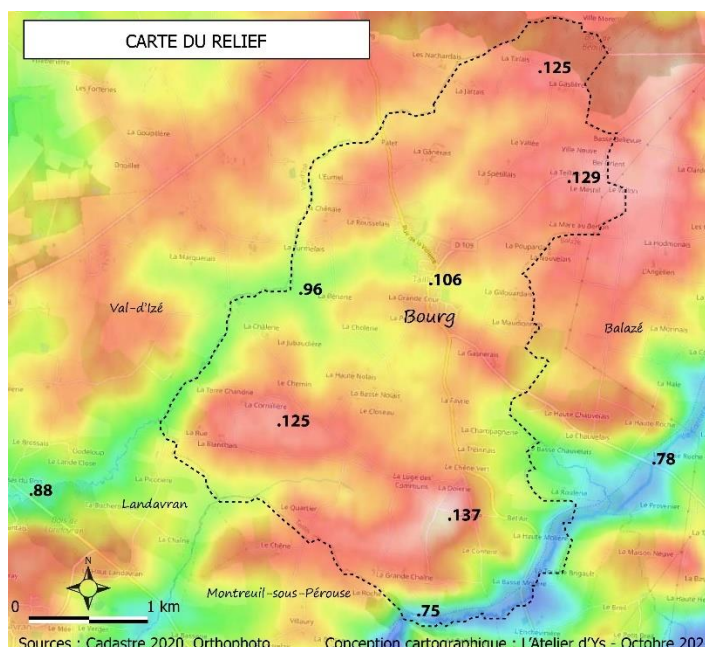
## 1.2 La charpente naturelle de TAILLIS

L’observation du contexte géomorphologique de la région de TAILLIS montre la portion de territoire qu’occupe la commune. La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.



La commune est située dans une large entité légèrement vallonnée. Le relief est modéré, et un peu plus prononcé près des vallées.

A une échelle plus large, c’est à la Dolerie qu’est situé le point le plus élevé (137 m d’altitude) dominant la vallée de la Cantache.



Au sein de la commune, on constate un dénivelé de plus de 62 mètres entre le point le plus bas (Au sud de la commune au niveau de la Cantache) et le point le plus haut (la Dolerie).

Le relief communal est plus dense au nord qu’au sud. Le ruisseau de Palet et La Cantache ont creusé la plaine. Le bourg s’est implanté entre deux coteaux (106 m d’altitude).

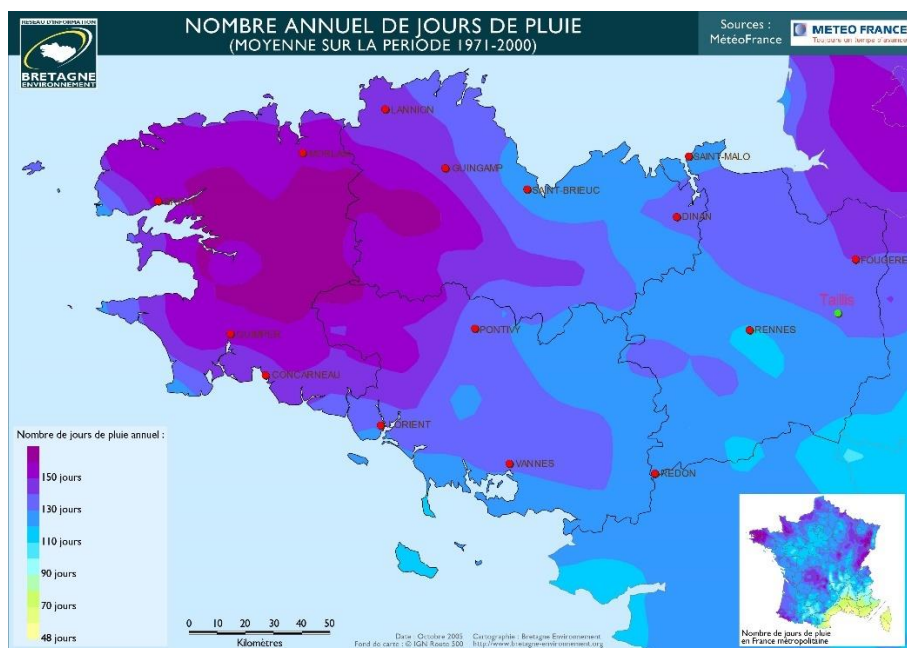
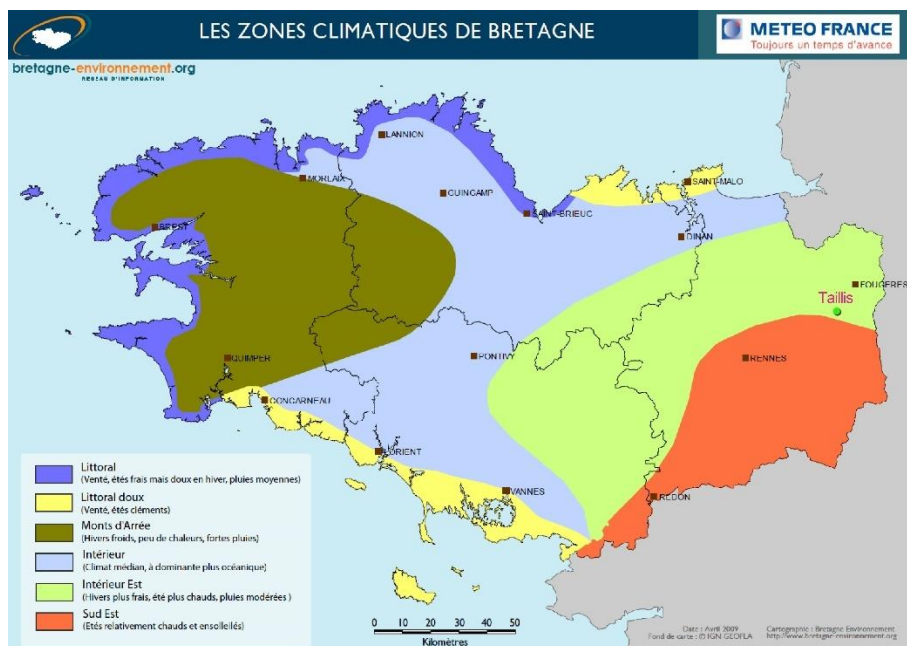
### 1.3 Un climat tempéré océanique

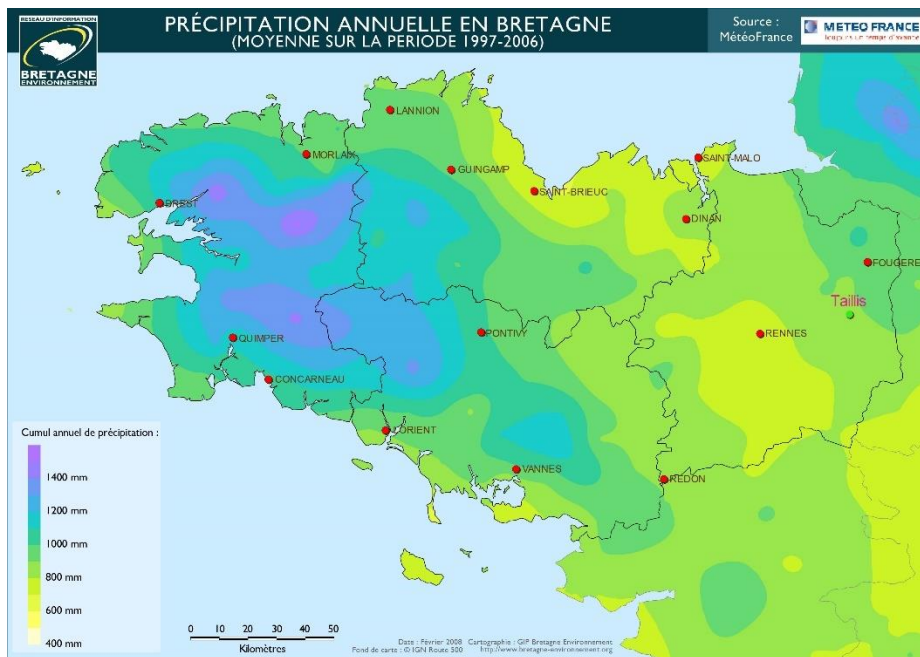
Le climat de la région de TAILLIS est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 900 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 130 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de TAILLIS enregistre environ 45 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11°C et l'ensoleillement d'environ 1 750 heures par an.





**Durée annuelle d'insolation en heures**

| Villes                                | Lille | Strasbourg | Région de VITRÉ | Paris | Bordeaux | Marseille |
|---------------------------------------|-------|------------|-----------------|-------|----------|-----------|
| Durée annuelle d'insolation en heures | 1641  | 1696       | 1750            | 1814  | 2076     | 2866      |

### 1.4 Le réseau hydrographique

La commune de TAILLIS fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

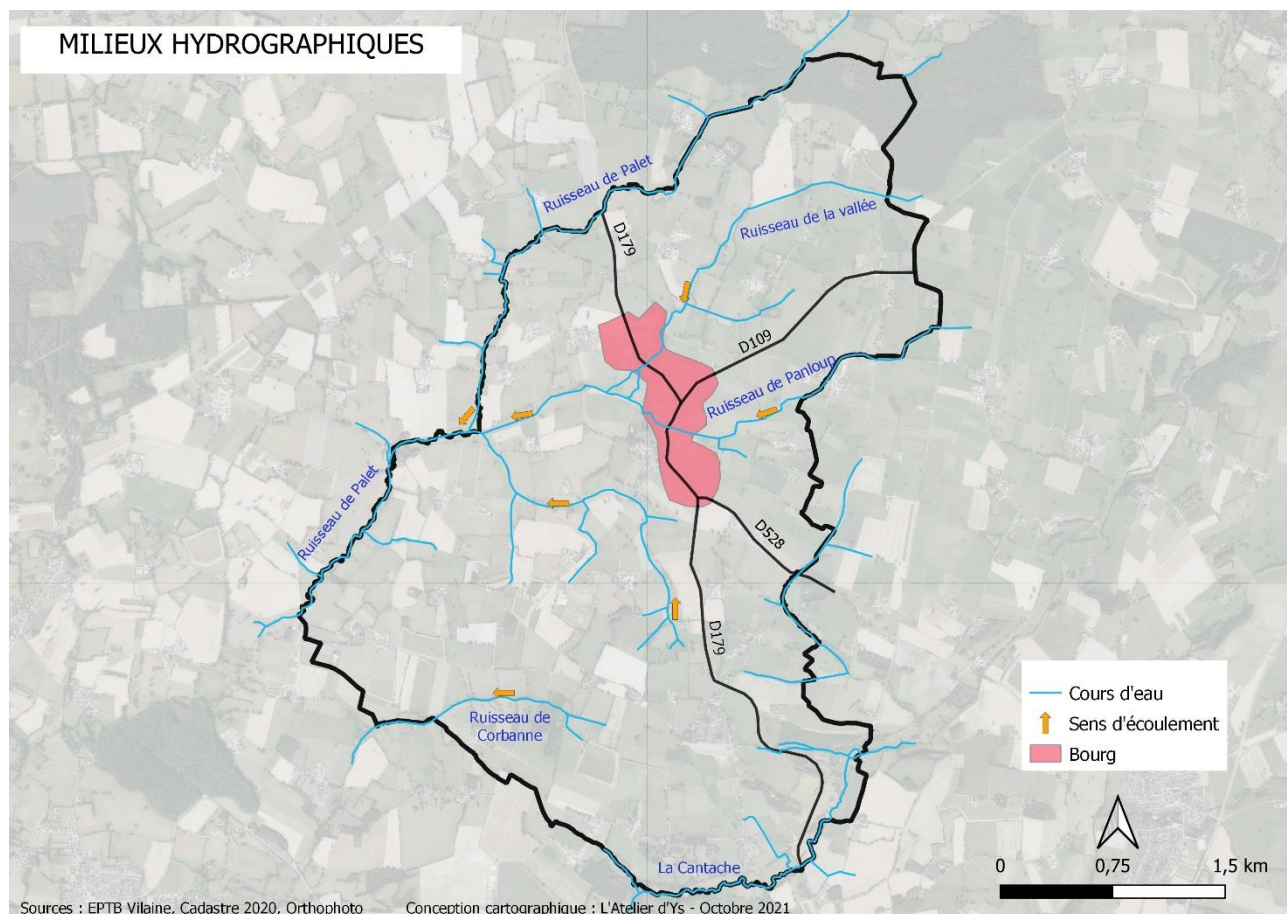
Les eaux communales sont drainées en direction du ruisseau du Palet ou de la Cantache qui alimentent ensuite la Vilaine.

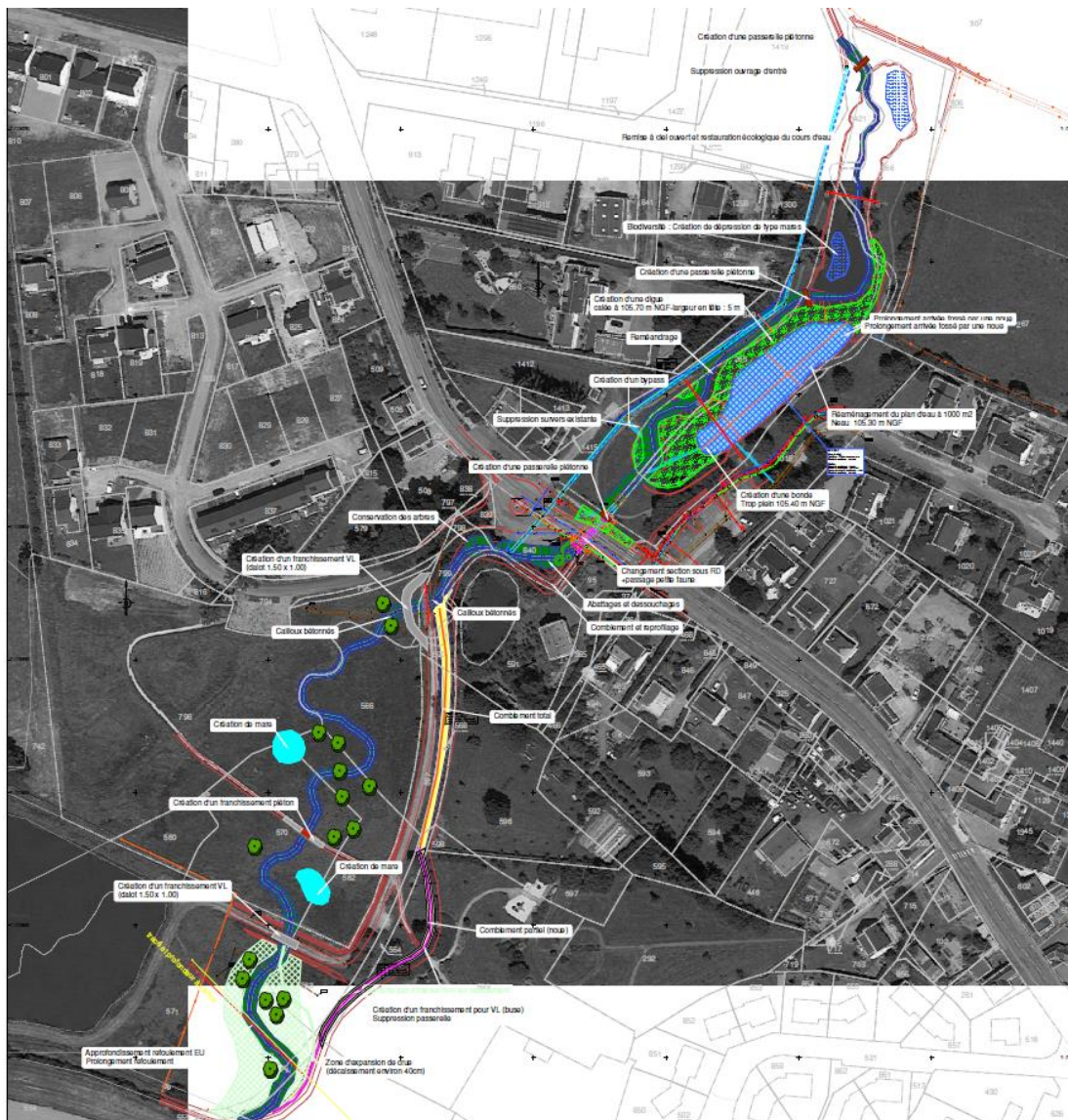
La commune possède un réseau hydrographique fourni et possède des départs de ruisseau et quelques petits plans d'eau.

La commune est sillonnée par environ **27 km** de cours d'eau.

Une renaturation du ruisseau de la Vallée est en cours les travaux se terminent fin 2023 début 2024.

L'inventaire des cours d'eau sur la carte officielle de la DDTM en juillet 2023 ne prenait pas encore cette modification en compte.





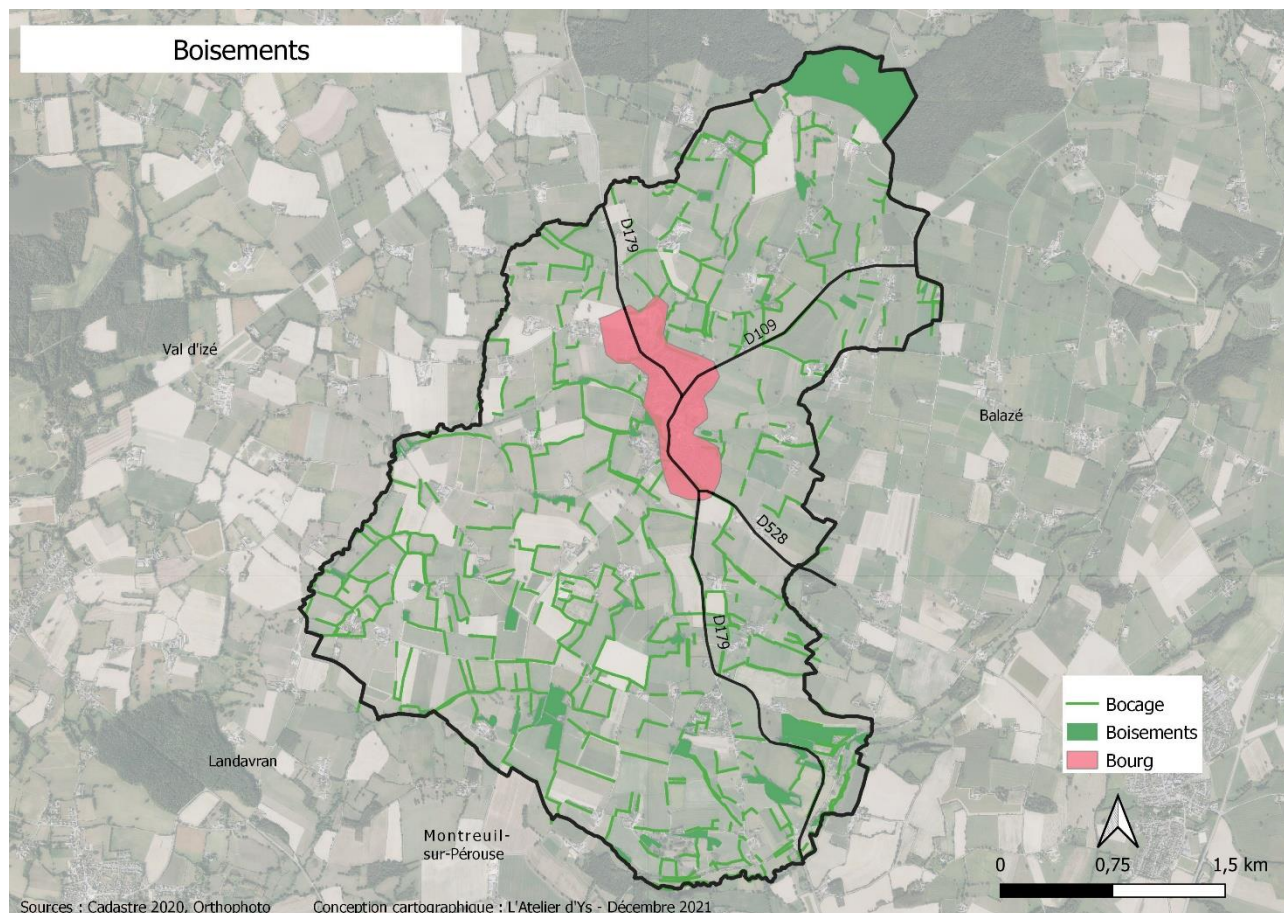
Plan des travaux de renaturation du ruisseau de la Vallée



Travaux de renaturation du ruisseau de la Vallée octobre 2023

## 2 L'environnement biologique

### 2.1 La structure végétale



Les boisements de TAILLIS constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainnes boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Les rares boisements disséminés sur le territoire, plus la partie nord occupée par le bois de Beaufeu couvrent **56 ha** du territoire, soit **4,5%** de TAILLIS.

Le bois de Beaufeu représente près de la moitié de ces boisements 27 ha sur 56 ha.

Enfin, le réseau bocager couvre près de **75 km** linéaire (source géobretagne 2015).

La commune de TAILLIS fait partie du bassin versant de Vilaine Amont, lequel est engagé dans la démarche Breizh bocage. Les plantations réalisées et le programme de plantations retenu seront pris en compte. Le syndicat de bassin versant Vilaine Amont encourage les élus à mettre à jour l'inventaire de 2015 par une vérification de terrain.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



*TAILLIS, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles et disparition des haies bocagères – Secteur Ouest du bourg (source : Géo-Bretagne)*



*TAILLIS, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles, disparition des haies bocagères – La Cornillère (source : Géo-Bretagne)*

## 2.2 Les zones humides

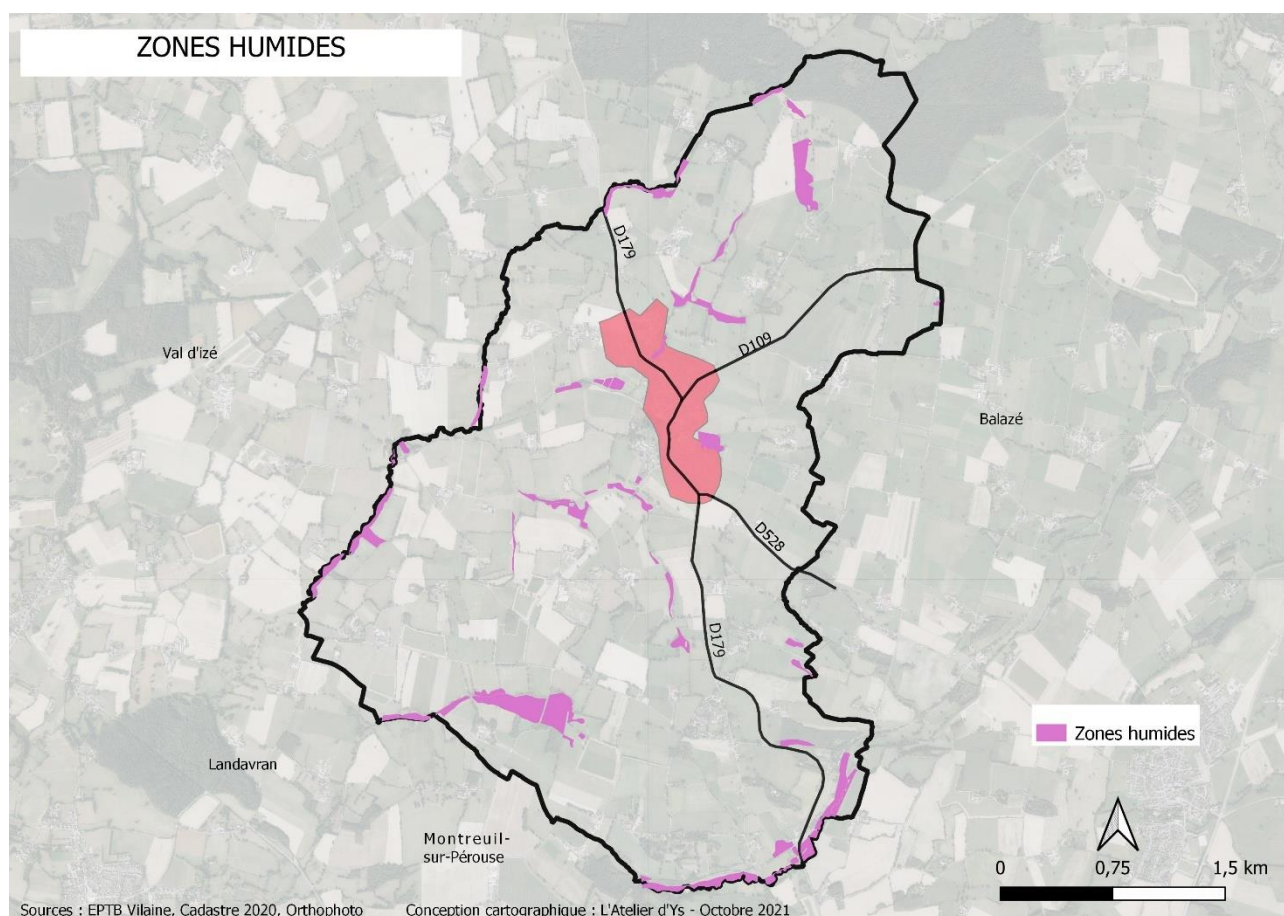
Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Elles couvrent environ **90 ha** de la commune, soit un environ de 7 % du territoire.

L'inventaire a été réalisé en 2018 et validé par la CLÉ du SAGE Vilaine le 19 décembre 2019.

Ces zones humides accompagnent très majoritairement les cours d'eau.



## 2.3 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

### 2.3.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

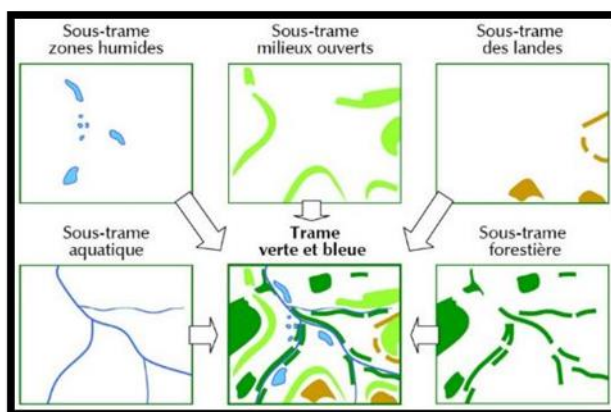
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

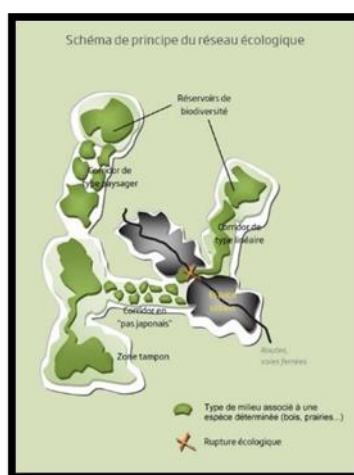
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



## **2.3.2 Les continuités écologiques de TAILLIS**

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de TAILLIS, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### **2.3.2.1 L'identification des sous-trames**

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur TAILLIS :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau.

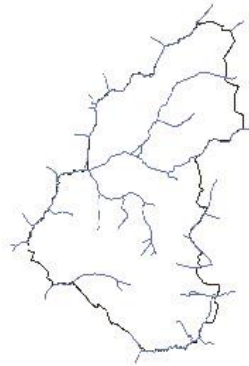
Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

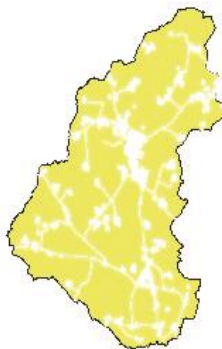
Sous-trame  
zones humides



Sous-trame  
aquatique



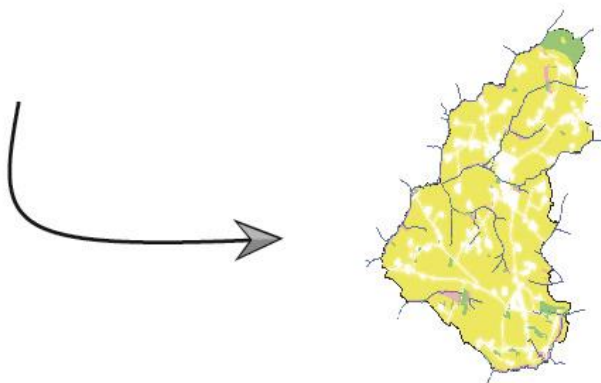
Sous-trame  
milieux ouverts



Sous-trame  
forestière



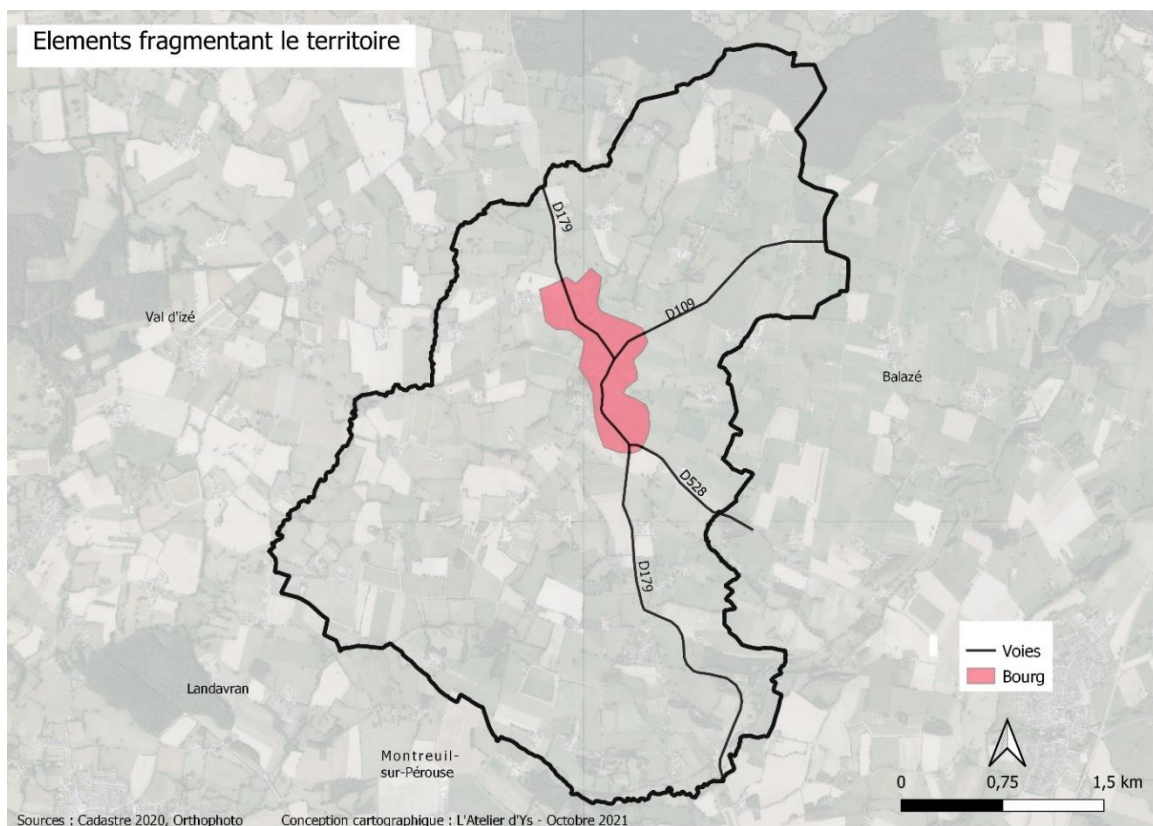
Trame verte et bleue



### Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont en revanche des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Le bourg de TAILLIS, la RD 179 (voie la plus fréquentée avec 2020 véh/j) mais aussi les RD109 et la RD528 représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



### 2.3.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

#### Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

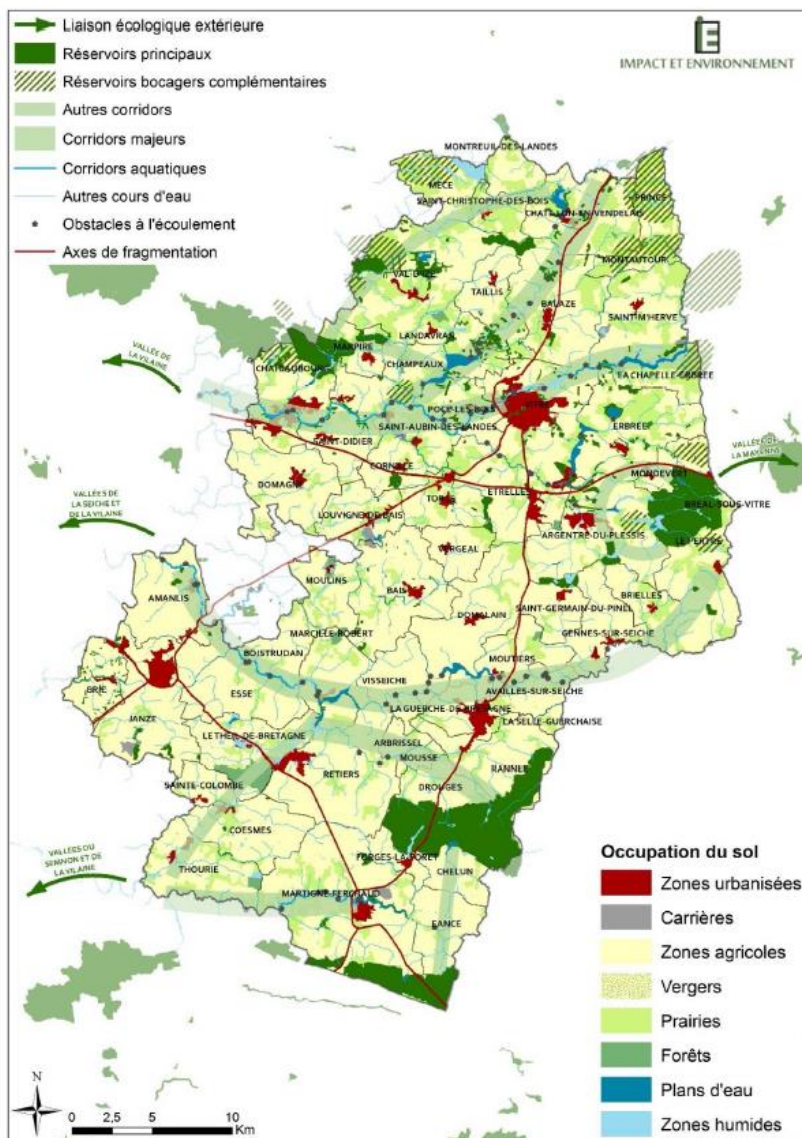
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

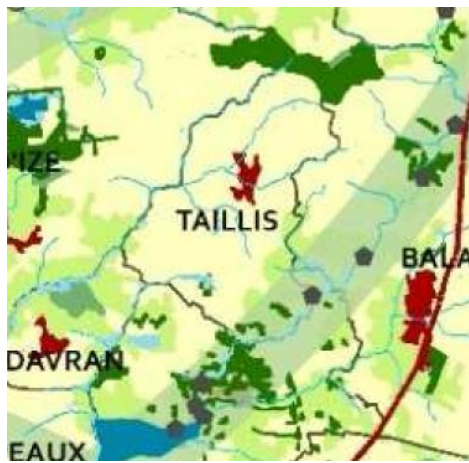
La commune de TAILLIS ne possède aucun périmètre connu et identifié. Elle ne possède donc pas de réservoirs principaux.

#### Les réservoirs de biodiversité secondaires

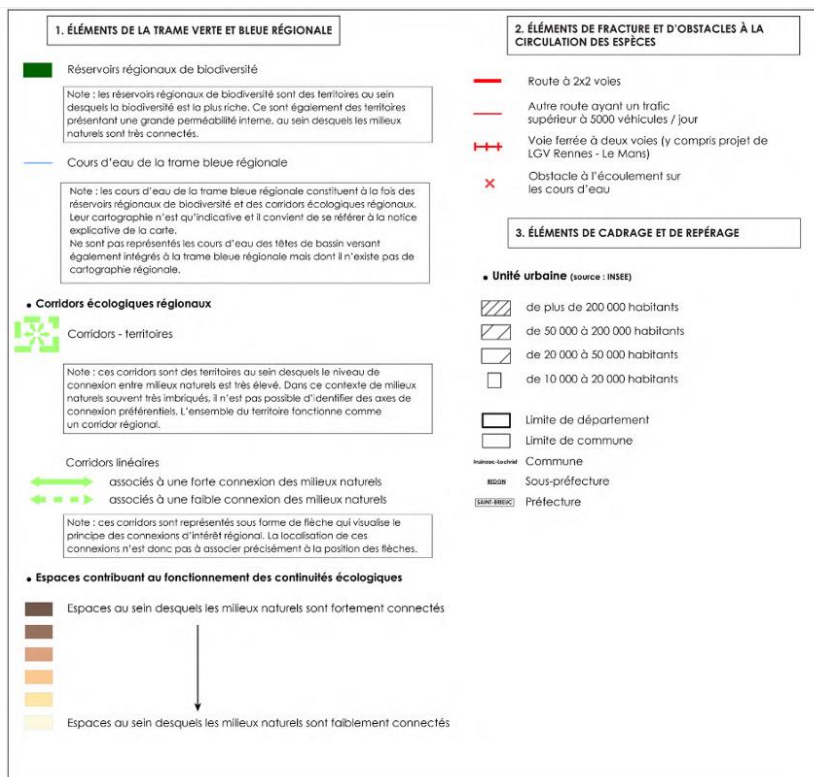
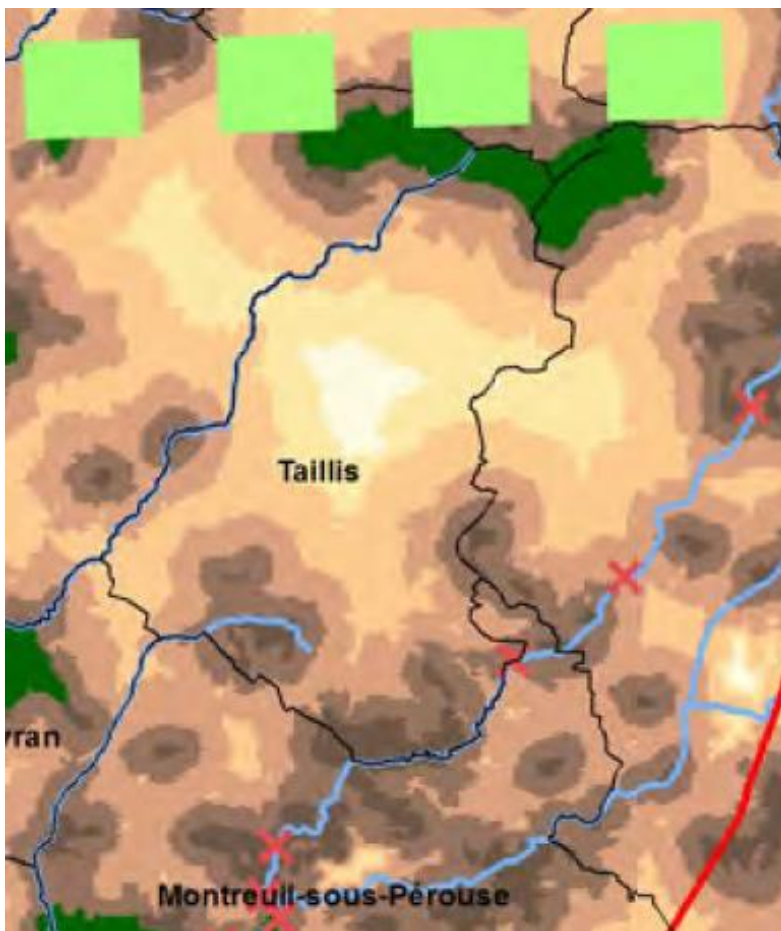
A une échelle plus large, le SCoT du Pays de Vitry et le Schéma Régional de Cohérence Écologique breton donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



Carte de synthèse des composantes de la Trame Verte et Bleue



Extrait du SCoT du Pays de Vitré (DOO)



Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur la commune de TAILLIS)

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

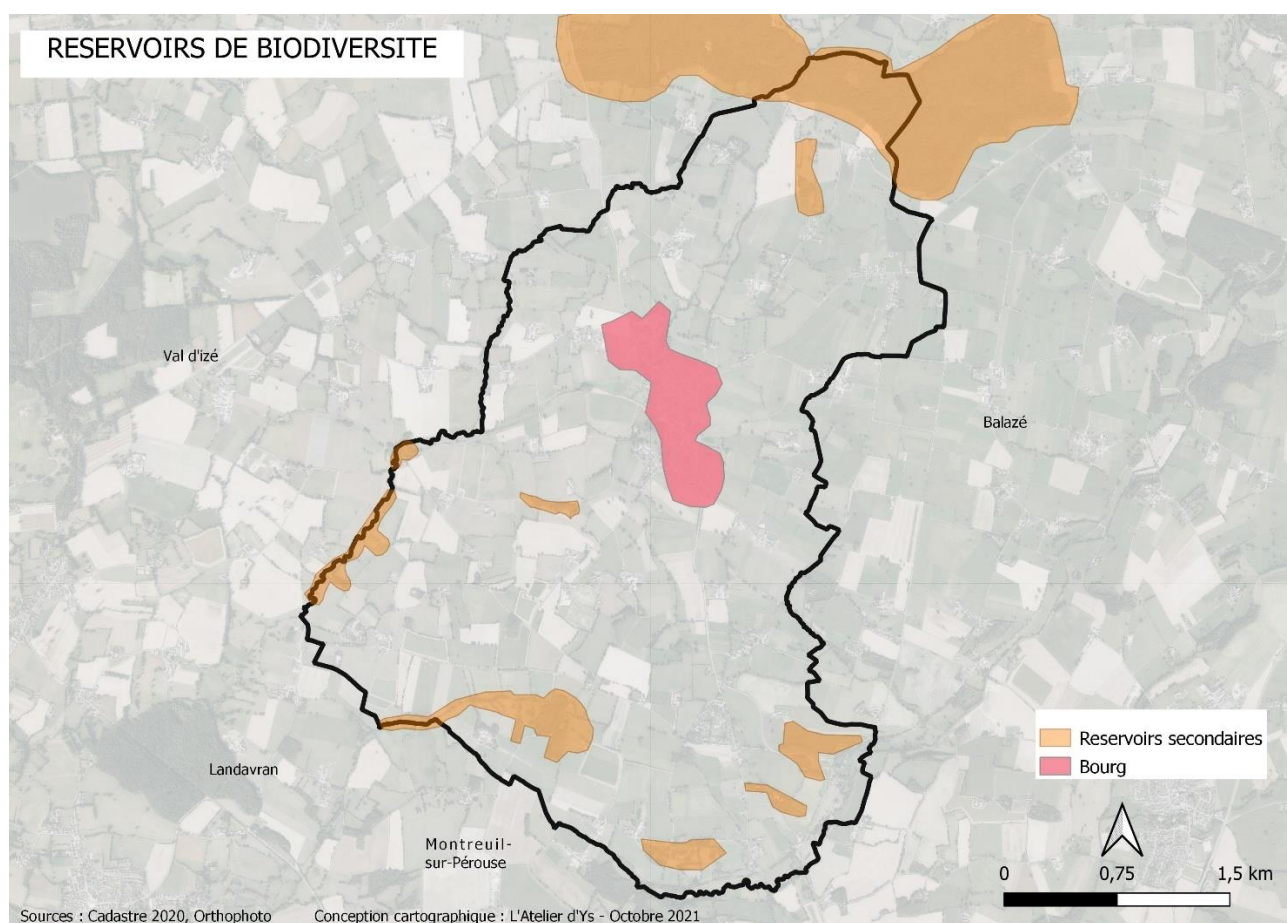
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau et des zones humides).

Les boisements ont également été étudiés (par photo-interprétation) sur l'ensemble du territoire communal.

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



### 2.3.2.3 L'identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

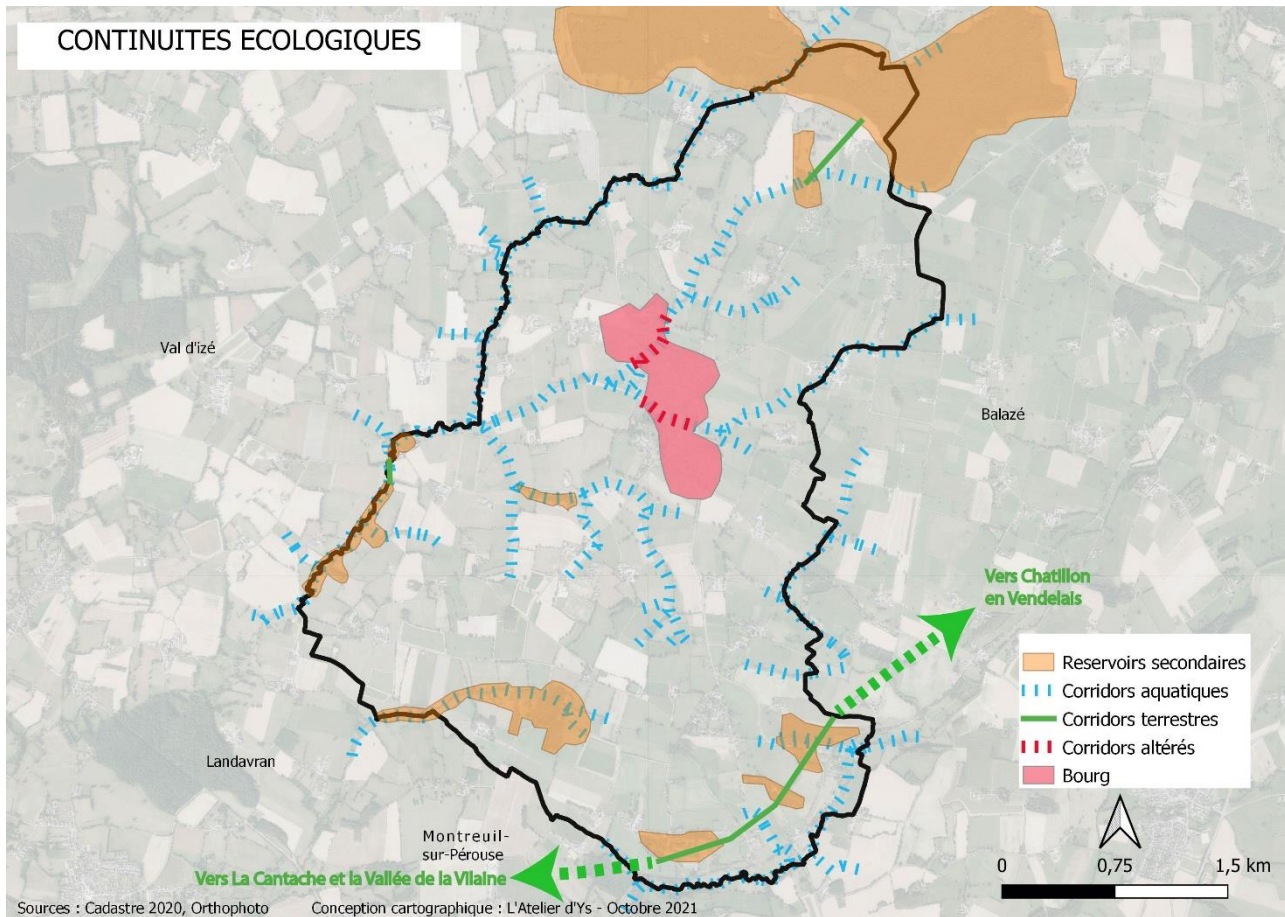
Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de

chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).

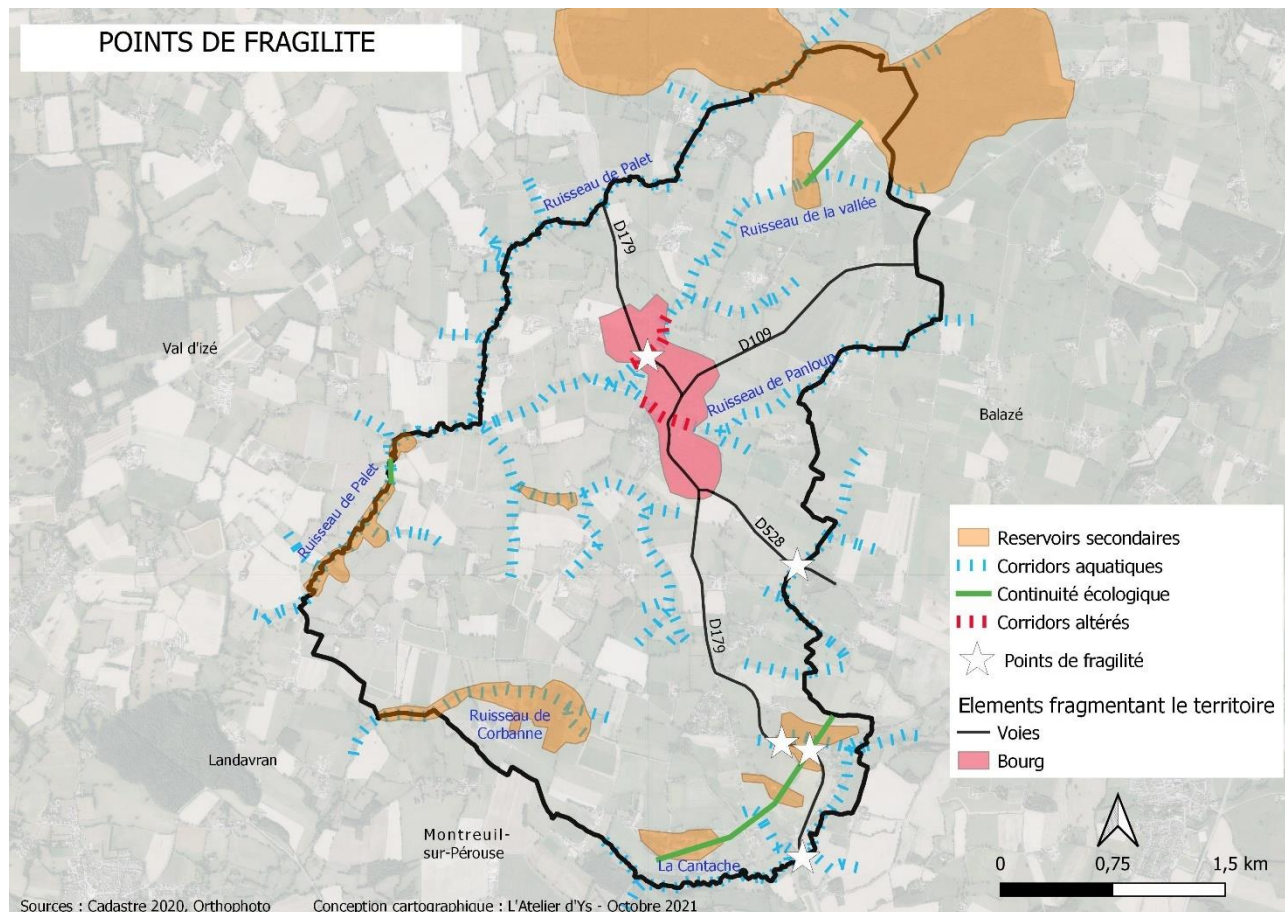
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



### 2.3.2.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire.



Quelques obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont essentiellement liés au passage de la RD 179 et à l'urbanisation du bourg.

**Corridor altéré avant travaux :** (photo 2021 avant les travaux de renaturation du ruisseau e la Vallée).



Croisement RD 179 et ruisseau de la Vallée

**Corridor renaturé après travaux :** (photo octobre 2023 après les travaux de renaturation du ruisseau de la Vallée).



La RD 179 croise toujours le ruisseau de la Vallée mais l'écoulement naturel de l'eau a été amélioré.

**Autres points de fragilité avec la RD 179 :**



*La RD 179 – vue au niveau du bois de la Haute-Molière – La continuité boisée est coupée par la départementale*

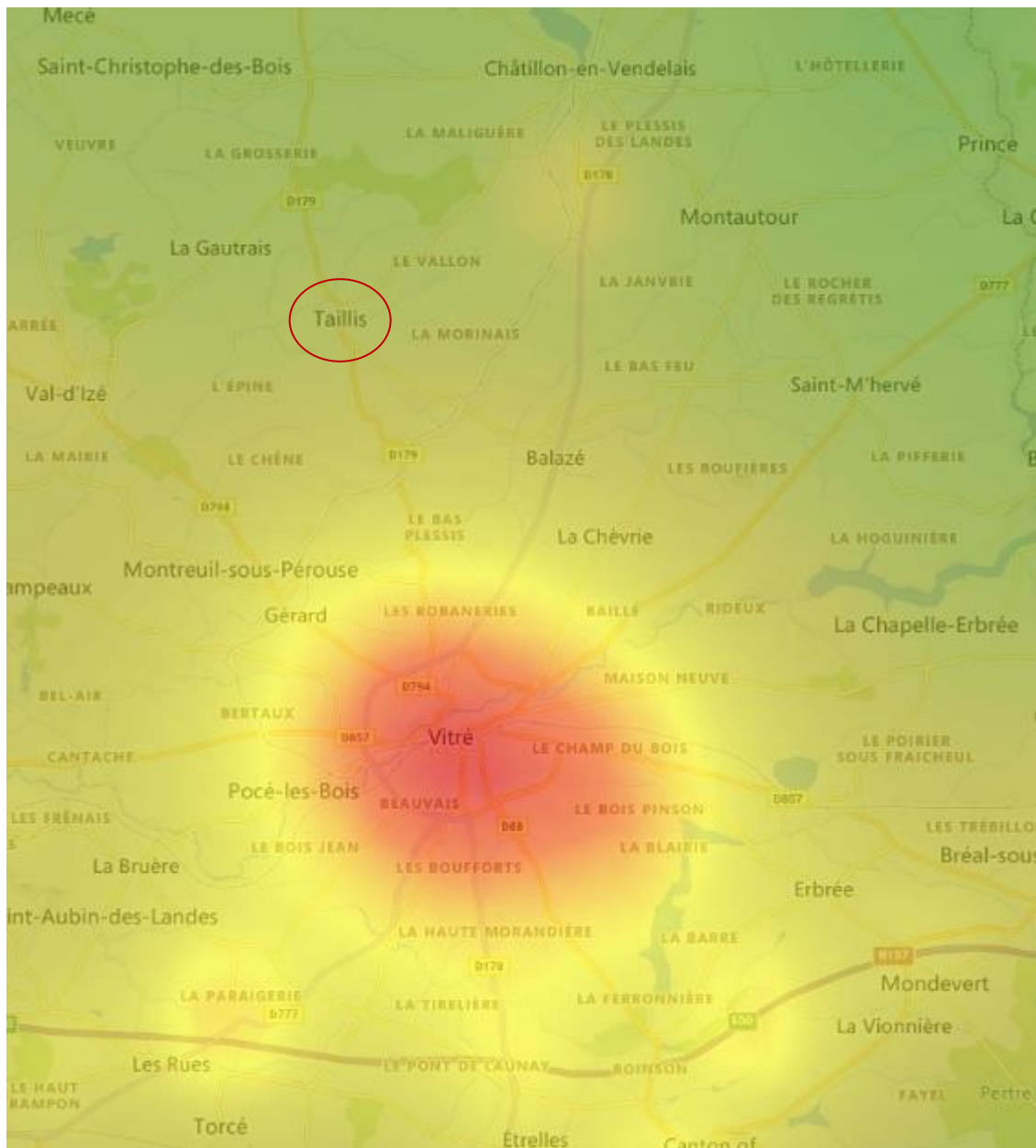


*La RD 179 – vue au niveau de la Basse Molière – La continuité de la Cantache est coupée par la départementale*

## 2.3.3 La Trame noire

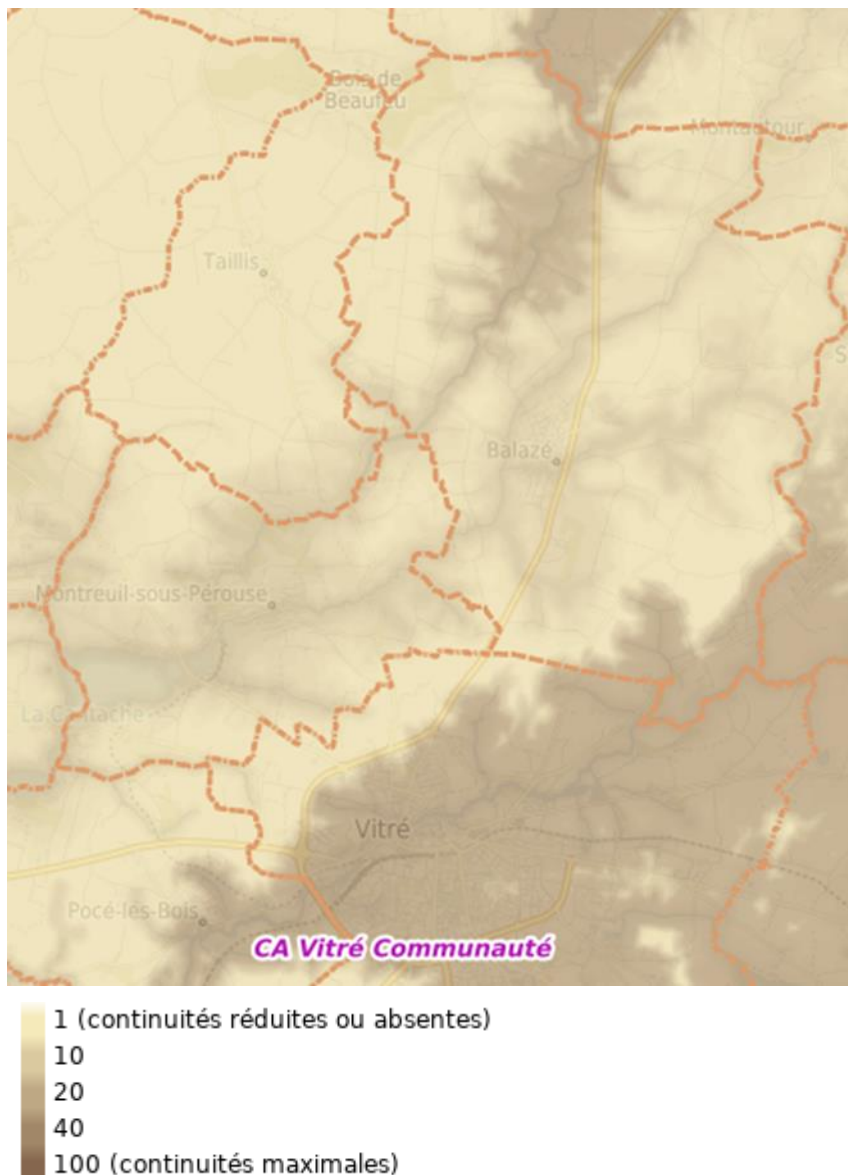
### 2.3.3.1 Pollution lumineuse secteur de Vitré

Ci-dessous la carte issue du site « <https://www.lightpollutionmap.info/> » montre le niveau de pollution lumineuse du secteur de Vitré. Elle fait apparaître que le secteur de Taillis impacte faiblement la trame noire.



### 2.3.3.2 Trame des continuités pour les chauves-souris

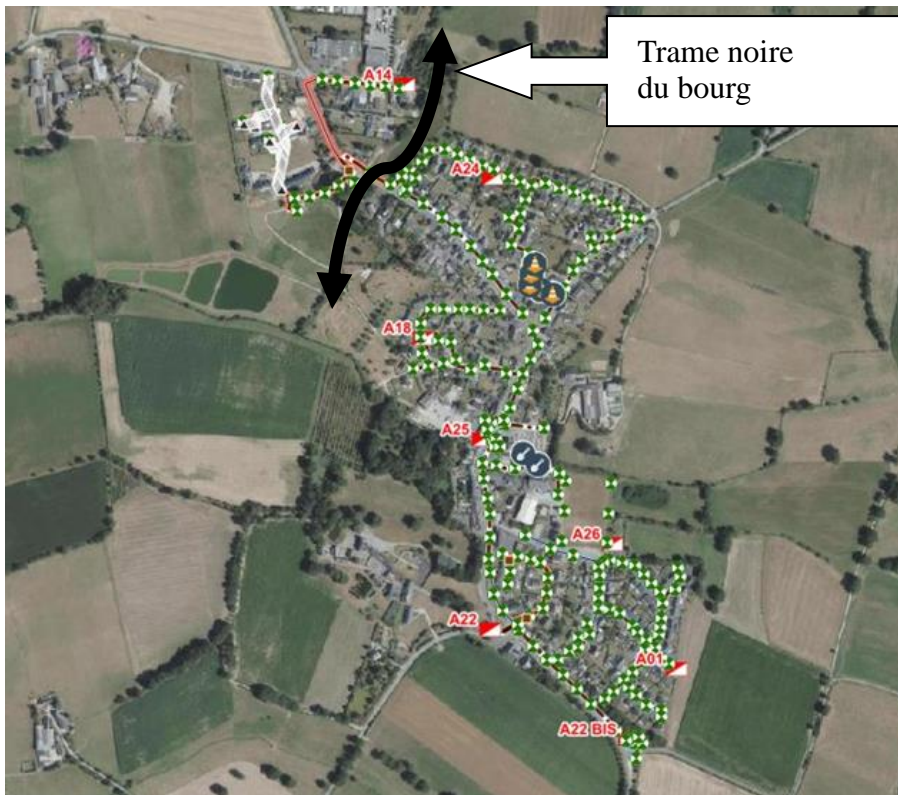
La carte ci-dessous montre la valeur moyenne des continuités écologiques de 6 espèces de chauves-souris. Les continuités maximales se trouvent plutôt vers Vitre. A l'échelle de Taillis c'est le sud-est de la commune qui est concerné par une continuité faible à moyenne. Dans le PLU ce secteur sera préservé en zone naturelle.



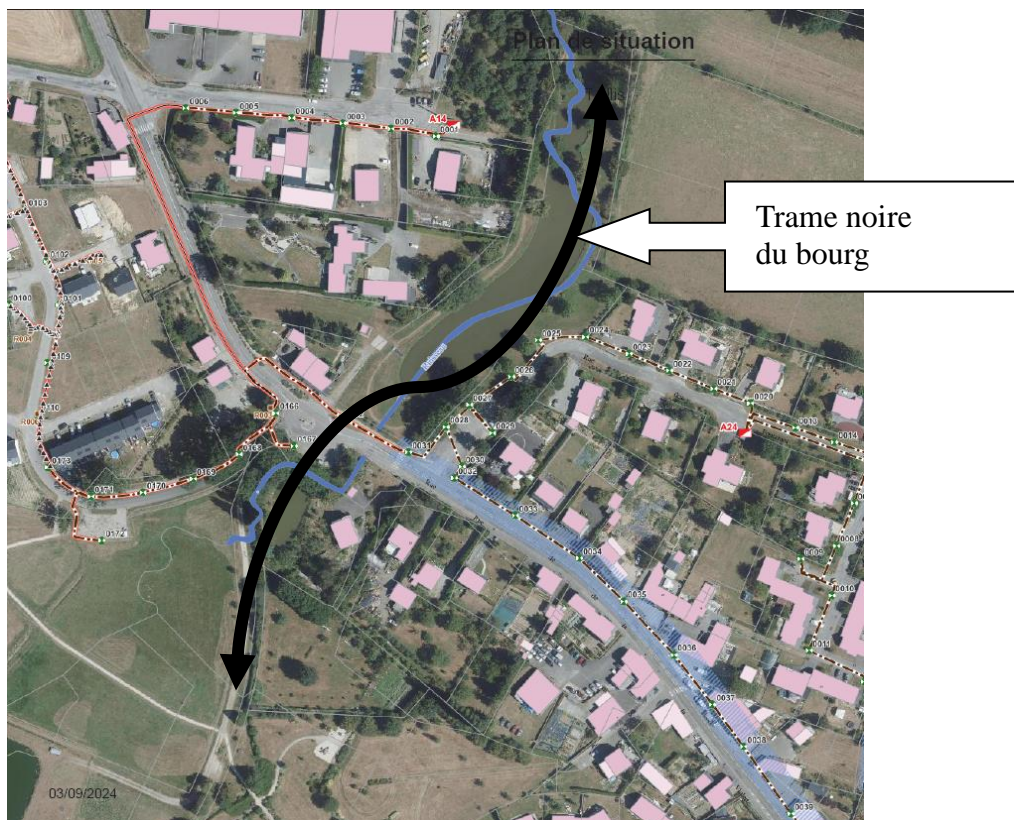
### 2.3.3.3 Trame noire et éclairage public de Taillis

L'éclairage public est éteint à 21h sur la commune depuis octobre 2022. La trame noire correspond aux zones de la TVB par ex: l'étang ou le parc des grandes rivières traverse le bourg et est très peu éclairé. C'est la trame noire du cœur de ville.

Ci-dessous les plans de l'éclairage public issue du SDE. Seul le bourg est éclairé.



Ci-dessous un zoom sur le secteur de la vallée et du parc des grandes rivière montrant que ce secteur est préservé de l'éclairage excepté sur la traversée de la route.



### 3 L'analyse paysagère

#### 3.1 Les entités paysagères de l'Atlas des paysages d'Ille et Vilaine

La commune est concernée par 1 unité paysagère de l'Atlas des Paysages :

##### **Le Plateau de Vitré :**

- A.** *Cette unité paysagère est caractérisée par ses plans d'eau et rivières. Elle comprend notamment le plan d'eau de la Cantache. TAILLIS est située au nord de cette unité. Un des enjeux identifié sur ce secteur par l'Atlas qui peut concerner la commune est de rendre accessibles et valoriser les plans d'eau identitaires de cette unité (La Cantache, étang de Chatillon en Vendelais).*



## 3.2 Le Paysage à l'échelle de la commune

### Les cours d'eau :

Les différents cours d'eau façonnent le paysage vallonné de TAILLIS. L'action érosive de l'eau participe aux formations paysagères.

La rivière la Cantache s'écoule au Sud-Est de TAILLIS et modèle le relief en creusant la vallée, la vallée de la Cantache, présentant un grand intérêt écologique.



Un cheminement pédestre permet la découverte de la vallée et sa qualité paysagère, notamment à partir du hameau la Cherbotière.

Le tracé de l'ancienne voie ferrée Fougères-Vitré accompagne celui de la rivière.



### Les vallons :

#### **Le vallon du Ruisseau de la Corbanne :**

Le ruisseau de la Corbanne est localisé au Sud-Ouest de la commune.

Il croise le chemin communal n°5, en direction de Montreuil-sous-Pérouse, où s'est établie une zone humide.

Cet endroit constitue une « zone tampon » lors de grosses pluies. Ainsi les excès d'eau ne pouvant être écoulés directement dans le ruisseaux sont captés par les terres avoisinantes.

#### **Le vallon du ruisseau de Palet :**

Le ruisseau de Palet forme la limite communale Ouest. Ce cours d'eau prend naissance à l'extrémité Nord-Ouest du territoire, au niveau du Bois de Beaufeu et alimente en aval l'étang de Champeaux, commune située au Sud-Ouest de TAILLIS.

#### **Les affluents du ruisseau de Palet :**

Les ruisseaux de la Vallée et de Panloup forment deux vallons dans lesquels le bourg s'est développé. Ils sont peu visibles souvent canalisés dans le bourg. Ces ruisseaux alimentent les plans d'eau situés à proximité de l'agglomération.



*Le ruisseau de la Vallée et le ruisseau de Panloup*

### **Le bocage :**

TAILLIS est le lieu d'une large activité agricole, la production laitière est l'activité prédominante, privilégiant les espaces de pâturages et les haies. Le bocage est présent sur l'ensemble de la commune mais il se décline de manière différente du sud au nord.

- La partie Sud de la commune offre, par la présence de la rivière La Cantache, un paysage de bocage de qualité et propose, par son relief particulier, de belles perspectives. Les vues sur la vallée de La Cantache se multiplient, notamment à l'Est avec un bocage relativement ouvert. Le territoire de TAILLIS offre un bocage principalement ouvert, où les parcelles sont de tailles conséquentes. Cependant, la partie Sud de la commune présente de nombreux boisements participant à la formation d'un bocage de qualité. L'horizon végétal dû à un boisement généreux, mais diffus, souligne les ondulations du paysage. Néanmoins, l'impact du remembrement y est important, libérant de grandes étendues, réservées principalement à la céréaliculture.
- La partie centrale du territoire, présentant un relief de plateau vallonné, offre un bocage plus largement ouvert qu'en partie Sud. Ceci est perceptible depuis la voie départementale D179, dès le virage situé au niveau de Bel Air. La partie Est de la commune propose un paysage de bocage ouvert, où les haies sont peu nombreuses et clairsemées. La voie communale n°104, menant au bourg de TAILLIS, permet d'observer un paysage de bocage largement ouvert.
- La partie Nord du territoire de TAILLIS est marqué par le Bois de Beaufeu. Ce boisement dense s'inscrit discrètement en arrière-plan du bocage, dans les vues Nord. Le relief, peu prononcé dans ce secteur, n'offre que peu de perspectives lointaines.

### **Les boisements :**

Le Bois de Beaufeu est la principale entité forestière de TAILLIS, couvrant une surface de 28 hectares et formant la limite Nord de la commune. Ce bois se prolonge sur les communes voisines de Val d'Izé, Balazé et Saint Christophe des Bois pour constituer avec le bois de Ville Morel un ensemble d'environ 170 ha. Le bois est implanté sur une partie haute du relief et se découvre de partout.

D'autres formations boisées, de tailles restreintes, se localisent, principalement, au Sud du territoire communal.

### **Les espaces verts dans le centre-bourg :**

La commune de TAILLIS s'est dotée dans les années 1990 d'espaces verts, importants à la qualité de vie qu'offre TAILLIS à ses habitants. Ces espaces, situés au Nord du bourg, ont une fonction d'interstice entre le bourg et la campagne.

### **Le Parc des Grandes Rivières :**

Le Parc des Grandes Rivières est peu visible par manque de signalisation depuis le bourg.

## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Histoire de la commune

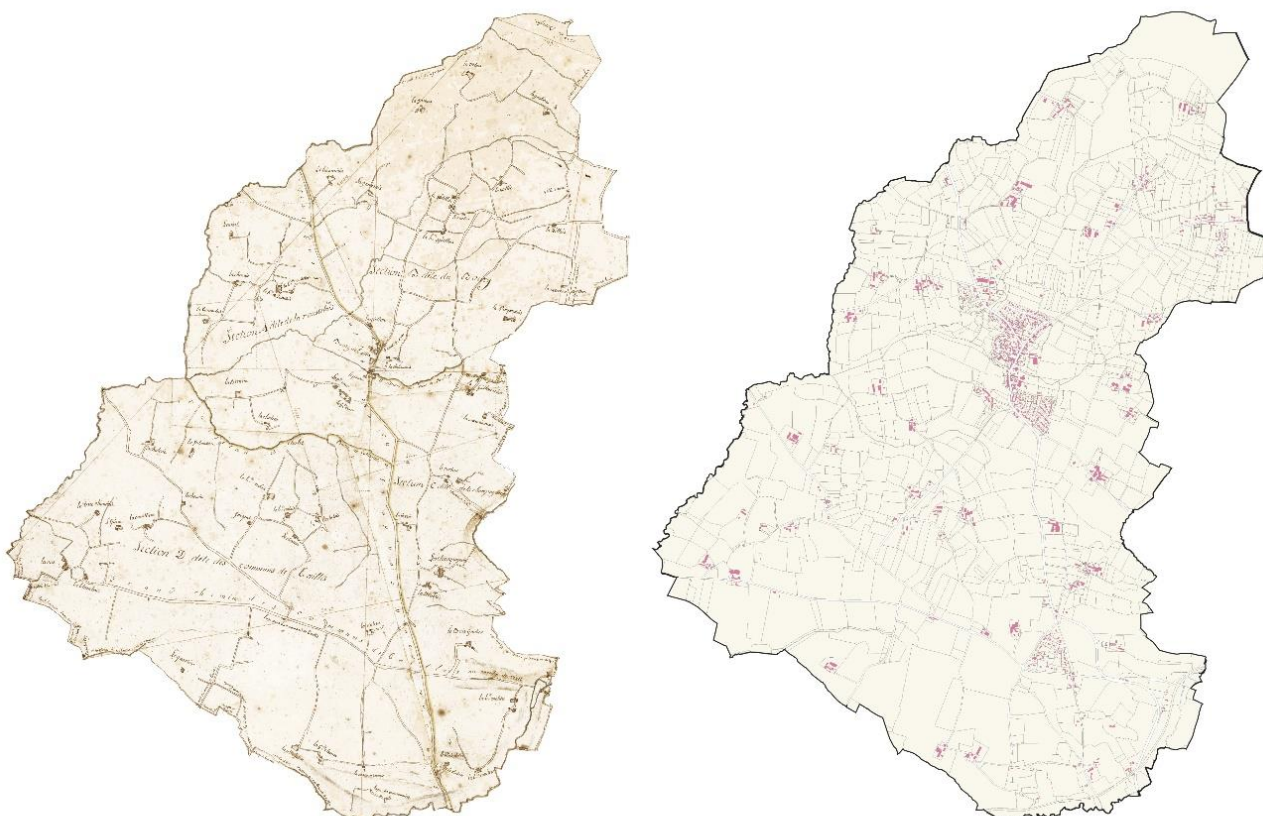
La paroisse de Taillis existe dès le milieu du 11<sup>ème</sup> siècle lors de la période des premiers Capétiens et précisément sous Henri Ier qui régna de 1031 à 1060, elle appartient alors à l'Abbaye de Saint-Serge d'Angers.

L'étymologie de la paroisse est très variée : Taslia (XIe), Tasleia, Tastia, Tasti (XIIe), Tallia (XVe), Taillis (XVIe), Taillye, Tailly, Taillix et Taillys (XVIIIe). Le nom actuel est utilisé depuis XVIIe.

La famille de Taillis marqua l'histoire de la commune : elle possédait toutes les terres de la paroisse sauf celles de la Cherbotière. Elle vécut la majeure partie de son temps au château des Cours de Taillis.

### 4.2 Implantation historique et développement

#### 4.2.1 Répartition du bâti sur le territoire communal



*Cadastre napoléonien (1813) et cadastre actuel – Commune de TAILLIS*

L'isolement du bâti permet d'identifier le rapport plein/vide ou bâti/non bâti à l'échelle de la commune.

La mise en parallèle de ces deux cartes à échelle identique révèle l'évolution du bâti sur la commune en l'espace de plus de 200 ans.

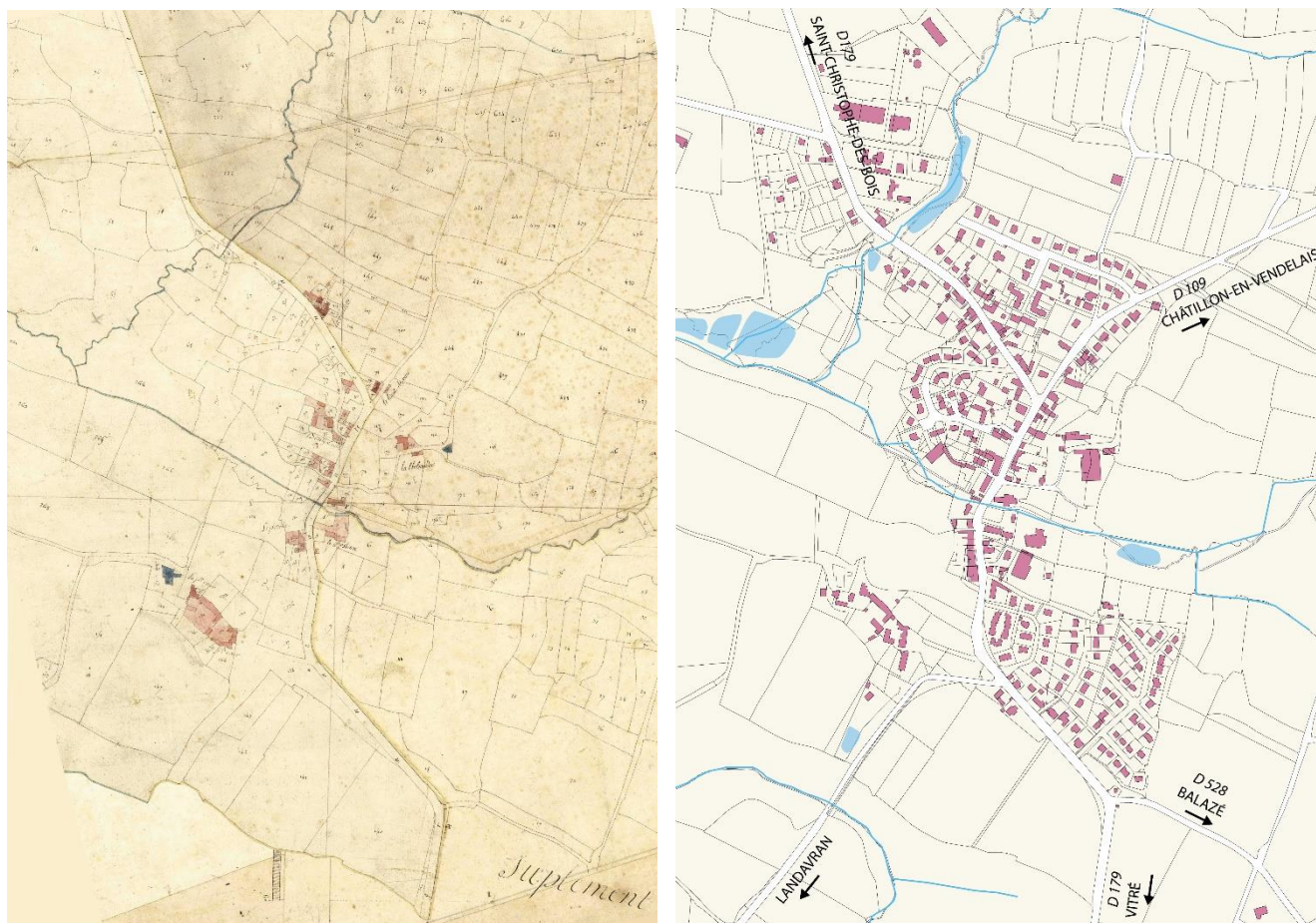
Le bourg de TAILLIS occupe historiquement une place centrale sur son territoire communal. On remarque que la commune compte une soixantaine d'hameaux et d'écartés qui se sont étendus pour certains depuis le 19<sup>ème</sup> siècle. Certains hameaux se sont constitués plus récemment, c'est le cas par exemple du hameau des Loges au sud du bourg ou du Mesnil au nord du bourg.

#### 4.2.2 Répartition du bâti dans le bourg

La mise en parallèle de ces deux cartes à échelle identique révèle l'évolution du bâti dans le bourg.

Cela permet d'identifier les bâtiments anciens. On note notamment l'ancienneté du hameaux des Cours au sud-ouest du bourg et de la ferme de la Thébaudais à l'est du bourg.

Le bourg historique s'est installé dans la vallée, le long du ruisseau de Panloup. La construction de la route «Napoléonienne» menant de Vitré à Fougères et traversant le bourg a eu pour conséquence d'étirer les constructions le long de la voie. Le bourg s'est ensuite étendu au nord et au sud, une zone artisanale est présente au nord du bourg. L'urbanisation est donc remontée progressivement vers les lignes de crêtes offrant ainsi de belles perspectives sur le centre bourg et son clocher et également sur la campagne taillissienne.



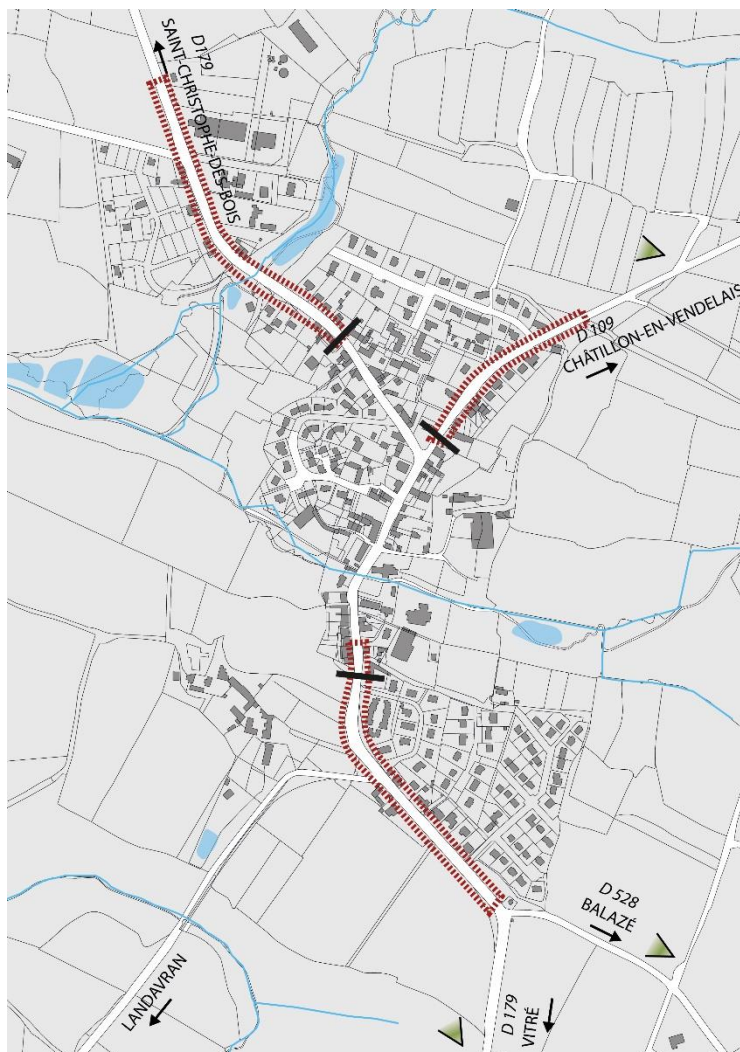
*Cadastre napoléonien (1813) et cadastre actuel – Bourg de TAILLIS*

### 4.3 Entrées de bourg

Les entrées d'agglomération, ou « entrées de bourg », désignent le cheminement qui nous amène de l'extérieur vers le centre-bourg. Il participe à la perception et à l'identification des lieux que l'on traverse. Ce cheminement peut être plus ou moins long et plus ou moins lisible.

Les entrées de bourg sont donc des espaces-clés dans la perception d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale. Elles offrent souvent la première image de l'identité et de l'urbanité de la commune. Ainsi, la qualité de l'urbanisation qui se développe le long de ces voies d'accès joue également un rôle primordial pour l'image de la ville.

Pour le bourg de TAILLIS on note 3 entrées principales (sur les RD).



*Entrées de bourg, 3 entrées principales - TAILLIS*

Les portes urbaines correspondent au moment où l'on a la sensation d'être entré dans le bourg. Différents aspects permettent de les caractériser sur le bourg de TAILLIS :

- une urbanisation plus dense.
- la présence d'un front bâti ou de bâtiments anciens.
- la notion de perspective ou de point de vue sur le centre-bourg (sur l'église notamment).

### Entrée sud sur la RD 179 en direction de Vitré

Au Sud, depuis la route de Vitré, on a une perception lointaine du hameau des « Cours » et des quelques maisons de la rue de Vitré. On note cependant qu'une frange arborée le long de cette rue permet de créer une transition plus douce entre la zone agglomérée et les parcelles agricoles.

Au Sud Est, depuis la route de Balazé, point haut (lieu dit le Rocher) dominant le bourg, on a une vue sur le lotissement du Champs Blanc.

En approchant, la chapelle qui a été restaurée est bien mise en valeur et marque cette entrée de bourg.

La séquence d'entrée est ensuite caractérisée par du pavillonnaire sur la rue de Vitré, le hameau des Cours n'est pas très visible. La vue de l'église et des bâti anciens en alignement marquent la porte urbaine. On note également en entrée de bourg l'aménagement assez récent d'un arrêt de bus.



*Entrée de bourg marquée par la chapelle, on distingue également les arbres le long de la rue de Vitré*



*Entrée pavillonnaire et panneau 30 km/h*



*Arrêt de bus et vue sur les premiers bâtiments anciens : l'école Saint-Louis, le restaurant Le Tahitien et le*

*clocher de l'église**Vue sud sur l'église*

### **Entrée nord-est sur la RD 109 en direction de Châtillon-en-Vendelais**

Au nord-est, depuis la RD 109, on remarque une vue sur la vallée.

L'entrée de bourg se fait via une entrée directe par le lotissement. Le ralentissement de la circulation s'effectue grâce à une plateforme surélevée. Cette entrée est donc marquée par du pavillonnaire. On note la présence de larges liaisons douces de chaque côté de la voie. C'est au niveau de la jonction avec la RD 179 que l'on trouve la porte urbaine (vue sur les bâtiments premiers bâtiments anciens du centre-bourg puis vue vers l'église etc).

*Plateforme surélevée en entrée de bourg*

*Liaison douce de part et d'autre de la RD 109**Porte urbaine : vue sur les premiers bâtiments anciens***Entrée nord-ouest**

Au nord-ouest, l'arrivée dans le bourg se fait en longeant la zone artisanale du Bas Pont et le nouveau lotissement. Le bourg n'apparaît qu'après le virage du «bas pont».

L'entrée de bourg est marquée par le site de la Vallée et son ruisseau, cela confère au bourg une identité naturelle. Aujourd'hui l'étang, en connexion directe avec le ruisseau, doit être réaménagé pour respecter les directives environnementales. Des scénarios de valorisation de ce site sont à l'étude.

La séquence d'entrée est ensuite marquée par des maisons des deux côtés de la voie. Ces dernières sont assez anciennes et mènent vers le cœur du bourg. L'entrée est marquée par une belle perspective cadrée sur l'église.

*ZA du Bas Pont**Entrée « nature » du bourg*



*Arrivée sur l'église*

### **Les autres vues sur le bourg**

En complément des entrées de bourg majeures, on remarque que depuis certaines routes secondaires à l'ouest ou à l'est du bourg, la topographie nous offre des perspectives sur le bourg et le clocher de l'église.

A l'ouest, depuis le parc des grandes rivières et la route de Val d'Izé, la perception du bourg est générale



(vallée et lagune)

Parc des Grandes rivières

A l'est, sur la petite route de la Gillouardais, au niveau du fond de vallée (ruisseau de Panloup), on note une belle vision générale avec le clocher au centre et les espaces sportifs.

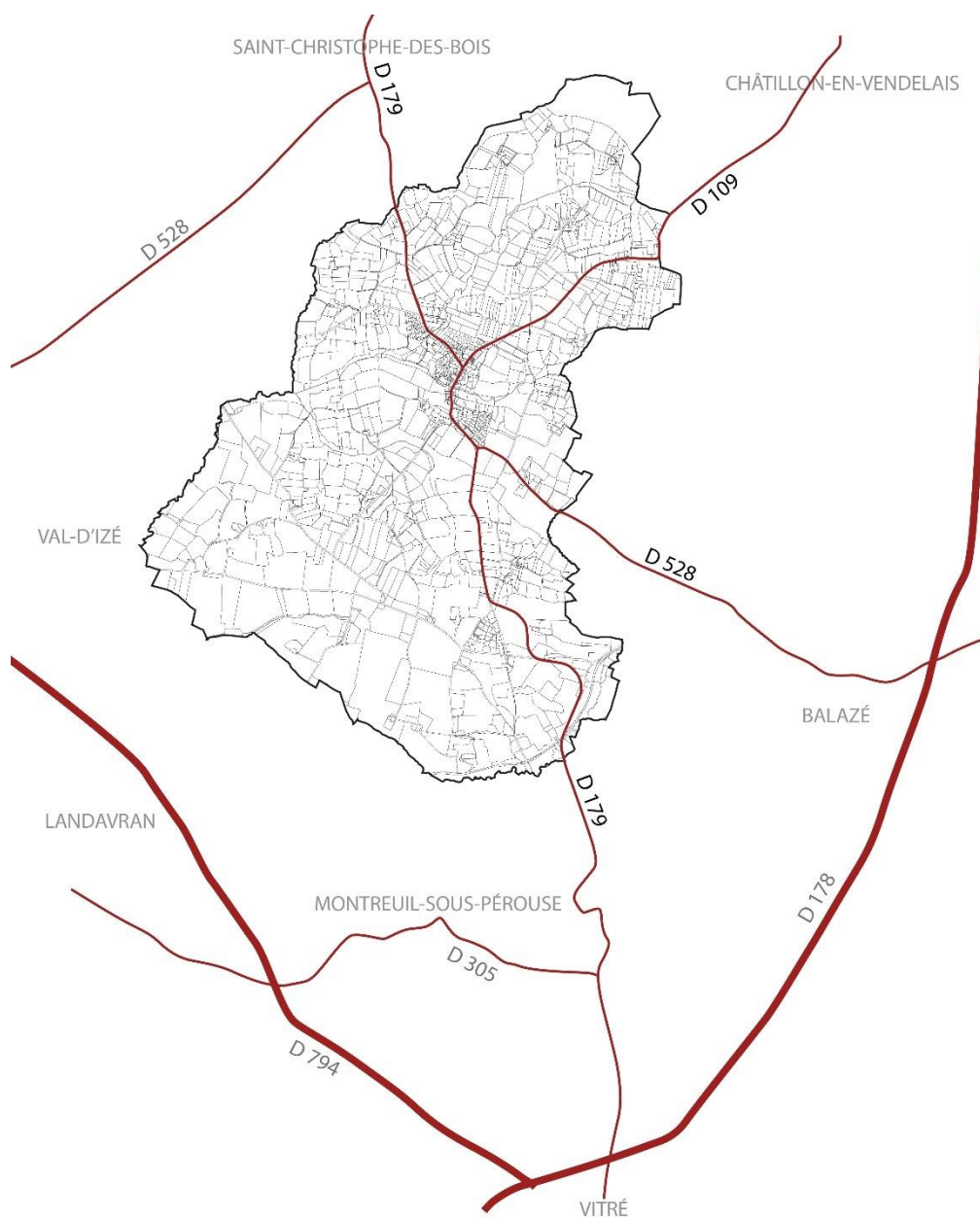
## 4.4 Structure urbaine

### Commune de TAILLIS

La commune de TAILLIS, située au nord de Vitré, est traversée par 3 routes départementales :

- La RD 179 qui traverse le territoire de Taillis du nord au sud et permet une liaison Fougères-Vitré, Fougères étant située à une vingtaine de kilomètres au nord de la commune.
- La RD 109 dans la partie nord-est du territoire communal.
- La RD 528 dans la partie est du territoire.

Ces axes font du centre-bourg un carrefour par lequel transite un flux important de véhicules.



## **Bourg de TAILLIS**

Dans le bourg de TAILLIS, il existe un axe principal constitué par la RD 179. Cette ancienne route nationale (axe Vitré-Fougères) est caractérisée par sa largeur. Or, largeur de voirie conséquente et bonne visibilité amènent les automobilistes à emprunter le bourg de Taillis à des vitesses parfois trop élevées.

Le réseau des voies secondaires, en orange sur la carte, correspond aux voies de desserte locale, qui relient le centre-bourg aux hameaux de la commune.

Les autres voies sont dites tertiaires. Ce sont les dessertes qui innervent le tissu urbain jusqu'à la parcelle individuelle.

La commune compte également un réseau de cheminements doux assez important au niveau de certains lotissements et dans le parc des Grandes Rivières.

Il est important que l'aménagement des voies corresponde à leur usage. C'est pourquoi la hiérarchie des voies est importante à identifier et à qualifier.



*Structures de voiries – Bourg de TAILLIS*

**Les cheminements doux :**

La commune de TAILLIS compte de nombreux cheminements piétons au sein des lotissements du Champ large, au cœur du bourg, dans le parc des Grandes Rivières, autour des retenues d'eau.



*Balade parc communal nord*



*Parc des Grandes Rivières et accès le long de la mairie*



*Cheminements piéton centre-bourg*

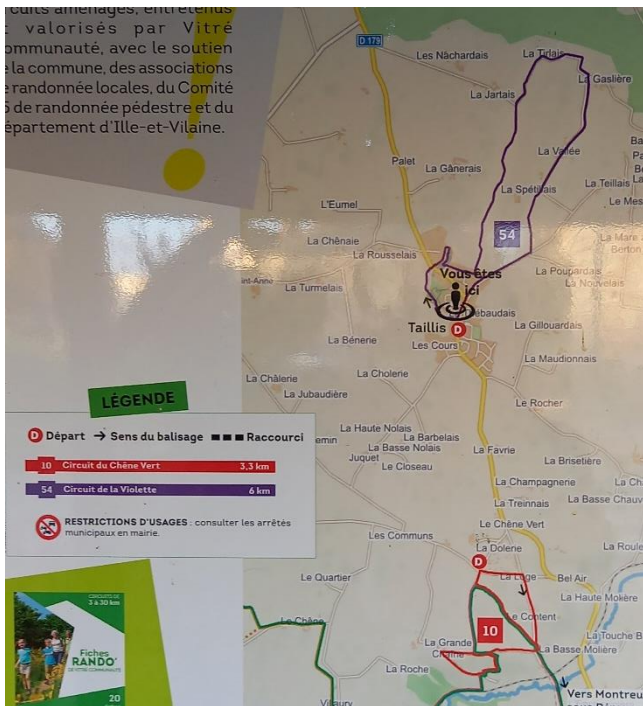


*Connexions piétonnes lotissements La Roche et le Champ large*

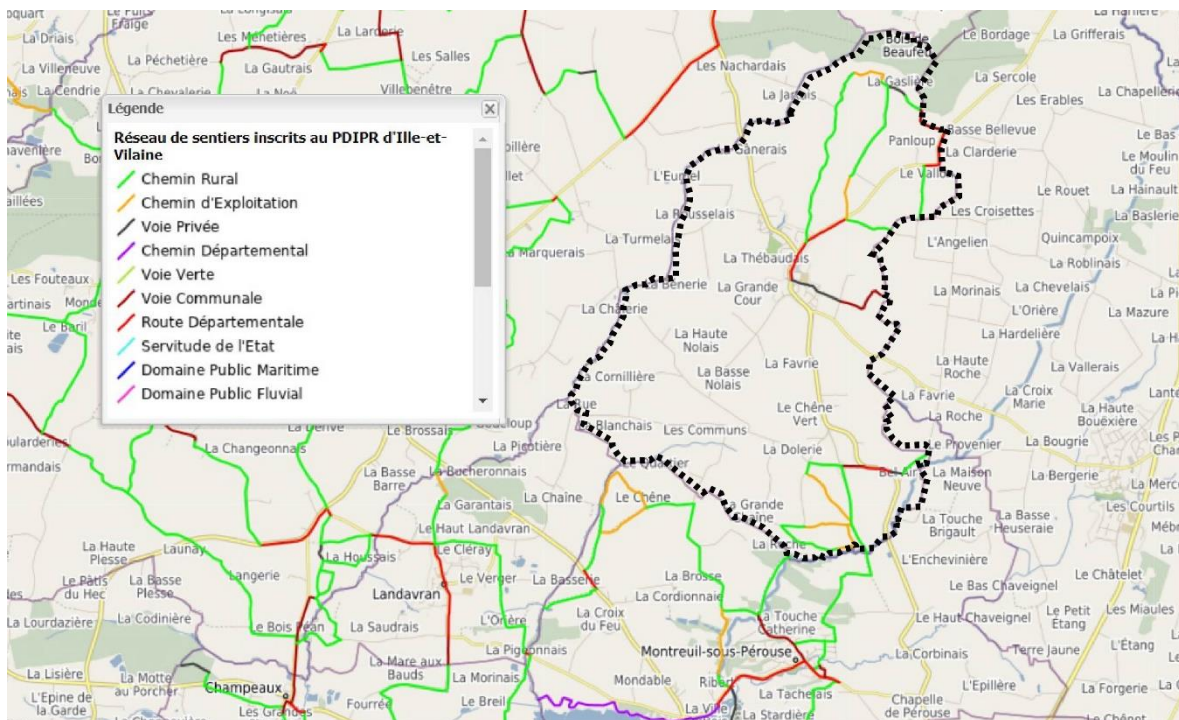
De plus, la commune dispose de deux sentiers de randonnée :

- le circuit de la Violette
- le circuit du Chêne vert

Enfin, on note qu'au sud-est de la commune, la voie verte reliant Vitré à Fougères passe sur le territoire communal.



*Chemins de randonnée et voie verte au sud de la commune*

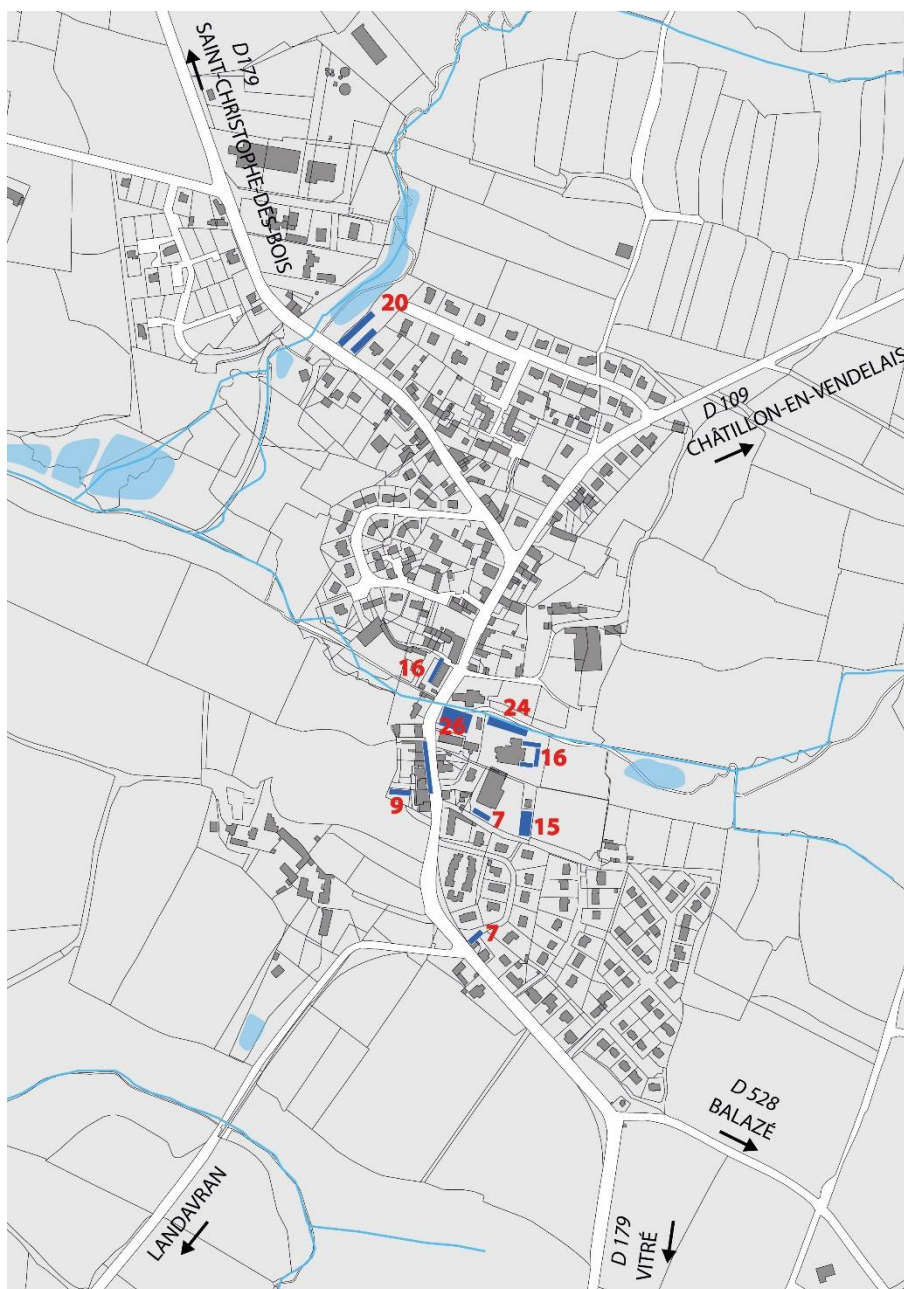


*Chemins inscrits au PDIPR*

## 4.5 L'inventaire des capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement recense un total de **140 places** dans le bourg de TAILLIS.

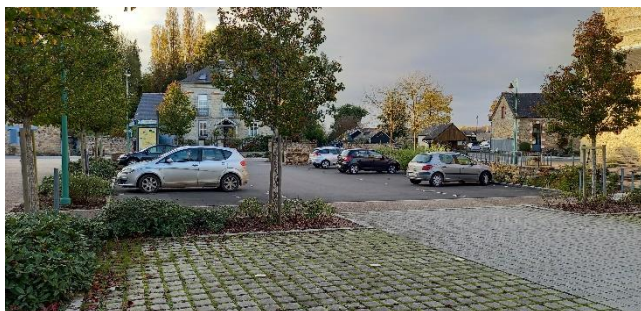
- Place de l'Église : 26 places
- Derrière la mairie : 16 places
- Derrière le cimetière : 24 places
- Autour de la salle polyvalente du Bosquet : 16 places
- Le long des terrains de football : 15 places
- Derrière la salle des sports : 7 places
- Au niveau du restaurant Le Tahitien : 9 places
- Quelques places le long de la rue de l'Église
- Une vingtaine de places à l'entrée nord du bourg – Espace Covoiturage



*Stationnements – Bourg de TAILLIS*



*Stationnements derrière la mairie*



*Stationnements derrière l'église et derrière le cimetière*



*Stationnements derrière la salle polyvalente du Bosquet et le long des terrains de football*

### **La place de l'église :**

La forme générale de la place de l'église est intéressante car centrale et relativement bien proportionnée. Elle est bordée au nord par l'église et le cimetière, au sud par l'ancien presbytère, accueillant en Rez-de-chaussée la bibliothèque. On trouve aussi la Maison des associations occupée par le Centre de loisirs, à l'est la salle paroissiale et à l'ouest une belle propriété privée du début 20<sup>ème</sup> ainsi que la mairie (à l'origine mairie-école) qui a été rénovée dans un bâtiment du 19<sup>ème</sup> siècle (1875).

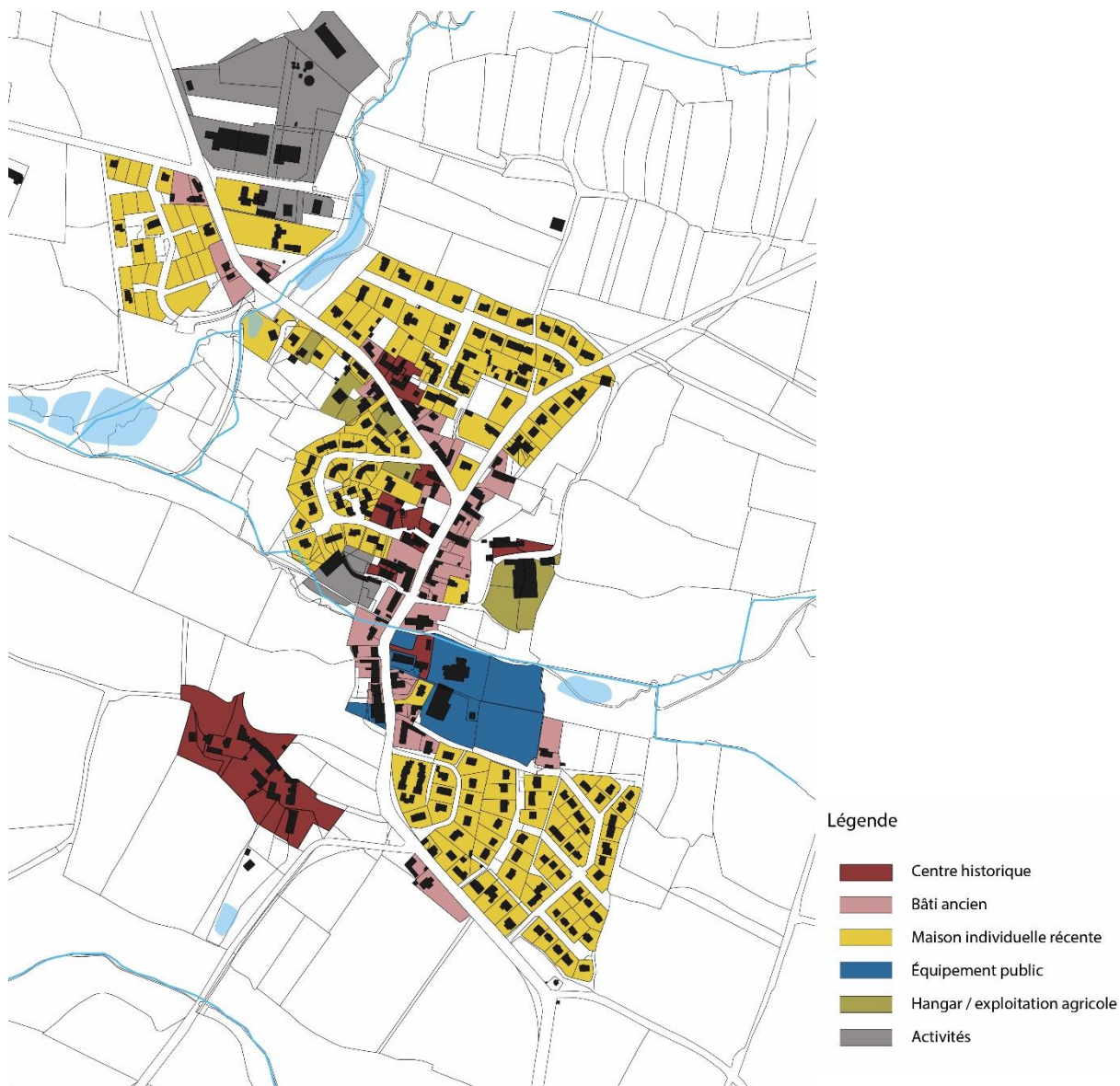
La place a été récemment aménagée, le ruisseau de Panloup a été mis en avant et l'aménagement met encore plus en valeur l'église. Ainsi, cet espace participe à qualifier l'image de centralité du bourg.



Place de l'église

### 4.6 Répartition et typologies de bâti

TAILLIS compte plusieurs typologies de bâtiments au sein de son bourg : le centre historique (18<sup>ème</sup> et début



19<sup>ème</sup>), les bâtiments anciens, les maisons individuelles récentes (fin 20<sup>ème</sup> – 21<sup>ème</sup>), le hameau des Cours, les hangars et bâtiments agricoles, les bâtiments d'activités, les équipements publics.

### Le centre historique

La partie ancienne du bourg est constituée de maisons du 18<sup>ème</sup> siècle ou début du 19<sup>ème</sup> siècle, elles apparaissent sur le cadastre napoléonien de 1813. Elles sont majoritairement composées d'un RDC + combles. Certaines ont été réhabilitées.



*rue de la Violette*



*rue de la Violette et rue de l'église*



*rue de Panloup*



*Ancien presbytère devenu bibliothèque et salle paroissiale : place de l'église*

### les bâtiments anciens

Les constructions plus importantes avec étage et combles datent du 19<sup>ème</sup>, voire début 20<sup>ème</sup> siècle. Ces bâtiments sont construits à l'alignement sur rue.



*Maisons en alignement sur rue, dont école (1903) : rue de l'église*

### Les matériaux

Sauf exception (tôle fibro ciment), l'ardoise est le matériau unique des couvertures du bourg.

Le grès quartzite est omniprésent : il constitue la quasi totalité du sous-sol et est naturellement le matériau de base pour l'édification des constructions.

Pour les constructions du 19<sup>ème</sup> siècle, on constate l'apparition de chaînage d'angle en granit de Louvigné (carières de Louvigné du Désert).

L'utilisation de la brique en complément ou en association avec la pierre, est apparue au début de ce siècle pour les entourages de baies.

### Les constructions récentes

Les constructions plus récentes s'insèrent plus difficilement dans le bâti (recul, faitage, appareillage de pierres, proportion des ouvertures, matériaux, couleurs...).

L'urbanisation récente de TAILLIS s'est faite par le développement de nombreuses opérations immobilières plus ou moins intégrées au bourg ancien. Elles ont participé à densifier le bourg. Leur aménagement, le traitement de l'espace public a évolué au fil des années. Ces zones sont déconnectées du centre «historique» : tissu urbain plus distendu. Elles sont cependant bien reliées à la D179.



*Le Pavé*



*La Roche*



*Le Panloup*



*Le Champ large*



*Le Coteau de la Rousselais*

#### Date de création de différents quartiers :

1972 : les Cours

1978 : les Berthais

1979 : le Pavé au sud de l'église

1983 : la Roche au nord

1984 : le Panloup à l'ouest

1999 : Champ large au sud

2013 : Le Coteau de la Rousselais

Nous notons peu d'urbanisation linéaire et une bonne maîtrise de l'urbanisme.

#### **Les logements sociaux**

La commune compte des logements sociaux :

- 19 dans la rue de Panloup (4 ou 5 sont vendus)
- 8 dans l'allée du Pavé
- 8 dans la rue de la Roche
- 3 dans la rue du Vendelais (1 a été vendu)
- 7 dans le lotissement Coteau de la Rousselais (allée du Courtil)

Il y a également des logements locatifs au dessus de la bibliothèque dans l'ancien presbytère.

#### **Le Hameau des Cours**

Cette entité patrimoniale intéressante comprenant le château et ses dépendances est repliée sur elle-même, elle ne communique pas avec l'ensemble du bourg. Sa perception est difficile. L'alignement d'arbres donnant sur la D179 annonce un beau bâtiment cependant on le distingue pas, le château est dissimulé derrière des arbres.

Le manoir de la Cours de Taillis était la demeure des seigneurs de Taillis, qui a appartenu successivement aux familles de Taillis, Le Veneur, Fortin, Bonenfant, de Vauquelin, Le Royer, Geffrard et Goyon des Hurlières. Le porche de la ferme des Cours date du 17<sup>ème</sup> siècle.

### Les bâtiments agricoles et les hangars

L'exploitation agricole, la Thébaudais ( va cesser son activité en 2022), placée à l'est du bourg est dans la continuité de l'urbanisation.



*Hameau des cours et bâtiments anciens de la Thébaudais*

Le bourg compte aussi quelques hangars anciens :



*Hangar rue de la Violette*

### Les bâtiments d'activités

La zone artisanale communale du Bas Pont est située au nord du bourg et marque l'entrée de bourg. Elle est indépendante et ne cause aucune nuisance à la grande majorité des taillissiens. Elle est reliée au reste du bourg par la D179 et un cheminement piéton qui mène au plan d'eau.

Créée en 1982, elle accueille aujourd'hui, entre autres, les ateliers communaux, une usine de production et distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets et dépollution SARL TRANSELI, un électricien – plombier – chauffagiste SARL GENEVE etc

Derrière la mairie se trouve une autre activité : la SARL SERRAND PAYSAGISTE.



*ZA du Bas Pont*



*SARL SERRAND PAYSAGISTE*

### **Les équipements – commerces**

Le bourg de TAILLIS compte plusieurs équipements :

- Salle polyvalente du Bosquet qui comprend une cuisine centrale (fabrication de repas pour les communes voisines)
- Maison des associations
- Bibliothèque dans l'ancien presbytère
- École privée en regroupement avec la commune de Saint-Christophe-des-bois
- Salle des sports
- City-stade
- Terrain de football

Et commerces :

- Bar/restaurant le Tahitien
- Café/épicerie



*Salle du Bosquet et maisons des associations*



*Bibliothèque et salle des sports*



*City stade et terrain de football*



*Bar-restaurant et école*

## Les limites de l'urbanisation

L'urbanisation future de TAILLIS est limitée par des éléments naturels :

- réseau hydrographique avec des ruisseaux à préserver
- relief vallonné

D'autres facteurs s'imposent à l'urbanisation :

- ferme située en centre-bourg et le périmètre qu'elle implique
- hameau des Cours
- bassins de lagunage

## Les hameaux

Une soixantaine de hameaux est répartie sur le territoire de TAILLIS.

Ces différents écarts, de part la configuration de la commune, occupent de manière prépondérante le secteur Sud, secteur où le réseau viaire secondaire est assuré par différentes voies communales.

Hameaux agricoles : L'activité agricole étant largement implantée sur la commune, de nombreux hameaux relèvent de cette vocation. Les différentes fermes sont établies sur l'ensemble du territoire, généralement en recul du réseau viaire prioritaire.

Hameaux « patrimoine » : Certains hameaux de TAILLIS présentent un patrimoine local et historique qu'il s'agit de prendre en compte et de préserver au mieux. Des hameaux comme la Jartais ou les Cours sont des repères dans l'histoire de TAILLIS. La Haute Molière, la Blanchais, la Jubaudière, la Cherbotière ont également une valeur patrimoniale mais plus commune. Ce patrimoine local se compose essentiellement d'une longère en grès et granite construite en tenant compte des données climatiques, du relief. Elles sont orientées Est-Ouest, implantées en bordure de parcelle.



*Hameaux des Cours et de la Jartais*



*La Cherbotière*

## Les secteurs ayant connu une forte urbanisation récente

Deux regroupements d'hameaux ont eu un développement assez récent :

- **Le Mesnil** : Cette zone est située au nord de la commune en limite communale avec BALAZE. Cette zone est constituée de 7 anciens écarts : Ville Neuve, Panloup, Bel Orient, la Fleuriais, le Mesnil, la Taillais et le Vallon (implanté sur Balazé). Ces écarts sont constitués en général de logements associés à leurs dépendances. Ils sont relativement très rapprochés les uns des autres. L'implantation de nouvelles constructions a accentué ce phénomène et a induit une perte d'identité de ces écarts. Cette zone est structurée le long de trois voies, dont l'une en cul de sac très étroite (Ville neuve). Dans ce secteur, la trame bocagère a laissé place à de grandes parcelles agricoles. La végétation n'est donc pas un élément qui permet de délimiter ces différents écarts.



*Le Mesnil (regroupement d'anciens écarts) – La Taillais*



*Constructions récentes La Taillais – La Fleuriais*



*Bel Orient – Panloup*

- **La Dolerie - La Loge** : Cette zone est située au sud de la commune. Elle regroupe trois anciens hameaux : le Chêne vert, la Dolerie et la Loge. Le hameau de la Loge est un ensemble de vieilles longères structurées autour d'un carrefour. Le hameau de la Dolerie est un hameau à vocation agricole. Cette zone est structurée en triangle autour de trois voies le long desquelles se sont implantées les nouvelles constructions. A l'intérieur de ce triangle, la trame bocagère est bien conservée. Au cours des années, le cœur de ce triangle s'est construit avec plusieurs maisons récentes, notamment avec deux voies desservant respectivement 3 et 5 lots, la dernière datant de 2020-2021. Il reste encore un cœur d'îlot qui n'est pas construit.



*La Dolerie – la Loge*



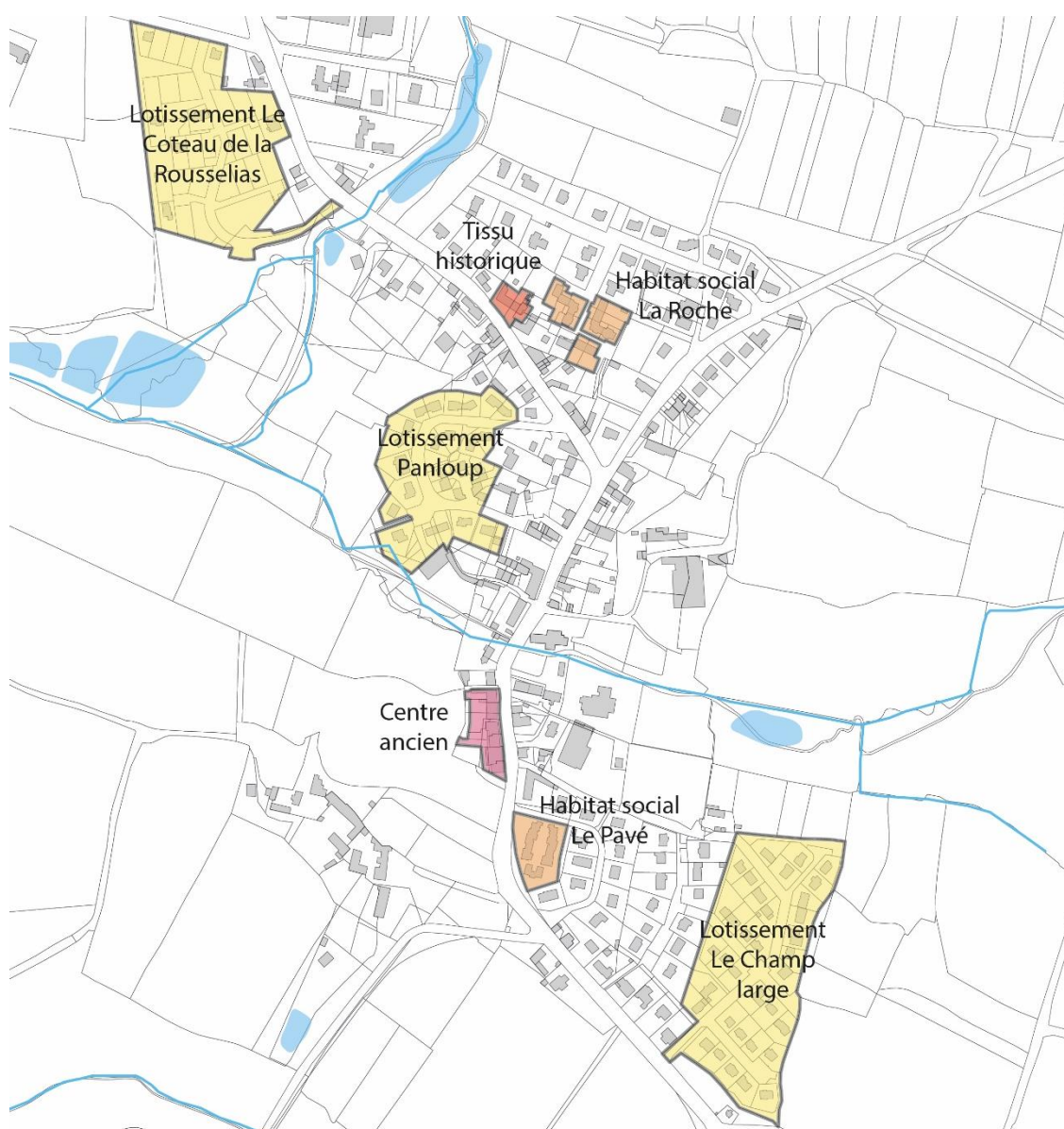
*Hameau historique la Loge au carrefour des voies*

## 4.7 Les densités

Pour les zones d'habitation, il est important de s'intéresser à la notion de densité bâtie. Il existe deux façons complémentaires d'appréhender la notion de densité :

- La densité ressentie. La notion de densité « perçue » est très importante car elle permet de qualifier un lieu en lui conférant ou non une identité. Des configurations urbaines denses peuvent préserver l'intimité des occupants (absence de vis-à-vis sur les espaces de jardins, entrées individualisées) et être ressenties comme des espaces aérés agréables à vivre alors que certaines densités réelles faibles peuvent produire des espaces peu qualitatifs en matière d'usage et de paysage architectural.
- La densité réelle, qui résulte d'un calcul mathématique. Elle est calculée en fonction du nombre d'habitants par rapport au nombre de logements construits par hectare (1 hectare = 10 000 m<sup>2</sup>). Elle constitue l'un des indicateurs de l'optimisation ou de la consommation de l'espace.

Plusieurs échantillons de tissu urbain ont été analysés sur le bourg de TAILLIS :



*Densités – Bourg de TAILLIS*

### 1. Le tissu historique

Type : Maisons accolées R+1+combles.

Densité : **53 log/ha** (5 logements sur 940 m<sup>2</sup>).

Parcellaire : de 192 m<sup>2</sup> à 440 m<sup>2</sup>.



### 2. Le centre ancien

Type : Maisons accolées en alignement sur rue, R+1 ou R+1+combles.

Densité : **31 log/ha** (7 logements sur 2 215 m<sup>2</sup>).

Parcellaire : de 309 m<sup>2</sup> à 530 m<sup>2</sup>.



### 3. L'habitat social

#### LA ROCHE

Type : Maisons accolées.

Densité : **31 log/ha** (10 logements sur 3 221 m<sup>2</sup>).

Parcellaire : de 256 m<sup>2</sup> à 426 m<sup>2</sup>.



#### LE PAVÉ

Type : Maisons accolées.

Densité : **27 log/ha** (8 logements sur 2 907 m<sup>2</sup>).

Parcellaire : de 307 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>.



### 4. Les lotissements

#### PANLOUP (lotissement dont habitat social)

Type : Maisons individuelles ou accolées avec terrains, R+combles.

Densité : **16 log/ha** (28 logements sur 17 250 m<sup>2</sup>).

Parcellaire : de 172 m<sup>2</sup> à 1 515 m<sup>2</sup>.



### LE COTEAU DE LA ROUSSELAIS (lotissement dont habitat social)

Type : Maisons individuelles ou accolées par deux avec terrains, R+combles ou R+1+combles + lots groupés.

Densité : **14 log/ha** (35 logements sur 24 300 m<sup>2</sup>).

Parcellaire : de 420 m<sup>2</sup> à 605 m<sup>2</sup>.



### LE CHAMP LARGE

Type : Maisons individuelles ou accolées par deux avec terrains, R+combles ou R+1+combles.

Densité : **13 log/ha** (35 logements sur 26 510 m<sup>2</sup>).

Parcellaire : de 420 m<sup>2</sup> à 605 m<sup>2</sup>.



## 4.8 Les éléments de patrimoine

Aucun bâtiment ne fait l'objet d'une inscription ou d'un classement sur la liste des immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques et les sites. Cependant, on peut distinguer certains bâtis remarquables :

- **L'église Saint-Pierre** (15<sup>ème</sup> – 16<sup>ème</sup> )

Grès, granit

Trois époques de construction la caractérisent. Le mur et la nef sont d'époque romane. La seule partie un peu ancienne est le chœur, avec un chevet droit du 16<sup>ème</sup> siècle. La nef et ses chapelles, formant la croix, ont été reconstruites vers 1835-1840. On y voit deux jolis petits autels à baldaquins en bois, sculptés par M. Hérault, dans le style de la Renaissance. Le clocher, œuvre de l'architecte Droyaux, date de 1837.

- **La chapelle du Sacré-Cœur** (1944)

C'est un monument de reconnaissance du fait que Taillis ait été épargnée par la guerre.

- **Le calvaire du cimetière**

granit, gris de Kersanton (Finistère)

Il a été élevé pour un jubilé.



*Église, chapelle et calvaire*

- **Manoir de la Jartais** (XVI<sup>e</sup>)

Il possède une tourelle et à conserver un cadran solaire

- **Hameau des Cours**

Très intéressant au plan patrimonial, le hameau comprend le manoir des Cours (XII<sup>e</sup>) remanié en 1870 donnant l'aspect d'un château et ses dépendances parfois plus anciennes notamment la ferme et le porche.



*Hameau des Cours*

## 5 La gestion du sol

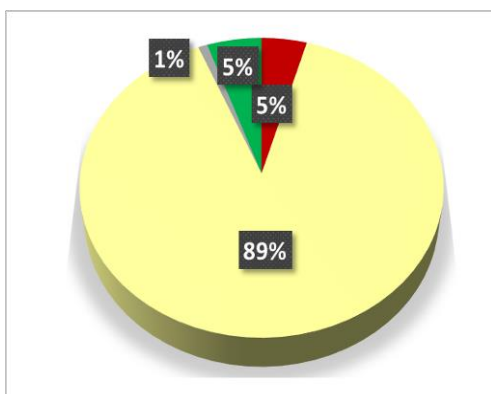
### 5.1 L'usage des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

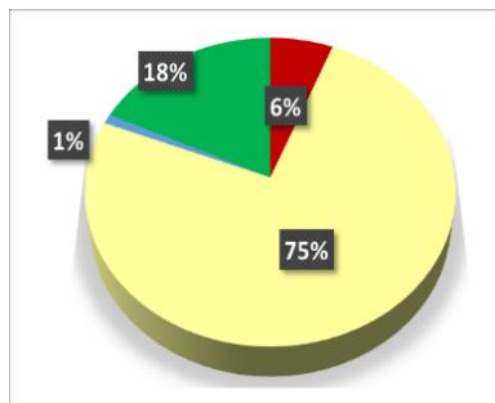
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | Artificialisés                  |
|  | Agricoles                       |
|  | Milieux aquatiques              |
|  | Forêts et milieux semi-naturels |

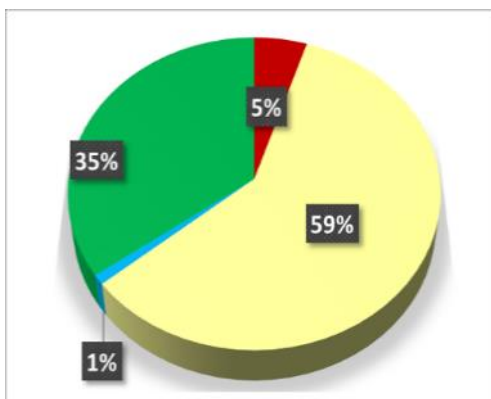
**Vitré Communauté**



**Département d'Ille-et-Vilaine**



**Territoire métropolitain**

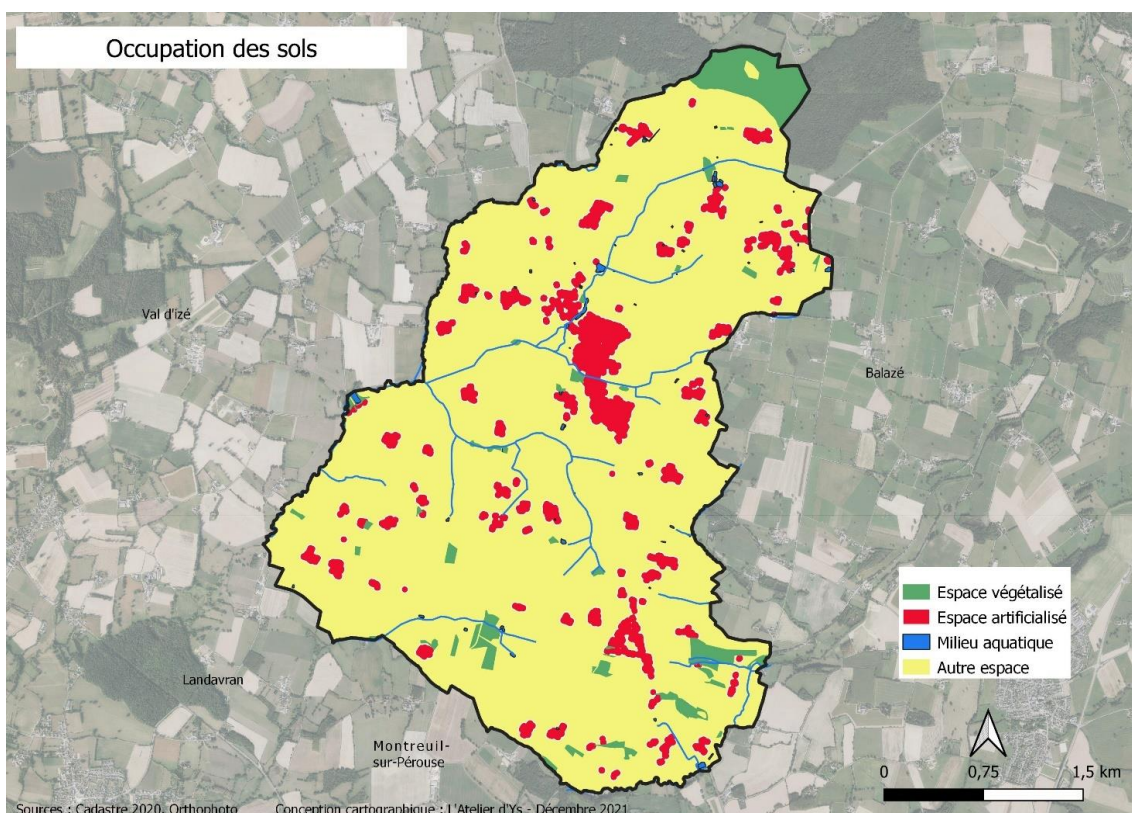
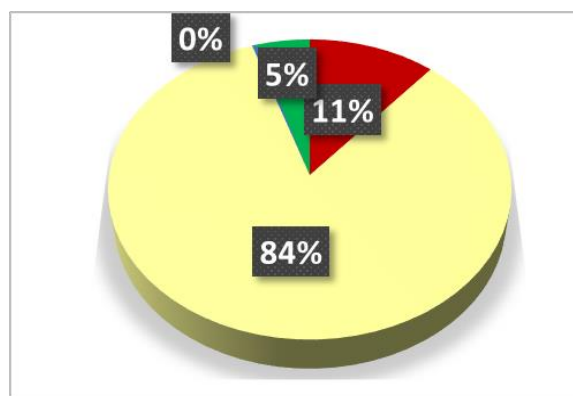


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de TAILLIS. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes.

| Destination des sols            | HA          |
|---------------------------------|-------------|
| Artificialisés                  | 132         |
| Agricoles                       | 988         |
| Milieux aquatiques              | 4           |
| Forêts et milieux semi-naturels | 56          |
| <b>Total</b>                    | <b>1180</b> |

|  |   |
|--|---|
|  | Artificialisés (cadastre 2020)  |
|  | Autres espaces (cadastre 2020)  |
|  | Milieux aquatiques (inventaire des cours d'eau communal)                |
|  | Forêts et milieux semi-naturels (IFN + orthophoto 2020 + cadastre 2020) |



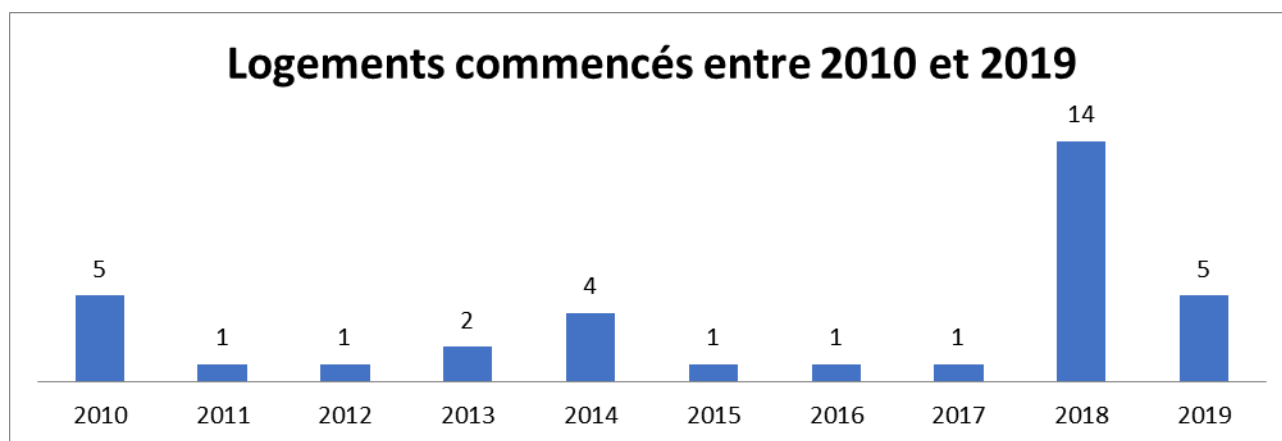
Les secteurs artificialisés, c'est-à-dire ayant perdu leur vocation agricole ou naturelle, représentent 11% du territoire communal, soit près de **132 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 75% des surfaces artificialisées). Ce taux d'artificialisation est amplifié par un mitage historiquement élevé (de nombreuses exploitations agricoles couvrent de manière homogène la commune).

Les forêts et milieux semi-naturels, quasi inexistantes, occupent 4,7% du territoire communal (environ **56 ha**).

L'activité agricole est très prégnante et couvre 84% des sols de TAILLIS.

## 5.2 La production de logements

La commune de TAILLIS a enregistré une évolution peu significative de la destination de ses sols entre 2010 et 2019. Lors de cette période, 35 logements ont été autorisés (environ 3,5 par an), dont 74% de logements individuels.



*Source : SITADEL*

A comparer sur la période 2008-2020 la moyenne était de 4 logements /an :

| logements commencés<br>SITADEL (2008-2019) |           |
|--|-----------|
| 2008                                       | 7         |
| 2009                                       | 3         |
| 2010                                       | 5         |
| 2011                                       | 1         |
| 2012                                       | 1         |
| 2013                                       | 2         |
| 2014                                       | 4         |
| 2015                                       | 1         |
| 2016                                       | 1         |
| 2017                                       | 1         |
| 2018                                       | 14        |
| 2019                                       | 5         |
|  | <b>45</b> |

### 5.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

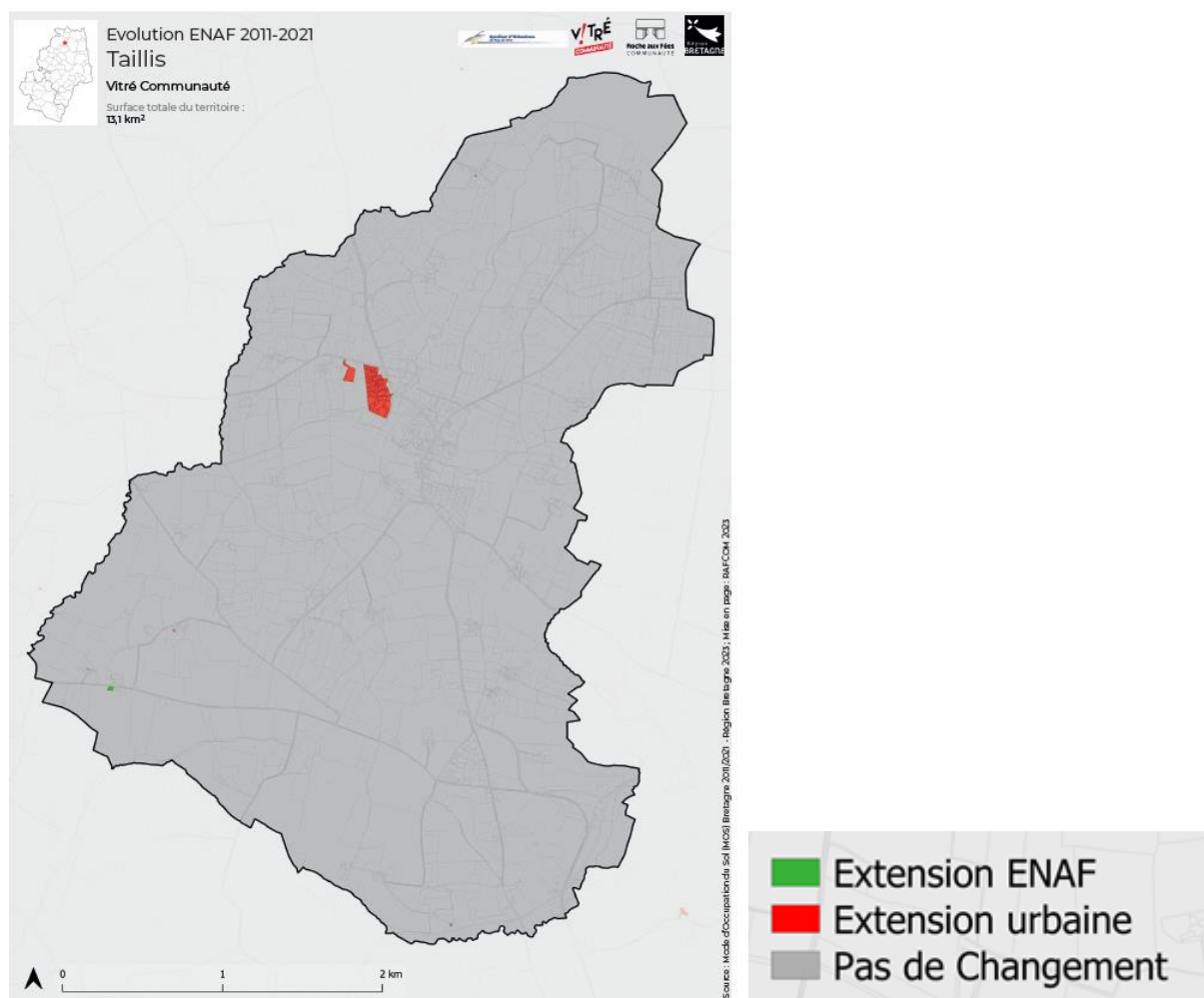
#### MOS

Le mode d'occupation des sols (MOS) est un outil d'observation du territoire reposant sur un inventaire numérique foncier, s'appuyant sur plusieurs référentiels nationaux disponibles sur tous les territoires et le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et vérifiées avec les territoires.

Les données du MOS permettent aux collectivités de quantifier, avec précision, leurs espaces naturels, agricoles et forestiers et d'observer les évolutions. Des informations qui sont précieuses pour analyser la consommation d'espace pour la planification dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, mais aussi améliorer la qualification des marchés fonciers et suivre les zones d'activités.

D'après le MOS (**données de juillet 2023**), 4,5 ha d'ENAF (avec les arrondis sans les infrastructures régionales) ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de TAILLIS, répartis de la manière suivante :

- Habitat : 2 ha.
- Consommation mixte : 0,5 ha
- Consommation mixte équipements : 1,9 ha.



## 6 La gestion des ressources naturelles

### 6.1 La gestion des déchets\*

La commune de TAILLIS adhère au SMICTOM Sud-Est Ille-et-Vilaine qui assure la gestion, le recyclage et l'élimination des déchets ménagers sur des sites conformes à la réglementation en vigueur.

### 6.2 La gestion de l'eau potable\*

La commune de TAILLIS fait partie **du Syndicat Mixte « Eau des Portes de Bretagne »**, anciennement SYMEVAL depuis 2022, dont le siège est à Châteaubourg.

Suite à la Loi NOTRe du 7 août 2015, le Syndicat a élargi son champ d'action au 1er janvier 2020, lors du transfert de la compétence « eau potable » des villes de Vitré et de Liffré, ainsi que de l'intégration des syndicats d'eau de Châteaubourg, Monts de Vilaine, Le Perte – St-Cyr, Le Gravelais et Val d'Izé.

Le Syndicat a désormais la charge de la distribution (compétence optionnelle), la production, la protection de la ressource, le stockage, le traitement ainsi que le transport de l'eau potable.

Il regroupe 61 communes, répartis sur 4 intercommunalités : Liffré-Cormier Communauté, Vitré Communauté, Pays de Châteaugiron Communauté et Laval Agglomération (pour une commune).

Le service est exploité en affermage par le délégataire, la société SAUR pour la distribution sur le territoire de « SI Val d'Izé », jusqu'au 31 décembre 2029, et par Véolia sur le territoire « SYMEVAL » pour la production jusqu'au 31 décembre 2028.

En 2022, le service public d'eau potable a desservi 54 164 abonnés, représentant une population de 119 924 habitants, (soit 2,21 habitants/abonné).

La commune de TAILLIS est principalement alimentée par les canalisations Ø140 située à l'Ouest de la zone agglomérée, en provenance de Val d'Izé.

### 6.3 La gestion des eaux usées\*

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif, aboutissant à une station d'épuration construite en 1996, située à l'Ouest de l'agglomération.

La station d'épuration est gérée par Vitré communauté, qui a délégué sa gestion à la commune.

La station d'épuration a fait l'objet d'une autorisation de rejet par arrêté préfectoral en date du 20 juin 1995.

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif d'un linéaire d'environ 4,3 kms entièrement gravitaire.

Le nombre total d'abonnés sur la commune de Taillis est **de 228 en 2020**.

Les branchements raccordés à l'assainissement collectif, en 2020, étaient de 228.

Les eaux usées de la Commune de TAILLIS sont traitées par la station d'épuration communale de type "Lagunage Naturel". Cette dernière est dimensionnée pour traiter une charge nominale équivalente à 700 équivalents habitants.

La charge "actuelle" arrivant à la station d'épuration est très variable au cours des bilans réalisés tous les ans; **la charge théorique retenue est équivalente à 338 Eq-hab en moyenne (48 %). Alors qu'en 2022, la charge hydraulique était à 36% et la charge organique à 46% pour 320 Eq-hab.**

Les mesures réalisées sur les paramètres physico-chimiques sont conformes aux normes définies dans l'arrêté préfectoral.

### Synthèse :

Eaux usées traitées par la Station d'épuration de type lagunage naturel - Capacité nominale de 700 Equivalents Habitants (EH).

- 228 abonnés recensés en 2020
- Fonctionnement de la station d'épuration satisfaisant
- Station conforme en 2021

La révision du PLU ne prévoit pas une mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées en parallèle, considérant qu'il s'agit d'une compétence de Vitré Communauté qui est en train de réaliser des études de schémas directeurs EP et un diagnostic réseau EU.

Tableau 1 : Tableau de rappel des études réalisées sur la commune

| Commune | Année du dernier schéma directeur d'assainissement | Date du zonage Eaux Pluviales (EP) | Date du zonage EU au PLU                      |
|---------|--|------------------------------------|---|
| Taillis | Programmé pour 2024                                | Programmé pour 2024                | Mise en conformité avec les schéma directeurs |

## 6.4 La gestion des eaux pluviales\*

La majorité du territoire communal se situe sur le bassin versant du ruisseau du Palet.

Les eaux de ruissellement de la zone agglomérée ont pour exutoire majoritaire le ruisseau qui s'écoule au Coeur du bourg, et sur lequel il existait un plan d'eau en amont.

Ouvrage de gestion : Lotissement la croix de la Rousselais : bassins en amont de la zone humide.

La gestion des eaux pluviales est assurée par Vitré Communauté sur le secteur aggloméré (Entretien, curage...).

## 6.5 EP, EU, AEP, déchets : modes de gestion\*

|                                     | Compétence                 | Mode d'entretien   |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| <u>Assainissement collectif</u>     | CC Vitré Communauté        | Les réseaux, le poste de refoulement et la station : SAUR depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2023 |
| <u>Assainissement non Collectif</u> | CC Vitré Communauté        | SPANC : régie / BEDAR  |
| <u>Eaux pluviales</u>               | CC Vitré Communauté        | Délégué par convention à la commune  |
| <u>Eau potable</u>                  | Eau des Portes de Bretagne | Affermage SAUR   |
| <u>Déchets</u>                      | SMICTOM du Sud-Est 35      | Régie  |

- (cf compléments dans les annexes sanitaires).

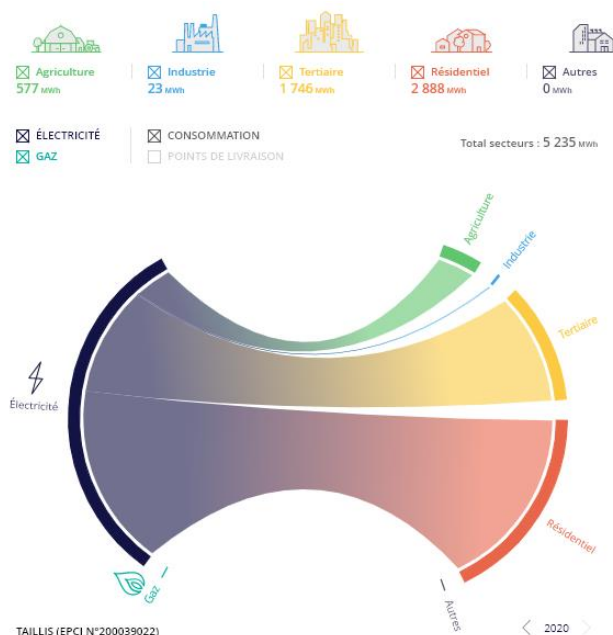
## 6.6 La gestion de l'énergie

### La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'agence ORE (Opérateurs de Réseaux d'Énergie)

**Electricité** : ENEDIS

**Gaz naturel** : -



### La production d'énergie renouvelable

Les données sont issues de la base de données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement et les transports éditées par le ministère de la transition écologique et solidaire et le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Nombre et puissance des installations de production d'électricité renouvelable bénéficiant d'une obligation d'achat, par filière (données communales au 31 décembre 2016):

| Biomasse            |                | Éolien              |                | Géothermie          |                | Hydraulique         |                | Solaire photovoltaïque |                |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Nbr d'installations | Puissance (MW) | Nbr d'installations | Puissance (MW) | Nbr d'installations | Puissance (MW) | Nbr d'installations | Puissance (MW) | Nbr d'installations    | Puissance (MW) |
| -                   | -              | Non communiqué      | -              | -                   | -              | -                   | -              | -                      | -              |

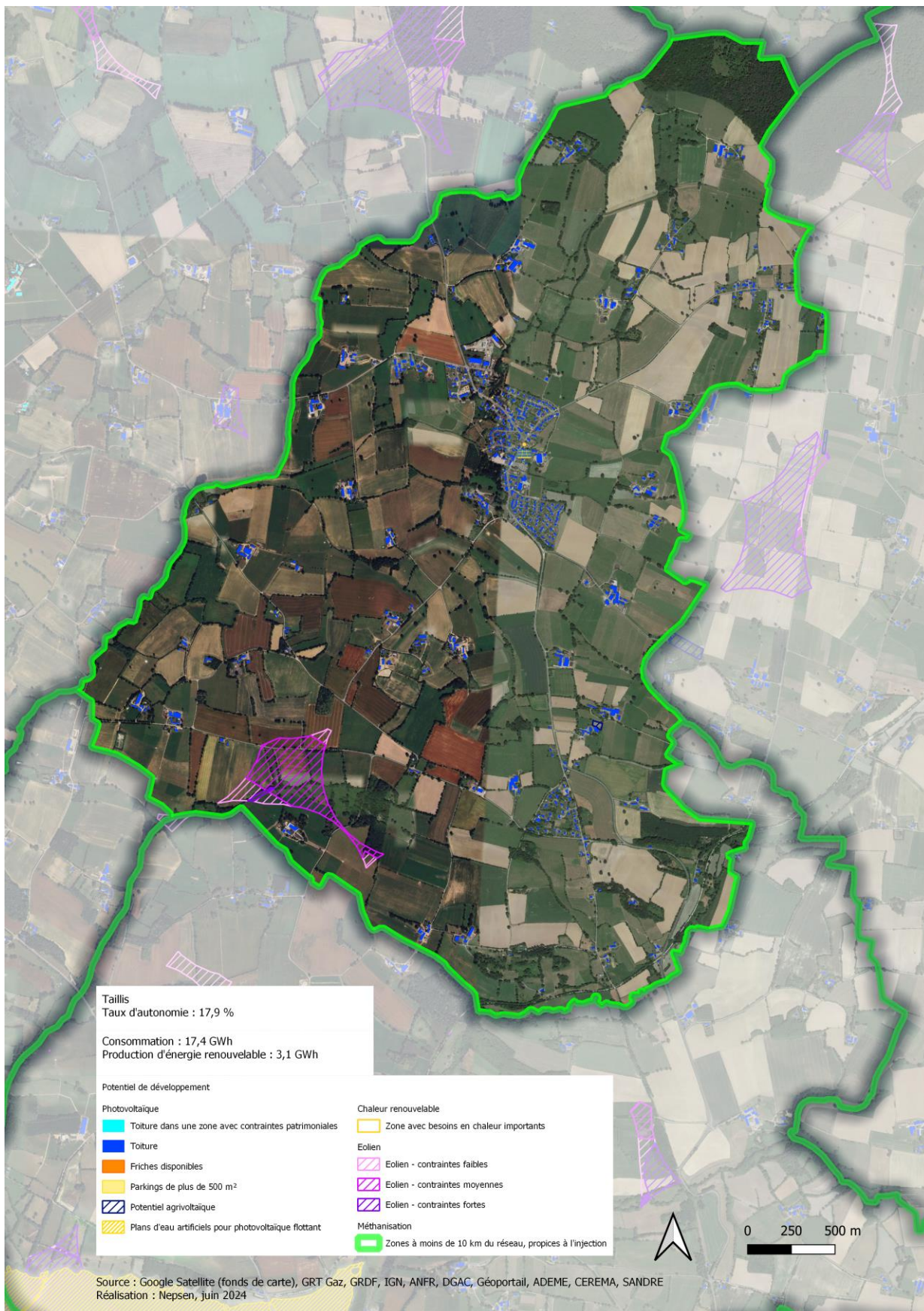
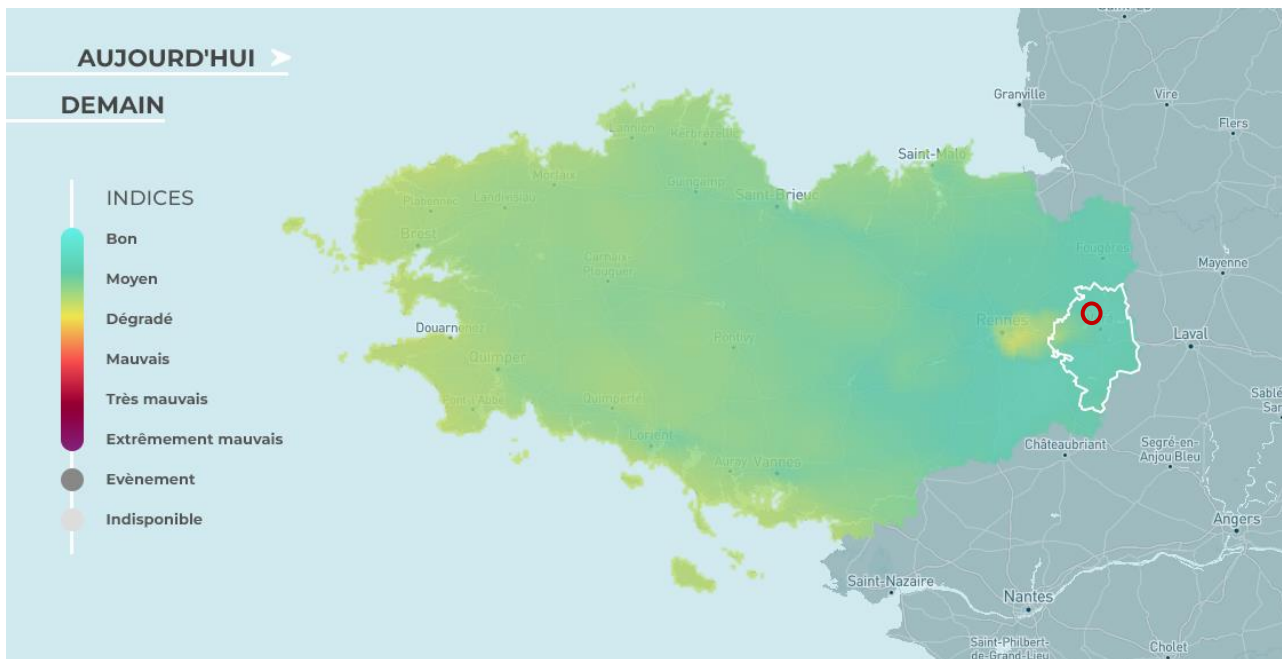


Schéma directeur des énergies renouvelables (Taillis)

## 7 Les pollutions et nuisances et risques technologiques

### 7.1 La qualité de l'air



## 7.2 La pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

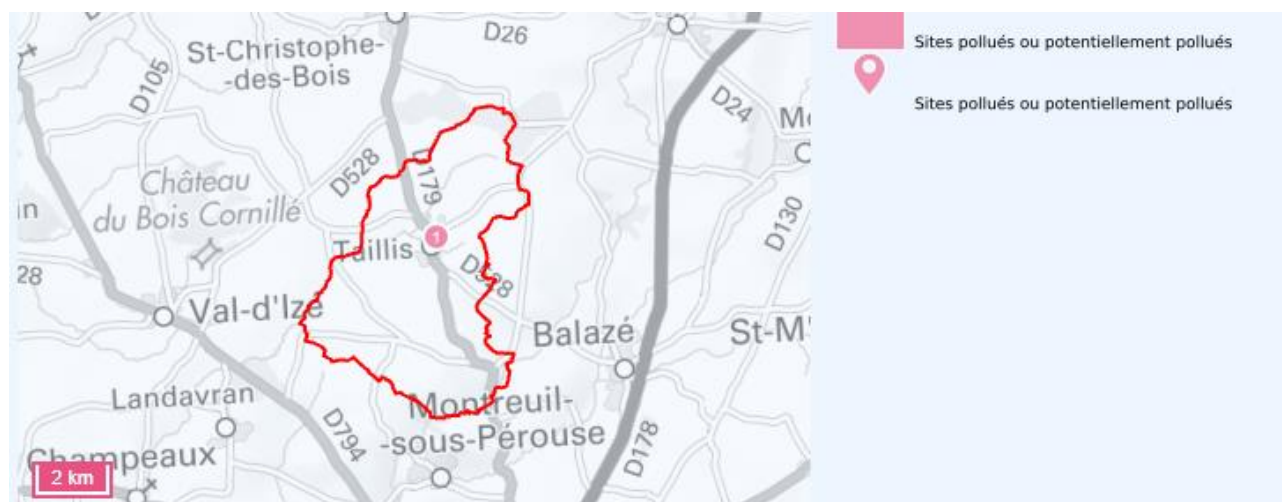
Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

**Il existe 1 site** inscrit dans la base BASOL à TAILLIS.

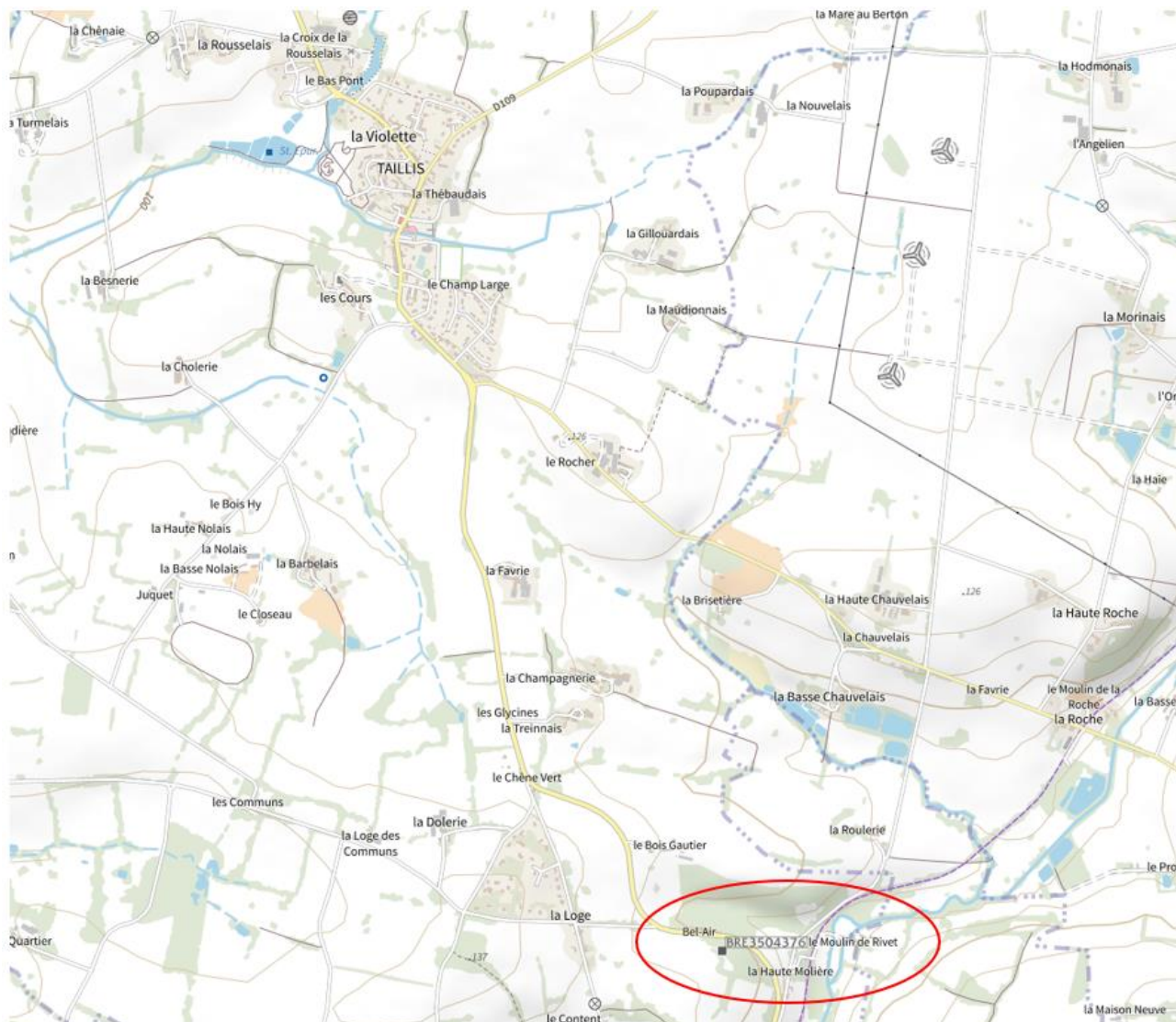
| Identifiant  | Raison sociale        | Description  | Dernière adresse   |
|--------------|-----------------------|--|--------------------|
| SSP000808301 | Station-service DALLE | Cessation d'activité en 2007. Réservoir dégazé inerté. | 27 rue de l'église |



Source Géorisques : Fiche descriptive en annexe.

**BASIAS**

**Il existe 1 site** inscrit dans la base BASIAS de la commune de TAILLIS.



| Identifiant | Raison sociale   | Etat/Description  | Dernière adresse |
|-------------|--|-------------------|------------------|
| BRE3504376  | TAILLIS, commune de, Décharge. Déchets verts, gravats. | Activité terminée | Taillis          |

Source Géorisques + InfoTerre.

**SIS**

Les Secteurs d’Information sur les Sols recensent les terrains où la pollution du sol est avérée.

Les Secteurs d’Information sur les Sols comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d’usage, la réalisation d’études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l’environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

Le principe général d’intégration d’un terrain dans le dispositif des SIS est "qu'en l'état des connaissances à disposition de l'administration, l'état des sols apparait comme dégradés par la présence de déchets ou de substances polluantes" (rapport BRGM RP-64025-FR).

Ne peuvent être considérés comme SIS que les terrains où une pollution des sols est avérée par un ou plusieurs diagnostics. Sont exclus des SIS :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation,
- les terrains pour lesquels les risques liés à la pollution des sols sont déjà gérés par des dispositifs d'urbanisme (servitudes d'utilité publique - SUP),
- les installations nucléaires de base (INB),
- les terrains à pollution pyrotechniques et engins de guerre.

À TAILLIS, aucun terrain n'est recensé dans la base de données SIS.

### **7.3 Les nuisances sonores**

Le territoire de la commune n'est pas concerné par l'arrêté préfectorale du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres classée par catégorie.

## 8 Les risques majeurs

### 8.1 Les informations générales sur les risques

Il a été recensé 3 risques majeurs sur la commune :

- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)
- Séisme Zone de sismicité : 2
- Transport de marchandises dangereuses

La commune de TAILLIS a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 35PREF19990334       | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999                 |

Inondations et coulées de boue : 1

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 35PREF19940020       | 09/08/1994 | 09/08/1994 | 15/11/1994 | 24/11/1994                 |

Tempête : 1

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 35PREF19870321       | 15/10/1987 | 16/10/1987 | 22/10/1987 | 24/10/1987                 |

## 8.2 Les risques naturels

### Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

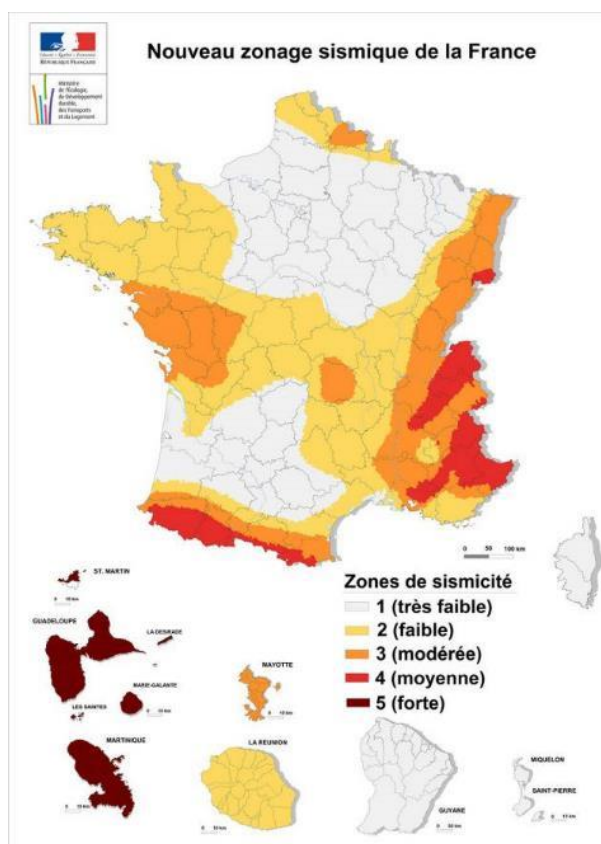
Le département d'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de TAILLIS) est très majoritairement reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

#### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

#### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.



A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

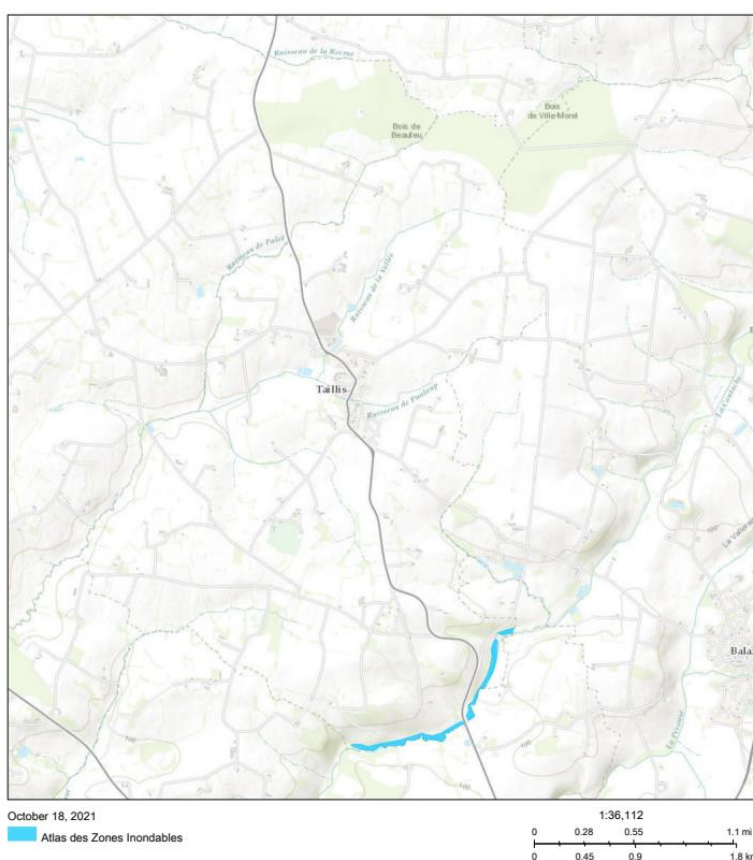
- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...)
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

## Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

La commune de TAILLIS **n'est pas impactée** par le PPRn inondation ;

La commune est cependant couverte par un **Atlas des Zones Inondables PHEC diffusé en 1995**. Aléas inondation. **Sur 6,61 ha**. Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables (AZI) ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère réglementaire. Il constitue néanmoins un élément de référence pour l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs.



Source, EPTB Vilaine.

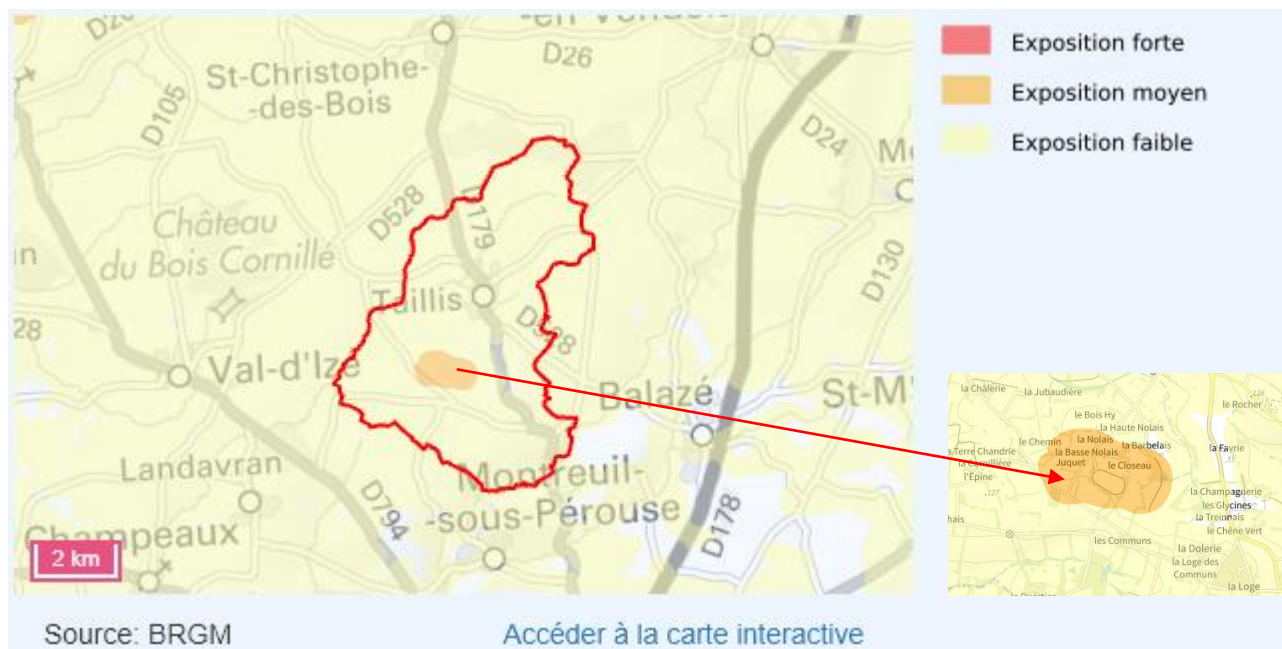
A noter, la Base de Données Historiques sur les Inondations (**BDHI**) recense et **décrit 7 phénomènes** de submersions dommageables sur la commune.

Il est important de rappeler aussi que la commune dispose d'un programme d'actions de prévention des inondations (**PAPI Vilaine 3 – Aléa Inondation - Par ruissellement et coulée de boue, Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau**). Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

## Le retrait gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune de TAILLIS est concernée par le retrait gonflement des argiles (aléas faible et moyen).



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour

l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

La loi ELAN du 23/11/2018 et ses décrets d'application n°2019-495 du 22/05/2019 et n°2019-1223 du 25/11/2019 imposent une étude géotechnique pour toutes les parcelles exposées à l'aléa moyen ou fort.

### Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de TAILLIS est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

### Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon.

TAILLIS est classée en « potentiel de catégorie 3 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus élevées comparativement aux autres formations.



**Le fait que votre habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes.** Elle a toutefois nettement plus de risque d'en présenter que la même maison située dans une commune à potentiel radon de catégorie 1. Les concentrations peuvent par ailleurs atteindre des niveaux très élevés pour des caractéristiques architecturales ou des conditions de ventilation défavorables. **Compte-tenu du risque sur la santé associé au radon, il est dans ce cas important d'évaluer plus précisément l'exposition à laquelle vous êtes soumis.**

Évaluer votre exposition nécessite de réaliser un dépistage de votre habitation. Ce dépistage consiste à mesurer les concentrations du radon à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) qu'il est possible de placer soi-même. Pour que cette mesure soit représentative, elle doit être effectuée dans les pièces de vie principales, sur une durée de plusieurs semaines et de préférence sur la période hivernale ([en savoir plus sur le protocole de mesure](#)). Le coût d'acquisition et de développement de ces détecteurs s'élève à quelques dizaines d'euros.

Lorsque la concentration mesurée s'avère élevée, il est alors nécessaire de rechercher des solutions pour réduire l'exposition au radon. Ces solutions consistent à limiter l'entrée du radon dans le bâtiment, en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment, et à éliminer le radon en favorisant le renouvellement de l'air intérieur (aération, ventilation).

## 8.3 Les risques technologiques

### Les installations industrielles

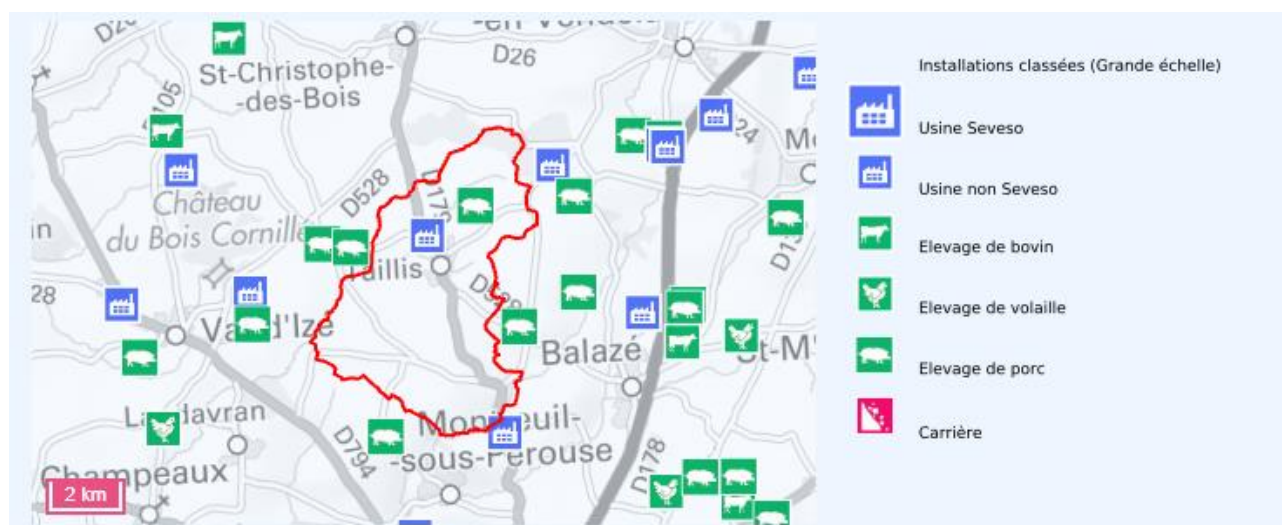
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

### Les installations industrielles classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes dans votre commune.

La commune de TAILLIS est concernée **par 2 installations classées (non Seveso)**.

| Nom de l'établissement | Régime en vigueur | Statut Seveso |
|------------------------|-------------------|---------------|
| EARL JEZEQUEL          | Enregistrement    | Non Seveso    |
| TRANSELI               | Autorisation      | Non Seveso    |



Source : GéoRisques, Brgm.

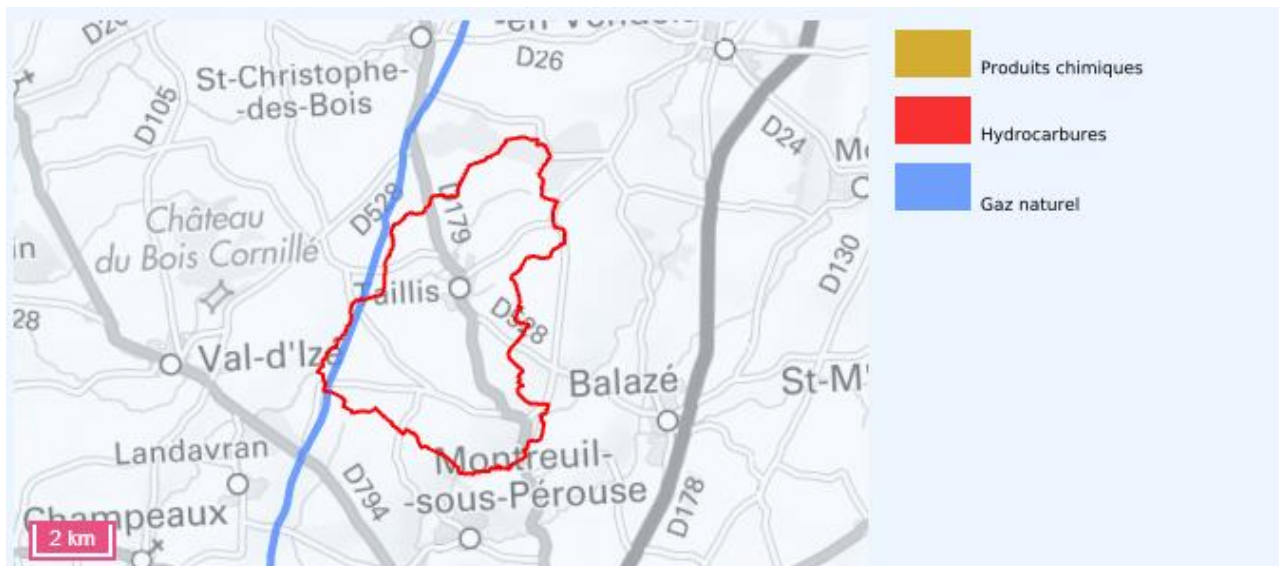
### Les installations industrielles rejetant des polluants

La commune est **concernée par 1 installation rejetant des polluants**, il s'agit de la société TRANSELI dans la zone d'activité du Bas pont.

### Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune de **TAILLIS** est concernée par le TMD au titre des canalisations de gaz naturel.



Source : GéoRisques, Brgm.

La commune de TAILLIS **est concernée par le TMD au titre du transport routier**. En effet, compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir aléatoirement à un endroit du réseau de transport. A titre informatif, la voie la plus importante générant ce risque **est la RD179**.

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de TAILLIS, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité ;
- Développer et préserver les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau ;
- Limiter la consommation de ENAF.

### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville et les franges urbaines en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.

---

## **CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**

---

## **1 Rappel réglementaire**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## 2 Identification du potentiel de densification et de mutation

### 2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées.
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement  
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY



### 2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier des secteurs non-bâti

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l’enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Les secteurs en rouge correspondent aux espaces non bâtis bruts qui ont été analysés : **28** secteurs ont été étudiés.

| Secteurs                       | Remarques | Nombre de logements potentiels |
|--------------------------------|-----------|--------------------------------|
| <b>Potentiel dans le bourg</b> |           |                                |
| A                              |           | 3                              |
| B                              |           | 1                              |
| C                              |           | 1                              |
| D                              | PC        | 0                              |

|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| E                 |   | 1         |
| F                 | parcelle communale vendue - construction en 2023  | 0         |
| G                 |   | 1         |
| H                 |   | 2         |
| I                 | jardin  | 0         |
| J                 | hors zone agglomérée                              | 0         |
| K                 | espace naturel de loisirs                         | 0         |
| L                 |   | 1         |
| M                 | zone UE   | 1         |
| N                 | ZA  | 0         |
| O                 | ZA  | 0         |
| P                 |   | 1         |
| Q                 | construit   | 0         |
| R                 |   | 1         |
| S                 |   | 1         |
| T                 | Le PC accordé le 01/02/2024 Construction en cours | 0         |
| U                 |   | 1         |
| Z                 | espace naturel de loisirs                         | 0         |
| A1                | accès   | 0         |
| A2                | Jardin patrimoine                                 | 0         |
| A3                | déjà construite                                   | 0         |
| A4                |   | 1         |
| A5                | Jardin patrimoine mur                             | 0         |
| AO                | finalement le projet de PC semble abandonné       | 1         |
| <b>SOUS TOTAL</b> |   | <b>17</b> |

L'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone agglomérée montre qu'à l'échéance du PLU, environ **17 nouveaux logements** pourraient être réalisées, sur des secteurs sous-densifiés ou en dents creuses (leur localisation indicative apparaît par des étoiles jaunes sur la carte).

| Coups partis en 2023 |  |          |
|----------------------|--|----------|
| V                    | opération en construction Lotissement nord bourg | 0        |
| W                    | opération en construction Lotissement nord bourg | 0        |
| X                    | opération en construction Lotissement nord bourg | 0        |
| Y                    | opération en construction Lotissement nord bourg | 0        |
| <b>SOUS TOTAL</b>    |  | <b>0</b> |

Dans le lotissement de la Rousselais ces 4 opérations sont sorties de terre en 2023 (étoiles orange sur la carte) cf photo ci-dessous.

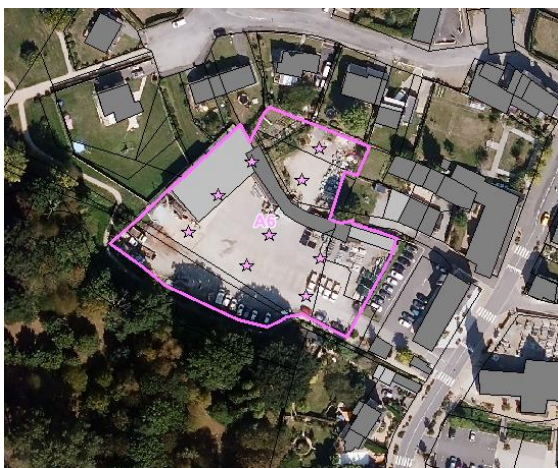


### 2.2.3 Identifier le potentiel foncier et immobilier des secteurs bâti existants

Cette phase consiste à repérer des zones potentiellement déjà bâties ou déjà artificialisées pouvant faire l'objet de renouvellement urbain.

#### **Secteur à l'arrière de la Mairie avec activité de paysagiste qui risque de partir :**

| Renouvellement urbain |   |
|-----------------------|---|
| A6                    | 9 |



L'analyse des capacités de mutation en renouvellement urbain montre un potentiel de minimum **9 nouveaux logements** qui pourraient être réalisés sur ce secteur. (leur localisation indicative apparaît par des étoiles roses sur la carte).

#### **Secteur de l'ancienne station Total :**

|                                |   |          |
|--------------------------------|---|----------|
| parcelle 352, 627 Total et 625 | zone conditionnelle renouvellement urbain ancienne parcelles Totale (achetée par EPF) | <b>x</b> |
|--------------------------------|---|----------|



Ce secteur est identifié comme un secteur anciennement « entreprise Total ». Elle est dépolluée mais il existe une pollution résiduelle. M.PIERRE de la DDTM a proposé en réunion que l'ensemble soit mis en zone conditionnelle d'urbanisation car il faut réunir beaucoup d'éléments pour l'aboutissement d'un projet cohérent sur ce secteur (montage financier, demander le fond friche ou le fond vert de l'Etat).

La zone conditionnelle de renouvellement urbain n'est pas comptabilisée dans la répartition des logements mais peut faire l'objet d'une OAP.

## 2.2.4 Total du potentiel foncier dans l'enveloppe agglomérée :

Il a été identifié un potentiel total de **26 nouveaux logements** qui pourraient être construits dans l'enveloppe agglomérée du bourg.



---

## **CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## **1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs**

### **1.1 Maitriser et prioriser l'urbanisation autour du bourg**

#### **Objectifs :**

OBJECTIF N°1.1 : UNE PRODUCTION RÉGULIÈRE DE LOGEMENT

OBJECTIF N°1.2 : PRIORISER L'URBANISATION DANS LE BOURG

OBJECTIF N°1.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

OBJECTIF N°1.4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

OBJECTIF N°1.5 : FACILITER LA MIXITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

OBJECTIF N°1.6 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG, ET AUTORISER LES CONSTRUCTIONS DE MANIÈRE EXCEPTIONNELLE

#### **Traductions réglementaires :**

1. Le zonage délimite quatre zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE, 1AUE, 2AUE) qui permettront l'implantation d'environ 74 nouveaux logements pour une durée de 12 ans (soit environ 6 nouveaux logements par an).
2. Environ 17 constructions seront implantées en densification et 9 en renouvellement du bourg.
3. Deux secteurs d'extension ont été identifiés pour une superficie totale de 1,8 ha. Enfin, les OAP imposent une densité minimale de 20 logements par hectare.
4. Toutes les OAP habitat imposent une densité minimale de 20 logements par hectare, densité supérieure au SCoT. La consommation d'espace sur 2021-2031 est de moins 55% par rapport à 2011-2021.
5. Toutes les OAP facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logement.
6. Le règlement écrit des zones A et N autorise sous conditions les extensions pour les habitations existantes ainsi que la création de nouvelles annexes. Un seul hameau pourra accueillir des constructions nouvelles à vocation d'habitat. Le règlement et les nouvelles constructions seront soumis pour avis à la CDPENAF.

## 1.2 Conforter la qualité du cadre de vie

### Objectifs :

OBJECTIF N°2.1 : CONFORTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENT EXISTANTE

OBJECTIF N°2.2 : FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

OBJECTIF N°2.3 : CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS EN COEUR DE BOURG

OBJECTIF N°2.4 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

OBJECTIF N°2.5 : SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

### Traductions réglementaires :

1. Le zonage identifie un secteur à vocation d'équipement existant et deux secteurs à vocation d'équipements (1AUL) en continuité d'un espace de loisir. L'objectif est de mettre l'accent sur les sports de loisirs et de plein air tout en autorisant des constructions.
2. Le PLU identifie des chemins doux à conserver et à créer (L 151-38 du CU. Les OAP comportent des prescriptions relatives aux déplacements et plus particulièrement à la création de liaisons douces et la mise en sécurité des accès. Création d'une OAP thématique sur les déplacements. Mise en place d'emplacements réservés pour la création de cheminements, accès ) et pour la liaison cyclable reliant le bourg à la V9.
3. Le plan de zonage identifie une coulée verte de mise en valeur des espaces naturels traversants le bourg (NL), pour protéger la nature qui entre en ville par le ruisseau de la Vallée et le parc des Grandes rivières. Une deuxième zone tampon NL sera créée entre les deux secteurs d'équipements au niveau du ruisseau de Panloup.
4. Les nouvelles constructions à vocations d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans ou à proximité du bourg, facilitant ainsi le déploiement et l'accès aux communications numériques.
5. Il s'agit de protéger les biens et les personnes et ne pas augmenter le risque d'inondation.

## 1.3 Accompagner la dynamique économique locale

### Objectifs :

OBJECTIF 3.1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU BAS PONT

OBJECTIF N°3.2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

OBJECTIF N°3.3 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

OBJECTIF N°3.4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION des ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

### Traductions réglementaires :

1. Une zone UA permet d'identifier clairement la partie accueillant des activités au Bas du Pont.
2. Conformément au SCoT du Pays de Vitré, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. L'objectif est de prioriser les nouveaux commerces à s'implanter dans le bourg.
3. La majeure partie du territoire classé en zone agricole. Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agraire.
4. Le PLU délimite des STECAL pour permettre aux activités existantes ou en projet de s'agrandir/s'implanter.

## 1.4 Assurer la protection de l'environnement et du patrimoine

### Objectifs :

OBJECTIF N°4.1 : CONSERVER LA TRAME VERTE TAILLISSIEUNE

OBJECTIF N°4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

OBJECTIF N°4.3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET RENATURER LES CORRIDORS ALTÉRÉS

OBJECTIF N°4.4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DU PLATEAU DE VITRÉ

OBJECTIF N°4.5 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

OBJECTIF N°4.6 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE VERNACULAIRE

OBJECTIF N°4.7 : PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

### Traductions réglementaires :

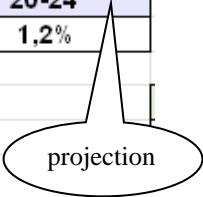
1. Sont classés au titre des éléments de paysage à préserver de la trame verte :
  - 22 ha de boisements en loi paysage,
  - 36 ha de boisements et quelques arbres en EBC,
  - 88 km de haies et talus en loi paysage.
2. Sont classés au titre des éléments de paysage à préserver de la trame bleue :
  - 92 ha de zones humides,
  - 27 km de cours d'eau.
3. Classement en zone naturelle de la trame verte et bleue. Les plans d'eau, abords des cours d'eau, les zones humides et les boisements sont majoritairement classés en zone N. Les constructions sont très limitées en N. Même lorsque les corridors passent en ville ils sont majoritairement reclassés en zone NL. Pour favoriser leur renaturation (lorsqu'ils sont altérés) des prescriptions de végétalisation pour le maintien des corridors, sont inscrites dans les OAP.
4. Les fonds de vallons sont classés en zone N. La ripisylve est préservée au titre des éléments de paysage à réserver.
5. Les OAP comportent des prescriptions relatives à l'intégration paysagère des futures opérations d'habitat.
6. Les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti communal sont préservés au titre des éléments de paysage à préserver (63 au total soit 10 éléments isolés et 53 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).
7. Le secteur du manoir des cours dispose d'un zonage spécifique rendant possible la valorisation du patrimoine en changement de destination à vocation touristique sans possibilité de nouvelles constructions.
8. Les OAP thématiques incitent à préserver la ressource en eau.

## 2 L'habitat

### 2.1 Les prévisions démographiques

#### 2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

|  |              |   |              |              |
|--|--------------|---|--------------|--------------|
| Constat  |              |   |              |              |
| Population en 2019                                 | 993          |   |              |              |
| Population en 2020                                 | 1008         |   |              |              |
| Population estimée en 2024                         | 1056         | estimation environ 12 nouveaux habitants par an |              |              |
| Population estimée en 2022 selon INSEE recensement | 1032         |   |              |              |
| <b>Croissance annuelle</b>                         | <b>99-08</b> | <b>08-13</b>                                    | <b>13-19</b> | <b>19-22</b> |
| Taillis  | 2,6%         | 1,3%  | -0,6%        | 1,3%         |
| Vitré Communauté                                   | 1,6%         | 1,0%  | 0,7%         |              |
| Département  | 1,2%         | 1,1%  | 0,9%         |              |
|  | <b>99-09</b> | <b>09-14</b>                                    | <b>14-20</b> | <b>20-24</b> |
| Taillis  | 2,5%         | 0,7%  | -0,2%        | 1,2%         |
| <b>Nombre de personnes par ménage</b>              | <b>2019</b>  |   |              |              |
|  | 2,6          |   |              |              |



TAILLIS se caractérise par une croissance démographique positive depuis plus de 50 ans excepté sur la période 2013-2019 avec -0,6 % de croissance (pas de terrains à vendre).

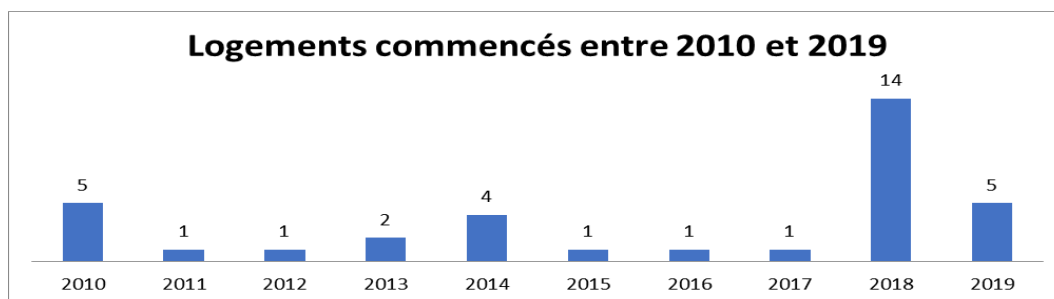
D'ailleurs, nous voyons une reprise de la dynamique avec les chiffres de 2014-2020 n'étant plus qu'à -0,2% de croissance, ainsi la baisse de croissance ralentie.

**Par ailleurs nous avons fait le calcul sur la période 2019-2022 avec les données de population INSEE estimée 2022, 1032 habitants, soit +1,3 % de croissance.**

Une projection de la population en 2024 a été faite sur la base de 12 nouveaux habitants par an, ce qui correspond à la tendance 2020 – 2022.

Au cours de la décennie de référence (2010-2019), la commune a autorisé 35 nouveaux logements (source Sit@del 2).

Cependant, comme l'indique le graphique ci-dessous, la commune connaît des pics de demandes lorsqu'elle commercialise de nouveaux projets. Ces derniers étant vendus rapidement.



Source : SITADEL

A comparer sur la période 2008-2019 la moyenne était **d'environ 4 logements/an** :

| logements commencés<br>SITADEL (2008-2019) |           |
|--|-----------|
| 2008                                       | 7         |
| 2009                                       | 3         |
| 2010                                       | 5         |
| 2011                                       | 1         |
| 2012                                       | 1         |
| 2013                                       | 2         |
| 2014                                       | 4         |
| 2015                                       | 1         |
| 2016                                       | 1         |
| 2017                                       | 1         |
| 2018                                       | 14        |
| 2019                                       | 5         |
|  | <b>45</b> |

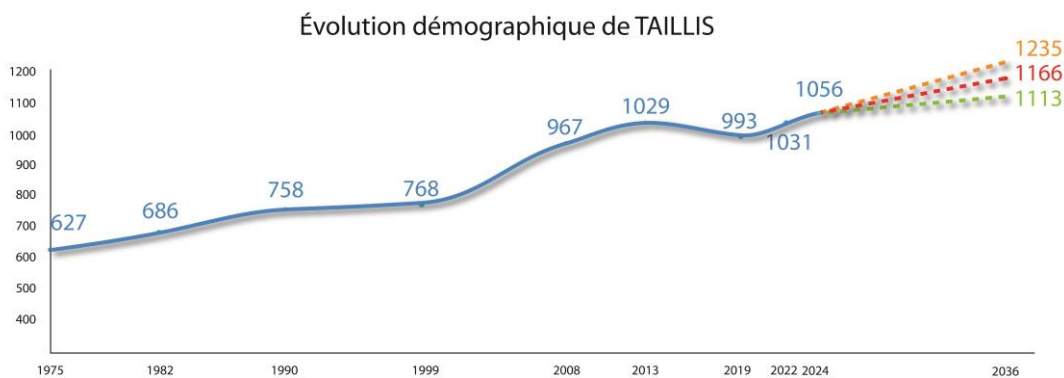
En 2018, 14 nouveaux logements ont été bâtis. Dans le dernier lotissement il ne reste que quelques terrains à bâtir.

Si nous couplons ces indicateurs avec la faible vacance sur la commune (4% estimation enquête INSEE 2022), nous pouvons conclure que le marché immobilier est **dynamique sur la commune**.

### 2.1.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur les rythmes de croissance traditionnellement positifs à TAILLIS, nous avons pu établir différents scénarios de développement **à l'horizon 2036 en partant d'une population en 2024 de 1056 habitants et 2,6 personnes par ménages** :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,44 % par an. Correspond à la croissance démographique moyenne par an proposée par le PLH 3 pour le secteur nord et sud Vitré. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 57 habitants d'ici 12 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 22 unités (**soit environ 1,8 logements par an pour la démographie**). 2 logements par an c'est la fourchette basse en production de logements pour TAILLIS dans le PLH 3. **L'hypothèse 1 ne répond même pas au minimum de logements à produire dans le PLH 3.**
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,83% par an. Cela correspond à une moyenne de la croissance entre 2008 et 2019. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 110 habitants d'ici 12 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 42 unités (**soit environ 3,5 logements par an pour la démographie**). L'hypothèse 2 se rapproche de l'hypothèse haute de logement à produire du PLH 3 (qui est de 4 logements/an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,3% par an. Ce taux élevé correspond à la croissance démographique observée entre 2008 et 2013 mais aussi entre 2019 et 2022. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 179 habitants d'ici 12 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 69 unités (**en moyenne 5,7 logements par an pour la démographie**).



*Les trois hypothèses de croissance démographique*

Un apport de population trop important sur TAILLIS entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère. De plus, la création de près de 179 logements nouveaux sur 12 ans consommerait beaucoup d'ENAF.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas :

- de répondre à une réelle demande historiquement dynamique,
- d'atteindre les objectifs d'accueil de population que s'est fixée Vitré Communauté au travers de son PLH,
- d'assurer un renouvellement de la population,
- de pérenniser des équipements collectifs, dont l'école.

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 1 166 habitants à l'horizon 12 ans avec 0,83% par an, soit 42 logements à produire.**

A noter ce calcul ne prend pas en compte le desserrement des ménages puisque le nombre de personnes par ménage pris en compte est de 2,6 comme en 2019. C'est pourquoi le chapitre suivant est consacré au calcul du point mort.

Ce taux de croissance **potentiel** est proche de la moyenne départementale et de Vitré Communauté tout en restant largement inférieur à la croissance communale de 1999 et 2022.

Ces prévisions sont également justifiées :

- la position favorable qu'occupe la commune :
  - à 13 min de Vitré,
  - à 22 minutes de Fougères,
  - à 18 minutes de l'échangeur de la RN 157, axe Rennes-Paris,
  - à 22 minutes de l'échangeur de l'A84, axe Rennes-Caen,
  - à 30 minutes de la rocade rennaise,
  - au cœur d'un espace champêtre et paysager de qualité.
- la dynamique démographique positive de l'intercommunalité et plus largement de la commune, constatée depuis 6 décennies (sauf une), liée au positionnement stratégique évoqué ci-dessus.
- les objectifs du SCoT et du PLH applicables sur la commune.
- Au regard des avis de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture qui ont indiqué que ce taux de croissance était réaliste, lors des réunions PPA.
- Au regard de Vitré Communauté qui a indiqué que Taillis pouvait faire plus de 0,44% car ce taux de croissance correspond à l'objectif du secteur Nord et Sud du PLH 3 en moyenne et à la fourchette basse de production de logement pour Taillis.

### 2.1.3 Le calcul du point mort

Le calcul du point mort permet de déterminer le nombre de logements à produire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. Il se mesure a posteriori et constitue un besoin a minima.

Il résulte de l'addition de trois besoins essentiels :

- Le desserrement des ménages : à chaque nouveau ménage correspond une résidence principale à construire. NOTA: La décohabitation par exemple des ménages qui se séparent tend à augmenter le besoin de résidence principale (sans augmenter la population).
- Le renouvellement du parc: prend en compte la variation entre le parc de logement existant et les logements réellement commencés.
- La variation (fluidité) du parc : elle définit la variation sur une période du volume de résidences secondaires et de logements vacants pour estimer les logements existants qui n'accueillent pas de nouveaux ménages.

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, il est nécessaire d'ajouter aux logements prévus pour atteindre **l'objectif démographique** les logements nécessaires pour faire **face au point mort**. (cf. paragraphes suivants).

#### 2.1.3.1 Le desserrement des ménages

Les logements nécessaires pour faire **face au desserrement des ménages**.

En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passé de 3,1 personnes en 1968 à 2,19 personnes en 2018.

A TAILLIS, ce phénomène tend à se réduire mais continue de baisser. Sur la période 2008-2019, la taille moyenne des ménages est passée de 2,65 à 2,57. Les besoins liés au desserrement des ménages sont ainsi évalués :

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Population de 2008 /} \\ \text{Taille des ménages} \\ \text{de 2019 =} \\ \hline 376 \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{Nombre de} \\ \text{résidences} \\ \text{principales 2008 =} \\ \hline 365 \\ \hline \end{array} / \begin{array}{|c|} \hline 11 \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Desserrement des} \\ \text{ménages =} \\ \hline 1 \text{ logement /an} \\ \hline \end{array}$$

A TAILLIS, entre 2008 et 2019, il a fallu construire **1 logement par an** pour faire face au desserrement des ménages.

#### 2.1.3.2 Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement du parc s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements disparaissent. Les opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, changement d'usage...) doivent donc être pris en compte et compensés.

A TAILLIS, entre 2008 et 2019, le renouvellement du parc a engendré un besoin en logements.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Nombre de logements} \\ \text{commencés entre} \\ \text{2008 et 2019} = \\ \hline 45 \\ \hline \end{array}
 -
 \begin{array}{|c|} \hline \text{Nombre de logements} \\ \text{en 2019} - \text{Nombre de} \\ \text{logements en 2008} = \\ \hline 40 \\ \hline \end{array}
 \Bigg/
 \begin{array}{|c|} \hline 5 \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{Renouvellement du parc} \\ = \\ \hline 0,5 \text{ logements /an} \\ \hline \end{array}$$

### 2.1.3.3 La variation (fluidité) du parc

La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages et l'entretien du parc de logements. Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier.

Sa prise en compte est incontournable car chaque logement créé n'est pas nécessairement destiné à être occupé en résidence principale. Le calcul global doit donc tenir compte d'un volume de logements destinés à ces deux modes d'occupation (logements vacants et résidences secondaires).

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Nombre de logements} \\ \text{vacants et résidences} \\ \text{secondaires en 2019} = \\ \hline 33 \\ \hline \end{array}
 -
 \begin{array}{|c|} \hline \text{Nombre de logements} \\ \text{vacants et résidences} \\ \text{secondaires en 2008} = \\ \hline 14 \\ \hline \end{array}
 \Bigg/
 \begin{array}{|c|} \hline 1,7 \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{Variation du parc} = \\ \hline 1,7 \text{ logements /an} \\ \hline \end{array}$$

A TAILLIS, entre 2008 et 2019, le nombre de logements vacants et résidences secondaires a augmenté 1,7 logement par an en moyenne.

### 2.1.3.4 Le point mort synthèse des 3 indicateurs

A TAILLIS, les résultats du calcul du point mort correspondent à une production **de 3,2 logements par an pour maintenir le niveau de population.** (1+ 1,7 + 0,5 = 3,2).

- Desserrement des ménages = 1
- Fluidité = 1,7
- Renouvellement = 0,5

Soit **32 logements** pour maintenir le niveau de population sur **une période de 10 ans** (10 x 3,2).

### 2.1.3.5 Nombre de logements à produire sur la période du PLU

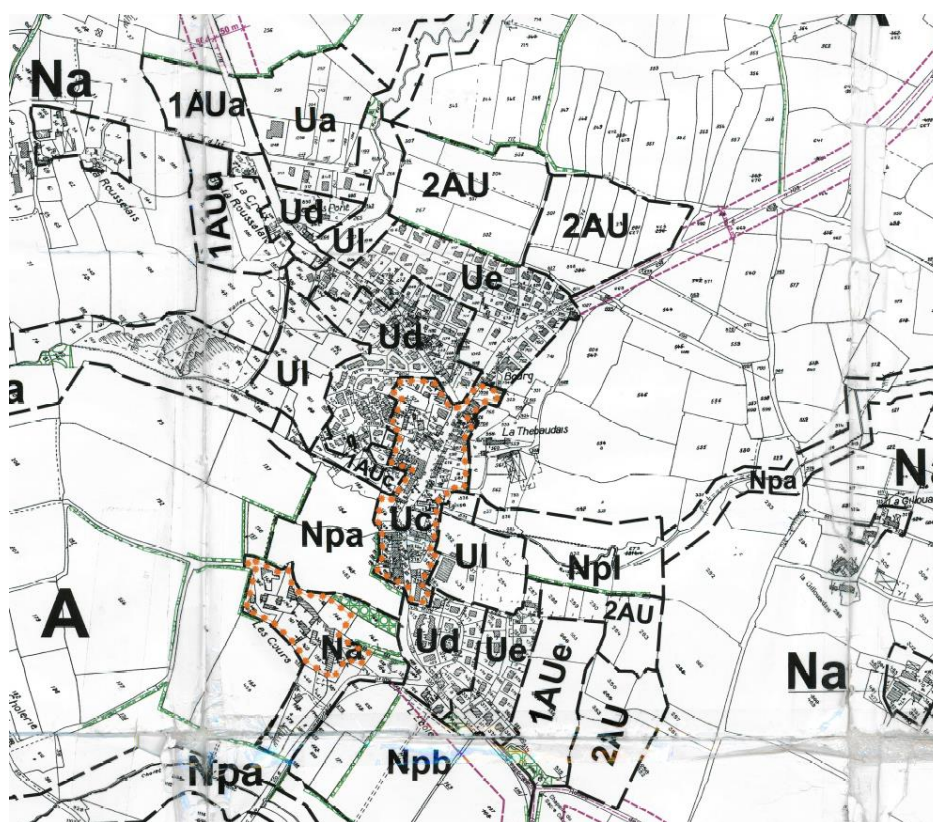
|   |           |
|---|-----------|
| Logements nécessaires démographie       | 42        |
| Logements nécessaires point mort        | 32        |
| <b>Logements nécessaires sur 12 ans</b> | <b>74</b> |

## 2.2 Les différents scénarios de répartition des logements

Le présent PLU doit permettre la réalisation de **74** nouveaux logements.

### 2.1.1 Le scénario au fil de l'eau

Sans réviser le PLU, quel serait l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement ? Ce scénario au fil de l'eau comporte quelques incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède des zones 1AU à vocation d'habitat non construites (la zone 1AUa de 2ha au nord et la zone 1AUe de 2,6 ha au sud-est). De plus 11,8 ha de zones 2AU sont présentes au PLU en vigueur cependant ces dernières ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une révision générale du PLU.



| Incidences positives                    | Incidences négatives  |
|---|---|
| Accueil de nouveaux logements possible. | Consommation excessive d'espaces agricoles ou naturels pour de l'habitat. |
| Accueil d'activité économique possible. | Consommation du foncier agricole pour les espaces à vocation économique.  |
|   | Présence d'OAP sans règles de densité pour les extensions urbaines.       |
|   | Extension urbaines favorisant l'étalement urbain nord sud.                |

## 2.1.2 Trois scénarios de répartition des logements

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

### 1. Aucune extension urbaine

Au début de l'étude, le groupe de travail a travaillé sur le potentiel de logements à construire dans l'existant pour limiter au maximum les extensions urbaines futures.

Ils ont donc travaillé sur un projet basé uniquement sur les espaces de densification dans le bourg, dans les hameaux et de renouvellement urbain.

Mais assez rapidement, Ils se sont rendu compte qu'il ne pourrait plus accueillir de nouveaux habitants et favoriser le renouvellement de la population.

Ce scénario présente de nombreux avantages, mais également de fortes contraintes.

| Incidences positives  | Incidences négatives  |
|---|---|
| Localisation des futures zones à vocation d'habitat dans le bourg en renouvellement urbain et densification.<br>Ce scénario est bénéfique pour la mobilité. | Possibilité d'implanter qu'environ 26 logements nouveaux en 12 ans. Ceci ne répond ni au renouvellement de la population, ni aux objectifs du SCoT et du PLH. |
| Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat en densification.  | Risque de ne pas pouvoir proposer des logements à court terme alors que le dernier lotissement de La Rousselais est quasi rempli.                             |
| Densité plus forte que dans les précédentes opérations d'habitat.   |   |
| Aucun impact sur les franges urbaines et donc sur les paysages.   |   |
| Faible consommation d'ENAF.   |   |



### 2. Des extensions au sud-ouest et au nord

Les élus ont souhaité identifier des extensions urbaines en direction du sud-ouest et de l'est du bourg. Aucun hameau n'est constructible. La densité minimum est **de 16 logements/ha**.

Ce scénario semble cohérent mais il allait à l'encontre d'une mise en valeur paysagère patrimoniale du Manoir des Cours (dont une partie date du 17<sup>ème</sup> siècle). Les propriétaires du manoir souhaitent d'ailleurs développer leur activité de mise en valeur patrimoniale par des rénovations et accueil sous forme de gîtes. Une zone d'habitats contemporains en face du manoir aurait un impact trop fort sur le paysage et le patrimoine. La commune ferait face, de ce fait, à une très forte rétention foncière du propriétaire du manoir et de la zone d'extension.



**Habitat**

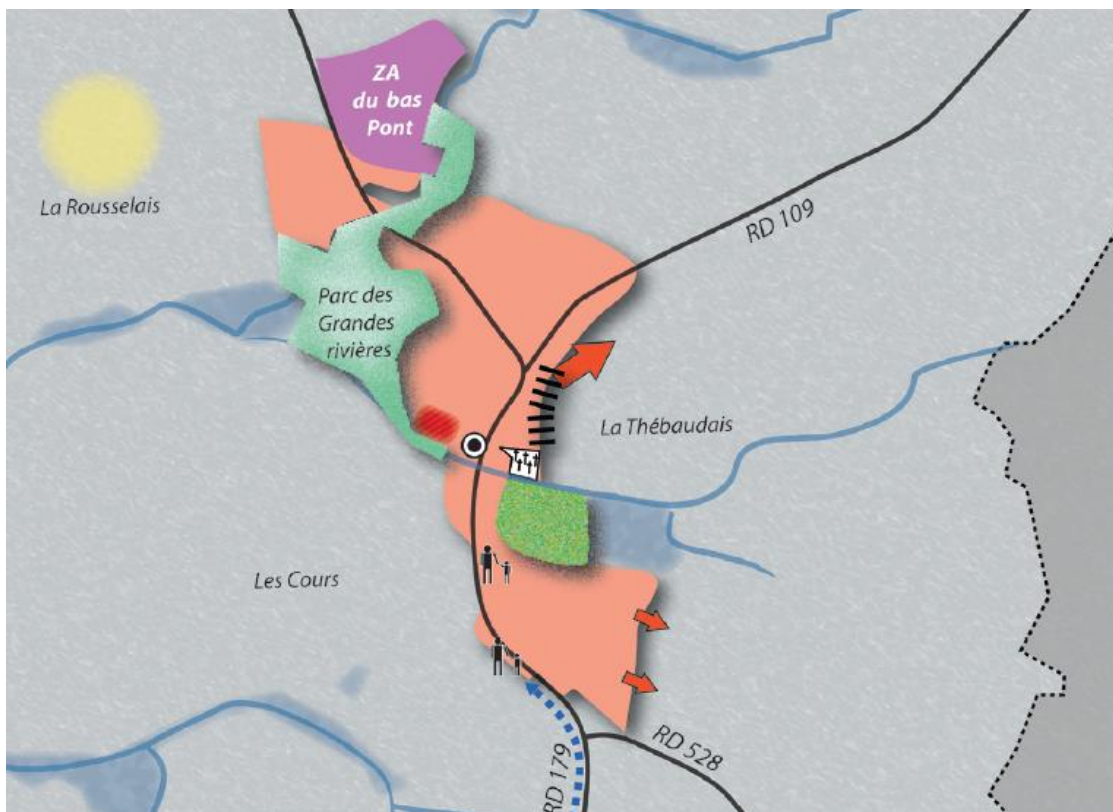
-  Zone d'extension à vocation principale d'habitat
-  Principal secteur de renouvellement urbain

Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.



| Incidences positives   | Incidences négatives   |
|--|--|
| Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du bourg et de l'école rue de Vitré. | Consommation d'ENAF par les zones d'extensions urbaines.   |
| Recentrer l'urbanisation autour du bourg par rapport au PLU en vigueur.  | Impact fort sur le paysage et un patrimoine du 17 <sup>ème</sup> siècle.                                   |
| Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.  | Rétention foncière importante risquant de bloquer tout projet au sud-est.                                  |
| Aucun espace naturel sensible, boisement ou talus/haies bocagère n'est affecté par ces zones à urbaniser.      | Densité de 16 logements/ha (supérieur au SCoT mais trop faible selon la DDTM et la Chambre d'Agriculture). |

**3. Des extensions + denses au sud-est et au nord**

Afin de limiter les risques de rétention foncière et l'impact sur le paysage, la commune a envisagé un développement de l'habitat sur deux secteurs en extension à l'est du bourg. Ce scénario prévoit une densité minimum à **20 logements/ha**. Un hameau est constructible. Dans ce scénario, le propriétaire du secteur sud-est est vendeur et celui du secteur nord est à la retraite de son activité agricole.



**Habitat**

-  Zone d'extension à vocation principale d'habitat
-  Principal secteur de renouvellement urbain

Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

| Incidences positives  | Incidences négatives                                     |
|---|--|
| Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du bourg et de l'école rue de l'église, mais aussi de tous les services scolaires et périscolaires. | Consommation d'ENAF par les zones d'extensions urbaines. |
| Ce scénario est bénéfique pour la mobilité à proximité immédiate des liaisons douces vers les équipements, sans traverser la RD 179.  |  |
| Recentrer l'urbanisation autour du bourg par rapport au PLU en vigueur.   |  |
| Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.   |  |
| Densité minimum de 20 logements/ha pour réduire la consommation d'espace. (minimum SCoT = 15logt/ha)  |  |
| Un hameau constructible qui ne consomme pas d'ENAF.   |  |

|   |  |
|---|--|
| Faible impact sur le paysage.   |  |
| Aucun espace naturel sensible, boisement ou talus/haies bocagère n'est affecté par ces zones à urbaniser. |  |

**Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet le moins impactant et le plus réaliste pour la commune, à savoir le scénario n°3.**

### 3. bis Pour l'approbation du PLU le scénario 3 a été optimisé

En effet, dans sa version approuvée le PLU reprend le scénario 3 avec une densité minimum augmentée à **20 logements/ha**.

## 2.3 Le scénario retenu

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer le scénario n°3, à savoir la répartition des **74** nouveaux logements.

Rappel :

|   |           |
|---|-----------|
| Logements nécessaires démographie       | <b>42</b> |
| Logements nécessaires point mort        | <b>32</b> |
| <b>Logements nécessaires sur 12 ans</b> | <b>74</b> |

La répartition de ces logements se fera :

- ✓ par densification du bourg (dents creuses et renouvellement urbain),
- ✓ par résorption de la vacance,
- ✓ par changement de destination,
- ✓ dans un STECAL habitat,
- ✓ en extension du bourg.

Ils seront quantitativement ainsi répartis :

|                         |           |                           | <b>%</b>   |
|-------------------------|-----------|---------------------------|------------|
|                         | <b>0</b>  | Opérations en cours       | 0%         |
| densification 17 + RU 9 | <b>26</b> | Densification bourg + RU  | 35%        |
|                         | <b>3</b>  | Résorption vacance        | 4%         |
|                         | <b>7</b>  | Changement de destination | 9%         |
|                         | <b>2</b>  | STECAL                    | 3%         |
|                         | <b>36</b> | En extension du bourg     | <b>49%</b> |

### 2.3.1 De nouveaux logements à répartir dans l'existant

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de TAILLIS (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'environ **17** logements en densification et de **9** en renouvellement urbain.

Soit un total de 26 logements qui pourront prendre place en densification et renouvellement urbain.

#### Les dents creuses individuelles du bourg

Les dents creuses correspondent à de « petites » parcelles non bâties ou sous-densifiées. Sur ces terrains, 17 logements pourraient y voir le jour.

L'analyse des capacités de densification a identifié raisonnablement **17 nouveaux logements** en dents creuses. (étoiles jaunes sur la carte).



#### Le secteur de renouvellement urbain (Paysagiste arrière Mairie)

Un secteur de renouvellement urbain a été ciblé. Il concerne un secteur encore occupé par une entreprise de paysage situé à l'arrière de la Mairie. Le paysagiste risque de partir, le groupe de travail souhaite ainsi anticiper le devenir de ce secteur en plein cœur de bourg en y prévoyant une orientation d'aménagement et

de programmation. La densité minimale imposée est de 20 logements par hectare permettant ainsi la construction d'au moins **9 logements**.



\*Le périmètre précis et opposable est à consulter dans les OAP.

Ce secteur situé en cœur de bourg n'est pas encore libéré de son activité. Il n'est envisageable une urbanisation à court terme mais probablement à moyen terme.

### Impact sur l'activité agricole et la consommation ENAF :

Aucune parcelle n'est exploitée. Pas de consommation ENAF

### En résorption de la vacance

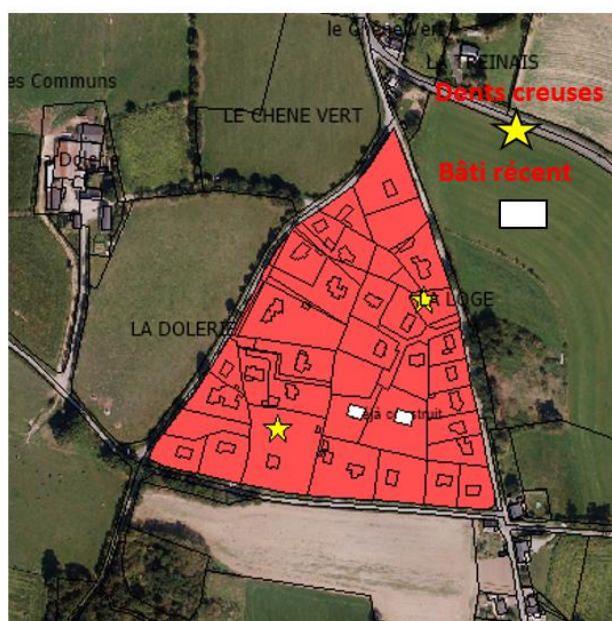
Selon les données INSEE 2018, il y avait 6,5% de logements vacants sur la commune.

Selon l'enquête INSEE réalisée en 2022, il y n'a plus que 4% de logements vacants, ce qui est très faible.

Cependant pour être conforme au PLH, il est nécessaire de ventiler un nombre de logements à produire dans l'existant.

Ainsi le PLU prévoit que **3 logements** pourraient servir à la résorption de la vacance.

### Le STECAL à vocation d'habitat du hameau de la Loge (La Dolerie sur certaines cartes).



La constructibilité du hameau de la Loge a fait débat au cours du PLU. Il y a eu plusieurs scénarios finalement le choix a été fait de retenir ce hameau en STECAL constructible. En effet, du fait du nombre de logements existants (plus de 30 logements), de sa localisation entre TAILLIS et VITRÉ, de ses limites clairement encadrées par la voirie, de dents creuses disponible, que ce hameau était en zone Nh constructible au précédent PLU : Il a été décidé de redétenir le hameau de la Loge **en STECAL habitat**.

Ainsi le PLU prévoit que **2 logements** pourraient servir à combler ces dents creuses.

### Impact sur l'activité agricole et la consommation ENAF :

Aucune parcelle n'est exploitée. Pas de consommation ENAF

## En changement de destination

Conformément à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut 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 (cf Chapitre 7.2).

53 bâtiments ont été identifiés dont 23 sont encore dans un périmètre d'une exploitation agricole (mais qui ne le sera peut-être plus d'ici l'échéance du PLU). La commune estime que 4% des nouveaux logements pourraient voir le jour par le biais d'un changement de destination.

Comme la décennie passée environ **7 bâtiments pourraient effectivement être transformés en logement** via un changement de destination.

### 2.3.2 Le cas particulier de la zone conditionnelle de renouvellement urbain (ancien site Total)



Il existe dans le bourg sur les parcelles N°352 et 627 un ancien site « entreprise total ». Il est dépollué mais il existe une pollution résiduelle. L'habitation y est autorisée mais pas les sous-sols. A noter que l'EPF a préempté la parcelle voisine N°625.

L'ensemble du secteur est mis en zone conditionnelle d'urbanisation car il faut réunir beaucoup d'éléments pour l'aboutissement d'un projet cohérent sur ce secteur (montage financier, demander le fond friche ou le fond vert de l'Etat). Ainsi, après échange en réunion avec la DDTM il a été convenu que la zone conditionnelle de renouvellement urbain ne sera pas comptabilisée dans la répartition des logements mais elle fera l'objet d'une OAP.

### 2.3.3 De nouveaux logements en extension de la zone agglomérée

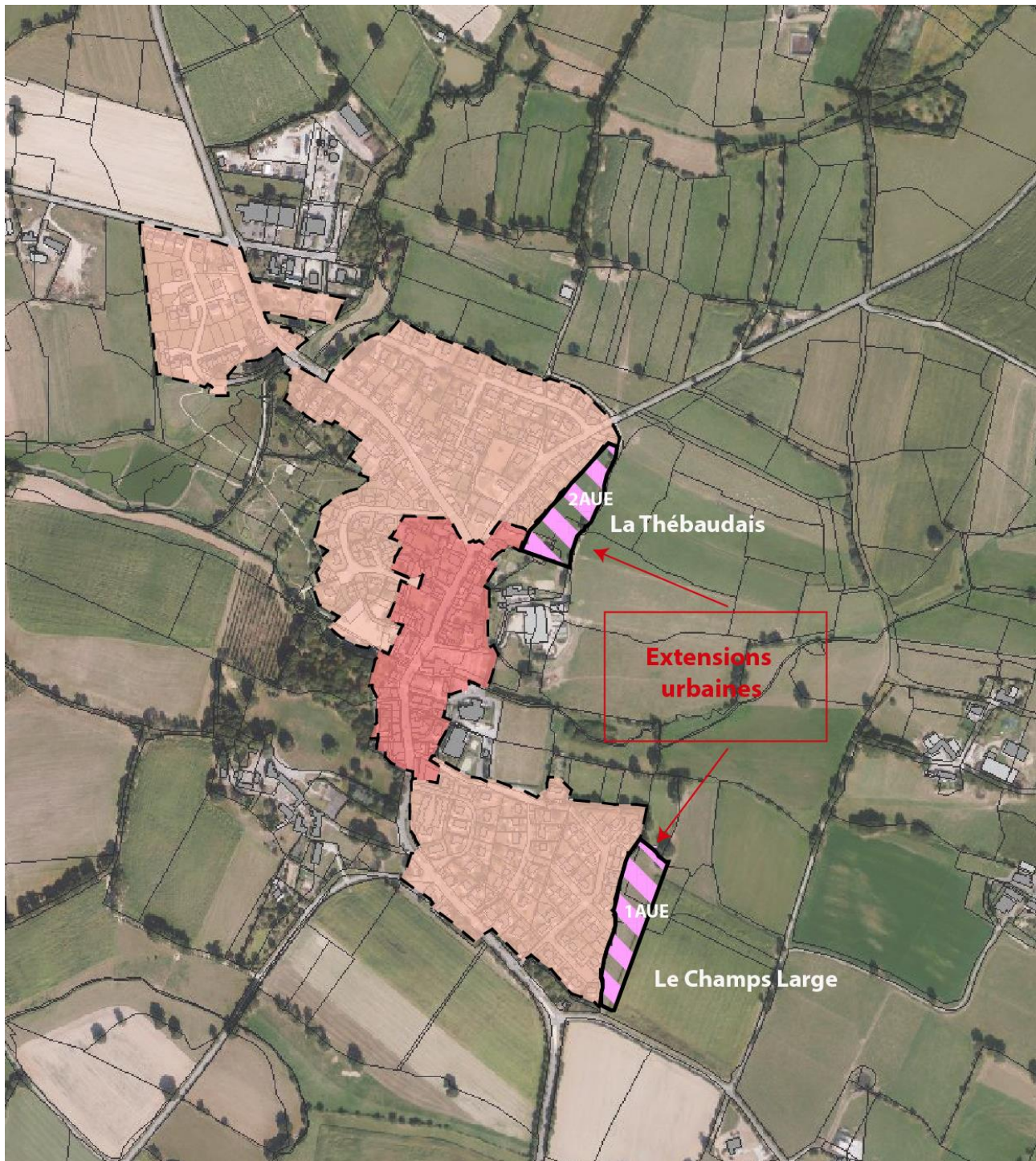
Le paragraphe suivant décrit **les 2 secteurs ouverts à l'urbanisation** par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant. Comme nous le verrons dans le paragraphe suivant, ces espaces consomment également des ENAF.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité est de l'enveloppe bâtie.

Ces 2 secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au plus près des équipements/des commerces, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact limité sur les milieux naturels et agricoles.

Pour le secteur **au Nord-est « La Thébaudais »** il s'agit d'une exploitation agricole très proche de la zone agglomérée dont l'activité a cessé le 31/12/2021. Lors des entretiens organisés pour l'étude agricole les anciens agriculteurs ont déclaré que les projections pour l'exploitation étaient la disparition par cessation d'activité sans reprise. Sachant que les terres de l'exploitation ont été relouées en bail de 18 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2022 sauf sur les parcelles prévues en extension d'urbanisation, le projet urbain d'extension d'urbanisation à cet endroit paraissait cohérent au regard de la proximité immédiate avec le centre bourg.

Pour le secteur **au sud-est « Le Champ-Large »** le groupe de travail PLU trouve qu'il est intéressant pour l'urbanisation considérant qu'il constitue la partie à l'est du lotissement du Champ Large 2. Ce secteur a l'avantage de disposer de voies d'accès déjà créées pour desservir une future zone.



Ces deux secteurs sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Impact sur l'activité agricole :**

- **Secteur au Nord-est « La Thébaudais :**

Il n'y a pas d'impact sur l'exploitation agricole.

Comme expliqué précédemment cette exploitation agricole a cessée son activité le 31/12/2021. Elle comprenait 54 ha de SAU totale et 28 ha sur la commune.

Les terres de l'exploitation ont été relouées en bail de 18 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2022 sauf sur les parcelles prévues en extension d'urbanisation. Les 0,86 ha en extension

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Surface totale en zone 2AUE    | 0,86 ha  |
| Surfaces exploitées consommées | 0 ha   |
| N° section et parcelles        | (Tout ou partie)<br>B n°741, 929, 930, 931, 932, 933, 934. |
| Zonage en vigueur PLU          | A  |
| Zonage dans le projet de PLU   | 2AUE   |
| Age de l'exploitant            | A la retraite  |
| Cessation d'activité           | Décembre 2021  |

Aujourd'hui des terres sont exploitées autour de la Thébaudais mais pas sur le secteur 2AUE.



*Extrait des terres exploitées autour de la Thébaudais.*

*En jaune, exploitant de 52 ans disposant d'une SAU de 62 ha et qui sera à la retraite dans 10 ans.*

- **Secteur au sud-est « Le Champ-Large » :**

Ce secteur concerne des terres exploitées. Il y a un faible impact sur l'exploitation agricole. 1% de la SAU impactée.

En effet, l'exploitant a été rencontré lors du diagnostic agricole en 2022. Son siège d'exploitation, n'est pas à proximité mais à La Chesnais. Il a déclaré ne pas avoir perdu de foncier les 5 ans dernières années même si la proximité des zones constructibles reste une contrainte. Il ne cherche pas de nouvelles surfaces d'exploitation.

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Surface totale en zone 1AUE    | 0,94 ha                          |
| Surfaces exploitées consommées | 0,94 ha                          |
| N° section et parcelles        | CO n°262, 264, 350 à 353 et 257. |
| Zonage en vigueur PLU          | 2 AUE                            |
| Zonage dans le projet de PLU   | 1AUE                             |
| Age de l'exploitant            | 43 ans                           |
| Cessation d'activité           | Probablement dans 10 ans         |
| SAU totale                     | 86 ha                            |
| % de SAU impactée              | 1 %                              |



|                               | Age du plus jeune | SAU Totale    | Évolution à 5 ans  |
|-------------------------------|-------------------|---------------|--|
|                               | 52 ans            | 62 ha         | Maintien sans changement (Retraite dans 10 ans)                  |
|                               | 43 ans            | 86 ha         | Maintien sans changement   |
|                               | 46 ans            | 82 ha         | Ne sait pas  |
|                               | 58 ans            | 34 ha         | Disparition cessation d'activité (2024 - 2025). Pas de repreneur |
|                               | 49 ans            | 80 ha         | Maintien avec agrandissement                                     |
|                               | 41 ans            | Non renseigné | Maintien sans changement   |
|                               | 57 ans            | 1,3 ha        | Maintien sans changement   |
|                               | 47 ans            | 53 ha         | Maintien sans changement   |
| Non renseigné (La Rousselais) | 46 ans            | 96 ha         | Agrandissement, installation d'1 jeune, dispose d'un successeur. |

*Extrait de l'étude agricole et des terres explorées autour du bourg*

## 2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat

### 2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles d'extension

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.



#### Historique du choix urbain :

A la demande des PPA la commune est passée de 16logt/ha à 18 logts/ha au moment du PADD. Même si le SCoT n'impose actuellement que 15logt/ha.

Les extensions représentent donc 2,2 hectares avec cette densité.

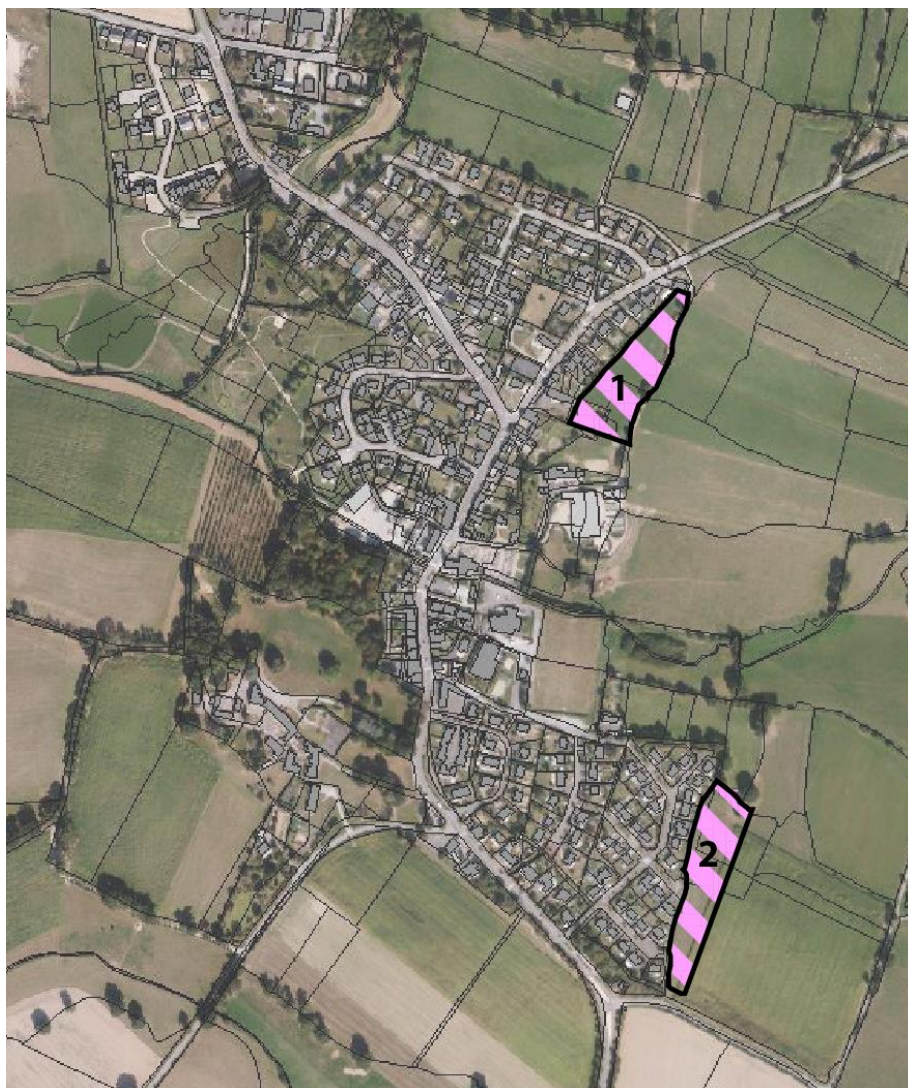
Si on augmente encore la densité en zone AU cela réduirait la qualité de l'aménagement des zones AU et le projet urbain global de la commune. Par exemple les accès en site propre piétons ne pourraient pas être aménagés (cf OAP et chapitre mobilités).

En effet ces deux zones sont conçues pour avoir des accès véhicules à une extrémité et des accès piétons à l'autre extrémité, celle la plus proche du bourg.

Localisation des OAP à vocation d'habitat en extension version arrêté du PLU

| Secteurs OAP habitat          | Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour l'habitat | Minimum de logements à réaliser | Densité brute | Consommation ENAF habitat en m <sup>2</sup> | Échéancier prévisionnel à l'urbanisation |
|-------------------------------|--|---------------------------------|---------------|---|--|
| Extension habitat Thebaudais  | 12600  | 23                              | 18            | 11100                                       | A Long Terme (PLH 4)                     |
| Extension habitat Champ Large | 9400   | 17                              | 18            | 9000  | A Court Terme (PLH 3)                    |

Tableau secteurs OAP extension version arrêté



**Historique, à la suite de l'arrêt du PLU**

La demande a été faite de la part de la DDTM de réduire les zones AU et d'en classer une en 2AU. Ainsi le secteur de la Thébaudais a été réduit de 1,2 ha à 0,8 ha et classé en 2AU au lieu de 1AU.

En raison, de la complexité d'aménagement des accès piétons et de voirie, cette zone est envisagée plutôt à long terme (fin de vie du PLU et PLH 4).

Localisation des OAP à vocation d'habitat en extension version à l'approbation du PLU

(le numéro des OAP n'a pas été changé pour ne pas perdre le fils des échanges sur les avis des PPA qui parlent de OAP 1 et OAP 2, ainsi les numéros d'OAP ne correspondent pas à une logique de chronologie d'urbanisation).

Le PLU de TAILLIS comporte deux OAP sectorielles à vocation d'habitat en extension.

| Secteurs OAP habitat                 | Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour l'habitat | Minimum de logements à réaliser | Densité brute | Consommation ENAF habitat en m <sup>2</sup> | Echéancier prévisionnel à l'urbanisation |
|--------------------------------------|--|---------------------------------|---------------|---|--|
| Extension habitat Thébaudais (2AUE)  | 8600   | 17                              | 20            | 8600  | A Long Terme (PLH 4)                     |
| Extension habitat Champ Large (1AUE) | 9400   | 19                              | 20            | 9400  | A Court Terme (PLH 3)                    |

Tableau secteurs OAP extension version approbation

**OAP n°1 – Extension la Thébaudais**

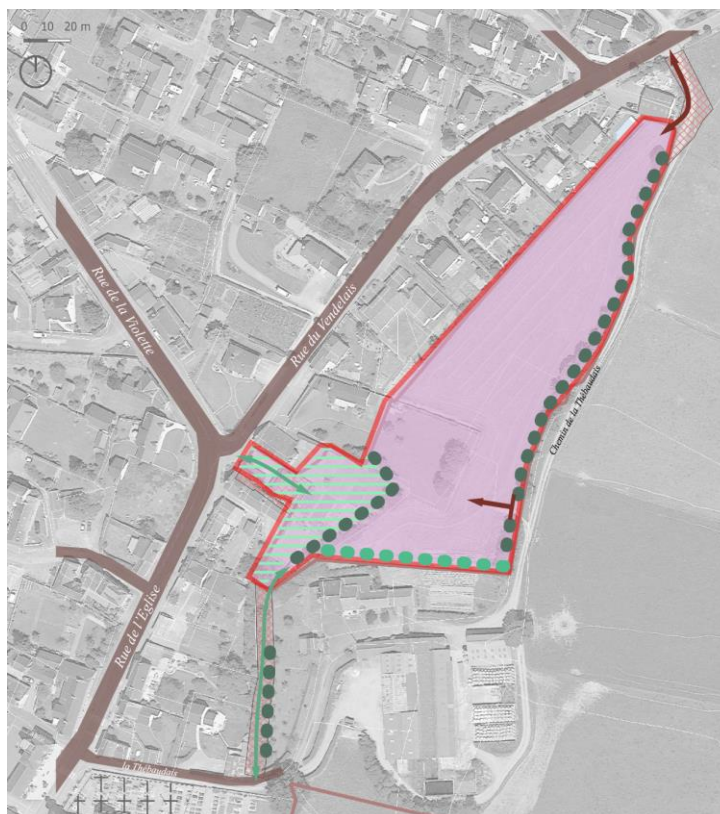
**Version arrêt du PLU**

Situé au nord-est du bourg ce secteur couvre une superficie d'environ 1,26 ha.

Densité minimale : 18 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 23

Zonage PLU : 1AUE



OAP N°1 La Thébaudais

Légende :

- Périètre d'étude
- Secteur constructible d'habitat
- Espace public apaisé végétalisé
- Voie existante (info)
- Emplacement réservé au PLU (info)
- Principe d'accès à créer voirie\*
- Réserve sortie voirie ultérieure\*
- Principe de liaison cycles/piétons à créer\*
- Filtre végétal à créer
- Élément végétal à préserver

\* Emplacement indicatif

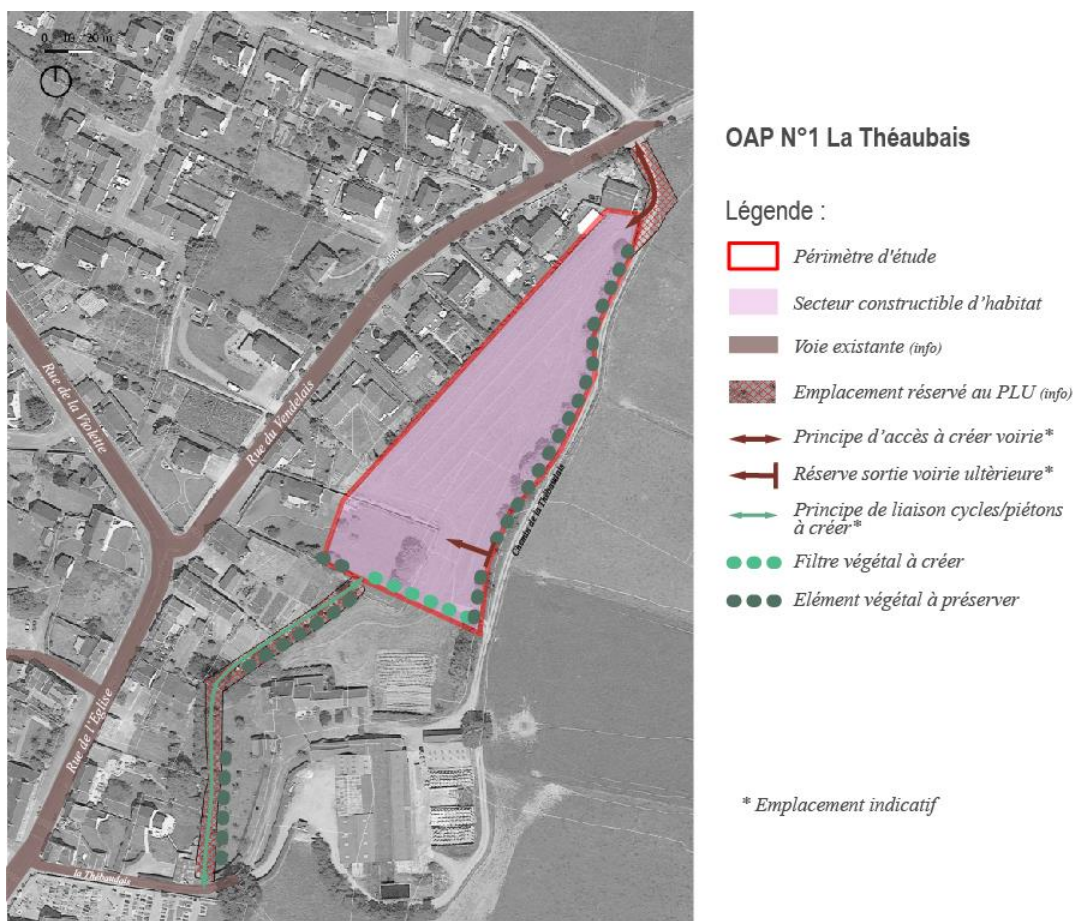
### Version approbation du PLU

Situé au nord-est du bourg ce secteur couvre une superficie d'environ 0,86 ha.

Densité minimale : 20 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 17

Zonage PLU : 2AUE



L'aménagement de ce quartier s'inscrit dans **un réel projet urbain global à l'échelle de la commune.**

Historiquement le bourg de TAILLIS s'est développé en longueur sur un axe nord sud. L'existence d'une exploitation agricole à proximité du bourg n'a pas permis d'étendre le bourg dans son épaisseur. Au cours de ce projet de PLU l'exploitation agricole a cessé son activité.

Le parti pris d'aménagement a été de créer un quartier proche du bourg. Les OAP permettent de faciliter l'accès piétons au sud et réserver l'accès véhicule par le nord afin de prioriser les déplacements doux vers le bourg. Ainsi ce quartier sera facilement relié au bourg, au secteur de l'église et du cimetière et aux équipements sportifs vers le sud via une liaison douce sécurisée et dissociée des grands axes de circulation.

Les transitions paysagères seront particulièrement bien traitées avec l'ancienne ferme de la Théaubais par un filtre végétal. Dans la partie sud-ouest du quartier aujourd'hui occupée par des petites parcelles de potager, il était envisagé de faire un espace public apaisé végétalisé et accessible à pied ou à vélo, qui aurait pris la forme d'un parc ou de jardins familiaux, cependant suite aux avis des riverains il a été décidé de réduire la zone AU au sud.

En raison, de la complexité d'aménagement des accès piétons et de voirie, cette zone est envisagée plutôt à long terme (fin de vie du PLU et PLH 4).

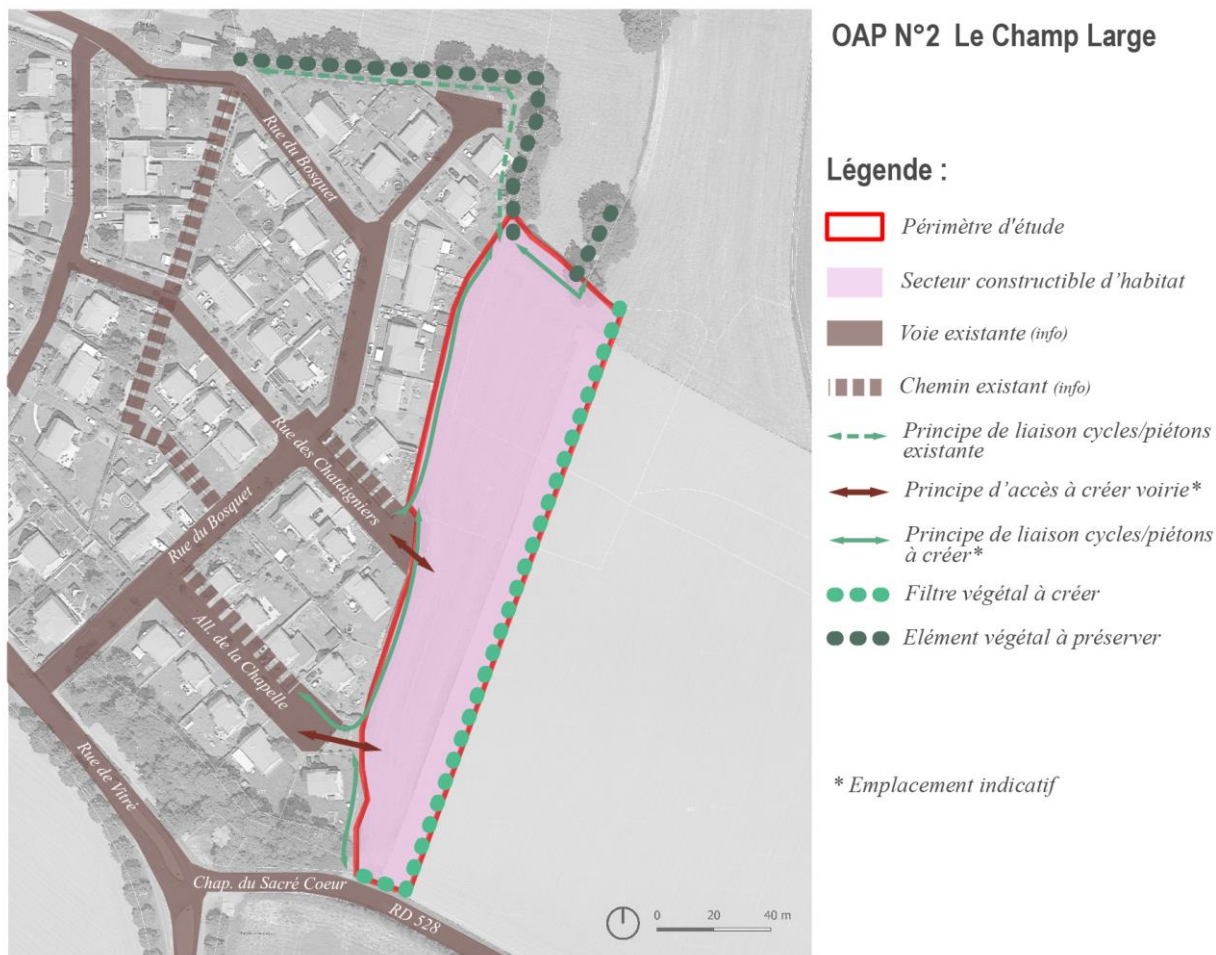
**OAP n°2 – Extension Le Champ Large**

Situé dans la continuité des lotissements le Champ Large 1 et le Champ Large 2 au sud de la partie agglomérée, ce secteur couvre une superficie de 0,94 ha constructible.

Densité minimale : 18 logements/ha à l'arrêt du PLU puis 20 logements/ha à l'approbation du PLU

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 17 à l'arrêt du PLU puis 19 à l'approbation du PLU

Zonage PLU : 1AUE



Ce secteur répond à un besoin communal en logements à court terme. En effet, cette zone sera facilement aménageable grâce aux accès déjà existants. De plus elle est reliée aux équipements sportifs situés au sud du bourg par des chemins piétons sécurisés.

## 2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles de renouvellement urbain.

Le PLU de TAILLIS comporte une OAP sectorielle à vocation d'habitat en renouvellement urbain.

| Secteurs OAP habitat             | Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour l'habitat | Minimum de logements à réaliser | Densité brute | Consommation ENAF habitat en m <sup>2</sup> | Échéancier prévisionnel à l'urbanisation |
|----------------------------------|--|---------------------------------|---------------|---|--|
| Renouvellement urbain Paysagiste | 4500   | 9                               | 20            | 0   | A Moyen Terme (PLH 3 ou 4)               |

### OAP n°3 – Renouvellement urbain (paysagiste)

Situé en plein cœur de bourg derrière la Mairie, ce secteur accueille actuellement une entreprise de paysage dont le départ doit être anticipé en termes d'urbanisme du fait de sa localisation stratégique.

Ce secteur couvre une superficie de 4 500m<sup>2</sup> constructible.



#### Version arrêt du PLU

Densité minimale : 18 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 8



#### Version approbation du PLU

Densité minimale : 20 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 9

L'entreprise sur ce secteur a déjà indiqué son souhait de cesser l'activité a cet emplacement.

Le projet urbain dans le PLU est de voir muter ce secteur vers de l'habitat. Son aménagement devra permettre une mise en valeur paysagère du site. En effet la partie sud du site comprenant déjà un chemin piéton en périphérie devra être valorisée par des aménagements paysagers végétalisés, mettant en valeur le cône de vue vers l'église et permettant la construction voire la renaturation du ruisseau qui traverse cette partie.

La création d'une OAP permet de préciser ce parti d'aménagement qui s'imposera quel que soit l'aménageur.

Ce secteur répond à un besoin communal en logements à moyen terme. En effet, cette zone ne sera pas immédiatement constructible puisque l'entreprise de paysage y est encore en activité.

### 2.4.3 Les orientations d'aménagement et de programmation conditionnelles

Le PLU de TAILLIS comporte une OAP sectorielle à vocation d'habitat particulière dite conditionnelle.

Cette zone située rue de l'église est un ancien site occupé par une station Totale. Il est dépollué mais il y reste cependant une pollution résiduelle.

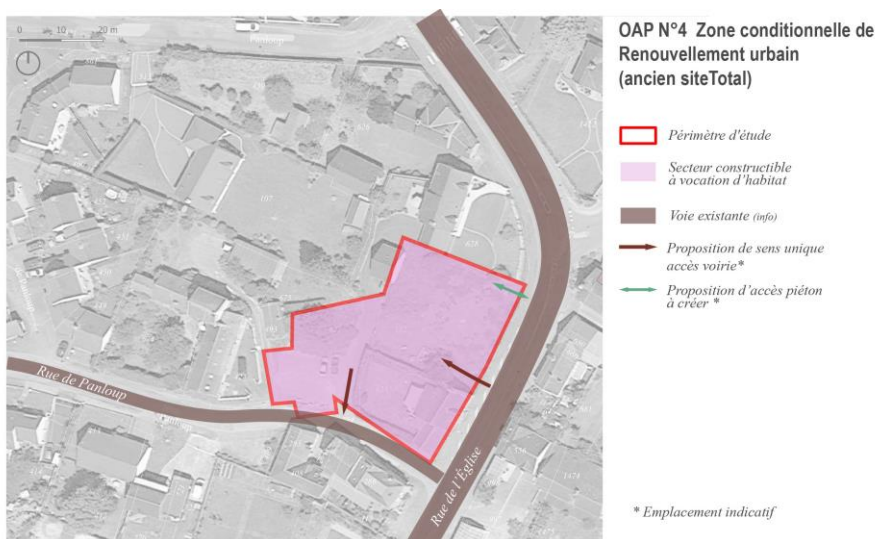
Les services de l'Etat, proposent que l'ensemble du secteur soit identifié en zone conditionnelle d'urbanisation car il faut réunir beaucoup d'éléments pour l'aboutissement d'un projet cohérent sur ce secteur (montage financier, demander le fond friche ou le fond vert de l'Etat). La zone conditionnelle de renouvellement urbain n'est pas comptabilisée dans la répartition des logements mais peut fait l'objet d'une OAP.

| Secteurs OAP habitat                            | Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour l'habitat | Minimum de logements à réaliser                             | Densité brute | Consommation ENAF habitat en m <sup>2</sup> | Échéancier prévisionnel à l'urbanisation                                     |
|---|--|---|---------------|---|--|
| Zone conditionnelle RU Total (ancienne Friche)* | 1779   | non comptabilisée dans la production de logements (vu DDTM) | 20            | 0   | *Selon la DDTM la complexité du site ne permet pas d'identifier une échéance |

Ce secteur couvre une superficie de 1 779 m<sup>2</sup> constructible.

Densité minimale : estimée à 20 logements/ha considérant que son urbanisation pourra se faire au-delà de l'échéance du PLU.

La création d'une OAP étant cependant indispensable pour la connaissance de ce site et l'anticipation du ZAN, au-delà de l'échéance du PLU.



## **2.4.4 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques**

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- OAP Thématique Tissu urbain : Implantation du bâti ; Économie d'espace ; Économie d'énergie ; Construire dans la pente, composition urbaine et typologie, accès et stationnements
- OAP Thématique Les déplacements : La voirie ; Les modes doux et le stationnement.
- OAP Thématique La trame verte et bleue.
- OAP Thématique Biodiversité.

## 2.5 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les douze années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 166 habitants.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **74 logements** nouveaux (dont 42 pour la démographie et 32 pour le point mort) soit en moyenne 3,5 par an pour la démographie et 2,6 par an pour le point mort.

La répartition ci-dessous est possible grâce a **une densité appliquée de 20 logement/ha**.

### Dans l'existant : environ 38 logements soit 51 %

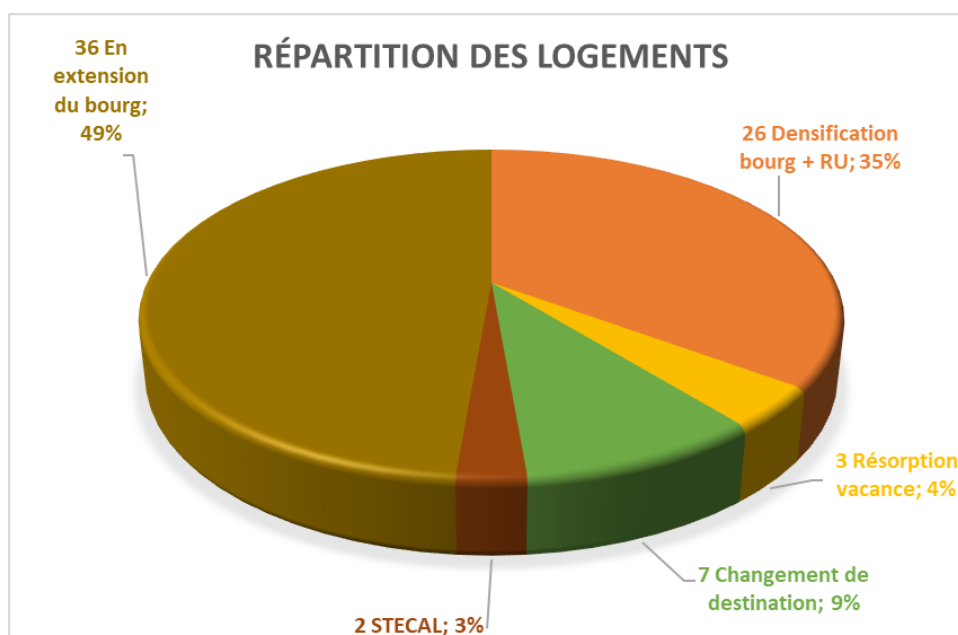
- La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de 26 logements à savoir 17 en dents creuses + 9 en renouvellement urbain.
- En résorption de la vacance 3 logements.
- La densification du hameau de La Loge offre un potentiel de 2 logements.
- Enfin, environ 7 changements de destination sont envisagés.

### En extension de l'urbanisation : environ 36 logements soit 49 %

- Les deux secteurs d'extension doivent permettre la réalisation d'au moins 36 logements (en zone 1AU et 2AU).

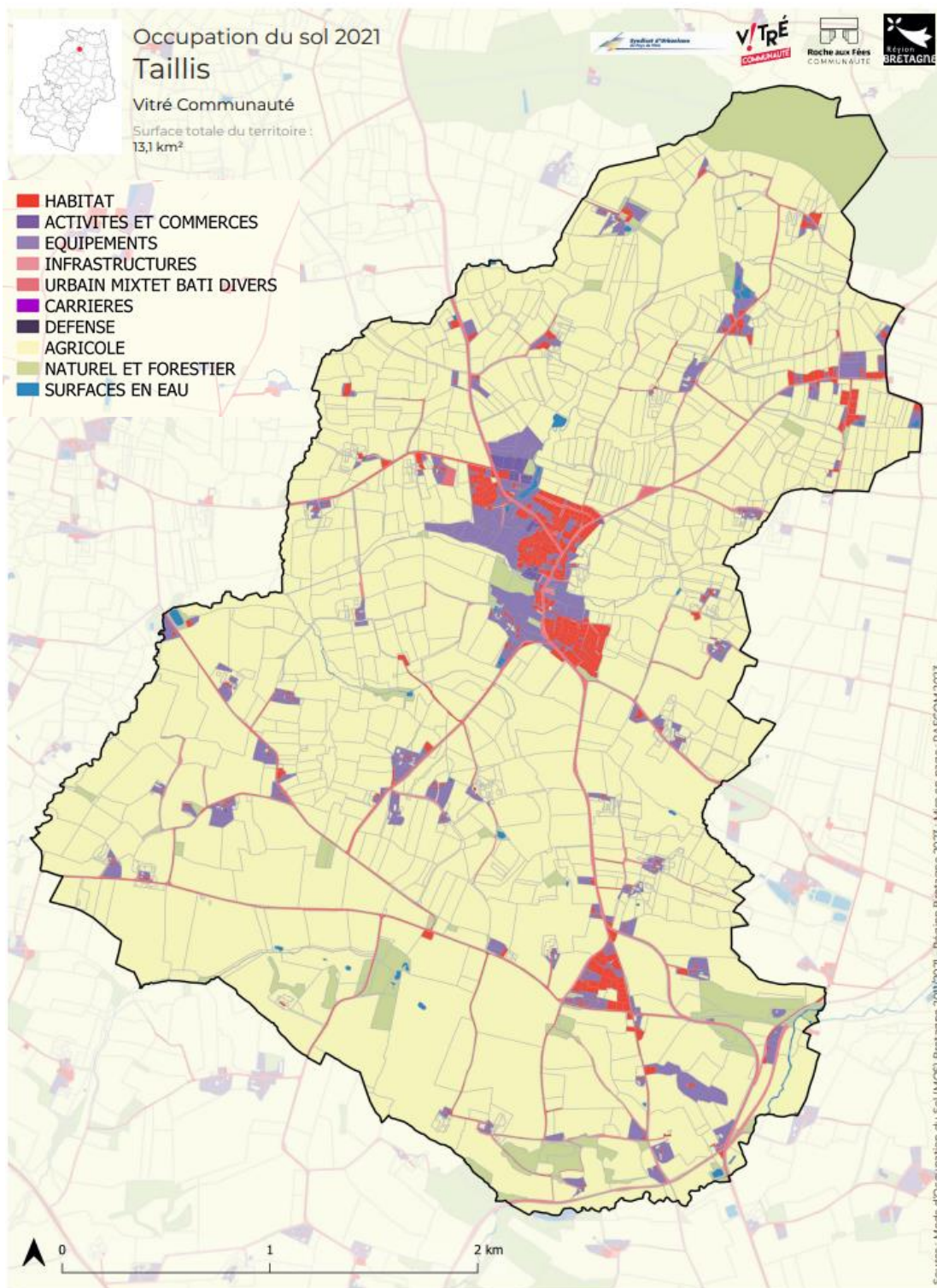
L'objectif initial de la commune de TAILLIS ne pourra être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

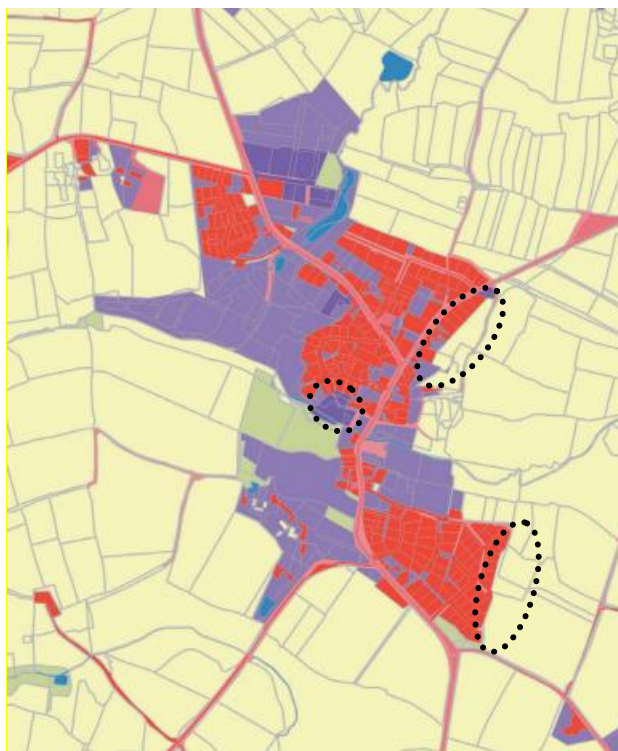
Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés dans le PADD, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.



### 2.5.1 La consommation d'espace ENAF à vocation d'habitat

Les cartographies du MOS de 2011 et 2021 nous indiquent qu'une grande partie des secteurs d'extension sont considérés comme des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Les secteurs de renouvellement urbains et de densification ne consomment pas de ENAF.





Localisation des 2 futures zones d'habitat sur secteurs ENAF et du secteur de renouvellement urbain non ENAF en 2021

| Secteurs OAP habitat                       | Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour l'habitat | Consommation ENAF habitat en m <sup>2</sup> |
|--|--|---|
| Extension habitat Thébaudais (2AUE)        | 8600   | 8600  |
| Extension habitat Champ Large (1AUE)       | 9400   | 9400  |
| sous total extension                       | 18000  |   |
| Renouvellement urbain Paysagiste           | 4500   | 0   |
| sous total renouvellement urbain           | 4500   |   |
| Total (extension et renouvellement urbain) | 22500  | 18000                                       |

Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat consommeront **1,8 ha d'ENAF**. Soit une réduction de :  
 - 55,56 % de la consommation par rapport aux données MOS de **juillet 2023** (4,5 ha).



Hameau La Loge des parcelles ont été consommées entre 2021 et 2023

| Consommation d'espaces depuis 2021 |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| La Loge déjà consommé depuis 2021  | en m <sup>2</sup> |
| ZE0117                             | 3069              |
| ZE0116                             | 1600              |

ZE 116 : 1640m<sup>2</sup> BISDORFF PC 20T0004 ouverture de chantier le **07/10/2020**. ZE 117 : 3076m<sup>2</sup> BOULNOIS PC 21T0002 ouverture de chantier le 04/11/2021. Bien que l'ouverture de chantier d'une des parcelles a eu lieu avant août 2021 la DDTM souhaite qu'elles soient comptabilisées en consommation d'espaces après 2021 comme sur le MOS.

**Soit 0,46 ha consommés après 2021.**

**La densification du reste du hameau de La Loge ne consommera pas d'espaces à partir de 2024.**

### 3 L'activité économique

#### 3.1 La suppression d'une réserve foncière à vocation économique

Dans le but de ne pas surconsommer d'espaces naturels agricoles et forestiers et d'être compatible avec le SCoT du Pays de Vitré, **la réserve foncière à vocation économique** de 2 ha au PLU en vigueur n'a finalement pas été inscrite.

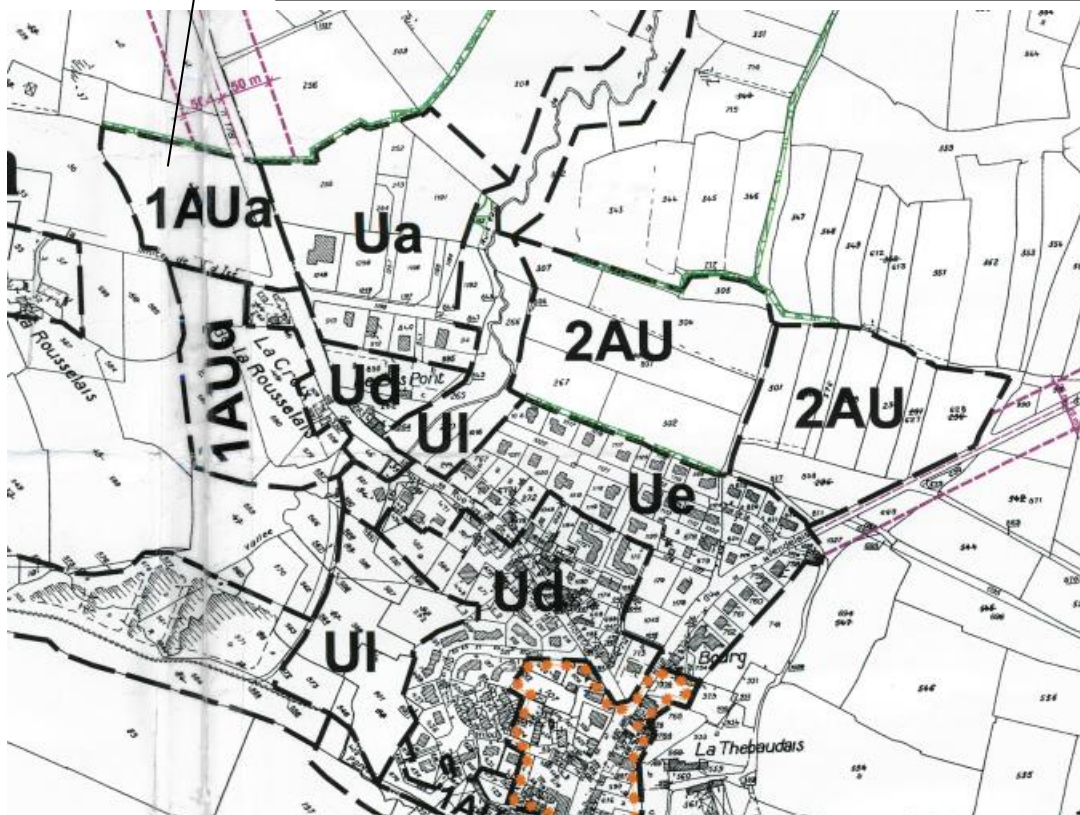
Ces espaces seront reclassés en zone agricole.

##### Historique du choix :

Dès le début de la réflexion sur le nouveau PLU les élus ont souhaité désigner une zone d'activité en extension. Le choix s'est porté sur une zone en face de la ZA du Bas Pont, contrairement au précédent PLU ils avaient choisi 1 ha et non 2 ha.

Lors de la première réunion PPA il n'y a pas eu d'objection à la réalisation de cette zone mais la question s'était posée sur sa potentielle consommation d'espace dans l'enveloppe globale. Elle avait été classée en 2AUa.

Lors de la réunion PPA avant arrêt le **1er VP de Vitré Communauté**, a indiqué qu'il était nécessaire de retirer la Zone d'Activités en extension. En effet, un schéma de zone est en cours à l'échelle de Vitré Co. dans lequel il ne faudra garder que les ZA sur lesquelles il y a de réelles demandes pour rester dans l'enveloppe.



PLU en vigueur – Réserves classées en zones 1AUa

### 3.2 La dynamique commerciale

Conformément au SCoT du Pays de Vitré, des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter le bourg classé comme pôle de proximité dans l'armature du SCoT du Pays de Vitré.



*Localisation de la centralité commerciale*

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, la création de nouveaux bâtiments à destination de commerce sera prioritaire dans le secteur de centralité commerciale sans pouvoir dépasser 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment.

### 3.3 La création de STECAL à vocation économique

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Au total **sept** secteurs ont **été étudiés**.

#### 3.3.1 Les STECAL non retenus

Les quatre secteurs qui n'ont **pas été retenus** après analyse :

| Adresse             | Activité                     | CRÉATION DE STECAL ECO... | COMMENTAIRE   |
|---------------------|------------------------------|---------------------------|---|
| Le Bois Gautier     | Boucher                      | non                       | Ce n'est pas un agriculteur. Le groupe de travail ne souhaite pas le développement de cette activité afin de ne pas augmenter les nuisances (déplacement de camion parfois la nuit). Sortie dangereuse sur la départementale. |
| La Loge des communs | Transporteur (ancienne CUMA) | non                       | Situé en campagne à 150 m d'un siège d'exploitation agricole. La voie communale n'est pas adaptée pour le développement de cette activité. Ne pas augmenter les nuisances.  |
| La Tirlais          | Menuiserie                   | non                       | L'accès est compliqué. Proche d'une zone humide.  |
| La Teillais         | Mécanicien                   | non                       | Trop proche des habitations. Installation de mécanique sans autorisation.   |

#### 3.3.2 Les STECAL retenus

Parmi les trois STECAL retenus il ne s'agit pas d'activité industrielle, mais plus d'activité favorisant la découverte du monde agricole par l'éducation, l'enseignement et l'accueil à la ferme ou encore la découverte du patrimoine.

##### STECAL de La Blanchais « Ferme pédagogique avec accueil de campeurs »

###### Activité existante et projet :

La ferme de Mme David et M. Turcas, d'environ 55 ha est spécialisée en bovins lait et culture. Elle développe également des activités pédagogiques à destination des enfants et est à ce titre « une ferme pédagogique ». Sont déjà aménagés dans des bâtiments existants un atelier pour les activités, un espace « de repli » et des sanitaires.

De plus l'exploitation est à environ 500m d'une voie verte fréquentée par des randonneurs.

Mme David qui est animatrice de formation a le droit à ce titre d'accueillir 24 enfants.

Son projet consiste donc à :

- Développer une activité de camping à la ferme pour accueillir au maximum 2 groupes de 12 enfants, ce qui nécessite avec l'encadrement de prévoir l'accueil de 30 campeurs.
- Edifier quelques hébergements de type « léger » pour permettre l'accueil de randonneurs.
- Le cas échéant prévoir la faculté d'aménager ou créer quelques sanitaires/douches dans ou à proximité des bâtiments déjà aménagés.

**Historique du projet dans le PLU :**

Durant le PLU ce projet a fait l'objet d'un entretien en visioconférence entre le porteur de projet, la Chambre d'Agriculture et le bureau d'études L'Atelier d'Ys en charge du PLU.

Considérant, que le projet envisage l'accueil de 30 campeurs, le quota est supérieur aux conditions d'accueil la ferme en aire naturelle de camping qui est limité à 20 campeurs.

De ce fait la Chambre d'Agriculture a conforté le fait que la création d'un STECAL était nécessaire pour autoriser le camping mais qu'il devait être à proximité de la ferme, par ailleurs les habitations légères devront être limitées.

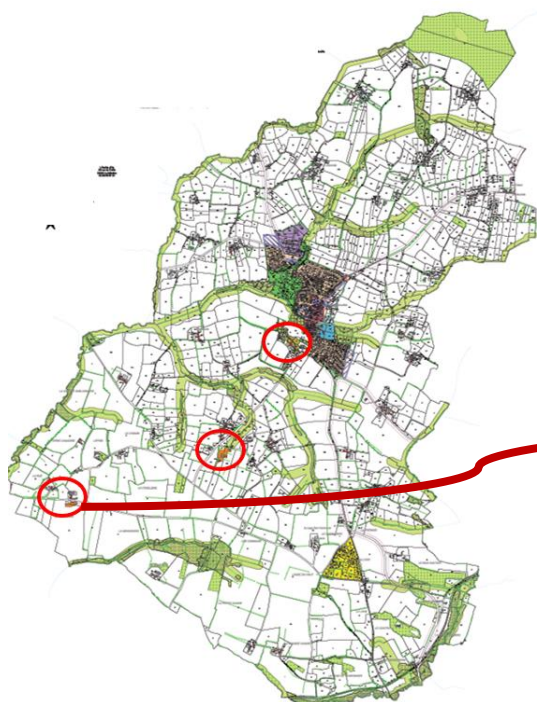
Lors de la Réunion PPA, **1er VP Vitré Communauté**, propose de dissocier le STECAL de la Blanchais en deux sous zonages pour autoriser les constructions nouvelles liées au camping près des bâtiments existants (zone Aia) et autoriser des habitations légères de loisirs pour le camping sur la partie ouest (zone Aib). Le reste de la ferme reste en zone agricole.

Entreprise : Anim' ma ferme

Activité : Ferme pédagogique

Gérant : Mme David, animatrice de formation

Surface du STECAL : 3 000 m<sup>2</sup>

**Règlement de la zone :**

Pour ce STECAL, la destination autres hébergements touristique est autorisée sous condition.

L'objectif étant de permettre l'évolution de la ferme pédagogique tout en encadrant l'activité de camping.

Ainsi les constructions ne sont autorisées que sur la zone **AIA**, sans dépasser 80m<sup>2</sup> et 6 m de hauteur.

Le camping est autorisé uniquement zone **AIB** et l'emprise au sol des habitations légères de loisirs ne pourra pas excéder 200 m<sup>2</sup> au total.

## **STECAL de La Basse Nolais « ML Jumping – Activité agricole et équine avec accueil de stagiaires »**

### **Activité existante et projet :**

Actuellement il s'agit d'un élevage équin avec valorisation et pension/coaching. Actuellement, il y a une trentaine de chevaux dans la structure dont la moitié en entraînement.

Il existe sur l'exploitation des box, un bâtiment d'échographie, un marcheur et un bâtiment de stockage. La gérante n'habite pas sur place car sa mère qui travaille avec elle a gardé le logement de fonction de l'exploitation.

La gérante souhaite se développer en accueil et hébergements de stagiaires (ce qui est différent d'un centre équestre). Elle souhaite faire de l'enseignement technique. Pour l'accueil de stagiaires en formation pro et en loisirs elle a besoin d'avoir la capacité à les loger.

Elle a également un projet de construire un nouveau bâtiment de 2 500 m<sup>2</sup> et 100 m de long avec box, manège pour les chevaux d'élevage. + local de permanence.

### **Historique du projet dans le PLU :**

Dès le début du PLU L'Atelier d'Ys a demandé des informations sur le projet. Il y a eu un mail de la part de ML Jumping avec une très courte description du projet (formation professionnel et Poney club). L'Atelier d'Ys a donc pris contact avec Mme DENIS, il a été question aussi d'hébergements insolites ou de gîtes dans les structures existantes, ce qui n'est pas possible puisqu'il n'y a pas de bâtiments en pierre ou en terre patrimonial.

Elle a été rencontrée lors de l'étude agricole, elle a également été rencontrée lors de la permanence individuelle. Il se trouve que l'activité de Poney Club a été abandonnée au profit de l'enseignement technique et professionnel de stagiaire. L'Atelier d'Ys a fortement conseillé à ML Jumping de prendre contact avec la Chambre d'Agriculture et de définir précisément son projet (ce qu'elle va faire).

Considérant que ce projet est entre l'activité agricole et l'activité de centre équestre, l'Atelier d'Ys a pris contact avec la Chambre d'Agriculture pour avoir son avis. Selon la Chambre d'Agriculture (la limite de l'activité agricole est atteinte) il est nécessaire de faire un STECAL emprise limitée, limiter le nombre d'hébergements, et surface de plancher.

L'Atelier d'Ys va proposer un **STECAL mixte agricole/hébergement** une zone **AE** qui comprendra l'activité agricole, de centre équestre, le logement des animaux incompatible avec les zones urbaines, l'accueil de stagiaires et de salariés.

### **Suite au passage en CDPENAF et à l'enquête publique:**

Réduction du périmètre pour moins consommer d'espace. Il sera précisé que le secteur comprend ou peu comprendre une activité agricole, un centre équestre, le logement des animaux incompatible avec les zones urbaines, l'accueil de stagiaires (en formation professionnelle et en perfectionnement de l'équitation) et de salariés. Il autorisera le logement, l'hébergement et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition.

### **Règlement de la zone :**

Outre l'activité agricole et les logements de fonction, pour ce STECAL, les destinations hébergements et services sont autorisées sous condition pour l'accueil de stagiaires.

Ainsi une construction pour stagiaires sont autorisées que sur la zone **AE**, sans dépasser 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 9 m de hauteur.

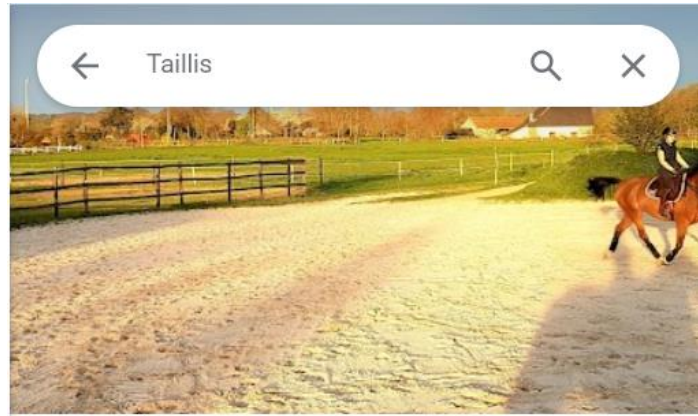
Concernant le projet de bâtiment pour les chevaux d'élevage, il pourra aussi bien se faire dans la zone agricole que dans la zone AE puisqu'il s'agit d'une activité agricole mais vu sa superficie il sera plutôt en zone A afin de ne pas agrandir inutilement le STECAL.

Entreprise : ML Jumping

Activité : Pension et élevage de chevaux

Gérant : Mme Marie-Laure DENIS

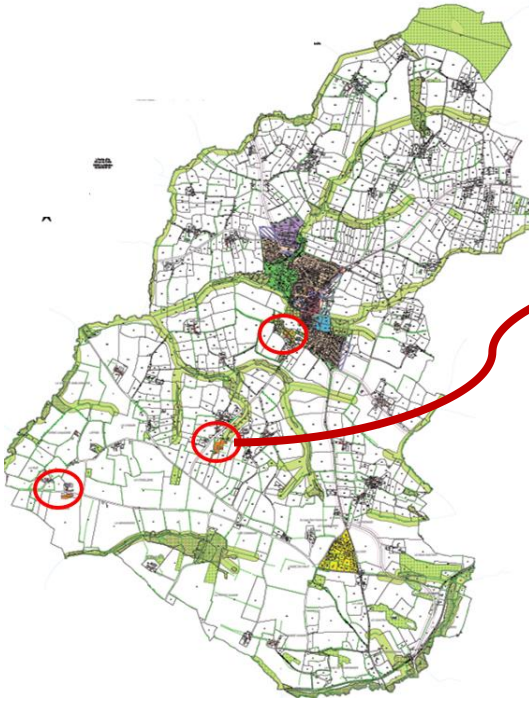
Surface du STECAL : 7 000 m<sup>2</sup>



ML Jumping

4,6 ★★★★★ (10) ⓘ  
Pension pour chevaux

**Nouveau périmètre  
STECAL**



## STECAL des Cours « Mise en valeur patrimoniale et touristique du Manoir en gîtes »

### Activité existante et projet :

Actuellement une partie des bâtiments du Manoir a été rénové en Gîtes. Très intéressant au plan patrimonial, les Cours constituent un hameau comprenant le manoir des Cours (XIIe) remanié en 1870 donnant l'aspect d'un château et ses dépendances parfois plus anciennes notamment la ferme et le porche.

Considérant l'ampleur des bâtiments, la qualité patrimoniale, la situation du hameau en entrée de bourg, la présence déjà existante de gîtes, il a été proposé dans le PLU de classer ce hameau en secteur patrimonial préservé, mais également en STECAL permettant la mise en valeur patrimoniale par la rénovation en gîtes, voire hôtellerie.

### Règlement de la zone :

Pour ce STECAL, **NHp**, les destinations hôtels, autres hébergements touristiques, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et logements sont autorisés dont les gîtes (sous conditions).

Pour l'hôtellerie, le tourisme, les services ou les gîtes ils doivent être **créés dans le volume des bâtiments existants** en changement de destination.

Seules les parties d'habitations existantes (les propriétaires habitent sur place) peuvent faire l'objet d'extension et d'annexes.

Bien que ce **STECAL n'autorise que des extensions ou changements de destination sans autoriser de nouvelles constructions** la création du STECAL était nécessaire afin de préserver et de bien délimiter le caractère patrimonial du hameau, afin de permettre une évolution des gîtes vers de l'hôtellerie dans le cas où le nombre de 5 gîtes seraient dépassés.

D'ailleurs, les changements de destinations sont identifiés au zonage également pour une simplicité de lecture afin de voir quels sont les bâtiments qui peuvent évoluer.

Ainsi ce STECAL encadre son évolution dans le respect d'une qualité patrimoniale.

Entreprise : gîtes de la Providence

Activité : gîtes

Gérant : M. De Paulo

Surface du STECAL : 1 ha



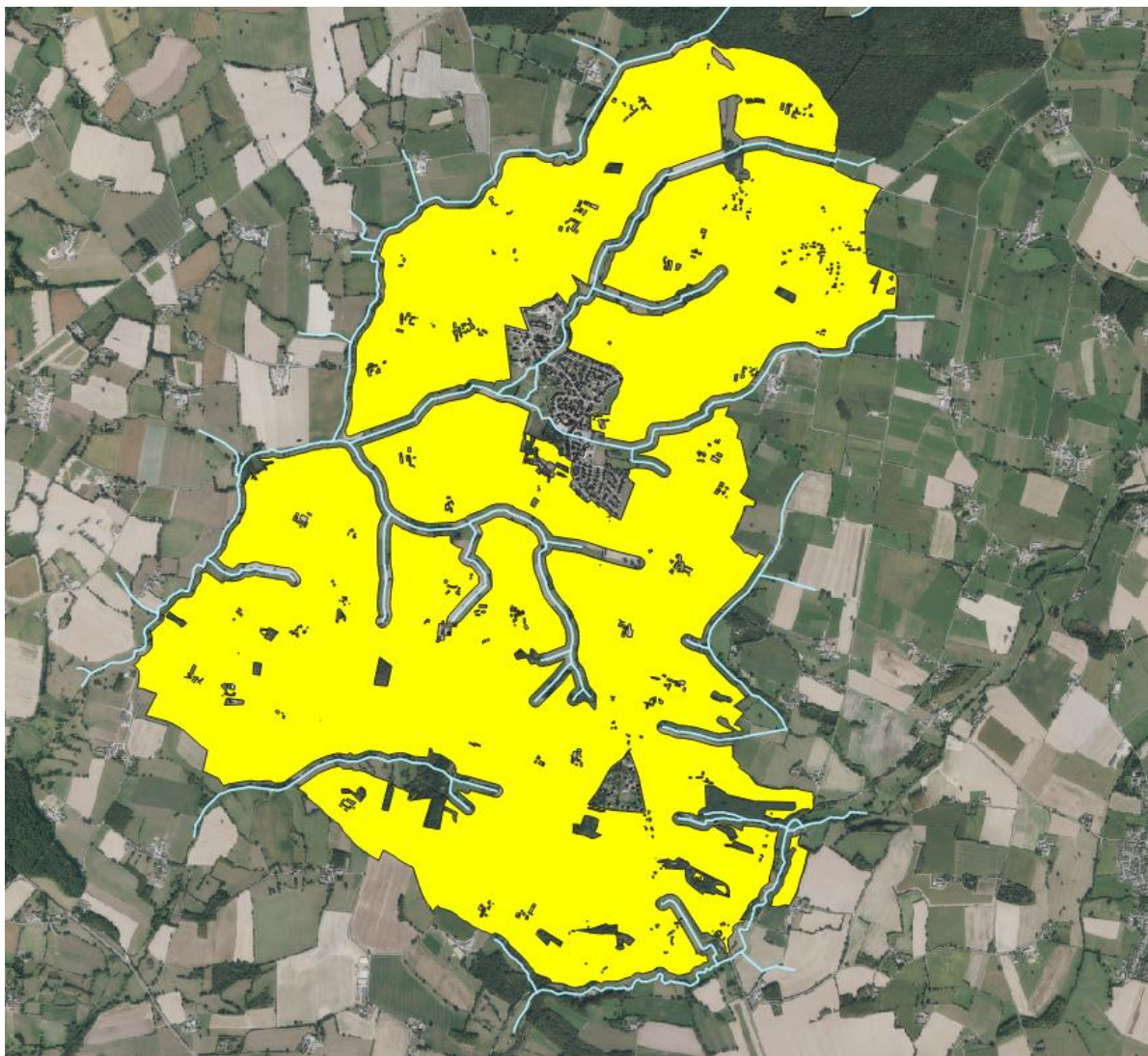


### 3.4 La préservation de l'activité agricole

Les 22 de sièges d'exploitations et les près de 1 080 ha de surface agricole utile, recensés en 2020, prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit près de **1 058 ha** (86% du territoire communal).

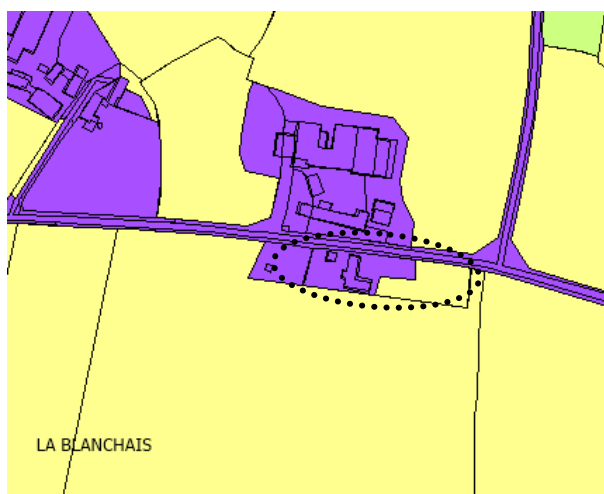


*Localisation des espaces à vocation agricole (hors STECAL)*

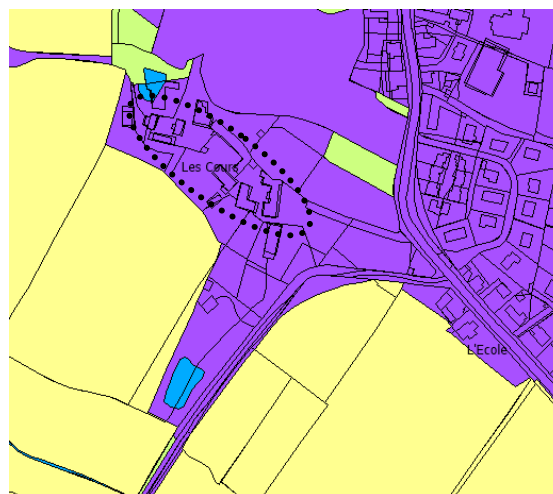
En zone agricole les constructions nouvelles ne seront pas autorisées hormis pour les exploitations agricoles. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus de TAILLIS souhaitent valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle. Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale de 20 logements par hectare, contre 11 logements par hectare lors de la dernière décennie).

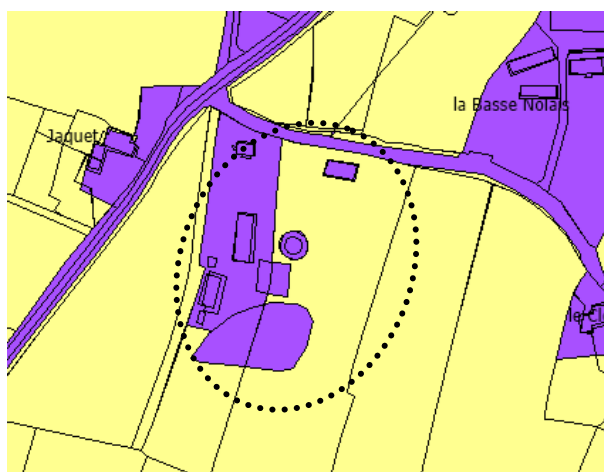
### 3.5 La consommation d'ENAF pour l'activité économique



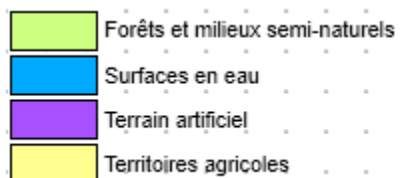
Localisation du STECAL de La Blanchais carte MOS en 2021



Localisation du STECAL des Cours carte MOS en 2021



Localisation du STECAL de La Basse Nolais carte MOS en 2021



#### Surface des STECAL économique et consommation ENAF :

| STECAL                        | Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour les STECAL |  |  | Consommation ENAF mixte en m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|---|--|--|---|
| La Loge                       | 3400  |  |  | 0   |
| Les cours NHP                 | 10000   |  |  | 0   |
| Stecal Ae (activité équine)   | 1500  |  |  | 1500                                      |
| Stecal Ai (ferme pédagogique) | 3000  |  |  | 1550                                      |
| <b>sous-total</b>             | <b>17900</b>  |  |  | <b>3050</b>                               |

Les STECAL à vocation économique consommeront **0,3 ha d'ENAF**.

L'activité économique ne consomme pas d'autres ENAF sur la commune, **ainsi la consommation totale d'ENAF pour l'activité économique est de 0,3 ha.**

## 4 Les espaces d'équipements ou naturels de loisirs

### 4.1 Une zone naturelle de loisirs pour la coulée verte du bourg

Conformément au chapitre 2 du PADD – CONFORTER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, le règlement écrit et le zonage comportent des zones naturelles traversant le bourg (NL).

Ces zones correspondent au parc des Grandes Rivières un espace de promenade à l'ouest du bourg, au vallon de la Vallée en continuité du parc vers le nord-est, au ruisseau de Pan loup lorsqu'il traverse le secteur à vocation d'équipement.

Ces zones ont toutes les trois un point commun elles concernent des cours d'eau qui traversent le bourg. Par ailleurs ces cours d'eau ont fait l'objet d'une mise en valeur ou renaturation des lits des cours d'eau.

Le choix de mettre un zonage identique a pour objectif d'identifier ces zones comme des espaces sensibles et naturels permettant de **faire entrer la nature en ville** sans pour autant les sanctuariser en espaces protégés inaccessibles.

Pour cette raison ils seront classés en **zone Naturelle de Loisirs NL**.

Cette zone autorise des aménagements légers permettant de **rendre le site accessible au public**.

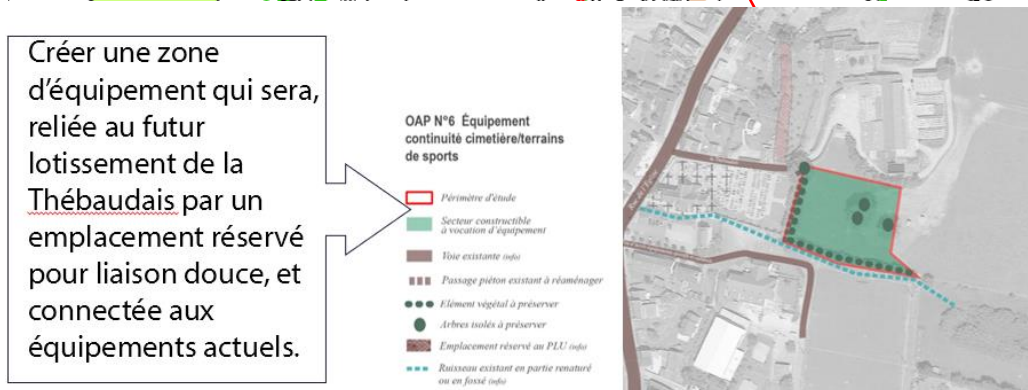
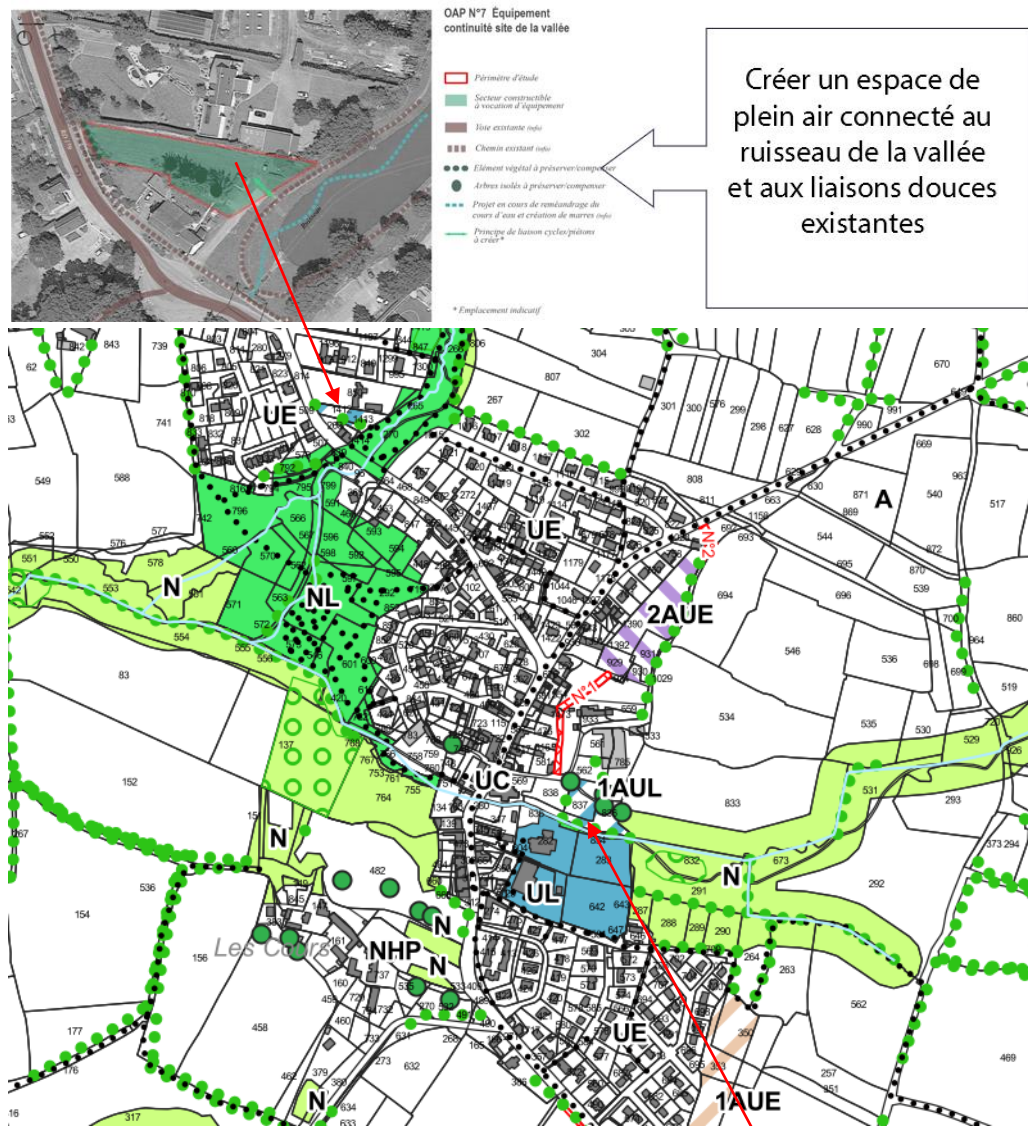


*Localisation des zones NL en vert foncé en continuité des zones naturelles en vert clair*

## 4.2 Des zones à vocation d'équipements pour conforter l'existant

### 4.2.1 Localisation et OAP des zones d'équipements

Conformément au chapitre 2 du PADD – CONFORTER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, le règlement écrit et le zonage comportent **des zones d'extension d'équipements 1AUL** qui seront créés en continuité des équipements existants ou des espaces naturels de loisirs existants.

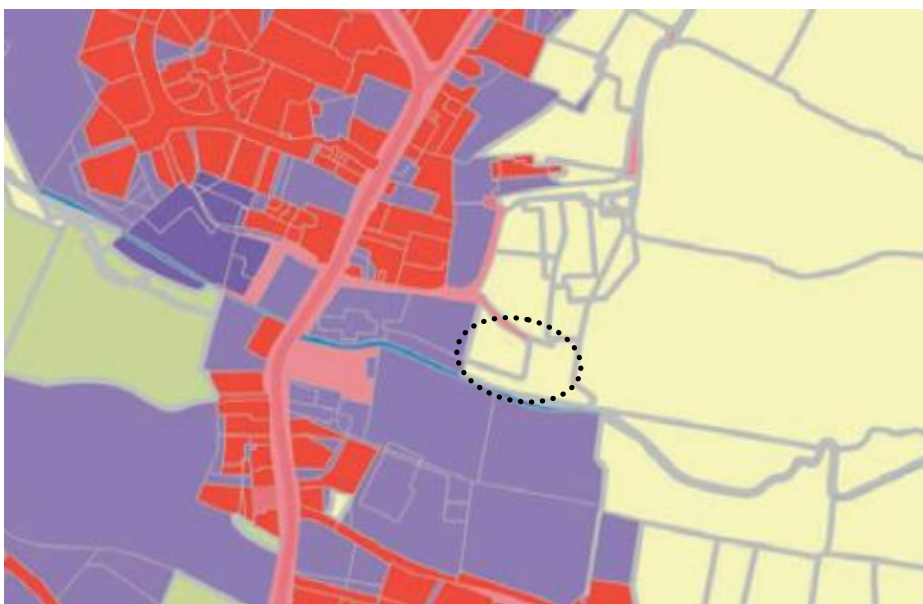


## 4.2.2 L'impact des zones d'équipements sur l'activité agricole et la consommation d'ENAF

### Surface des zones 1AUL équipements et consommation ENAF :



Localisation de la zone 1AUL près du site de la Vallée carte MOS en 2021



Localisation de la zone 1AUL en continuité du cimetière et des terrains de sports carte MOS en 2021

| Secteurs OAP équipements                | Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour les équipements |  |  | Consommation ENAF mixte en m <sup>2</sup> |
|---|--|--|--|---|
| Zone AU équipement continuité cimetière | 4285   |  |  | 4285                                      |
| Zone AU équipement continuité la Vallée | 1264   |  |  | 108                                       |
| sous-total                              | 5549   |  |  | 4393                                      |

Les zones d'extension à vocation d'équipements consommeront **0,4 ha d'ENAF**.

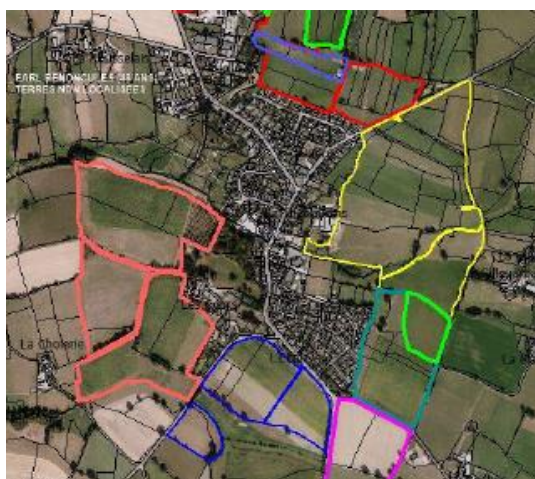
**Ainsi la consommation totale d'ENAF pour les équipements est de 0,4 ha.**

**Surface des zones 1AUL équipements et impact sur l'activité agricole :**

**Le secteur 1AUL en continuité du cimetière** et des terrains de sports concerne des terres exploitées. Il y a un très faible impact sur l'exploitation agricole, 0,4% de la SAU impactée.

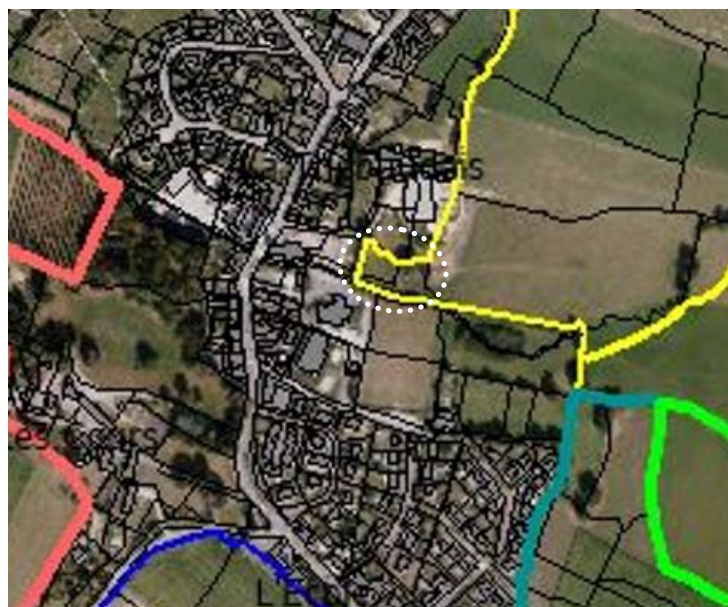
En effet, l'exploitant a été rencontré lors du diagnostic agricole en 2022. Son siège d'exploitation, est pas à La Gilourdais. Il a déclaré ne pas avoir perdu de foncier les 5 dernières années. Il ne cherche pas de nouvelles surfaces d'exploitation.

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Surface totale en zone 1AUL    | 0,42 ha              |
| Surfaces exploitées consommées | 0,25 ha              |
| N° section et parcelles        | BO 836,837           |
| Zonage en vigueur PLU          | NPL                  |
| Zonage dans le projet de PLU   | 1AUL                 |
| Age de l'exploitant            | 52 ans               |
| Cessation d'activité           | Retraite dans 10 ans |
| SAU totale                     | 62 ha                |
| % de SAU impactée              | 0,4 %                |



|  | Age du plus jeune | SAU Totale | Évolution à 5 ans                               |
|--|-------------------|------------|---|
|  | 52 ans            | 62 ha      | Maintien sans changement (Retraite dans 10 ans) |

*Extrait de l'étude agricole et des terres explorées autour du bourg*



Concernant l'autre secteur **1AUL (proche du site de la Vallée)**, il n'est pas concerné par des terres exploitées.

## 5 La mobilité

Conformément au chapitre 2 du PADD – CONFORTER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE le PLU a pour objectif de favoriser les modes de déplacements doux.

- Améliorer les accès et cheminements doux vers les quartiers d'habitat ;
- Relier le bourg à la V9 ;
- Maintenir le maillage du territoire en liaisons douces et chemins de randonnée.

Pour ce faire, en complément des orientations d'aménagement et de programmation, plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser la diversification des modes de déplacement.

### 5.1 Les cheminements doux à créer ou à conserver

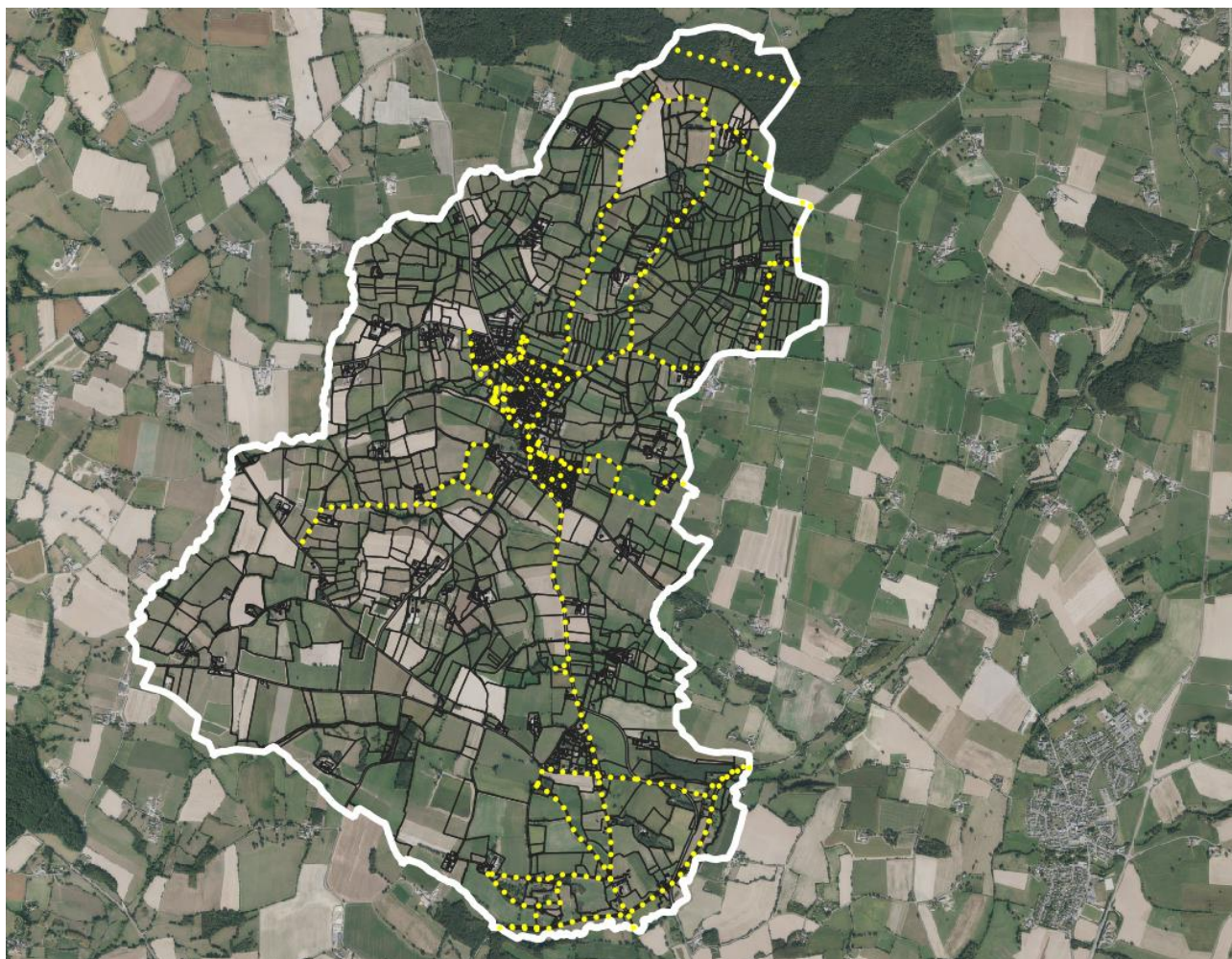
La commune souhaite créer et conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de TAILLIS.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Parmi ces chemins il y a :

- les chemins de randonnée existant,
- les chemins inscrits au PDIPR,
- les liaisons douces en ville,
- la voie verte,
- la piste cyclable en projet vers la voie verte.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage **23,7 km de chemins** qui sont à créer ou à protéger au titre de l'article L 151-38.



*Localisation des cheminements à créer et à préserver (jaune)*

## 5.2 Les emplacements réservés

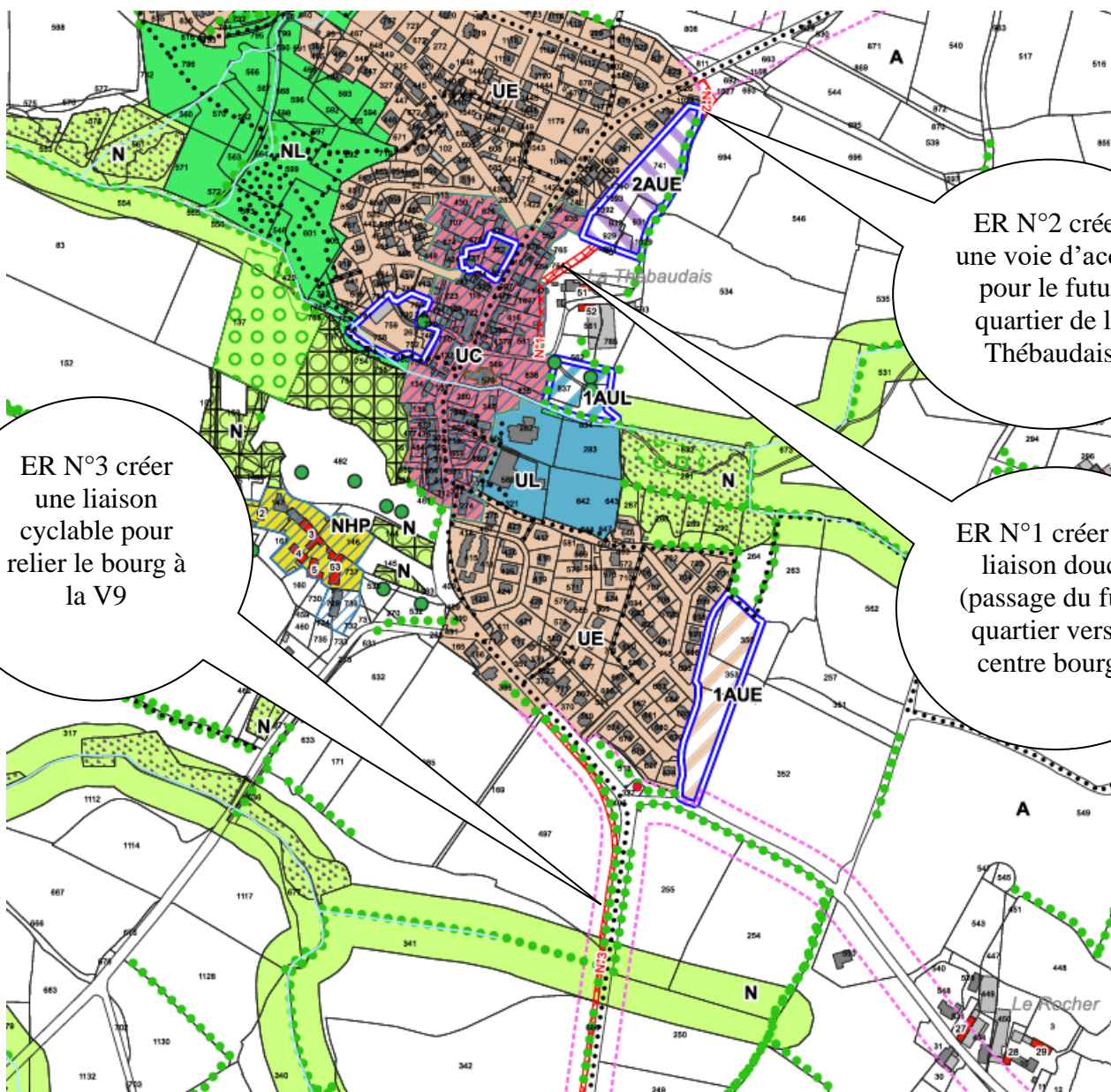
En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 3 emplacements réservés au PLU pour faciliter un aménagement de voirie et de chemins piétons pour l'accès aux futures zones d'urbanisation. L'objectif est de relier plus facilement les futurs quartiers vers le bourg, les équipements par les liaisons douces.

| Nom   | Localisation/parcelle                  | Destinataire | Surface/emprise  |
|---|--|--------------|--|
| <b>ER N°1 :</b><br>Accès pour mobilités douces inter quartiers                          | Entre la zone AUE et AUL               | Commune      | Largeur de 5,5 à 9 mètres<br>1145 m <sup>2</sup> environ |
| <b>ER N°2 :</b> Accès véhicules zone AU de la Thébaudais via Le chemin de la Thébaudais | Parcelles B1027 et B1029, en partie    | Commune      | Largeur minimum de 10 m<br>460 m <sup>2</sup> environ    |
| <b>ER N°3 :</b><br>Liaison cyclable vers la V9  | Le long de la RD 179 à partir du bourg | Commune      | Largeur 5 m environ                                      |



ER N°3 créer une liaison cyclable pour relier le bourg à la V9

ER N°2 créer une voie d'accès pour le futur quartier de la Thébaudais

ER N°1 créer une liaison douce (passage du futur quartier vers le centre bourg).

Localisation des 3 emplacements réservés

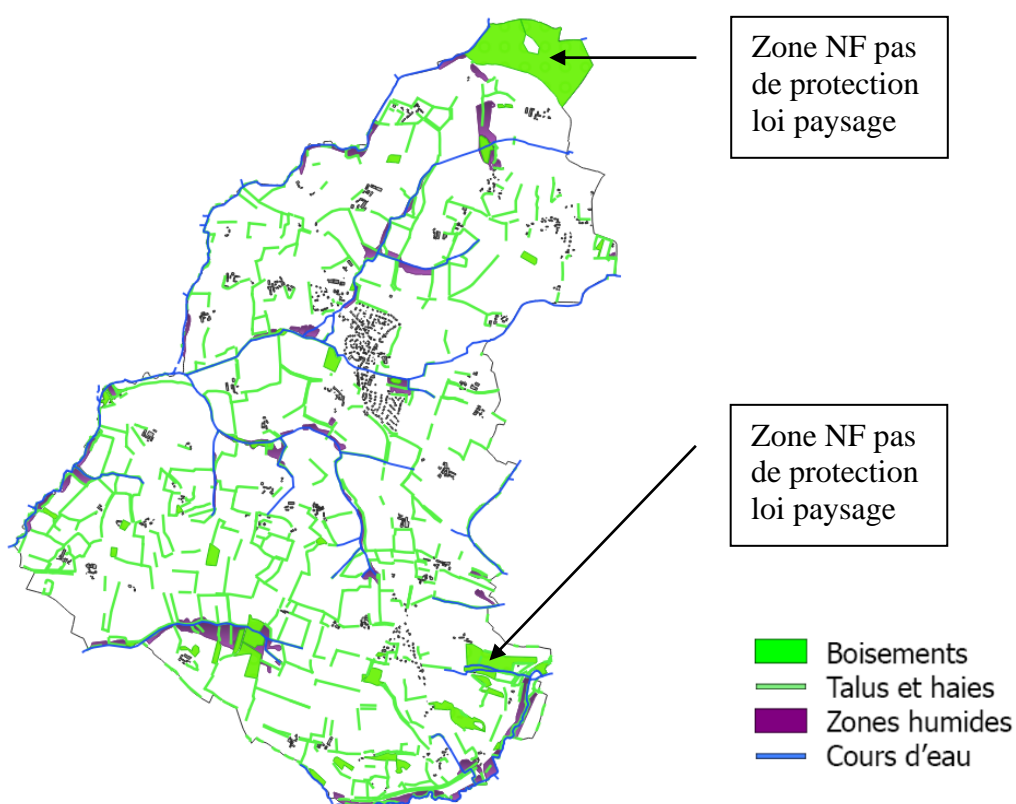
## 6 La biodiversité

### 6.1 Les éléments de paysage à protéger (le patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- 22 ha de **boisements**,
- 88 km de **haies**
- 90 ha de **zones humides**,
- 27 km de **cours d'eau**.



Ces éléments méritent d'être protégés car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

Pour les haies et boisements, en cas de destruction d'un élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique, hydrologique, agricole et paysager du même rôle sera exigée. La compensation est au moins égale au double du linéaire supprimé.

Les données des haies sont issues de l'inventaire Breizh Bocage, celles des boisements de BD forêt. Elles ont été mises à jour par une vérification de terrain réalisé par un groupe de travail constitué d'élus.

## 6.2 La protection des cours d'eau et de la TVB

### La protection des cours d'eau

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau sont classés en éléments de paysage à préserver (L 151-23 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique classe les cours d'eau et leurs abords situés en campagne en zones protégées (N) et les cours d'eau situés dans la coulée verte traversant le bourg en zone (NL) sur une zone tampon de 35m minimum.

De plus, le règlement écrit de ces zones interdit :

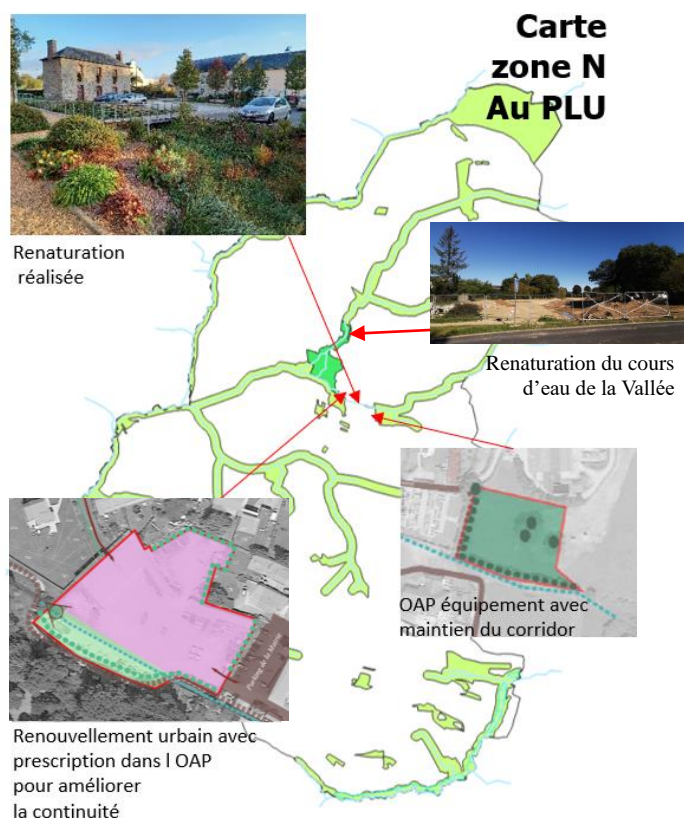
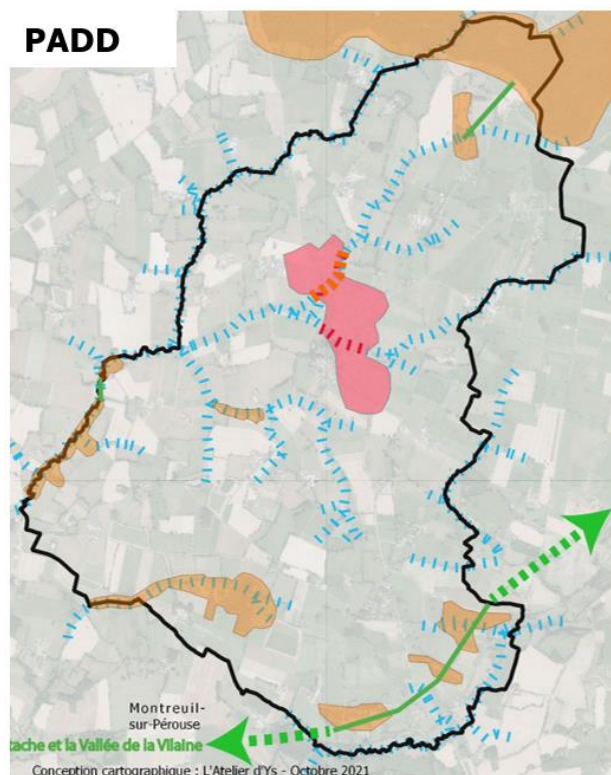
- Les affouillements, terrassements et drainages à moins de 5 mètres des berges, des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.

### Protection de la TVB (Trame Verte et Bleue)

En effet outre les cours d'eau c'est l'ensemble de la TVB qui est préservée au PLU.

La zone naturelle N et NL délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend notamment, les zones humides, les principaux boisements, l'AZI et 35 m autour des berges des cours d'eau.

### La TVB



*Les cartes comparatives du PADD et de la zone N au PLU montrent que la TVB est préservée et sa continuité est assurée. Les corridors situés dans la zone agglomérée ont été en partie renaturés (site de la Vallée, ou encore proche de l'église). Pour ceux qui ne le sont pas encore le PLU a prévu dans ses OAP des prescriptions permettant leur renaturation en cas d'aménagement.*

### 6.3 Les Espaces Boisés Classés

Le PLU introduit une protection plus forte pour certains arbres et boisements au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Les espaces boisés classés (EBC) sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Il s'agit :

- **14 arbres remarquables isolés**
- **2 ha de boisements associés au patrimoine du Manoir des Cours**



Le manoir des cours et ses arbres

Est 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 repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

### 6.4 Les zones humides

Outre la protection des 90 ha de zones humides au PLU au titre du paysage (L 151-23) elles sont identifiées par une trame spécifique.

L'inventaire a été validé par la clé du SAGE Vilaine le 19 décembre 2019. Il est ainsi rappelé dans les dispositions communes du règlement qu'en application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau, les affouillements et exhaussements.

### Inventaire complémentaire sur zones AU

La commune a réalisé un inventaire complémentaire des zones humides sur les zones AU à vocation d'habitats. Mais aussi sur la zone AU à vocation d'activités qui n'a finalement pas été retenue.

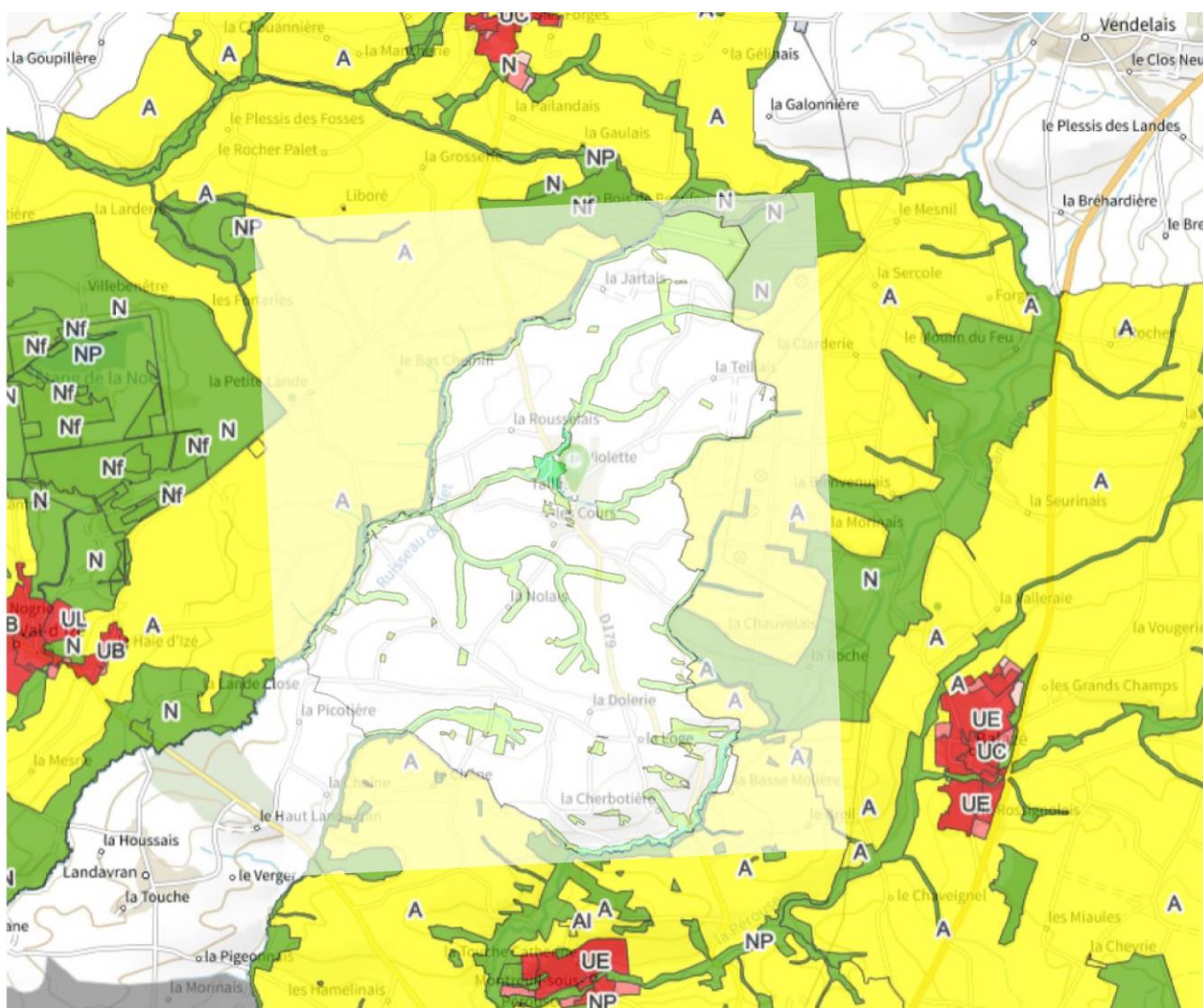
Le sondage à la terrière a été réalisé en mai 2023.

Il en a été conclu l'absence de zones humides sur les trois secteurs étudiés.

Cet inventaire réalisé par DM EAU sera joint en annexe du PLU.

## 6.5 L'intégration du PLU avec les communes voisines

La cartographie ci-après présente le zonage naturel sur la commune de TAILLIS et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes (Le PLU de la commune de Landavran n'est pas numérisé).



*Zone naturelle du PLU et zonage des communes voisines*

*Source : géoportail de l'urbanisme*

Nous pouvons constater que les continuités écologiques sont assurées.

## 7 Les paysages

### 7.1 La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de TAILLIS.

Pour cela, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

A TAILLIS il a été décidé de protéger :

- **10 éléments du petit patrimoine** (puit, four, chapelle). Ils ont été sélectionnés par les élus ce qui a permis de mettre à jour l'inventaire du petit patrimoine réalisé par le Pays de Vitré en 2006. La liste illustrée et commentée de ce petit patrimoine est jointe en annexe du PLU.
- **3 secteurs patrimoniaux** (dans lesquels tout bâti datant d'avant 1945 est protégé).

Ils sont identifiés aux documents graphiques soit par la trame suivante pour les éléments ponctuels :

- Élément de paysage (L.151-19 du CU) - Bâti ponctuel

Ils sont identifiés aux documents graphiques soit par la trame suivante pour les secteurs (Le Bourg, La Jartais et les Cours) :

- ▨ Élément de paysage (L.151-19 du CU) - Secteur

#### En cas de travaux

Le projet doit contribuer à la mise en valeur des éléments de paysage bâti identifiés.

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction originelle en privilégiant un traitement contemporain en harmonie avec le bâti existant, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre les parties anciennes et modernes.

Tous les travaux exécutés sur un élément de paysage bâti doivent utiliser les techniques de mise en œuvre traditionnelle et des matériaux qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques qui constituent son intérêt culturel, historique ou architectural.

Les travaux doivent s'inscrire dans un objectif de réhabilitation du bâti et garantir la non-dénaturation des éléments de paysage bâti par une restauration de qualité et en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâti ancien.

#### En cas de démolition

La conservation de ces éléments de paysage bâti peut être imposée.

Si l'élément est démoli partiellement ou totalement, en cas de nouveau projet, celui-ci devra présenter une qualité architecturale avérée ou participer à une composition urbaine d'ensemble.

Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourront être imposés.

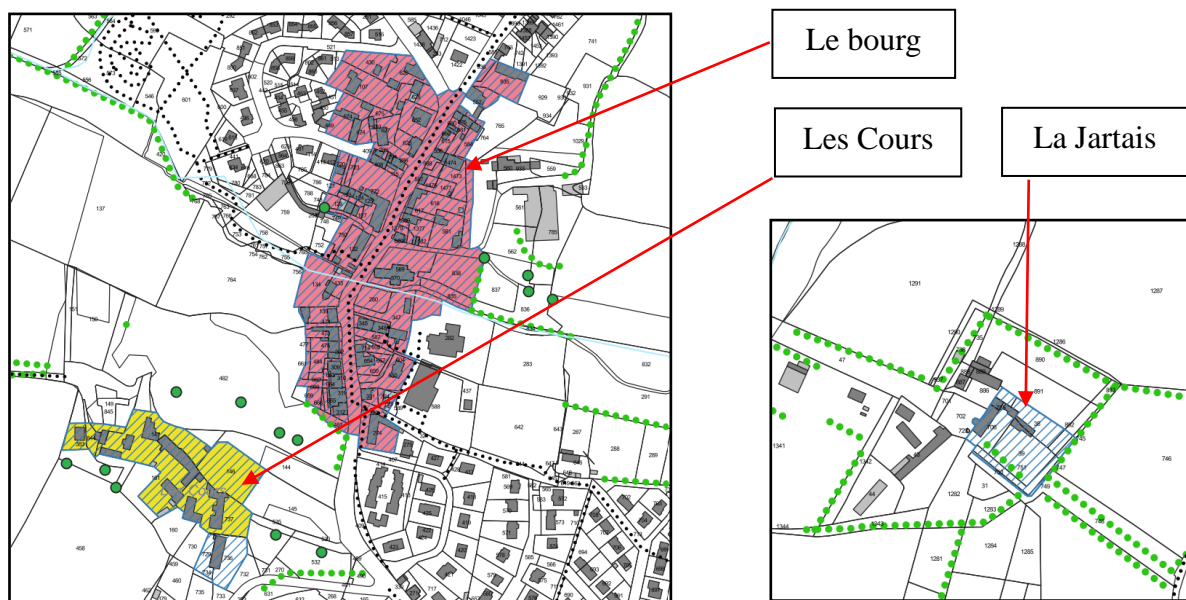
Par ailleurs, toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir.



La Chapelle Sacré Cœur



Le puit à la Chênaie



Les trois secteurs délimité du patrimoine en hachures bleues sur les cartes.

## 7.2 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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



Les élus de TAILLIS ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **53 constructions**, situées en zone agricole ou naturelle.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- Avoir un caractère patrimonial avéré,
- Avoir une emprise au sol de + de 60 m<sup>2</sup> (sauf extension d'habitation dans le volume existant),
- Ne plus abriter d'activités agricoles depuis plus de 2 ans\* (gîtes ruraux, logements de fonctions rattachés à l'exploitation agricole ne sont pas soumis à ce critère).
- Être à plus de 100 mètres de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans\* (gîtes ruraux, logements de fonctions rattachés à l'exploitation agricole ne sont pas soumis à ce critère).
- Être à moins de 50m d'une habitation qui a une destination de logement.

A noter que 23 des bâtiments repérés sur 53 ne pourront faire l'objet de changements de destination qu'à partir des 2 ans de cessation d'activité. Après de longs échanges il a été décidé par les élus de repérer ces 23 bâtiments en raison d'une retraite probable des agriculteurs bien avant l'échéance du PLU.

Tous les changements de destination sont identifiés sur le plan de zonage par une trame spécifique rouge et numéroté.

| PHOTO  | SITUATION   | DESCRIPTIF   |
|--|---|--|
|  |  | <p>Les Cours</p> <p>N°1 sur carte<br/>Parcelle A0845</p> <p>Dans un ensemble bâti</p> <p>Murs en pierre<br/>Toiture ardoises</p> |

Extrait de la liste descriptive et illustrée jointe en annexe du PLU.

---

# **CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL**

---

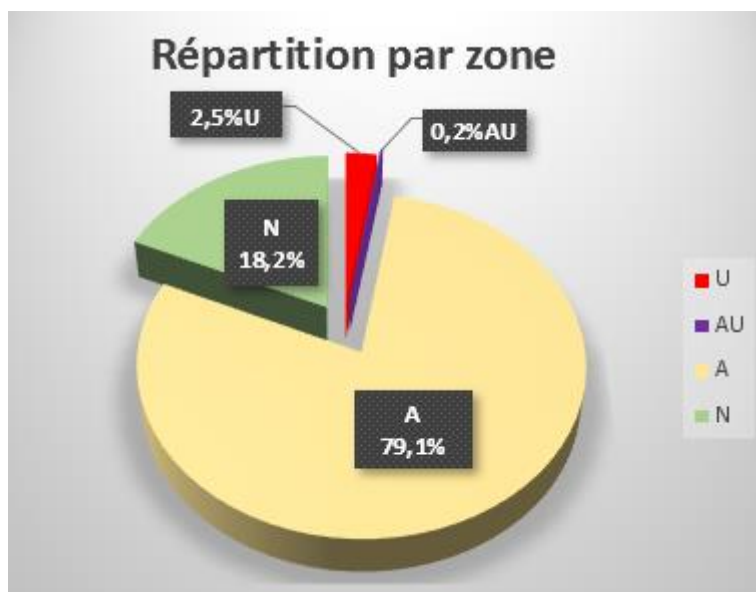
## 1 Les différentes zones du PLU

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 15 zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UA et UL.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUE, 2AUE et 1AUL.
- ✓ 3 zones agricoles : A, AE et AI.
- ✓ 5 zones naturelles : N, NF, NL, NHe et NHp.



| Zones        | Superficies en ha | Pourcentage  |
|--------------|-------------------|--------------|
| <b>U</b>     | <b>30,36</b>      | <b>2,5%</b>  |
| UC           | 4,19              | 0,34%        |
| UE           | 20,0              | 1,63%        |
| UA           | 4,44              | 0,36%        |
| UL           | 1,73              | 0,14%        |
| <b>AU</b>    | <b>2,35</b>       | <b>0,2%</b>  |
| 1AUE         | 0,94              | 0,08%        |
| 2AUE         | 0,86              | 0,07%        |
| 1AUL         | 0,55              | 0,04%        |
| <b>A</b>     | <b>970,7</b>      | <b>79,1%</b> |
| A            | 970,3             | 79,08%       |
| AE           | 0,15              | 0,01%        |
| Ai           | 0,3               | 0,02%        |
| <b>N</b>     | <b>223,6</b>      | <b>18,2%</b> |
| N            | 175,3             | 14,29%       |
| NL           | 6,9               | 0,56%        |
| NF           | 34,2              | 2,79%        |
| Nhe          | 6,2               | 0,50%        |
| NHp          | 1                 | 0,08%        |
| <b>TOTAL</b> | <b>1 227</b>      | <b>100%</b>  |

## **2 Justifications et objectifs des différentes zones**

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

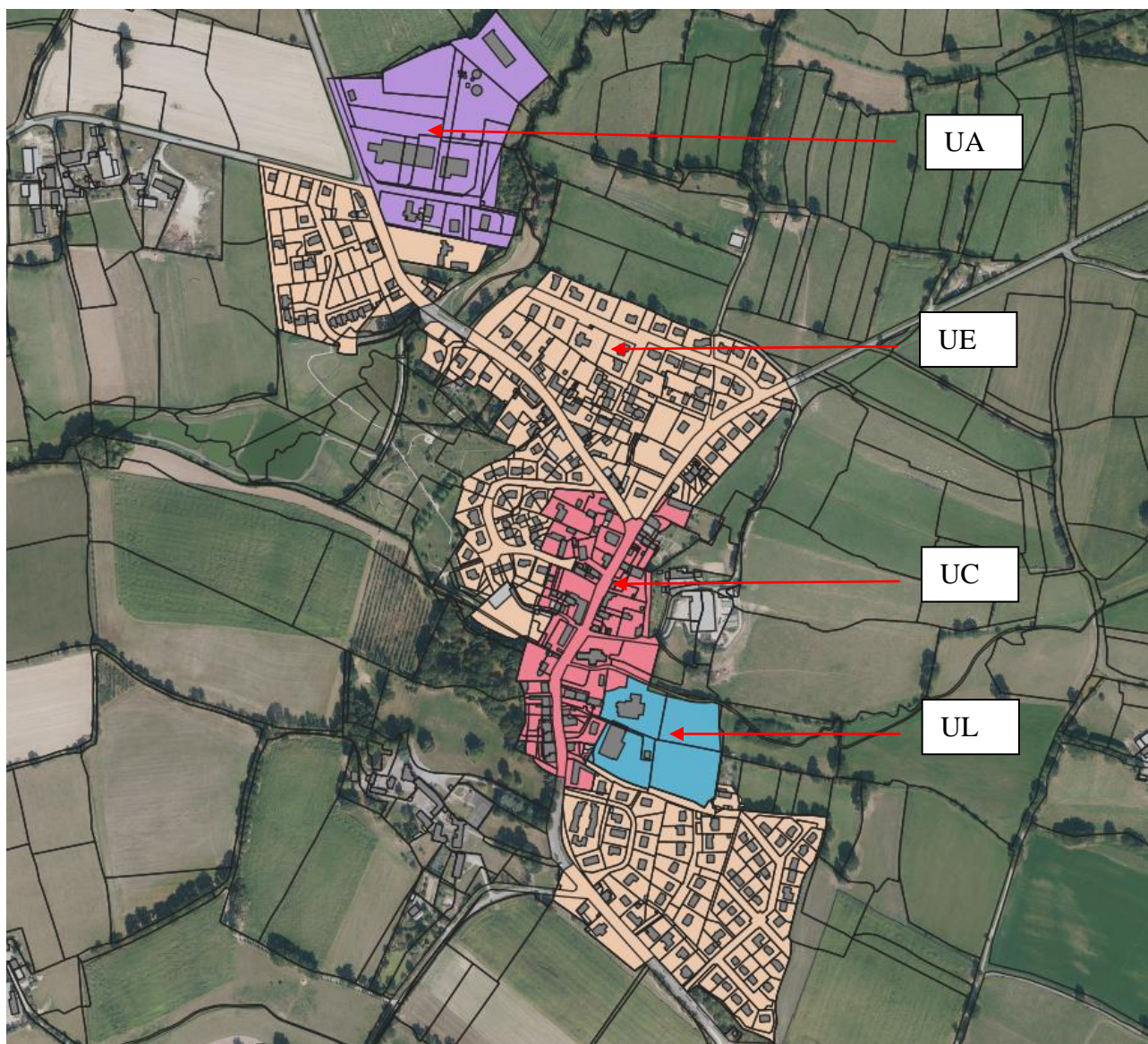
Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ **de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;**
- ✓ **des équipements existants ;**
- ✓ **des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité et les documents supérieurs.**

### **2.1 Les zones urbaines U**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'activité (UA) et une zone à vocation d'équipements collectifs (UL).



### Zones UC et UE

La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du centre-bourg. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg et de ses extensions. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

### Les objectifs des règles applicables en zone UC

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs  |
|--|---|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |   |  |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Habitation<br>Commerce et activités de service à l'exception du commerce de gros<br>Équipements d'intérêt collectif et services publics<br>Bureau   | Favoriser la mixité des fonctions.<br>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.  |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.<br>Les commerces sont autorisés dans la centralité commerciale en conformité avec le SCoT.   | Réduire les risques de nuisances.<br>Créer une dynamique commerciale   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |  |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :<br/>11 mètres au point le plus haut.<br/>Règles particulières pour les annexes.<br/>Règles alternatives pour une meilleure intégration.</li> <li>• <u>Implantation</u> :<br/>Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification.<br/>Règles spécifiques pour les annexes.</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : au moins une des façades en limite, sinon recul d'au moins 1 m ; implantations différentes si justification.<br/>Règles spécifiques pour les annexes.</li> </ul> | Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.<br>Favoriser la densification.   |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>              | Harmonie générale des constructions.<br>Règles (façade, ravalement, toitures, installations techniques)<br>Règles différentes pour les clôtures sur rue (murets) ou en limite séparatives (2 m si végétales).<br>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.  | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.<br>Préservation du patrimoine ancien. |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                                      | Recommandation d'espèces peu allergisantes.<br>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.  | Planter des essences locales et peu allergisantes.<br>Maintenir et protéger les haies  |

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
|                                   | Coefficient de végétalisation min 10 %.  | et boisements les plus intéressants.<br>Limiter l'imperméabilisation.  |
| <b>Stationnement</b>              | Non règlementé sauf pour les vélos.  | Autoriser la densification.<br>Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg.<br>Encourager les déplacements doux. |
| <b>III. Équipement et réseaux</b> |  |  |
| <b>Desserte par les voies</b>     | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.   | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| <b>Desserte par les réseaux</b>   | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.   |

### Les objectifs des règles applicables en zone UE

| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs  |
|--|--|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |  |  |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Habitation<br>Équipements d'intérêt collectif et services publics<br>Bureau  | Favoriser la mixité des fonctions.   |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.<br>Sous condition l'extension ou la transformation d'activités existantes (pour des bureaux).<br>Préservation en EBC.   | Réduire les risques de nuisances.<br>Préserver la trame verte remarquable.   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |  |  |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :<br/>9 mètres au point le plus haut.<br/>Règles particulières pour les annexes et les toits monopentes.<br/>Règles alternatives pour une meilleure intégration.</li> <li>• <u>Implantation</u> :<br/>Par rapport aux voies : pas de règles mais dans certain cas l'implantation peut être imposée.<br/>Par rapport aux limites séparatives : En limite ou</li> </ul> | Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.<br>Favoriser la densification. |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | en retrait d'au moins 1,9 m ; Implantations différentes si justification.<br>Pas de règles spécifiques pour les annexes.  |  |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> | Harmonie générale des constructions.<br>Règles (façade, ravalement, toitures, installations techniques)<br>Règles différentes pour les clôtures sur rue ou en limite séparatives. Un dispositif ajouré est demandé. | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                         | Recommandation d'espèces peu allergisantes.<br>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br><b>Coefficient de végétalisation min 30 %.</b>  | Planter des essences locales et peu allergisantes.<br>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Limiter l'imperméabilisation.                                  |
| <b>Stationnement</b>  | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.<br>2 places par logements en parking de jour.<br>Règles différentes en fonction de la destination.<br>Le stationnement des vélos doit correspondre au besoin.   | Autoriser la densification.<br>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.   |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                                     |   |  |
| <b>Desserte par les voies</b>   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| <b>Desserte par les réseaux</b>                                       | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.  | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.   |

## Zone UA

La zone UA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle correspond à la zone à vocation économique.

L'affectation principale de ces zones est réservée à l'activité.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Offrir la possibilité aux activités existantes de se développer.
- Favoriser la densification pour les activités et interdire l'installation de nouveaux logements.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs   |
|--|---|---|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |   |   |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Équipements d'intérêt collectif et services publics<br>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.<br>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.   | Favoriser la mixité des fonctions.<br>Permettre le développement de l'activité économique.  |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Logement sous condition (loge de gardiennage ou amélioration des logements existants).  | Réduire les risques de nuisances.   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |   |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :<br/>12 mètres au point le plus haut.<br/>Règles particulières pour les terrains en pente.</li> <li>• <u>Implantation</u> :<br/>Par rapport aux voies : 5 m.<br/>Par rapport aux limites séparatives : En limite ou ou règle particulière en fonction de la hauteur.</li> </ul> | Favoriser la densification.<br><br>Respecter les distances de sécurité.   |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>              | Harmonie générale des constructions.<br>Règles (volumes et façades)<br>Règles les clôtures : grilles grillages doublés d'une haie lorsqu'elles sont en limite avec une autre zone du PLU.   | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.<br><br>Limiter les conflits d'usage. |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                                      | Recommandation d'espèces peu allergisantes.<br>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br><b>Coefficient de végétalisation min 20 %.</b><br>Règles spécifiques de végétalisation (aires de dépôt).  | Planter des essences locales et peu allergisantes.<br>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Limiter l'imperméabilisation.<br>Intégration paysagère dans l'environnement                         |
| <b>Stationnement</b>   | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.<br>Le stationnement doit correspondre au besoin.<br>Règle spécifique : une aire de dégagement doit être prévue sur le terrain pour effectuer les livraisons.<br>Règle spécifique pour les vélos.  | Autoriser la densification.<br>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.<br>Encourager les déplacements doux.   |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |   |   |

|                                 |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| <b>Desserte par les voies</b>   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.   | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation. |
| <b>Desserte par les réseaux</b> | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.       |

## Zone UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

### Les objectifs des règles applicables en zone UL

| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs  |
|--|--|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |  |  |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Équipements d'intérêt collectif et services publics.   | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.   |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Sont interdites les occupations du sol non liées à celles autorisées dans la zone.   | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |  |  |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>              | Harmonie générale de la construction.  | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                                      | Recommandation d'espèces peu allergisantes.<br>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.                                   | Planter des essences locales et peu allergisantes.<br>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.   |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |  |  |
| <b>Desserte par les voies</b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.   | Assurer la commodité de la circulation.  |
| <b>Desserte par les réseaux</b>  | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.   |

## 2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

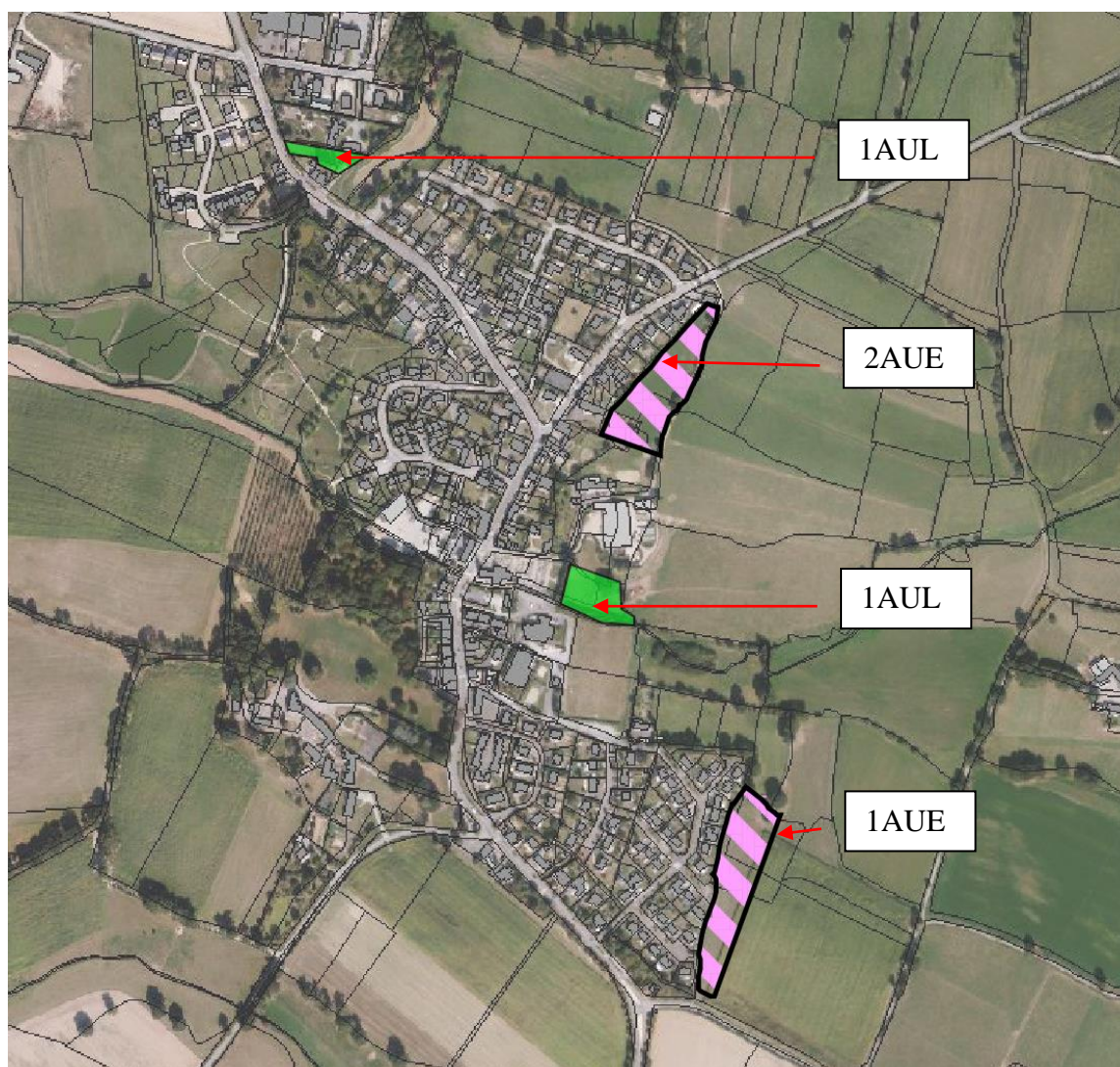
La commune de TAILLIS possède une zone 1AUE à destination d'habitat, une 1AUL à destination d'équipement, urbanisables immédiatement et une zone 2AUE à destination d'habitat nécessitant une modification du PLU pour être urbanisée.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### Zone 1AUE

L'objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUE et 1AUL en UE et UL.



### Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs  |
|--|---|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |   |  |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Habitation.<br>Équipements d'intérêt collectif et services publics.<br>Bureau.  | Favoriser la mixité des fonctions.   |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.<br><br>Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. | Réduire les risques de nuisances.<br><br>Favoriser un aménagement cohérent de la zone. |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |  |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>  | Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.                                     |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>              | <i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>  | Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.                                     |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                                      | <i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>  | Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.                                     |
| <b>Stationnement</b>   | <i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UE</i>  | Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.                                     |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |   |  |
| <b>Desserte par les voies</b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | Permettre une bonne défense incendie.<br><br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| <b>Desserte par les réseaux</b>  | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.  | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.             |

### Zone 2AUE

Les objectifs des règles applicables en zone 2AUE seront celles de la zone 1AUE lors d'une modification du PLU.

## Zone 1AUL

### Les objectifs des règles applicables en zone 1AUL

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs  |
|--|---|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |   |  |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Équipements d'intérêt collectif et services publics.  | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.   |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Sont interdites les occupations du sol non liées à celles autorisées dans la zone.<br><br>Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.<br><br>Préservation en EBC. | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.<br><br>Favoriser un aménagement cohérent de la zone.<br><br>Préserver la trame verte remarquable. |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |  |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UL</i>  | Favoriser le passage de la zone 1AUL à la zone UL.   |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>              | <i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UL</i>  | Favoriser le passage de la zone 1AUL à la zone UL.   |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                                      | <i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UL</i>  | Favoriser le passage de la zone 1AUL à la zone UL.   |
| <b>Stationnement</b>   | <i>Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UL</i>  | Favoriser le passage de la zone 1AUL à la zone UL.   |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |   |  |
| <b>Desserte par les voies</b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | Permettre une bonne défense incendie.<br><br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| <b>Desserte par les réseaux</b>  | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.  | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.   |

## 2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement du PLU comporte trois zones agricoles :

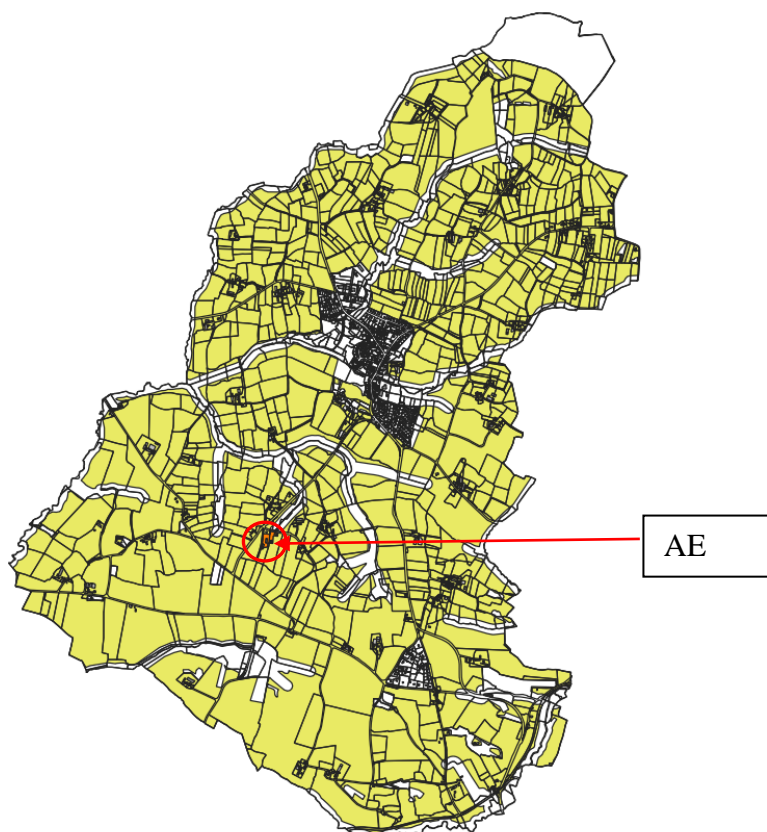
- ✓ La zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ La zone AE qui couvre une exploitation agricole, une activité équine plus un STECAL permettant l'hébergement et l'accueil de stagiaires en lien avec l'activité équine.
- ✓ La zone Ai qui couvre un STECAL à vocation économique et touristique en lien avec la ferme pédagogique.

### Zone A et AE

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les autres constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies les plus intéressantes.
- De plus en zone AE il s'agit de permettre un projet mixte agricole et STECAL.



*En jaune la zone A*

**Les objectifs des règles applicables en zone A et AE**

| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs   |
|--|--|---|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |  |   |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | <p>Exploitation agricole.</p> <p>Logement (sous conditions).</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (sous conditions).</p> <p>De plus en zone AE : Hébergement, activité de services (sous conditions).</p>   | Favoriser le développement et l'installation des exploitations.   |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | <p>Sont interdites toutes installations ou constructions non prévues au paragraphe précédent et non autorisées sous conditions.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonction, la restauration de bâtiments existants, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions.</p> <p>Local de permanence en zone A limité à 30 m<sup>2</sup> en zone AE 60 m<sup>2</sup>.</p> <p>De plus en zone AE : l'hébergement et à l'accueil de stagiaires uniquement s'il est en lien avec l'activité équestre ou équidé.</p> <p>Préservation des espaces proches des cours d'eau.</p> <p>En zone A uniquement : Application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Préservation en EBC.</p> | <p>Protéger la zone agricole.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone.</p> <p>Permettre le développement et encadrer la diversification agricole (zone AE).</p> <p>Préserver la trame bleue.</p> <p>Préserver la trame verte remarquable.</p> |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |  |   |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :<br/>Pour les habitations : extension limitée à 50 m<sup>2</sup> ou 50% selon la surface.<br/>60 m<sup>2</sup> d'annexes cumulées.<br/>De plus en zone AE : Pour la construction liée à l'hébergement des stagiaires : limitée à 60 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :<br/>La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.<br/>La hauteur maximale des</li> </ul>   | <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Préserver les abords des cours d'eau.</p>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p>hébergements/logements : 9 m au point le plus haut.</p> <p>Règles particulières pour les annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport au cours d'eau : 10 m.</p> <p>Par rapport aux voies départementales :<br/>Implantation au-delà des marges de recul.</p> <p>Par rapport aux autres voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation en retrait d'au moins 5 m.</li> </ul> <p>L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation.</p> |   |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> | <p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures avec règles de perméabilité.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>  | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Préservation du patrimoine bâti.</p> |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                         | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>  | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>   |
| <b>Stationnement</b>  | Stationnement doit correspondre au besoin.   | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.   |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                                     |  |   |
| <b>Desserte par les voies</b>   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.   | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>   |
| <b>Desserte par les réseaux</b>                                       | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.   | Préserver l'espace agricole.  |

### Zone Ai

La zone Ai est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre un STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone Ai est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités d'une ferme pédagogique avec des hébergements touristiques.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique et touristique.

Elle est divisée en deux sous-secteurs **le secteur AIA** autorisant des constructions nouvelles « autres hébergements touristiques » et **le secteur AIB** autorisant les habitations légères « autres hébergements touristiques ».



**Les objectifs des règles applicables en zone AIA et AIB**

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs   |
|--|---|---|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</b>     |   |   |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Autres hébergements touristiques  | Autoriser l’extension des activités existantes.                                       |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | <p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>En zone AIA : Les constructions de locaux d'accueil et de sanitaires et autres constructions nécessaires à leur fonctionnement et à l'accueil pédagogique.</p> <p>En zone AIB : L’ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs. Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.</p> | Favoriser le maintien et le développement des activités économiques en zone agricole. |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |   |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> <p>En zone AIA : L’emprise au sol totale des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>En zone AIB : L’emprise au sol des habitations légères de loisirs ne pourra pas</p>  | Favoriser le maintien et le développement des activités économiques en zone agricole. |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | excéder 200 m <sup>2</sup> .<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :<br/>6 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation</u> :<br/>En limites séparatives ou plus de 3 m.</li> </ul> |  |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> | Harmonie générale des constructions.<br>Règles pour les clôtures.  | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.<br><br>Ne pas altérer l'environnement paysager. |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                         | Recommandation d'espèces peu allergisantes.  | Planter des essences locales et peu allergisantes.   |
| <b>Stationnement</b>  | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.  | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.  |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                                     |  |  |
| <b>Desserte par les voies</b>   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.   | Permettre une bonne défense incendie.<br><br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| <b>Desserte par les réseaux</b>                                       | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.   | Préserver l'espace agricole.   |

## 2.4 Les zones naturelle et forestière N

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Le règlement du PLU comporte quatre zones naturelles :

- ✓ La zone N couvre les boisements, des abords des cours d'eau, des zones humides et quelques grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de TAILLIS et de rares constructions déjà existantes.
- ✓ La zone NF est destinée à être protégée en raison de l'existence d'exploitations forestières dotées d'un document de gestion durables.
- ✓ La zone NL délimite la partie du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages traversant le bourg et correspondant plus particulièrement à la mise en valeur du site de la Vallée.
- ✓ La zone NHp couvre un STECAL à vocation touristique sur le secteur historique et patrimonial « des Cours » situé au sud-ouest du bourg. Il comprend un château et ses dépendances avec des gîtes.
- ✓ La zone NHe couvre un STECAL pouvant accueillir des habitations de manière limitée sur le secteur du hameau de « La Loge » situé au sud de la zone agglomérée mais non raccordé à l'assainissement collectif.

### Zone N

L'objectif du règlement de la zone N est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage naturel de la zone
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants
- Préserver les zones humides
- Préserver les réservoirs de biodiversité



**Les objectifs des règles applicables en zone N**

| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs   |
|--|--|---|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |  |   |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Exploitation forestière<br>Logement (sous conditions).<br>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions).<br>Hébergement (sous conditions).   | Préserver les espaces naturels.<br>Permettre des extensions mesurées pour les habitations existantes.<br>Permettre la réhabilitation d'ancienne construction par changement de destination. |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.<br>Sont autorisées, sous conditions les changements de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.<br>Certaines installations et constructions de sécurité ou techniques.<br>Aménagement forestier.<br>Préservation des espaces proches des cours d'eau.<br>Application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Préservation en EBC. | Préserver les espaces naturels.<br>Préserver le patrimoine bâti existant.<br>Préserver la trame verte et bleue.   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |  |   |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> Pour les habitations : extension limitée à 50 m <sup>2</sup> ou 50% selon la surface.  | Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.  |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>50 m<sup>2</sup> d'annexes cumulées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> <p>La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser les hauteurs de la construction qu'elle viendrait jouxter.</p> <p>Règles particulières pour les annexes, sans dépasser la hauteur du bâtiment principal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport au cours d'eau : 10 m.</p> <p>Par rapport aux voies départementales :<br/>Implantation au-delà des marges de recul.</p> <p>Par rapport aux autres voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation en retrait d'au moins 5 m.</li> </ul> <p>Par rapport aux autres voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation en retrait d'au moins 3 m.</li> </ul> <p>L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation.</p> | <p>Préserver les abords des cours d'eau.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>  |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> | <p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures grillage ou poteaux bois ou haies et passage de la faune.</p>   | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                         | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>   | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>   |
| <b>Stationnement</b>  | <p>Le stationnement doit correspondre aux besoins.</p>  | <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>  |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                                     |   |   |
| <b>Desserte par les voies</b>   | <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>   | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>   |
| <b>Desserte par les réseaux</b>                                       | <p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>   | <p>Préserver les espaces naturels.</p>  |

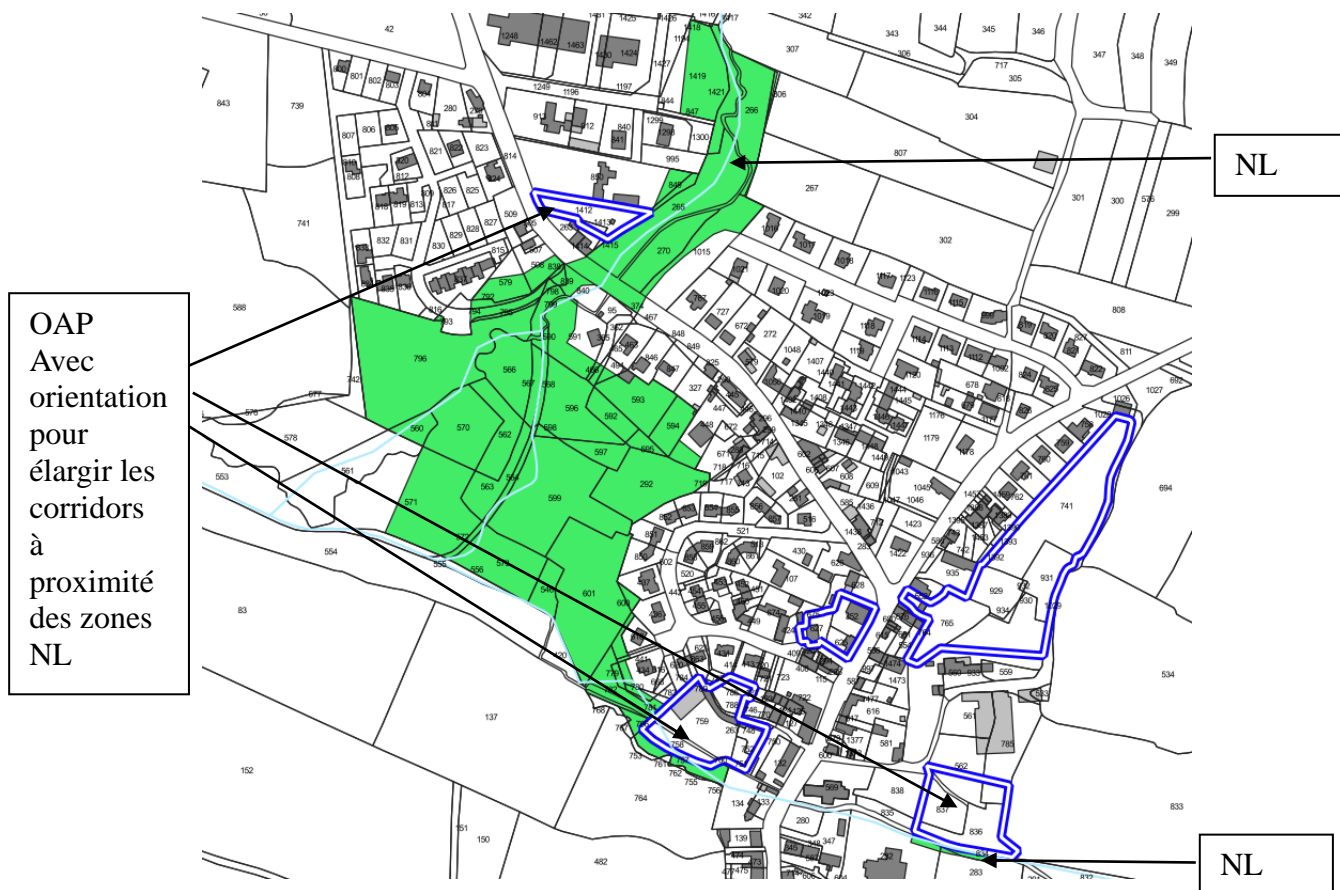
### Zone NF

Cette zone peut recevoir des aménagements et des constructions liées à l'exploitation forestière.

**Zone NL**

L'objectif du règlement de la zone NL est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Aménager des espaces récréatifs autour du bourg
- Protéger le caractère naturel de la zone
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants
- Préserver les zones humides
- Pérenniser la renaturation des cours d'eau et maintenir les corridors écologiques proches du bourg



**Les objectifs des règles applicables en zone NL**

| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs  |
|--|--|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |  |  |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions).   | Préserver les espaces naturels.  |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Sont interdits :<br>Les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.<br>Les terrassements drainages...à moins de 5 m des cours d'eau. Préservation des espaces proches des | Préserver les corridors et la nature en ville.<br>Préserver la trame verte et bleue.<br>Ouvrir au public les zones |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>cours d'eau.</p> <p>Sont autorisées : Certaines installations et constructions de sécurité ou techniques.</p> <p>Aires naturelles de camping, aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air, si compatible avec la zone naturelle.</p> | naturelles.   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |   |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>              | Règles pour les clôtures grillage ou poteaux bois ou haies et passage de la faune.  | Ne pas altérer l'environnement paysager.  |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                                      | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>   | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p> |
| <b>Stationnement</b>   | Le stationnement doit correspondre aux besoins.   | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.   |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |   |   |
| <b>Desserte par les voies</b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>   |

### Zone NHp

La zone NHp est située dans un secteur à dominante naturelle à forte valeur patrimoniale, elle couvre un STECAL à vocation touristique.

L'objectif du règlement de la zone NHp est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Mettre en valeur le caractère patrimonial et historique du hameau des Cours
- Protéger le caractère naturel de la zone
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants
- Pérenniser le développement touristique du château de ses dépendances comprenant des gîtes voire le développer vers une destination « hôtel » si + de 15 personnes.



En jaune STECAL NHP + en rouge changement de destination + hachures bleues secteur patrimoine

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs   |
|--|---|---|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |   |   |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Logement (sous conditions).<br>Uniquement dans les bâtiments existants en changement de destination :<br>- Hôtels (sous conditions).<br>- Autres hébergements touristiques (sous conditions).<br>- Activités de services.   | Préserver la qualité paysagère du site.<br><br>Permettre des extensions mesurées pour les habitations existantes.<br><br>Permettre la réhabilitation d'ancienne construction par changement de destination. |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Sont interdits :<br>- Les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.<br>- La création de bâtiments nouveaux.<br><br>Sont autorisées, sous conditions les changements de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.   | Préserver les espaces naturels.<br><br>Préserver le patrimoine bâti existant sans autoriser les nouvelles constructions.  |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |   |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :<br/>                             Pour les habitations : extension limitée à 50 m<sup>2</sup><br/>                             50 m<sup>2</sup> d'annexes cumulées.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :<br/>                             La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser les hauteurs de la construction qu'elle viendrait jouxter.<br/><br/>                             Règles particulières pour les annexes, 5 m au point</li> </ul> | Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant des extensions limitées.  |

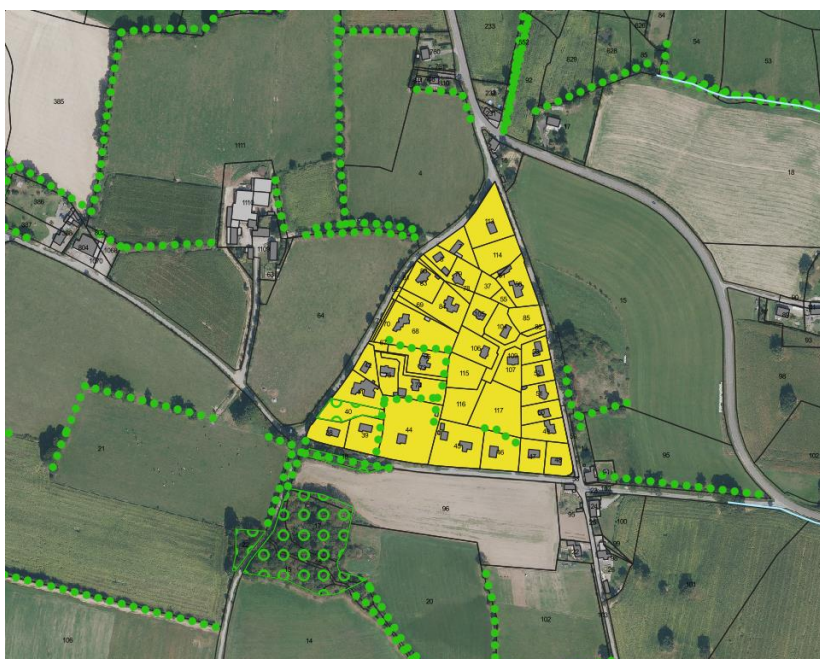
|   |   |  |
|---|---|--|
|   | le plus haut.   |  |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> | <p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Respect des constructions présentant un intérêt architectural : matériaux, ordonnancement.</p> <p>Façades/ravalement : La nature et la couleur des enduits en harmonie avec l'écriture architecturale.</p> <p>Règles pour les clôtures grillage ou poteaux bois ou haies et passage de la faune. Possibilité mur en pierre.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue en cohérence avec le caractère historique du lieu.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Protection architecturale d'un secteur patrimonial.</p> |
| <b>Traitement environnemental et paysager</b>                         | Recommandation d'espèces peu allergisantes.   | Planter des essences locales et peu allergisantes.   |
| <b>Stationnement</b>  | Le stationnement doit correspondre aux besoins.   | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.  |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                                     |   |  |
| <b>Desserte par les voies</b>   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>  |
| <b>Desserte par les réseaux</b>                                       | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.  | Préserver les espaces naturels.  |

### Zone NHe

La zone NHe est située dans un secteur naturel comprenant les constructions lâches du hameau de La Loge, elle couvre un STECAL à vocation d'habitats.

L'objectif du règlement de la zone NHe est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger le caractère naturel de la zone
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants
- Autoriser les constructions dans les quelques dents creuses restantes.



En jaune le secteur NHe

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs   |
|--|---|---|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |   |   |
| <b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>                                | Habitation<br>Équipements d'intérêt collectif et services publics<br>Bureau   | Favoriser la mixité des fonctions.  |
| <b>Interdiction et limitation</b>  | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.  | Réduire les risques de nuisances.   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |   |
| <b>Volumétrie et implantation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :<br/>9 mètres au point le plus haut.<br/>Règles particulières pour les annexes.<br/>Règles alternatives pour une meilleure intégration.</li> <li>• <u>Implantation</u> :<br/>Par rapport aux voies : 5 m<br/>Par rapport aux limites séparatives : En limite ou en retrait d'au moins 1,9 m ; Règles alternatives pour une meilleure intégration<br/>Pas de règles spécifiques pour les annexes.</li> </ul> | Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.<br><br>Favoriser la densification.              |
| <b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>              | Harmonie générale des constructions.<br>Règles (façade, ravalement)<br>Règles différentes pour les clôtures sur rue ou en limite séparatives. Un dispositif ajouré est  | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches |

|   | demandé.  | environnementales.  |
|---|---|---|
| <b>Traitement environnemental et paysager</b> | Recommandation d'espèces peu allergisantes.<br>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br>Coefficient de végétalisation min 50 %.   | Planter des essences locales et peu allergisantes.<br>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Limiter l'imperméabilisation. |
| <b>Stationnement</b>                          | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.<br>2 places par logements en parking de jour.<br>Règles différentes en fonction de la destination.<br>Le stationnement des vélos doit correspondre au besoin. | Autoriser la densification.<br>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.  |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>             |   |   |
| <b>Desserte par les voies</b>                 | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.  |
| <b>Desserte par les réseaux</b>               | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.  | Préserver les espaces naturels.   |

---

## **CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU**

---

# 1 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience définit la notion d'artificialisation des sols et inscrit dans le droit un objectif de réduction **par deux de la consommation d'espaces** sur les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

## Consommation de ENAF du PLU

Pour rappel dans les chapitres précédents nous avons détaillé la consommation d'ENAF du PLU.

- Les zones 1AUe et 2AUe consomment 1,8 ha de ENAF
- Les zones 1AUL consomment 0,4 ha de ENAF
- Les STECAL économiques consomment 0,3 ha de ENAF

## Réduction d'espaces par rapport au MOS

Le PLU étant sur une durée de 12 ans entre 2024 et 2036 outre le calcul de la consommation d'espaces sur cette durée il a été nécessaire de calculer aussi la consommation d'espace entre :

- entre 2021 et 2024, avant l'application du PLU mais date de départ de la loi climat et résilience,
- de 2021 à 2031, durée pendant laquelle s'applique l'objectif de réduction de 50%. Pour trouver la consommation sur cette période il a fallu faire une moyenne sur la période 2021-2036.
- de 2031 à 2036, reste de la durée du PLU.

| MOS                                     |     |
|---|-----|
| 2011/2021                               |     |
| Consommation à vocation d'habitat en ha | 2   |
| Consommation mixte                      | 0,5 |
| Consommation mixte équipements          | 1,9 |
| Total                                   | 4,4 |
| 4,5 ha avec les arrondis                |     |

| ENAF                     | Total consommé 2011-2021 | Total consommé 2024-2036 PLU projet | Objectif Réduction de la conso. d'espace |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|
| Surface totale consommés | 4,5 ha                   | 2,8 ha                              | -50%                                     |

| ENAF                     | Total consommé 2021-2024 sans rectification MOS | Total consommé 2024-2036 Projet PLU 12 ans | Total consommé 2021-2036 15 ans | Soit une moyenne par an | Total consommé 2021- 2031 10 ans | Réduction de la consommation d'espace 2021-2031 | Total consommé 2032-2036 |
|--------------------------|---|--|---------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---|--------------------------|
| Surface totale consommés | 0,46 ha   | 2,5 ha                                     | 2,96 ha                         | 0,2 ha                  | 2 ha                             | -55,56%   | 0,8 ha                   |

| Consommation d'espaces depuis 2021 |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| La Loge déjà consommé depuis 2021  | en m <sup>2</sup> |
| ZE0117                             | 3069              |
| ZE0116                             | 1600              |

ZE 116 : 1640m<sup>2</sup> BISDORFF PC 20T0004  
ouverture de chantier le 07/10/2020  
ZE 117 : 3076m<sup>2</sup> BOULNOIS PC 21T0002  
ouverture de chantier le 04/11/2021.

Bien que l'ouverture de chantier d'une des parcelles a eu lieu avant août 2021 la DDTM souhaite qu'elles soient comptabilisées en consommation d'espaces après 2021 comme sur le MOS.

**Soit 0,46 ha consommés après 2021.**

Le projet de PLU de la commune de TAILLIS prend en compte la loi Climat et Résilience car la consommation de l'espace est **réduite de 55,56 % entre la période 2011-2021 et 2021 et 2031.**

## 2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

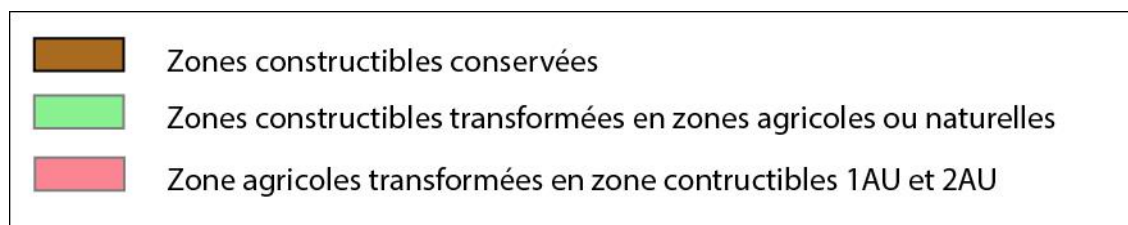
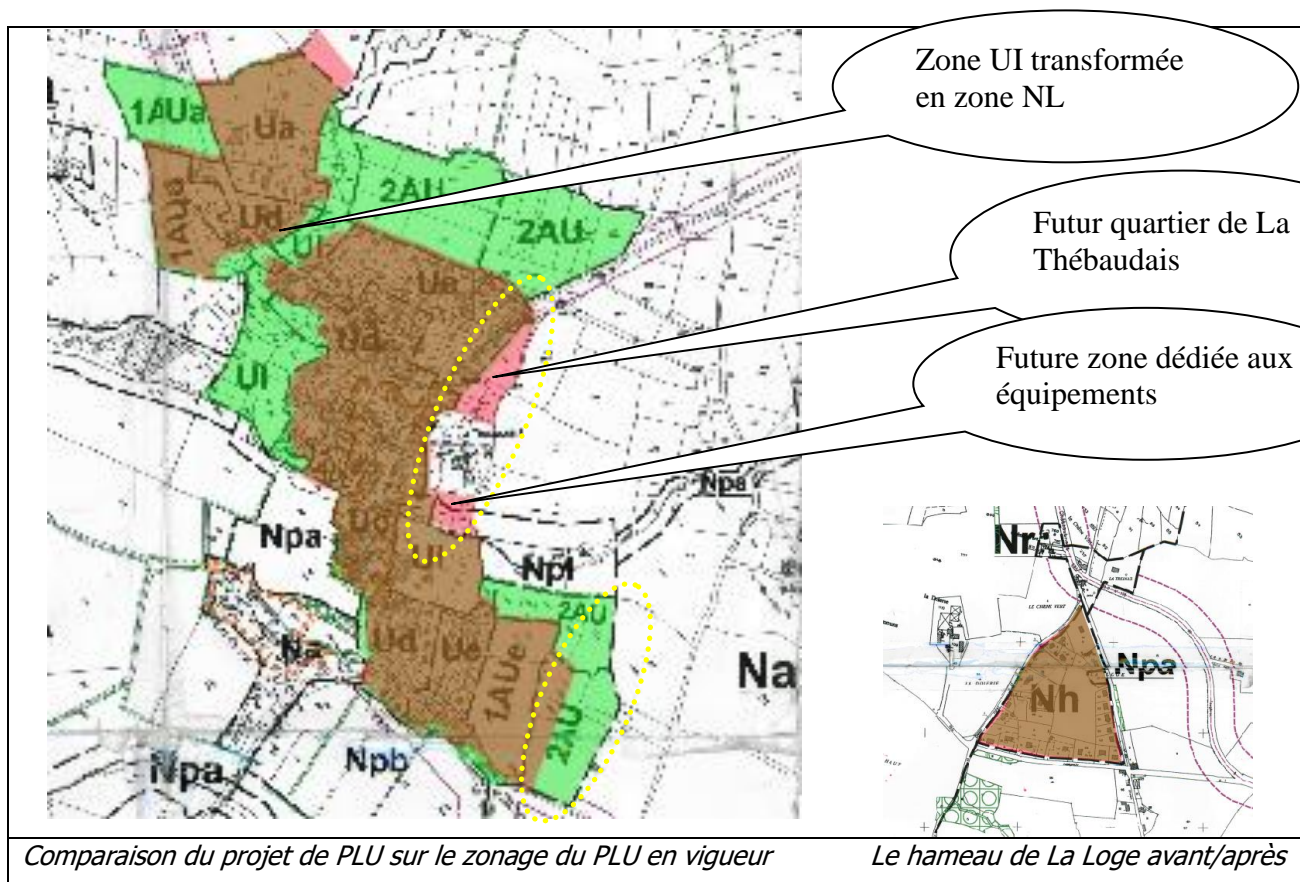
Le précédent PLU n'a pas été numérisé. La comparaison avec le présent PLU a été callé (sur la carte ci-dessous) sur le zonage du PLU en vigueur pour visualiser les zones rendues à l'agriculture ou aux espaces naturels.

Les zones constructibles autour du bourg sont largement diminuées par rapport au précédent PLU.

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible (agricole ou naturelle). Nous pouvons constater que les extensions du bourg sont très largement diminuées.

En rose apparaissent les secteurs devenus constructibles.

Pour rappel, le hameau de La Loge reste constructible dans le présent PLU.



---

# **CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de TAILLIS ont particulièrement veillé à préserver le caractère original du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

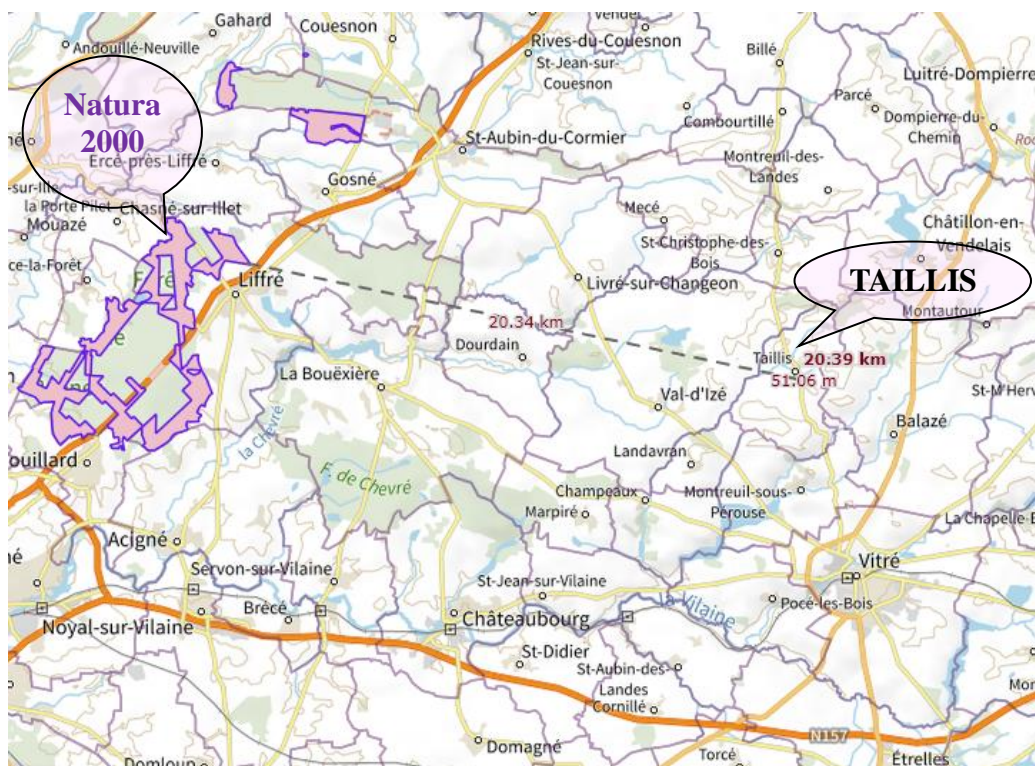
## **1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche**

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche est situé à plus de 25 km au nord-ouest de la commune. Il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

### **1.1 Présentation du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »**

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

Le site le plus proche est situé à plus de 20 km au nord-ouest de la commune. Il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

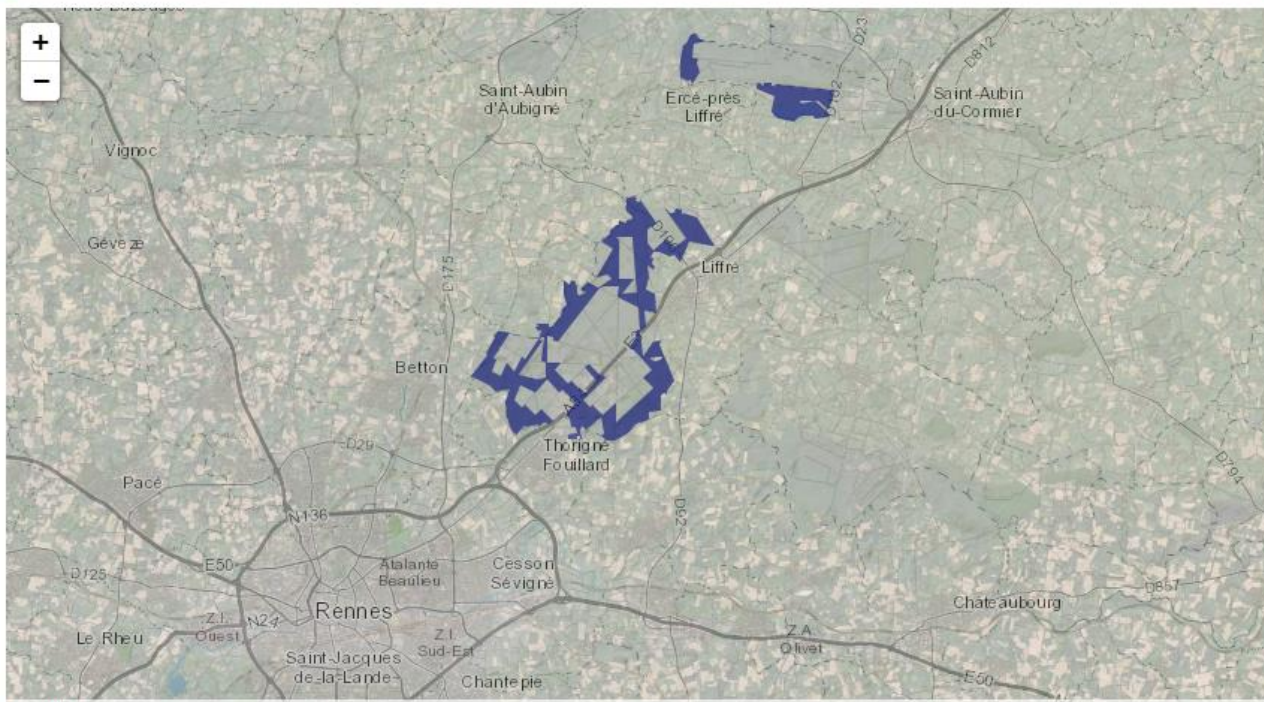


## Caractéristiques du site

Elément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Le périmètre du site Natura 2000 "**Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" s'étend sur 1 728 hectares et concerne plusieurs communes (Betton, Gosné, Liffré, Mézières-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier, Saint-Sulpice-la-Forêt, Thorigné-Fouillard).

Carte de localisation



## Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

## Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

### Habitats d'intérêt communautaire

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 4030 - Landes sèches européennes
- 7110 - Tourbières hautes actives
- 7140 - Tourbières de transition et tremblantes
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

### Espèces d'intérêt communautaire

- ✓ Amphibiens
  - 1166 *Triturus cristatu*
- ✓ Poissons
  - 1096 *Lampetra planeri*
  - 1163 *Cottus gobio*
- ✓ Invertébrés
  - 1083 *Lucanus cervus*
  - 6199 *Euplagia quadripunctaria*
- ✓ Mammifères
  - 1303 *Rhinolophus hipposideros*
  - 1308 *Barbastella barbastellus*
  - 1323 *Myotis bechsteinii*
  - 1324 *Myotis myotis*
- ✓ Plantes
  - 1831 *Luronium natans*

**Considérant que le site Natura 2000 le plus proche de la commune de TAILLIS est situé à plus de 20 km des zones d'extension de l'urbanisation, nous pouvons considérer que le projet de PLU n'aura aucune incidence positive ou négative sur les habitats et espèces précédemment listés.**

## 2 Les incidences du PADD sur l'environnement

L'analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d'une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

|                      |     | Enjeux environnementaux          |                  |                   |  |         |                    |  |
|----------------------|-----|----------------------------------|------------------|-------------------|--|---------|--------------------|--|
|                      |     | Milieux naturels et biodiversité | Ressource en eau | Sols et sous-sols | Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel | Risques | Nuisances et bruit | Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques |
| Orientations du PADD | 1-1 | --                               | -                | --                | -  |         | -                  | -  |
|                      | 1-2 | +                                | -/+              | +                 | +  | -/+     | -/+                | -/+  |
|                      | 1-3 | -/+                              | -/+              | -                 | -/+  | -/+     | -/+                | -  |
|                      | 1-4 | +                                | -/+              | +                 | -/+  | +       | +                  | +  |
|                      | 1-5 | +                                | -/+              | -/+               | +  |         |                    | +  |
|                      | 1-6 | -/+                              | -                | +                 | -/+  |         |                    | -  |
|                      | 2-1 | -/+                              |                  | -                 | ++   |         | -                  | -/+  |
|                      | 2-2 | ++                               |                  | -                 | ++   | +       | +                  | ++   |
|                      | 2-3 | ++                               | ++               | ++                | ++   | +       | +                  | +  |
|                      | 2-4 | ++                               | ++               | +                 | +  | +       | -/+                | ++   |
|                      | 3-1 | -/+                              | -/+              | -/+               | -/+  | -/+     | -/+                | -/+  |
|                      | 3-2 |                                  |                  |                   | +  |         | -/+                | +  |
|                      | 3-3 | -/+                              | -                | ++                | +  | -/+     | -/+                | -/+  |
|                      | 3-4 | -/+                              | -                | -/+               | +  |         |                    |  |
|                      | 4-1 | ++                               | ++               | ++                | ++   | +       | +                  | ++   |
|                      | 4-2 | ++                               | ++               | +                 | ++   | +       | +                  | ++   |
|                      | 4-3 | ++                               | ++               | ++                | ++   | +       |                    | ++   |
|                      | 4-4 | ++                               | ++               | ++                | ++   | +       | +                  | +  |
| 4-5                  | +   | +                                | +                | ++                |  | +       | +                  |  |
| 4-6                  |     |                                  |                  | ++                |  |         |                    |  |

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives.

Les principales incidences négatives proviennent de L'orientation 1-1 : UNE PRODUCTION RÉGULIÈRE DE LOGEMENT ;

Le projet est très favorable au cadre de vie, paysage et patrimoine et aux milieux naturels et biodiversité.

Les enjeux environnementaux les plus impactés sont les sols et sous-sols, les nuisances et bruit.

Quant à l'impact sur l'effet de serre et pollutions atmosphériques il est compensé par des mesures très favorables au PADD sur la protection des espaces naturels en milieu urbain ou en campagne et grâce à l'amélioration des mobilités actives.

### 3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement




Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

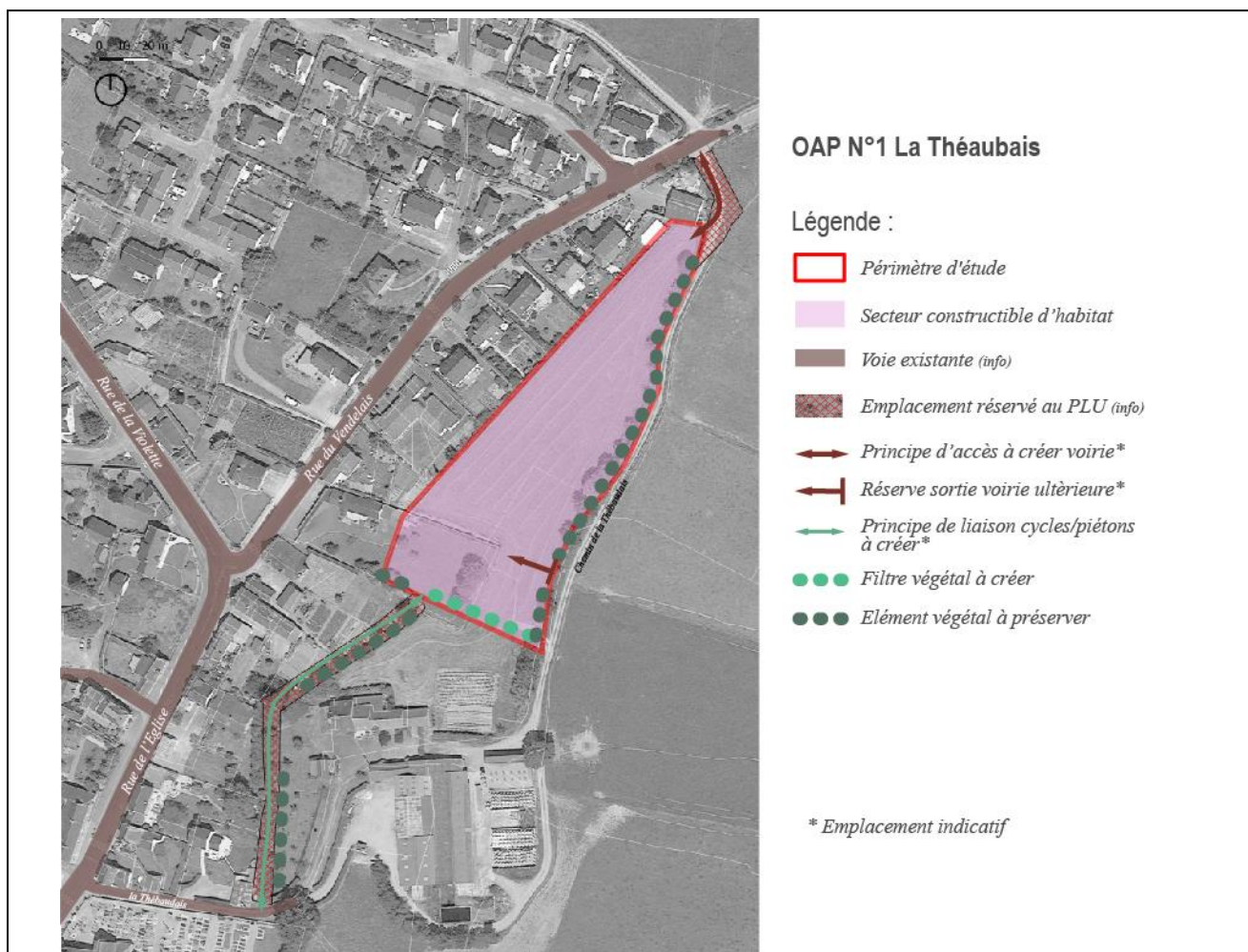
#### 3.1 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat

En termes d'habitat, le PLU prévoit quelques logements en dents creuses du bourg, d'un hameau ou dans du bâti existant (changements de destination). La richesse biologique de ces milieux étant nulle, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Les informations suivantes s'attachent donc à mesurer les incidences des deux OAP habitat sur l'environnement.

Ces secteurs classés en zone 1AUE et 2AUE représente 49 % des nouveaux logements.

| <b>Zone 2AUE – OAP n°1</b>  |   |
|---|---|
|    | <div style="text-align: center;">  <p>Jardin potager à proximité</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Prairie entretenue</p> </div> |
| <b>Occupation du sol</b>  | Prairie anciennement agricole non exploitée depuis 2022 mais entretenue. Jardins potagers hors zone au sud-ouest.   |
| <b>Présentation du site et enjeux</b>   |   |
| Ce secteur est situé à 250 m du centre bourg. Il est à l'écart des réservoirs de biodiversité. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site. Présence d'une haie bocagère le long d'un chemin rural implantée en limite est du site et de quelques arbres au sud de la zone AU. En périphérie sud du site il existe également un verger et la ferme de la Thébaudais qui a cessé son activité. Des itinéraires de promenades sont identifiés en limites ouest du site. |   |



**Incidences du projet de PLU (si la zone passe de 2AUE en 1AUE)**

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels communaux.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'ENAF.
- Urbanisation d'un secteur situé proche du bourg (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

**Mesures de préservation et de mise en valeur**

| Mesures d'évitement  | Mesures de réduction   | Mesures de compensation   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies bocagères ouest ainsi que le chemin rural seront conservés. Les haies au</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accès viaire du site sera uniquement possible par le nord du site alors que les accès piétons seront au sud. Il s'agit d'inciter</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un filtre végétal et une zone tampon seront prévus entre le</li> </ul> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>sein de la zone seront intégrées au projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur des jardins potagers situé au sud-ouest sera conservé en espace agricole puisque l'urbanisation n'y est pas prévue.</li> </ul> | <p>à se déplacer à pied vers le bourg plutôt qu'en voiture. (augmentation des déplacements doux vers le bourg et les équipements et limiter les émissions de gaz à effet de serre).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, création de deux emplacements réservés pour réaliser des liaisons douces en site propre et les relier au réseau de chemins existants.</li> <li>• Report des liaisons douces dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</li> <li>• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Coefficient de végétalisation min 30 % est imposé à la parcelle.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> </ul> | <p>nouveau quartier et l'ancienne ferme de la Thébaudais.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de ce quartier engendrera la justification pour créer une liaison allant du sud du quartier vers le cimetière et les équipements.</li> </ul> |
|---|--|---|

**Zone 1AUE – OAP n°2**



Accès au site depuis le champ large 2



Vue depuis le nord de l'OAP

**Occupation du sol** Parcelle en lanière cultivée. Espace de culture de transition entre le lotissement et les grandes parcelles.

**Présentation du site et enjeux**

Ce secteur est situé dans le prolongement du lotissement le Champ Large (1 et 2) dont les accès étaient déjà prévus. Il est situé à 250 m des terrains de foot et des équipements sportifs. Il est implanté à l'écart des réservoirs de biodiversité. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site. Les seuls arbres présents sont en périphérie au nord du site, des itinéraires de promenades y sont aussi identifiés.



OAP N°2 Le Champ Large

**Légende :**

- Périmètre d'étude
- Secteur constructible d'habitat
- Voie existante (info)
- Chemin existant (info)
- Principe de liaison cycles/piétons existante
- Principe d'accès à créer voirie\*
- Principe de liaison cycles/piétons à créer\*
- Filtre végétal à créer
- Élément végétal à préserver

\* Emplacement indicatif

| <b>Incidences du projet de PLU</b>  |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels communaux.</li> <li>• Augmentation du besoin en eau potable.</li> <li>• Augmentation des effluents.</li> <li>• Augmentation des déchets.</li> <li>• Imperméabilisation des sols.</li> <li>• Consommation d'ENAF.</li> <li>• Urbanisation d'un secteur situé dans le prolongement du bourg et des équipements (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).</li> <li>• Impact mesurée sur le paysage.</li> <li>• Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul> |   |  |
| <b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>   |   |  |
| <b>Mesures d'évitement</b>  | <b>Mesures de réduction</b>   | <b>Mesures de compensation</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les seuls arbres périphériques au nord seront conservés dans le cadre de l'OAP.</li> <li>• Il n'y a pas de nouvelle création d'accès viaire.</li> <li>• Les accès aux itinéraires de promenade sont maintenus.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction de nouveaux logements à 320 m de l'école rue de l'église et à 250 m de l'école rue de Vitré, permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, mise en place de l'outil L 151-38 pour créer ou préserver des liaisons douces en site propre et les relier au réseau de chemins existants. OAP indiquant les chemins à créer ou préserver.</li> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un filtre végétal sera prévu entre le nouveau quartier et le paysage au sud et à l'est.</li> <li>• La création du quartier permettra de renforcer et prolonger les liaisons douces vers les équipements.</li> </ul> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</li><li>• Coefficient de végétalisation min 30 % est imposé à la parcelle.</li><li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li><li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li></ul> |  |
|--|--|--|

## **4 Les autres incidences sur la composante environnementale**

### **4.1 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité**

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

#### **Incidences positives**

OBJECTIF N°1.2 : PRIORISER L'URBANISATION DANS LE BOURG

OBJECTIF N°1.4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

OBJECTIF N°1.5 : FACILITER LA MIXITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

OBJECTIF N°2.2 : FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

OBJECTIF N°2.3 : CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS EN COEUR DE BOURG

OBJECTIF N°2.4 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

OBJECTIF N°4.1 : CONSERVER LA TRAME VERTE TAILLISSIEUNE

OBJECTIF N°4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

OBJECTIF N°4.3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET RENATURER LES CORRIDORS ALTÉRÉS

OBJECTIF N°4.4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DU PLATEAU DE VITRÉ

OBJECTIF N°4.5 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

#### **Incidences négatives**

OBJECTIF N°1.1 : UNE PRODUCTION RÉGULIÈRE DE LOGEMENT

#### **Incidences qui s'annulent (autant positives que négatives)**

OBJECTIF N°1.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

OBJECTIF N°1.6 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG, ET AUTORISER LES CONSTRUCTIONS DE MANIÈRE EXCEPTIONNELLE

OBJECTIF N°2.1 : CONFORTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENT EXISTANTE

OBJECTIF N°3.1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU BAS PONT

OBJECTIF N°3.3 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

OBJECTIF N°3.4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION des ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

#### **4.1.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

Globalement, le présent PLU aura des incidences plutôt positives sur les milieux naturels et la biodiversité

Les rares réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune sont éloignés des futures zones urbanisables et font l'objet de protections réglementaires (zonage naturelle protégée N, classement en éléments de paysage à préserver...).

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les zones humides, les cours d'eau ainsi que leurs abords. Ces espaces sont classés en zone N et classés en éléments de paysage à préserver.

Aucune continuité écologique majeure ne sera menacée par le présent PLU. Au contraire certaines seront renforcées par l'augmentation dans le PLU des zones naturelles traversant le bourg.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proche de la zone agglomérée sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

#### **4.1.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

##### **Mesures d'évitement des incidences**

- Classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (N).
- Classement des abords des cours d'eau en zone naturelle protégée (N).
- Classement en zone naturelle (NL) toute la traversée du bourg par le ruisseau de la Vallée afin de renforcer et préserver la nature en ville.
- Le périmètre sud de l'OAP n°3 et 6 ont on permit d'intégrer une bande de protection le long du ruisseau de Panloup pour renaturer et préserver ses abords dans le cadre d'un aménagement.
- Création d'OAP Thématique sur la trame verte et bleue biodiversité
- Les deux seuls STECAL « économique » autorisés, concernent des diversifications de l'agriculture vers de l'ouverture au public de la campagne avec une ferme scolaire et une activité équine. Les constructions seront modérées et soumises à conditions. Aucun STECAL d'activité type industrie n'a été autorisé.
- Préservation de :
  - 2 ha de boisements en EBC,
  - 14 arbres en EBC,
  - 22 ha de boisements,
  - 88 km de haies,
  - 90 ha de zones humides,
  - 27 km de cours d'eau.

##### **Mesure de réduction des incidences**

- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées.
- La densité minimale moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera de 20 logements à l'hectare contre environ 11 lgts/ha au cours de la précédente décennie.
- Les OAP identifient les végétaux qu'il convient de préserver ou imposent la plantation de nouveaux linéaires arbustifs.

## 4.2 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 3 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

TAILLIS est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur la ressource en eau :

### Incidences positives

OBJECTIF N°2.3 : CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS EN COEUR DE BOURG

OBJECTIF N°2.4 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ENERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

OBJECTIF N°4.1 : CONSERVER LA TRAME VERTE TAILLISSIENNE

OBJECTIF N°4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

OBJECTIF N°4.3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET RENATURER LES CORRIDORS ALTÉRÉS

OBJECTIF N°4.4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DU PLATEAU DE VITRÉ

OBJECTIF N°4.5 : MATÉRIALISER CLAIEMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

### Incidences négatives

OBJECTIF N°1.1 : UNE PRODUCTION RÉGULIÈRE DE LOGEMENT

OBJECTIF N°1.6 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG, ET AUTORISER LES CONSTRUCTIONS DE MANIÈRE EXCEPTIONNELLE

OBJECTIF N°3.3 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

OBJECTIF N°3.4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION des ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

### Incidences qui s'annulent (autant positives que négatives)

OBJECTIF N°1.2 : PRIORISER L'URBANISATION DANS LE BOURG

OBJECTIF N°1.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

OBJECTIF N°1.4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

OBJECTIF N°1.5 : FACILITER LA MIXITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

OBJECTIF N°3.1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU BAS PONT (sans créer d'extension de ZA)

Le PLU de TAILLIS ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

#### **4.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

Le projet de PLU prend en compte l'inventaire des zones humides communal.

L'ensemble des zones humides recensées, soit 90 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU au titre de l'article L 151-23 du CU.

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation de la très grande majorité des zones humides, notamment par rapport au précédent PLU qui ne les préservait pas, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement en zone N au moins 35 mètres de part et d'autre des berges. Les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau.

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions de la zone agglomérée seront assainies collectivement.

#### **4.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

##### **Mesures d'évitement des incidences**

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection (N) de 35 mètres autour des cours d'eau.
- Création d'une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (règlement écrit). + une règle interdisant les affouillements exhaussements dans une bande de 10m.
- Création d'OAP Thématique sur la trame verte et bleue et biodiversité
- Préservation de :
  - 88 km de haies,
  - 90 ha de zones humides,
  - 27 km de cours d'eau.

##### **Mesure de réduction des incidences**

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Coefficient de végétalisation imposé dans toutes les zones du PLU.

## 4.3 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

### Incidences positives

OBJECTIF N°1.4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

OBJECTIF N°2.3 : CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS EN COEUR DE BOURG

OBJECTIF N°2.4 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

OBJECTIF N°3.3 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

OBJECTIF N°4.1 : CONSERVER LA TRAME VERTE TAILLISSIENNE

OBJECTIF N°4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

OBJECTIF N°4.3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET RENATURER LES CORRIDORS ALTÉRÉS

OBJECTIF N°4.4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DU PLATEAU DE VITRÉ

OBJECTIF N°4.5 : MATÉRIALISER CLAIEMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

### Incidences négatives

OBJECTIF N°1.1 : UNE PRODUCTION RÉGULIÈRE DE LOGEMENT

OBJECTIF N°1.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

OBJECTIF N°2.1 : CONFORTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENT EXISTANTE

### Incidences qui s'annulent (autant positives que négatives)

OBJECTIF N°3.1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU BAS PONT

OBJECTIF N°3.2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

OBJECTIF N°3.4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION des ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

### 4.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, les secteurs d'extension à vocation d'habitat sont modérés pour une commune tel que TAILLIS (consommation totale de 1,8 hectares d'ENAF). Les espaces d'extensions à vocation d'équipements sont créés en continuité des espaces naturels afin de créer des transitions entre l'urbanisation et les espaces non construits, ils ont plus vocation à recevoir des zones de loisirs de plein air que des constructions, ils seront donc largement végétalisés (consommation totale de 0,4 hectare d'ENAF). Quant à l'activité économique le choix a été fait de ne pas prévoir d'extension de ZA afin de limiter la consommation d'espace.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée.

|                         | 2011-2021*     | Projection sur les 12 prochaines années |
|-------------------------|----------------|---|
| Surface consommée       | 4,5 ha         | 2,5 ha (zones AU + STECAL)              |
| <i>Moyenne annuelle</i> | <i>0,45 ha</i> | <i>0,2 ha</i>                           |

\* Source : MOS – Juillet 2023

### 4.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

#### Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension.
- Identification de secteurs de renouvellement urbain qui permet de limiter les besoins en extension.
- La surface artificialisée à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée.
- Extensions urbaines diffuses proscrites : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).
- Un seul hameau constructible en dents creuses ne consommant pas de ENAF.

#### Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare, contre 11 logements par hectare lors de la dernière décennie).
- PLU sur 12 ans réduisant la consommation d'espace de 50% par rapport à la décennie précédente.

## 4.4 L'impact sur le paysage

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les paysages :

### Incidences positives

OBJECTIF N°1.2 : PRIORISER L'URBANISATION DANS LE BOURG

OBJECTIF N°1.5 : FACILITER LA MIXITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

OBJECTIF N°2.1 : CONFORTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENT EXISTANTE

OBJECTIF N°2.2 : FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

OBJECTIF N°2.3 : CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS EN COEUR DE BOURG

OBJECTIF N°2.4 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

OBJECTIF N°3.2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

OBJECTIF N°3.3 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

### Incidence négative

OBJECTIF N°1.1 : UNE PRODUCTION RÉGULIÈRE DE LOGEMENT

### Incidences qui s'annulent (autant positives que négatives)

OBJECTIF N°1.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

OBJECTIF N°1.4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

OBJECTIF N°1.6 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG, ET AUTORISER LES CONSTRUCTIONS DE MANIÈRE EXCEPTIONNELLE

OBJECTIF N°3.1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU BAS PONT

### 4.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- règles relatives à l'harmonie générale des constructions.
- protection des éléments et de secteurs du patrimoine bâti,
- traitement des franges urbaines.

Une paysagiste est intervenue pour la réalisation, conception des OAP après visite de terrain.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

#### **4.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

##### **Mesures d'évitement des incidences**

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension.
- Choix de ne pas retenir le scénario d'une zone AU en face le manoir des cours pour conserver l'environnement patrimonial préservé autour de celui-ci.
- Un seul hameau constructible dont les dents creuses sont à l'intérieur d'une enveloppe déjà bâtie.
- Mitage proscrit.
- Préservation de :
  - 88 km de haies,
  - 22 ha de boisements,
  - 10 éléments de patrimoine bâti et 3 secteurs patrimoniaux,
  - 23 km de chemins.
- Protection stricte en EBC :
  - de 2 ha de boisements,
  - de 14 arbres isolés remarquables.

##### **Mesure de réduction des incidences**

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

## 4.5 L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

### Incidences positives

OBJECTIF N°1.2 : PRIORISER L'URBANISATION DANS LE BOURG

OBJECTIF N°1.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

OBJECTIF N°1.4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

OBJECTIF N°2.1 : CONFORTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENT EXISTANTE

OBJECTIF N°2.2 : FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

OBJECTIF N°2.3 : CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS EN COEUR DE BOURG

OBJECTIF N°2.4 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

OBJECTIF N°3.2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

OBJECTIF N°4.1 : CONSERVER LA TRAME VERTE TAILLISSIENNE

OBJECTIF N°4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

OBJECTIF N°4.3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET RENATURER LES CORRIDORS ALTÉRÉS

### Incidence négative

OBJECTIF N°1.1 : UNE PRODUCTION RÉGULIÈRE DE LOGEMENT

OBJECTIF N°3.4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION des ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

### Incidences qui s'annulent (autant positives que négatives)

OBJECTIF N°1.5 : FACILITER LA MIXITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

OBJECTIF N°1.6 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG, ET AUTORISER LES CONSTRUCTIONS DE MANIÈRE EXCEPTIONNELLE

OBJECTIF N°3.1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU BAS PONT (sans extension de ZA)

### 4.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

La valorisation des déplacements doux a été un fil conducteur dans tout le processus de réflexion du projet urbain du PLU. Les zones à urbaniser seront plus facilement accessibles à pied qu'en voiture depuis le bourg. La localisation des zones d'équipements fera la transition et le lien entre les nouveaux quartiers. Leur accès par la marche pour aller d'un point à un autre sera facilité par des emplacements réservés permettant la connexion par certains passages encore privés.

## **4.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

### **Mesures d'évitement des incidences**

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerce et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- OAP thématique déplacement.

### **Mesure de réduction des incidences**

- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et interquartiers,
- Création d'emplacements réservés pour faciliter les déplacements doux,
- Protection de 23 km de chemins à préserver ou créer,
- Volonté de créer une piste cyclable du bourg de Taillis vers la V9 (voie verte) avec un emplacement réservé.

## 4.6 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de TAILLIS entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux administrés de réduire leurs consommations énergétiques. De multiples objectifs sont affichés dans le PADD :

### Incidences positives

OBJECTIF N°2.2 : FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

OBJECTIF N°2.3 : CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS EN COEUR DE BOURG

OBJECTIF N°2.4 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

OBJECTIF N°3.2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

OBJECTIF N°4.1 : CONSERVER LA TRAME VERTE TAILLISSIENNE

OBJECTIF N°4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

OBJECTIF N°4.3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET RENATURER LES CORRIDORS ALTÉRÉS

OBJECTIF N°4.4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DU PLATEAU DE VITRÉ

OBJECTIF N°4.5 : MATÉRIALISER CLAIEMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

### Incidences négatives

OBJECTIF N°1.1 : UNE PRODUCTION RÉGULIÈRE DE LOGEMENT

OBJECTIF N°1.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

OBJECTIF N°1.6 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG, ET AUTORISER LES CONSTRUCTIONS DE MANIÈRE EXCEPTIONNELLE

### Incidences qui s'annulent (autant positives que négatives)

OBJECTIF N°1.2 : PRIORISER L'URBANISATION DANS LE BOURG

OBJECTIF N°2.1 : CONFORTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENT EXISTANTE

OBJECTIF N°3.1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU BAS PONT

OBJECTIF N°3.3 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

### 4.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

#### La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection des boisements, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui

ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Cependant, la construction seule des nouveaux logements hors résorption de la vacance et changement de destination (68 envisagés par le PLU) aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins 2 890\* t eq CO<sub>2</sub>. Cette estimation ne prend pas en compte le carbone qui sera rejeté lors des autres travaux sur les parcelles, ni les émissions liées à l'utilisation future de ces logements.

Il est donc impossible de compenser la totalité des émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU.

#### La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

### **4.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures de réduction des incidences**

- \*68 logements de 100m<sup>2</sup> chacun en moyenne = 6 800m<sup>2</sup> de surface au sol  
Émissions GES pour construction sur 1m<sup>2</sup> = 425 kg eq CO<sub>2</sub>  
 $6\,800 \times 425 = 2\,890\,000$  kg eq CO<sub>2</sub>, soit 2 890 t eq CO<sub>2</sub>.
- a  
Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les courts déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

## 4.7 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

### 4.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

#### Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

TAILLIS est exposée aux risques suivants :

- Le risque lié aux séismes
- Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles
- Le risque lié aux tempêtes et grains
- Le risque lié au radon
- Le risque lié au transport de matières dangereuses
- Le risque lié aux installations classées

#### Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état d'un site susceptible d'être pollué par les activités industrielles sur la commune.

#### Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de ne pas créer de nouvelle zone à vocation économique permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les autres axes routiers, le plan de zonage fait apparaître des marges de recul autour des routes départementales. De plus, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

De multiples objectifs en lien avec ces thématiques sont affichés dans le PADD :

#### **Incidences positives**

OBJECTIF N°1.4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

OBJECTIF N°2.2 : FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

OBJECTIF N°2.3 : CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS EN COEUR DE BOURG

OBJECTIF N°2.4 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

OBJECTIF N°4.1 : CONSERVER LA TRAME VERTE TAILLISSIENNE

OBJECTIF N°4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

OBJECTIF N°4.3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET RENATURER LES CORRIDORS ALTÉRÉS

OBJECTIF N°4.4 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DU PLATEAU DE VITRÉ

OBJECTIF N°4.5 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

### **Incidences qui s'annulent (autant positives que négatives)**

OBJECTIF N°1.2 : PRIORISER L'URBANISATION DANS LE BOURG

OBJECTIF N°1.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

OBJECTIF N°3.1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU BAS PONT

OBJECTIF N°3.3 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

## **4.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

### **Mesures d'évitement des incidences**

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.

### **Mesures de réduction des incidences**

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation par ruissellement potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

---

## **CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

## **1 La compatibilité avec les documents supérieurs**

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRi).
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
- ✓ Le Programme local de l'habitat (PLH 3) de Vitré Communauté.
- ✓ Le Plan Climat Air Energie (PCAET) de Vitré communauté.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.
- ✓ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bretagne.
- ✓ Le (SRADDET) de la région Bretagne.

### **1.1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

TAILLIS est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 3 mars 2022 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) pour les années 2022 à 2027.

Il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

15. Repenser les aménagement des cours d'eau dans leur bassin versant
16. Réduire la pollution par les nitrates
17. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
18. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
19. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
20. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
21. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
22. Préserver et restaurer les zones humides
23. Préserver la biodiversité aquatique
24. Préserver le littoral
25. Préserver les têtes de bassin versant
26. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
27. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
28. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de TAILLIS, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## 1.2 Le SAGE Vilaine

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

TAILLIS est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015 (en révision depuis 2022), dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

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

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, une a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU :

- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : un inventaire des zones humides a été réalisé, dont les données ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU.

## 1.3 Le PGRI

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin.

Il précise les objectifs et les actions à mener pour mieux assurer la sécurité des personnes face aux risques d'inondation, réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, organiser le retour à la normale en cas de sinistre. Il comprend 6 objectifs et 48 dispositions.

Ce plan de gestion s'impose à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux schémas de cohérence territoriale (SCOT)... Il comprend des dispositions spécifiques applicables aux 22 territoires à risque important d'inondation. Taillis ne fait pas parti de ces 22 territoires.

## 1.4 Le SCoT du Pays de Vitré

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 8 février 2018, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

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

Le DOO du SCoT du Pays de Vitré s'articule autour de huit thématiques :

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

Le PLU de TAILLIS est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré et les documents graphiques qui lui sont assortis.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de TAILLIS avec le SCoT du Pays de Vitré.

| Objectifs du DOO   | Application locale   |
|--|--|
| <b><i>Axe 1 : MAINTENIR ET ACCUEILLIR LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE</i></b>     |  |
| 1,25% croissance annuelle en moyenne sur le Pays   | Le PLU de TAILLIS prévoit 0,83% par an.  |
| <b><i>Axe 2 : POUR UNE GESTION OPTIMALE DE L'ESPACE</i></b>                                  |  |
| <b>REGLES CONSOMMATION D'ESPACE</b>  |  |
| Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés.              | Une analyse des capacités de densification a été réalisée. Au total 26 logements potentiels ont été identifiés en densification ou renouvellement urbain de l'enveloppe agglomérée.                        |
| Limiter les constructions dans l'espace rural pour préserver le cadre de vie et les milieux. | 1 seul hameau comprenant déjà une trentaine de logements et classé constructible au précédent PLU, aura vocation à accueillir de nouvelles constructions de manière limitée et uniquement en dent creuses. |
| Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace.                          | Une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP. Lorsque le SCoT impose 15   |

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | logt/ha pour les pôles de proximité. |
|--|--------------------------------------|

| Objectifs du DOO  | Application locale   |
|---|--|
| <b>Axe 3 : AFFIRMER ET RENFORCER LA POSITION ÉCONOMIQUE DU PAYS DE VITRÉ</b>  |  |
| <b>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>  |  |
| Permettre l'implantation de nouvelles activités et entreprises tout en préservant le cadre naturel et agricole et la qualité des sites et des milieux.  | La zone d'activité du Bas Pont a été maintenue. Aucune zone a vocation économique n'a été identifiée en extension.<br><br>Trois STECAL d'activités ont été reportés sur le plan de zonage. Ces activités étant en lien avec la découverte touristique du patrimoine bâti, ou la mise en valeur de l'activité agricole en l'ouvrant au public, elles ne pouvaient pas se trouver ailleurs que dans un STECAL. |
| Favoriser un territoire rural dynamique pour assurer le maintien des emplois de proximité (commerces, services, artisanat, agriculture...) et une vitalité dans tous les espaces en s'appuyant sur un réseau de centralités renforcées et un cadre paysager et bâti de qualité. | En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.<br><br>Un espace de centralité commerciale a été identifié (le bourg).   |
| <b>AGRICULTURE</b>  |  |
| Préserver un espace dédié aux activités agricoles de qualité qui dessine l'identité du territoire et permette le développement de l'agriculture.  | En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.  |

| Objectifs du DOO  | Application locale  |
|---|---|
| <b>Axe 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE SUR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET CONNECTÉ</b> |   |
| <b>MOBILITÉS</b>  |   |
| Renforcer le rôle du ferroviaire et l'accès au train.                                 | Sans objet. Pas de gare à proximité immédiate.  |
| Développer le réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire.                      | Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire pour optimiser les relations entre les futurs secteurs résidentiels, et équipements. Il est également prévu de conforter la mise en réseau de liaisons douces entre l'existant et la trame verte et bleue. Enfin, le PLU encourage le développement d'une voie cyclable pour relier le bourg de Taillis à la V9 avec un emplacement réservé. |
| <b>COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES</b>  |   |
| Renforcer les modes de communication sur l'ensemble du territoire.                    | Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat sur des sites existants, permettra de favoriser le développement des communications numériques.   |

| Objectifs du DOO   | Application locale   |
|--|--|
| <b>Axe 5 : ASSURER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE</b> |  |
| <b>ÉQUIPEMENTS</b>   |  |
| Diversifier une offre d'équipements mutualisée et optimiser leurs utilisations.      | Un pôle d'équipement collectif a été identifié dans le bourg à proximité des terrains de sports. En extension de celui-ci une zone a été réservée pour le renforcement de ce secteur d'équipement. Les parkings existants se trouvant au centre de ces zones ils pourront être mutualisés. |

| Objectifs du DOO   | Application locale   |
|--|--|
| <b>Axe 6 : ORGANISER UN APPAREIL COMMERCIAL ADÉQUAT</b>  |  |
| <b>COMMERCES</b>   |  |
| Renforcer l'attractivité commerciale de toutes les centralités.<br>Diversifier l'offre commerciale et maîtriser son expansion. | Le PLU offre aussi la possibilité d'installation de nouveaux commerces et de services de proximité uniquement dans la centralité commerciale du bourg. |

| Objectifs du DOO  | Application locale   |
|---|--|
| <b>Axe 7 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE</b>  |  |
| <b>PAYSAGES</b>   |  |
| Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire.<br>Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager. | Le PLU détermine les haies bocagères à préserver.<br>Il protège le paysage en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservant les diverses scènes fluviales et agraires des vallons.</li> <li>• Confortant la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.</li> <li>• Préservant l'activité agricole sur les plateaux, actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts.</li> <li>• Maintenant les lisières forestières à distance des nouveaux secteurs urbains.</li> </ul> Le PLU protège également des éléments emblématiques du patrimoine architectural. |
| Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement.  | Dans les secteurs faisant l'objets d'OAP des prescriptions paysagères sont définies.   |
| <b>RESSOURCES</b>   |  |
| Gérer de façon quantitative et qualitative la   | Les cours d'eau bénéficient d'un classement en   |

| ressource en eau.   | zone naturelle. Leurs abords sont règlementairement préservés.  |
|---|---|
| Exploiter durablement et valoriser localement les ressources du sous-sol.   | Sans objet  |
| <b>BIODIVERSITÉ</b>   |   |
| Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité. Assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques. | Les réservoirs de biodiversité recensés sur le territoire communal sont classés en zone N.<br>Le PLU s'attache à favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques identifiés.                          |
| Préserver les éléments qui composent la trame verte et la trame bleue et les dynamiques des milieux associés.     | L'ensemble de la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est classé en zone naturelle ou agricole et les cours d'eau, zones humides, haies bocagères et des arbres isolés identifiés sont préservés. |

| <b>Objectifs du DOO</b>                              | <b>Application locale</b>   |
|--|---|
| <b>Axe 8 : ŒUVRER POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE</b> |   |
| <b>ÉNERGIE</b>                                       |   |
| Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie. | Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, afin de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité. Les OAP facilitent ce type de procédés en n'imposant pas l'implantation des bâtiments, chaque opération sera libre de s'adapter aux contraintes topographiques et d'ensoleillement. |
| Développer les bâtiments sobres.                     | Le PLU facilite également ce type de procédés en limitant les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.  |
| Diversifier et décarboner les transports.            | L'article 7 du règlement du PLU règlemente le stationnement des vélos.  |

## 1.5 Le Programme Local de l'Habitat

### **Vitré Communauté disposait d'un PLH (2) 2016-2022.**

Le travail sur le PLU qui a commencé en Juillet 2021 s'est donc tout d'abord basé sur le PLH 2 en vue de la compatibilité des documents.

Pour rappel le PLH 2 prévoyait pour le secteur nord-ouest / 11 Communes rurales = 64 logt/an, moyenne 6 logt/an par commune (1,35% avec le point mort p 27 DOO).

**Un nouveau PLH est en cours de finalisation. Ce PLH 3 est prévu pour 2024-2029.** Il a été présenté en conseil communautaire et arrêté le 6 juillet 2023. Sa validation doit se faire ensuite par l'ensemble des 46 communes. Cette même délibération prévoit de proroger l'ensemble des actions du PLH 2 en attendant l'approbation définitive du PLH 3.

### La compatibilité du PLU avec le PLH 3 et le PLH 4

Considérant que le PLU est prévu sur une période de 12 ans à partir de 2024, il est nécessaire qu'il soit compatible avec le PLH 3. De plus, le PLH étant sur une période de 6 ans et le PLU 12 ans nous pouvons considérer que le PLU sera appelé sur deux PLH, à savoir le PLH 3 et le PLH 4.

La stratégie du PLH 3 se structure autour de quatre grandes orientations :

1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux
2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien
3. Contribuer à la trajectoire ZAN
4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux

Un PLH à la carte :

| <b>PLH à la carte : Diversifier les outils et actions en fonction des spécificités des types de communes et secteurs</b>          | <b>Application PLU</b>  |
|---|---|
| <b>TAILLIS = secteur NORD et Sud</b>  |   |
| Nombre de logements /an (hors point mort) :<br>Objectif fourchette haute = 4 logements<br>Objectif fourchette basse = 2 logements | Le projet de PLU prévoit 42 logements pour la démographie en 12 ans.<br>Soit : 3,5 logements en moyenne par an.   |
| 0,44% par an en moyenne pour le secteur Nord et Sud.  | Le projet de PLU prévoit 0,83 % de croissance par an sur 12 ans.<br>Selon le service habitat du PLH le taux reste compatible sachant que le pourcentage du PLH n'est qu'une moyenne.  |
| Réhabilitation du parc ancien /<br>Opérations vertueuses  | Le PLU prévoit que 4% de sa production pourra servir à la résorption de la vacance. (même si la vacance est très faible à TAILLIS en 2022 = 4%)   |
| Production en centralité  | Le PLU prévoit que 35 % de sa production pourra se faire dans l'enveloppe bâtie existante en densification ou renouvellement urbain.  |
| Production locative aidée /<br>Production en accession aidée<br>Objectif secteur nord et sud = répondre aux besoins de la commune | Dans les futurs secteurs d'extensions il est demandé de rechercher une mixité des typologies en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, mais aussi les logements intermédiaires et petits collectifs, pour favoriser la mixité des typologies d'habitats, ceci est inscrit dans les OAP.   |
| Contribuer à la trajectoire ZAN (pas d'objectif de densité dans le PLH)<br>suggestion de 18 logements/ha.                         | Entre 2021 et 2031 le PLU réduira de 55,56 % sa consommation d'espace.<br>Le PLU prévoit 20 logements /ha dans ses OAP.   |
| Le PLH 3 à une durée de vie de 6 ans  | Le PLU a une durée de vie de 12 ans.<br>La production de logements prévue dans le PLU (42 pour la démographie et 32 pour le point mort) pourra être ventilée sur 2 PLH selon le service habitat du PLH. Ainsi les OAP sont accompagnées d'un échéancier prévisionnel à l'urbanisation permettant d'orienter les opérations vers le PLH 3 ou le PLH 4. |

## 1.6 Le Plan Climat Air Energie

Le PCAET du Pays de Vitré, a été adopté le 8 juillet 2021, définit, dans son PADD, son programme compte **38 actions** dont l'objectif est d'assurer la transition du territoire. Il s'articule autour **de 8 orientations**.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un projet de développement durable axé spécifiquement sur la lutte contre les changements climatiques. Les actions programmées doivent permettre d'atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables et de réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre.

Le PLU de TAILLIS est compatible avec cet objectif :

Notamment grâce à la mise en place d'OAP Thématiques sur l'économie d'énergie dans la construction, sur les modes de déplacements doux, sur la trame verte et bleue, sur la biodiversité.

Plus précisément le PLU répond aux actions suivantes du PCAET :

AA3 Protéger les terres agricoles et forestières via les documents d'urbanisme :

- 970 ha classés en terres agricoles
- 34 ha classés en zone d'exploitation forestière

BA3 Favoriser les projets d'architecture bioclimatique prenant en compte le confort d'été dans le neuf comme dans la rénovation,

BA4 Meilleure prise en compte de l'énergie dans les documents d'urbanisme :

- Le règlement écrit indique que les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable, que l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

MA5 Faciliter l'usage des modes doux en centralité :

- Le PLU prévoit la création et préservation des liaisons douces. En effet, les liaisons douces existantes sont protégées par le L 151-38 au plan de zonage, elles sont reportées aux OAP. Un emplacement réservé est prévu pour relier le futur quartier de la Thébaudais au centre bourg par un chemin en site propre. Un emplacement réservé est aussi prévu pour relier le bourg à la V9.

BI1 Amélioration de la gestion forestière :

- Des zones NF autorisant l'exploitation forestière, les constructions et aménagements forestiers sont identifiées sur les boisements disposant d'un document de gestion durable.

PE5 Développement de la production d'électricité renouvelable en gouvernance partagée :

- Le PLU affiche dans son rapport la carte du Schéma Directeur des énergies renouvelables.

EN1 Protéger la biodiversité en limitant l'artificialisation des sols, en diminuant l'éclairage nocturne, en protégeant la trame verte et bleue et en renforçant le bocage :

- Le PLU préserve la trame verte et bleue et noire en zone naturelle. Le bocage est préservé au titre de la loi paysage. Un coefficient de végétalisation est imposé dans les zones urbaines.

## 1.7 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

## 1.8 Le SRADDET de la région Bretagne

Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue).
- Schéma Régional Climat Air Energie.
- Schéma Régional de l'Intermodalité.
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports.
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Les règles phares du schéma visent par exemple la zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100.

Les grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par les engagements suivants :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables.
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous.
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique.
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources.
- Engagement pour la cohésion des territoires.

A son échelle, le PLU de TAILLIS a pris en compte les principes généraux du SRADDET dont la densité minimale de 20 logements/ha.

A une échelle plus fine, le SRADDET identifie un réservoir régional sur la commune. Il s'agit du bois de Beaufeu tout au nord du territoire. Ce bois fait l'objet de plusieurs protections au PLU, il est d'une part identifié comme réservoir, puis classé en zone naturelle et enfin préservé en loi paysage.

---

## **CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI**

---

| Thématiques                     | Propositions d'indicateurs  | Source           | Année de référence | État 0   |
|---------------------------------|---|------------------|--------------------|--|
| <b>Population</b>               | Population totale en nombre d'habitants   | INSEE            | 2018               | 996  |
|                                 | Population totale en nombre d'habitants   | INSEE            | 2021               | 1022   |
| <b>Habitat</b>                  | Nombre de logements sur la commune  | INSEE            | 2019               | 419  |
|                                 | Nombre de logements commencés   | SITADEL          | 2008-2019          | 45   |
|                                 | Parc total de résidences principales  | INSEE            | 2019               | 386  |
|                                 | Parc total de logements vacants   | INSEE            | 2018               | 27   |
| <b>Densité</b>                  | Densité moyennes  | Données commune  | 2010-2022          | 11,6 logements/ha  |
|                                 | Densité minimum pour les 12 ans du PLU (secteurs OAP : zones AU et renouvellement urbain) | PLU              | 2024               | 20 logements/ha  |
|                                 | Densité minimum (secteur conditionnel de renouvellement urbain)                           | PLU              | 2024               | 20 logements/ha  |
| <b>Consommation de l'espace</b> | Consommation ENAF   | MOS              | 2011-2021          | 4,5 ha   |
|                                 | Consommation ENAF 10 ans  | PLU              | 2021-2031          | 2 ha soit -55,56%  |
|                                 | Consommation ENAF PLU 12 ans  | PLU              | 2024-2036          | 2,8 ha soit -50%   |
| <b>Eau potable</b>              | Abonnées Syndicat Mixte « Eau des Portes de Bretagne », anciennement SYMEVAL              | Syndicat AEP     | 2022               | 54 164 abonnées<br>119 924 habitants   |
|                                 | Volumes d'eau consommés à l'échelle du syndicat par foyer                                 | Syndicat AEP     | 2022               | 96 m3 consommés  |
|                                 | Nombre d'abonnés de TAILLIS au Syndicat   | Syndicat AEP     | 2022               | 444<br>(0,8% des abonnées du syndicat)   |
| <b>Assainissement</b>           | Station lagunage TAILLIS  | DM EAU           | 2022               | Capacité de 700 EH   |
|                                 | Charge théorique actuelle retenue (équivalent habitant)                                   | DM EAU           | 2022               | Estimation 338 EH raccordés soit 48% de la capacité de traitement ou 405 EH en période de pointe |
|                                 | Projet PLU 12 ans nombre de raccordés supplémentaires                                     | DM EAU           | 2024-2036          | 68 logements<br>Soit environ 163 EH (23%)  |
|                                 | Charge future attendue à terme du PLU   | DM EAU           | En 2036            | 568 EH (405+163)<br>Soit 81 % de la capacité   |
|                                 | Nombre d'assainissements autonomes  | Vitré Communauté | 2024               | 145 conformes<br>46 non conformes  |

|                                  |  |                       |      |   |
|----------------------------------|--|-----------------------|------|---|
| <b>Déplacements</b>              | Linéaire de liaisons douces protégées                | PLU                   | 2024 | 23,7 km   |
|                                  | Emplacements réservés                                | PLU                   | 2024 | 3 ER pour faciliter les déplacements  |
|                                  | Nombre de véhicules/jour sur les RD                  | Conseil Départemental | 2018 | RD 179 côté Vitré : 2029<br>RD 109 côté Châtillon-en-Vendelais : 236<br>RD 528 côté Balazé : 555                            |
|                                  | Pourcentage de mobilité professionnelle              | INSEE                 | 2018 | 82,4%   |
| <b>Emploi</b>                    | Nombre d'actifs occupés sur la commune               | INSEE                 | 2018 | 479   |
| <b>Activité agricole</b>         | Nombre de sièges d'exploitation agricole             | Diag. agricole PLU    | 2022 | 23  |
|                                  | SAU  | Diag. agricole PLU    | 2022 | 1401 ha dont 64% sur la commune   |
| <b>Biodiversité</b>              | Superficie de zones humides protégées (données EPTB) | PLU                   | 2024 | 90 ha   |
|                                  | Surface de boisements EBC                            | PLU                   | 2024 | 2 ha de boisements  |
|                                  | Nombre EBC arbres ponctuels                          | PLU                   | 2024 | 14 arbres   |
|                                  | Surface de boisements loi paysage                    | PLU                   | 2024 | 22 ha de boisements   |
|                                  | Linéaire de haies protégés                           | PLU                   | 2024 | 88 km de haies  |
|                                  | Cours d'eau  | PLU (source DDTM 35)  | 2023 | 27 km   |
| <b>Patrimoine</b>                | Éléments préservés                                   | PLU                   | 2024 | 10 éléments   |
|                                  | Secteurs préservés                                   | PLU                   | 2024 | 3 secteurs (La Jartais, Le Bourg et Les Cours)  |
| <b>Changement de destination</b> | Éléments identifiés                                  | PLU                   | 2024 | 53 éléments   |
| <b>PCAET</b>                     | AA3  | PLU                   | 2024 | 970 ha de zone A, 34 ha de zone NF  |
|                                  | MA5  | PLU                   | 2024 | 23 km de chemins préservés<br>ER N°2 liaisons douces inter quartier<br>ER N°3 liaison cyclable pour relier le bourg à la V9 |
|                                  | BI1  | PLU                   | 2024 | 34 ha de zones NF   |
|                                  | EN1  | PLU                   | 2024 | TVB et noire en zone naturelle<br>Coefficient de végétalisation en zones urbaines   |

**Un bilan à mi-parcours** : Ces indicateurs de suivi doivent faire l'objet d'un bilan chiffré à mi-parcours du PLU, à savoir au bout de 6 ans. Dans le cas où les objectifs moyens ou minimum ne seraient pas atteints un plan de réajustement devra dicter les chiffres à atteindre pour rattraper le retard.