

→ COMMUNE DE MASSERAC

# PLAN LOCAL D'URBANISME

1



Rapport de présentation

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	28 mars 2009	07 juin 2012	14 mars 2013



# Sommaire

<b>I. PREAMBULE</b>	<b>8</b>
1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	8
1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain ».....	8
1.1.1 Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires.....	10
1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine.....	10
1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles.....	11
1.2 La Loi Urbanisme et Habitat.....	11
1.3 La Loi Engagement National pour le Logement.....	12
1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable.....	12
1.5 La Loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.....	13
1.6 Orientations du Grenelle de l'Environnement 2.....	13
1.6.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone.....	14
1.6.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme.....	14
1.6.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité.....	14
1.6.4 Préservation de la biodiversité.....	15
1.6.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé.....	15
1.6.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.....	15
1.7 Autres lois à prendre en compte.....	16
1.8 Les documents supra communaux.....	18
2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	19
2.1 La procédure du Plan Local d'Urbanisme.....	19
2.2 Les documents du PLU.....	20
2.2.1 Le rapport de présentation.....	20
2.2.1 Le rapport de présentation.....	20
2.2.2 Le PADD.....	21
2.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation.....	21
2.2.4 Le règlement.....	22
2.2.5 Les documents graphiques ou zonage.....	24
2.2.6 Les annexes.....	25
2.3 Un nouvel outil pour l'avenir.....	27
<b>II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE</b>	<b>28</b>
1 PRESENTATION GENERALE.....	28
1.1 Situation géographique.....	28

1.2 Contexte administratif.....	30
1.2.1 La communauté de communes du Pays de Redon.....	30
1.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine.....	31
1.2.3 Mise en compatibilité des différents documents avec le PLU.....	32
1.3 Bassin de vie.....	33
1.4 Topographie.....	34
1.5 Hydrographie générale.....	34
2 LES STRUCTURES VEGETALES.....	37
2.1 Espaces naturels.....	37
2.2 Les boisements.....	38
2.3 Le bocage.....	38
2.3 Les autres structures végétales.....	39
2.5 Les zones humides.....	40
3 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES.....	40
3.1 Les entrées de bourg.....	40
3.1.1 L'entrée sud par la RD 125.....	40
3.1.2 La sortie nord par la RD 125.....	41
3.1.3 L'entrée Est par Les Goisbeaux.....	41
3.1.4 L'entrée est par la RD 46 en provenance de Beslé.....	41
3.2 Trois grandes unités paysagères.....	42
3.2.1 Les marais de Vilaine.....	42
3.2.2 Un plateau agricole.....	43
3.2.3 La Vallée du Don.....	43
3.3 Une entité paysagère « bâtie » liée à de gros hameaux.....	44
3.3.1 Paimbu.....	44
<hr/>	
Le hameau de Paimbu se situe à l'ouest du bourg à 1 kilomètre environ, c'est la porte sur les marais avec la RD 125 qui traverse ce hameau.....	44
3.3.2 Le Plessis.....	44
3.3.3 Le Haut Bois.....	45
3.3.4 Coïsmo.....	45
4 ARCHITECTURE.....	47
4.1 Historique.....	47
4.2 L'architecture du bourg.....	47
4.2.1 Un bâti ancien réduit et linéaire aux voies.....	47
4.2.2 Un bâti contemporain.....	49
4.2.3 Quelques éléments architecturaux particuliers.....	50
4.2.4 Un bâti assez lâche.....	51
4.3 L'architecture rurale.....	51
4.3.1 Caractéristiques générales.....	51
4.3.2 Les pâlis.....	57
4.4 Types de constructions rencontrées.....	57
4.4.1 Le Logis à pièce unique.....	57

4.4.2 Le Logis étale à porte unique.....	58
4.4.3 Le logis étale à étage non habitable .....	59
4.4.4 La maison à deux portes rapprochées / éloignées.....	60
4.4.5 Le bâti accolé .....	61
4.4.6 Le bâti mixte à fonctions combinées .....	61
4.5 Le petit patrimoine .....	62
4.5.1 Les fours .....	62
4.5.2 Les puits .....	62
4.5.3 Autres éléments du petit patrimoine.....	63
4.5.4 Le patrimoine religieux .....	64
4.6 Les interventions sur le bâti ancien.....	66
4.6.1 Une réflexion à engager.....	66
4.6.2 Une réhabilitation dans les règles de l'art :.....	67
4.6.3 Une extension et non un pastiche.....	71
<b>III ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE</b>	<b>73</b>
1 LA DEMOGRAPHIE .....	73
1.1 Evolution de la population.....	73
1.2 Structures par âge de la population .....	75
1.3 Population et composition.....	76
1.4 La population active .....	78
2 DONNEES SUR L'HABITAT.....	80
2.1 Evolution du parc :.....	80
2.1.2 Evolution depuis 2004 .....	81
2.2 Caractéristiques de l'habitat .....	81
2.2.1 Un parc ancien.....	81
2.2.2 Une population propriétaire de son logement .....	82
3 SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....	82
3.1 L'artisanat.....	82
3.2 Une offre commerciale faible.....	83
3.3 L'ACTIVITE AGRICOLE.....	84
3.3.1 Réalisation d'une étude agricole.....	84
3.3.2 Grandes données agricoles issues des questionnaires.....	85
a) Régime des exploitations : deux régimes représentés.....	85
b) Taille des exploitations : des superficies variables selon les systèmes de production.....	86
c) Une production à dominante laitière.....	86
d) Caractéristiques des exploitations.....	87
e) Une population agricole vieillissante.....	88
3.3.3 Localisation des sièges agricoles.....	89
3.4 Le tourisme .....	90
4 LES EQUIPEMENTS .....	90
4.1 Des équipements variés.....	90

3.2 L'assainissement.....	91
3.3 Le transport.....	91
<b>III. CONCLUSIONS</b>	<b>93</b>
<b>IV. JUSTIFICATIONS DU PLU</b>	<b>96</b>
1 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD.....	96
1.1 Maîtrise de l'urbanisation.....	96
1.1.1 Une urbanisation maîtrisée.....	96
1.1.2 Etude particulière des hameaux.....	100
1.2 Un enjeu d'équilibre.....	101
1.3 Développement durable.....	101
2 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU.....	102
2.1 Les zones urbaines.....	102
2.1.1 La zone urbaine centrale UA.....	102
2.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UB.....	104
2.1.3 La zone urbaine de loisirs UL.....	104
2.2 Les zones à urbaniser AU.....	105
2.2.1 La zone à urbaniser 1 AUB.....	106
2.2.2 La zone à urbaniser 2 AU.....	106
2.2.3 Bilan des zones à urbaniser.....	107
2.3 La zone agricole A.....	108
2.3.1 La zone agricole stricte.....	108
2.3.2 La zone agricole inconstructible Ab.....	110
2.3.2 La zone d'habitat diffus Ah2.....	110
2.4.2 Le comblement de dents creuses en zone Ah1.....	111
a) Etude des hameaux.....	111
b) Traduction dans les documents graphiques :.....	112
2.4 La zone naturelle N.....	117
2.4.1 Les zones naturelles de protection N.....	118
2.4.2 La zone naturelle liée aux loisirs.....	119
2.5 Les servitudes et marges de recul :.....	119
2.5.1 Servitudes.....	119
2.5.2 Marges de recul :.....	119
3 JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT DANS LE PLU.....	119
4 ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	135
4.1 La mise en place d'un document d'urbanisme.....	135
4.2 Une réduction de l'urbanisation en campagne.....	135
4.3 Un PLU visant une économie de l'espace.....	136
4.4.1 Des logements mais moins de superficies.....	136
a) 2000 / 2011 : une densité de 7 à 8 logements à l'hectare.....	136
b) 2011 / 2021 : une densité de 12 logements à l'hectare pour les zones AU.....	136
4.4.2 Zone d'activités.....	136

4.4.3 Les équipements .....	137
5 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU.....	137
5.1 Le site Natura 2000 et l'évaluation environnementale.....	138
5.1.1 Les incidences générales du PLU sur l'environnement.....	138
5.1.2 Le PLU et l'évaluation environnementale .....	139
5.2 Incidences du PLU sur l'environnement.....	140
5.2.1 Incidences du PLU sur l'environnement physique.....	140
a) Géologie, relief, climat.....	140
b) Hydrologie.....	140
5.2.2 Incidences du PLU sur l'environnement naturel.....	141
5.2.3 Incidences du PLU sur la gestion des ressources naturelles.....	141
5.2.4 Incidences du PLU sur les déchets.....	142
5.2.5 Incidences du PLU sur les nuisances et pollutions.....	142
5.2.6 Incidences du PLU sur les risques .....	143
5.2.7 Incidences du PLU sur l'environnement humain.....	144
5.2.8 Incidences du PLU sur l'activité agricole.....	145
5.3 Les objectifs de la Loi SRU enrichis du Grenelle 2 de l'Environnement.....	148
5.3.1 Le principe du développement durable.....	148
5.3.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale.....	148
5.3.3 Le principe de la protection de l'environnement.....	149
5.4 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement.....	150
5.4.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone.....	150
5.4.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme.....	150
5.4.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité.....	150
5.4.4 Préservation de la biodiversité .....	151
5.4.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé .....	151
5.4.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.....	151
6 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU.....	151
6.1 Le patrimoine ancien.....	151
6.2 Le patrimoine archéologique.....	152
7 PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....	152
7.8.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon et Vilaine...	152
7.8.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	154
7.8.3 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.....	154
7.8.4 Le plan départemental de gestion des déchets.....	156
7.8.5 Le PLH du Pays de Redon.....	156
<b>V. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX</b> .....	<b>157</b>
1.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme.....	157
1.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme.....	157

<b>VI. TABLEAU DE SURFACE</b>	<b>159</b>
<b>VII. INDICATEUR DE SUIVI</b>	<b>160</b>
2 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX.....	160
<b>VIII. RESUME NON TECHNIQUE</b>	<b>162</b>
1 Résumé non technique du diagnostic.....	162
2 Résumé non technique du projet communal.....	163
3 Résumé non technique de la traduction du PADD dans le PLU.....	164
3 Résumé non technique des incidences du PLU sur l'environnement.....	167
4 Résumé non technique des incidences de suivi.....	169

---

## I. PREAMBULE

---

*Cette première partie permet à tous lecteurs et notamment à la population de s'informer sur les Lois et réglementations s'appliquant sur la commune de Maserac.*

*De même, il est expliqué la procédure du PLU dans un souci d'information à la population.*

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

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

### 1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

#### 1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »

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

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

La Loi comprend trois volets : urbanisme, habitat et déplacements

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

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

La Loi réforme également la fiscalité de l'urbanisme pour permettre une utilisation de l'espace plus économe en supprimant les taxes pour surdensité, mais aussi

pour lutter contre l'urbanisation périphérique en créant une nouvelle participation pour création de voies nouvelles.

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

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

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

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

L'article L.121-1 n'a pas été modifié par la Loi SRU mais il est modifié par la mise en place du Grenelle 2 de l'Environnement, on retrouve une nouvelle rédaction enrichie de considération environnementale.

Le principe de développement durable est désormais inscrit en tête de l'article. Les 3 principes généraux initiaux sont quant à eux enrichis en considérations environnementales.

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

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général*

*ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

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

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

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

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

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

#### **1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine**

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

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

Le Grenelle 2 fixe de nouveaux objectifs :

- La répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
- L'amélioration des performances énergétiques

- La diminution des obligations de déplacement et le développement des transports collectifs

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

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

*- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux*

*- la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile*

*- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains*

*- la réduction des nuisances sonores*

*- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti*

*- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisance de toute nature.*

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

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

Le Grenelle 2 ajoute de nouveaux objectifs à ce principe visant le respect de l'environnement :

*- la réduction des émissions de gaz à effet de serre*  
*- la maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir des sources renouvelables*

*- la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité*

*- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques*

## 1.2 La Loi Urbanisme et Habitat

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

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

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

### 1.3 La Loi Engagement National pour le Logement

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

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

### 1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable

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

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

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

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

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

Désormais toutes les communes d'au moins 3500 habitants, dans un EPCI de plus 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

La commune de Massérac n'est pas concernée par cette obligation, elle devra cependant respecter le futur PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon en cours d'élaboration.

## 1.5 La Loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

La Loi MoLLE adoptée en février 2009 et publiée au Journal Officiel le 25 mars 2009 a pour objet la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Les éléments clés de cette loi sont :

- l'augmentation des constructions HLM
- le renforcement de la politique du 1% logement
- l'amélioration de l'accès à l'accession sociale à la propriété

Au niveau des PLU, la Loi Molle a un impact

- sur la prise en compte des PLH avec notamment la mise en compatibilité du PLU sous le PLH.

Si le PLU est approuvé avant le PLH et s'il est incompatible avec ce dernier, le délai initial de 3 ans peut désormais être ramené à 1 an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH et bloqué par le PLU.

- sur la mise en place de mesures en faveur du logement

Dans certains secteurs des zones urbaines, le PLU peut imposer qu'un programme de logements doive comporter X avec une taille minimale de Y.

De même, la servitude prévue initialement au « d » de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme qui permettait de fixer un pourcentage de logements est supprimée. Cette notion est désormais intégrée dans l'article L.123-1 (article général sur le PLU).

- sur les procédures d'évolution des PLU en instaurant la procédure de modification simplifiée (voir détail dans le paragraphe consacré à l'évolution d'un PLU)

## 1.6 Orientations du Grenelle de l'Environnement 2

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

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

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

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production

- Préservation de la biodiversité
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

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

Objectif:

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

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

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

Objectif:

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

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

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

Objectif:

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

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

#### 1.6.4 Préservation de la biodiversité

Objectif:

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

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

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

Objectif:

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

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

#### 1.6.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

Objectif:

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

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales)
- Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux
- Réforme du CESE et du CESR

Désignation d'associations environnementales représentatives pour participer au dialogue institutionnel

## 1.7 Autres lois à prendre en compte

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

- la Loi du 22 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI)
- la Loi aménagement du 18 juillet 1985
- la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- la Loi sur les risques technologiques du 22 juillet 1987
- la Loi Besson n°90-449 du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- la Loi sur l'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991
- la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- la Loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour l'environnement

**Impact sur le PLU :** *l'élaboration du PLU est l'occasion d'envisager des mesures visant à mettre un terme aux décharges sauvages et permettant leur réhabilitation. Un ancien site de dépôts est recensé au lieu dit la Grée du Moulin.*

*Le PLU doit mentionner l'existence de ce site afin de s'assurer que l'usage futur du sol sera compatible avec la présence de déchets.*

- la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et le décret 95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définissant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres

**Impact sur le PLU :** *la voie ferrée Rennes / Redon traverse la commune de Maserac.*

*En conséquence des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en application des arrêtés relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres.*

*Les élus ont donc refusé que l'urbanisation soit située à proximité de cette voie afin de préserver la population du bruit.*

- la Loi n°93-24 dite « Loi Paysages » du 08 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages

**Impacts sur le PLU :** *le paysage, les entrées de ville sont détaillés dans le diagnostic du PLU.*

*Les marais de Vilaine, paysage majeur sur la commune, les zones humides, les boisements, les haies sont identifiés et protégés par le PLU.*

- la Loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction
- la Loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- la Loi sur la protection de l'environnement du 02 février 1995

**Impacts sur le PLU :** *le PPRI est reporté sur le plan des servitudes et mention est faite dans le règlement du PLU.*

*En concordance avec le PPRI, le PLU ne prévoit aucun secteur constructible situé dans le PPRI*

*Les risques présents sur la commune sont mentionnés dans ce rapport.*

*Le PLU a identifié les espaces naturels à préserver tels que les marais de Vilaine, les haies, boisements, cours d'eau et zones humides*

- la Loi n° 95-115 dite « Loi Pasqua » du 04 février 1995 pour l'aménagement et le développement du territoire
- la Loi n° 92-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

**Impacts sur le PLU :** *cette loi demande la prise en compte des déplacements doux dans tout aménagement de nouvelles zones à urbaniser.*

*Le PLU a pris en compte les déplacements piétons notamment pour la délimitation des zones à urbaniser et pour l'emplacement de la maison de retraite*

*Le PLU entrainera une limitation de l'urbanisation en campagne, un gros bouleversement par rapport à la situation où des constructions récentes sont venues miter l'espace rural du fait de l'absence de document d'urbanisme sur la commune.*

- la Loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

**Impacts sur le PLU :** *il est prévu un emplacement réservé pour l'accueil des personnes âgées sur la commune.*

*De plus, pour faciliter l'implantation du logement locatif social, le PLU peut ne pas imposer plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt de l'état (article 12 du règlement)*

- la Loi n°99-533 dite « Loi Voynet » du 25 juin 1999 pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 04 février 1995)
- la Loi d'orientation agricole n°99-574 du 07 juillet 1999 et modifiée le 05 janvier 2006

**Impact sur le PLU :** *la zone agricole est réservée uniquement à l'activité agricole, les marais de Vilaine sont également occupés par l'activité agricole, un zonage N est instauré, il ne remet pas en cause les pratiques agricoles.*

*Le zonage A et N représente 1838 hectares sur 1878 hectares au total.*

- la Loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- la Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- la Loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- la Loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- La Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- La Loi n°2003 -710 dite « Loi Borloo » du 01 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- La Loi n°2004-575 du 21 juin 2004 relative à la confiance dans l'économie numérique

- La Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale

**Impact sur le PLU :** *le PLU devra permettre de contribuer à la satisfaction du plan de cohésion sociale qui prévoyait la création de 50000 logements sociaux entre 2005/2009*

- La Loi n°2005-102 du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

**Impact sur le PLU :** *obligation de réaliser avant le 21 décembre 2009, un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.*

*Le PLU sera établi en cohérence avec le diagnostic du PAVE, les aménagements devront être conformes à la réglementation technique en vigueur décrite dans l'arrêté du 15 janvier 2007*

- La Loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 relative à la politique énergétique ou Loi POPE

- La Loi n°2008-776 du 04 août 2008 relative à la modernisation de l'énergie

- Loi n°2009-967 du 03 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement

- Loi du 13 juillet 2010 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement 2

- Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précisant la définition de la surface de plancher

- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 sur la réforme des enquêtes publiques

- Décret n°2012-290 du 29 février 2012 sur la réforme des documents d'urbanisme suite à la LMAP et aux évolutions du Grenelle II de l'environnement

## 1.8 Les documents supra communaux

Le code de l'urbanisme précise les conditions de compatibilité du PLU avec les documents supra communaux.

Ainsi, le PLU doit être compatible avec les dispositions :

- du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon (SCOT)
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- du Plan Local de l'Habitat du Pays de Redon

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

Une révision du PLU peut être nécessaire.

Voir prise en compte dans les justifications.

## 2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

### 2.1 La procédure du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

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

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

## 2.2 Les documents du PLU

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

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

### 2.2.1 Le rapport de présentation

#### 2.2.1 Le rapport de présentation

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

*Le rapport de présentation :*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-2](#) ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;*

*3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de [l'article L. 123-2](#) ;*

*4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;*

*5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à [l'article L. 123-12-1](#).*

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

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

### 2.2.2 Le PADD

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du PADD

*Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à [l'article L. 123-1-3](#).*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de [l'article R. 302-1-2](#) du code de la construction et de l'habitation.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à [l'article L. 1214-1](#) du code des transports*

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

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

### 2.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

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

*Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :*

*1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;*

*2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements

Ce document est opposable aux tiers

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

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

#### 2.2.4 Le règlement

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du règlement

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

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

*Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposé*

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

*1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;*

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

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

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

*;*

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

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

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

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

*9° L'emprise au sol des constructions ;*

*10° La hauteur maximale des constructions ;*

*11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des élé-*

ments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de [l'article R. 123-11](#) ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de [l'article L. 122-1-8](#) ;

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

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

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de [l'article L. 1214-4 du code des transports](#), des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de [l'article L. 123-1-5](#), le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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

### 2.2.5 Les documents graphiques ou zonage

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

Ils ont **un caractère réglementaire et délimitent le territoire en différentes zones** tout en prévoyant des réglementations différentes selon l'occupation des sols dans ces zones. Le zonage permet ainsi une organisation rationnelle du territoire en délimitant les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, la zone agricole A et les zones naturelles et forestières N.

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

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

*a) Les espaces boisés classés définis à [l'article L. 130-1](#) ;*

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

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

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

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

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

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de [l'article L. 1214-4 du code des transports](#), à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

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

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

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

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de [l'article R. 123-9](#).

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs

### 2.2.6 Les annexes

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

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

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

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

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

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

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

2° Les zones d'aménagement concerté ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des ar-

articles [L. 123-1-11](#) et [L. 127-1](#). La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;

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

18° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article [R. 111-21](#) du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 128-1](#). La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.

19° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article [L. 111-6-2](#) ne s'applique pas

### 2.3 Un nouvel outil pour l'avenir

La commune de Massérac n'a actuellement aucun document d'urbanisme, elle est régie par le Règlement National de l'Urbanisme.

Le PLU permettra à la commune de planifier l'urbanisation future afin d'éviter le mitage de son espace rural, de nombreuses maisons neuves sont actuellement présentes en campagne sans réel cohérence d'un point de vue urbanistique.

---

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

---

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

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

### 1 PRESENTATION GENERALE

#### 1.1 Situation géographique

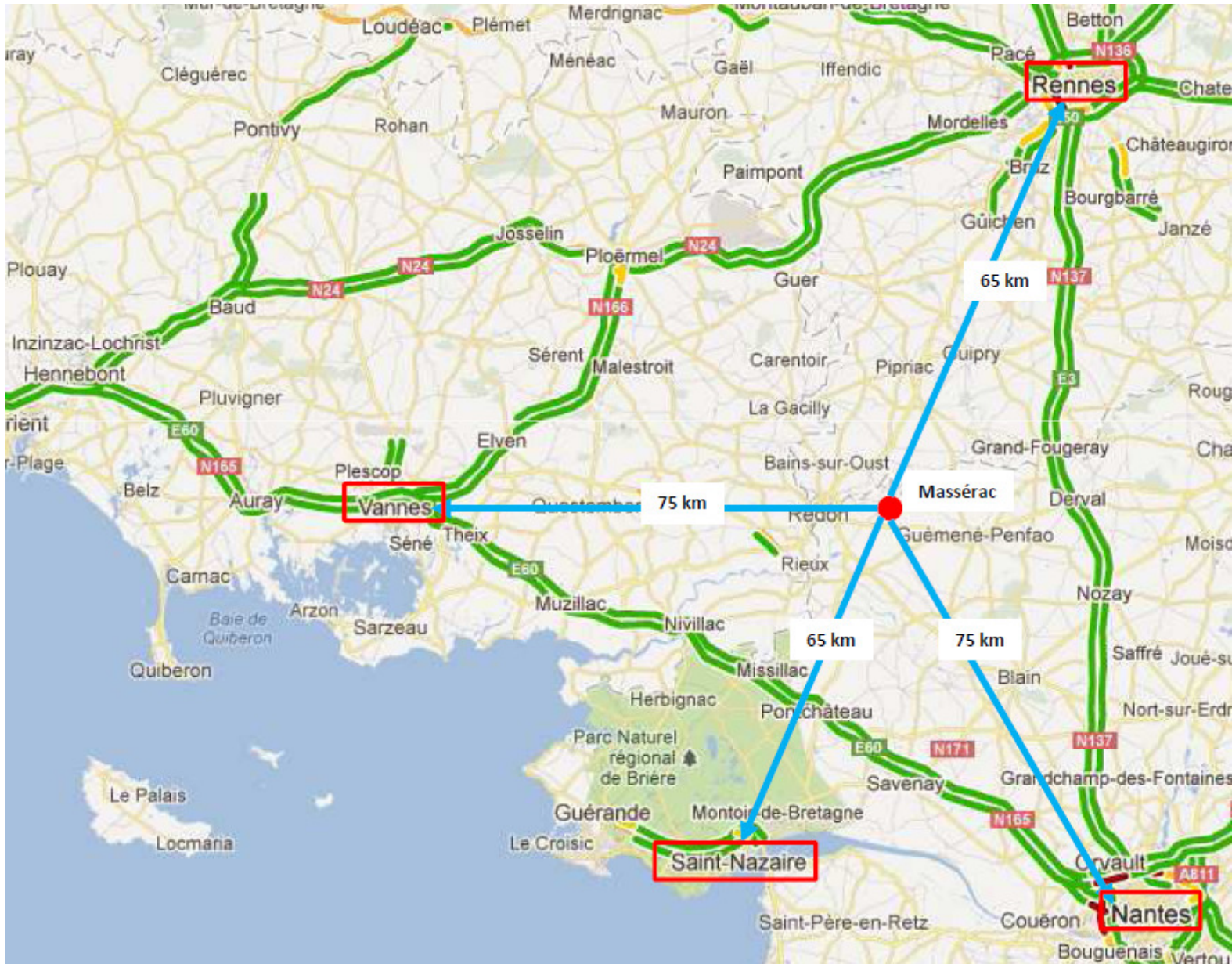
La commune de Massérac se situe dans la région des Pays de La Loire, dans le département de la Loire Atlantique, la commune est limitrophe au département de l'Ille et Vilaine, la Vilaine étant la limite.

Massérac se situe donc au nord du département, à environ 65 km de Nantes et à 15 km de Redon.

Massérac est traversée par un réseau de routes départementales (15, 46 et 125), ces routes sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (RDL) au schéma routier approuvé le 25 juin 2012. Un recul minimal de 25 m s'applique le long de ces routes.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- au nord : la Chapelle de Brain et Brain sur Vilaine (35) et Beslé
- à l'est : Guémené Penfao
- au sud et à l'Ouest : Auessac



## 1.2 Contexte administratif

Massérac est inclus dans le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Redon mais aussi dans le périmètre SCOT du Pays de Redon et Vilaine approuvé le 14 décembre 2010.

### Communauté de communes



■ Ile et Vilaine ■ Loire Atlantique ■ Morbihan

### SCoT



### 1.2.1 La communauté de communes du Pays de Redon

La Communauté de Communes du Pays de Redon a été créée le 27 avril 1996 et compte 24 communes pour près de 57000 habitants. Elle se situe aux confins de deux régions (Bretagne, Pays de la Loire) et de trois départements (Ile-et-Vilaine, Morbihan, Loire Atlantique).

D'une superficie de 1 536 km<sup>2</sup>, le territoire du pays de Redon et Vilaine compte plus de 94.000 habitants qui se répartissent sur 55 communes regroupées en cinq communautés de communes : Redon, Grand-Fougeray, Pipriac, Maure-de-Bretagne, La Gacilly.

La CCPR assure de nombreux services à la population et aux entreprises et impulse des projets de développement et d'aménagement du territoire.

Avec deux grands champs d'action qui sont le développement économique du territoire et les services à la population, elle gère au quotidien une douzaine de compétences :

- Développement économique
- Ports de plaisance et de commerce
- Environnement
- Petite enfance
- Culture : théâtre, médiathèque, conservatoire à rayonnement intercommunal
- Piscines
- Activités de plein air et de pleine nature
- Tourisme
- Voirie et aménagement de l'espace
- Bâtiment et Patrimoine
- Accueil des gens du voyage et habitat social

### 1.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine

Le territoire du SCoT est partagé entre trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire-Atlantique) et les régions Bretagne et Pays de Loir. Cette particularité est exacerbée sur l'agglomération de Redon qui est « éclatée » sur les trois départements.

D'une superficie de 1 536 km<sup>2</sup>, le territoire compte environ 85 000 habitants qui se répartissent sur 55 communes. 45 communes font partie d'une des quatre communautés de communes : Pays de Redon, Grand-Fougeray, Pipriac, Maure-de-Bretagne. Neuf communes sont organisées en SIVOM.

Le PLU de Massérac devra être compatible avec les grandes orientations du Scot du Pays de Redon et Vilaine approuvé en décembre 2010.

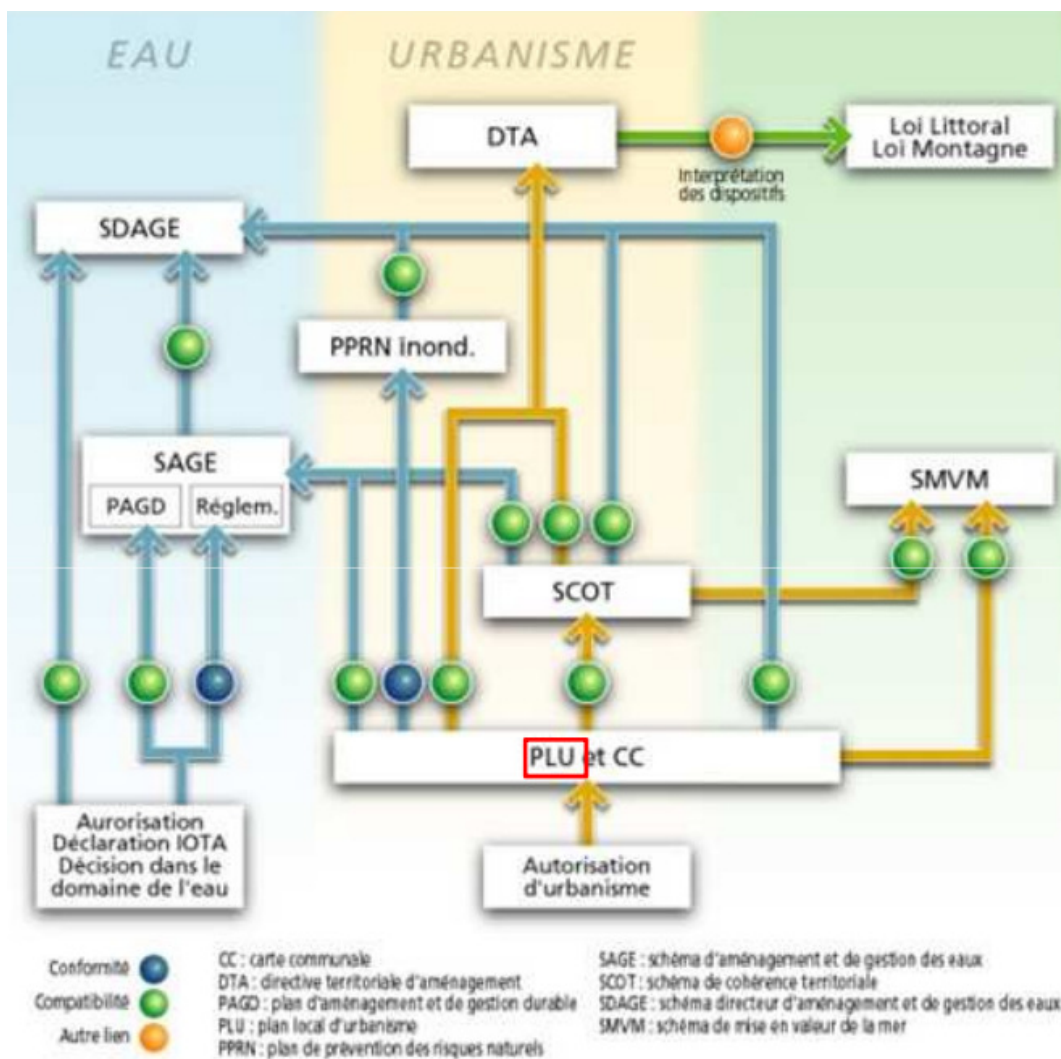
Voici quelques exemples de grands principes énoncés dans le Scot :

- Préserver les espaces agricoles et naturels pour garantir les équilibres et les continuités écologiques
- Préserver les structures paysagères du Pays comme supports identitaires orientant les futurs développements urbains
- Prévenir les risques naturels
- Garantir le développement du logement social de manière équilibrée
- Encourager la densité des espaces urbains, et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres bourgs
- Améliorer l'accessibilité et la desserte du transport par des infrastructures de qualité
- Valoriser les ressources naturelles
- Dynamiser l'offre commerciale ...

L'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des schémas de secteur ».

Scot et documents communaux d'urbanismes sont complémentaires et s'enrichissent mutuellement. Le Scot donne des orientations aux communes, mais avec suffisamment de souplesse pour qu'elles puissent être déclinées localement.

### 1.2.3 Mise en compatibilité des différents documents avec le PLU

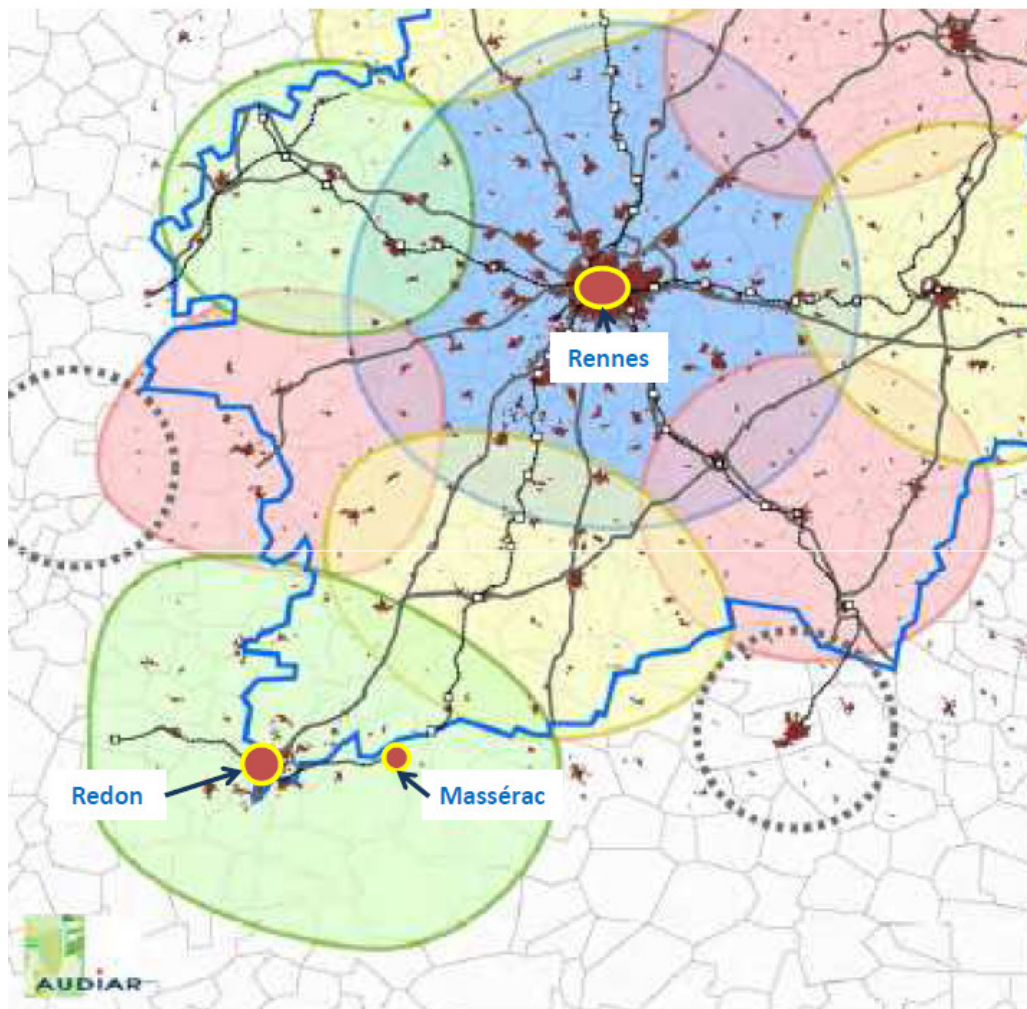


### 1.3 Bassin de vie

Massérac est une commune de Loire-Atlantique pourtant sa proximité immédiate avec Redon fait que son bassin de vie est partagé entre le département d'Ille et Vilaine et celui de Loire-Atlantique.

Massérac appartient au bassin de vie de Redon. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi.

#### Bassin de vie selon l'Audiar



Le bassin de vie de Redon a la particularité d'être à cheval sur trois départements et deux régions. Redon est au centre du triangle Rennes – Nantes et Vannes. Il est relié à ces trois villes à la fois par la route et par le réseau ferré.

Pour la commune Massérac, l'essentiel de l'offre d'équipements et de services se trouve à Redon.

## 1.4 Topographie

La commune se compose d'une vaste plaine liée à la vallée de la Vilaine et du Don puis d'un plateau à peine plus élevé.

La partie basse de la commune est comprise entre une altitude de 2 m (environs du Lac de Murin) à 6 m (Ile du Con, Ile de Brain), la hauteur moyenne de ce secteur étant 3 m environ.

La partie haute de la commune a une altitude comprise entre 7 et 49m à hauteur du hameau de Bel Air (commune de Guémené, sud est du territoire communal).

Cette partie haute a cependant des altitudes assez variables : l'ouest de la RD 125 et l'ouest de la RD 46 étant compris entre 7 et 12 m puis l'altitude s'élève progressivement jusqu'à une vingtaine de mètres.

La partie la plus haute de la commune étant située au sud est du territoire communal dans les alentours de Coïsmo avec des altitudes comprises entre 30 et 49m.

La commune se caractérise donc par deux grandes unités topographiques :

- les marais de Vilaine liée à la vallée de la Vilaine et la vallée du Don, limites naturelles de la commune où ses deux rivières serpentent doucement dans le paysage.

- le plateau où le relief augmente légèrement avec ces nombreuses haies et petits boisements qui offrent un paysage beaucoup plus fermé que les marais de Vilaine.

## 1.5 Hydrographie générale

Le réseau hydrographique est fortement développé sur la commune : en plus de la Vilaine et du Don, on retrouve plusieurs ruisseaux qui traversent le territoire communal mais aussi plusieurs bras de la Vilaine et enfin un lac : le lac de Murin, vaste marécage qui a fait l'objet d'un projet d'assèchement au XIX siècle et qui constitue aujourd'hui une zone de stockage des eaux de crue de la Vilaine et du Don.



Ainsi la Vilaine forme la limite communale du Nord Ouest (Les Lourdettes) au Nord Est (Ile de Meillac) puis le Don forme la limite communale au sud (des Lourdettes aux environs du Pont Robert).



*La Vilaine*



*Le Don*

Trois cours d'eau complètent cette limite communale ; au sud le ruisseau du Mont Noël puis à l'est le ruisseau de Renier, et enfin au nord avec le ruisseau de l'Enfer ainsi quasiment toute la commune est bordée par un cours d'eau.



*Ruisseau de Mont Noël*



*Ruisseau de l'Enfer*

Les marais de Vilaine regroupent également plusieurs cours d'eau en plus du Lac de Murin, on retrouve notamment le Bras des Traveniaux, le Bras du Moulinet, le Bras du Cerné, le Bras Tortu, le Bras de Via et bien sur de multiples petits affluents.

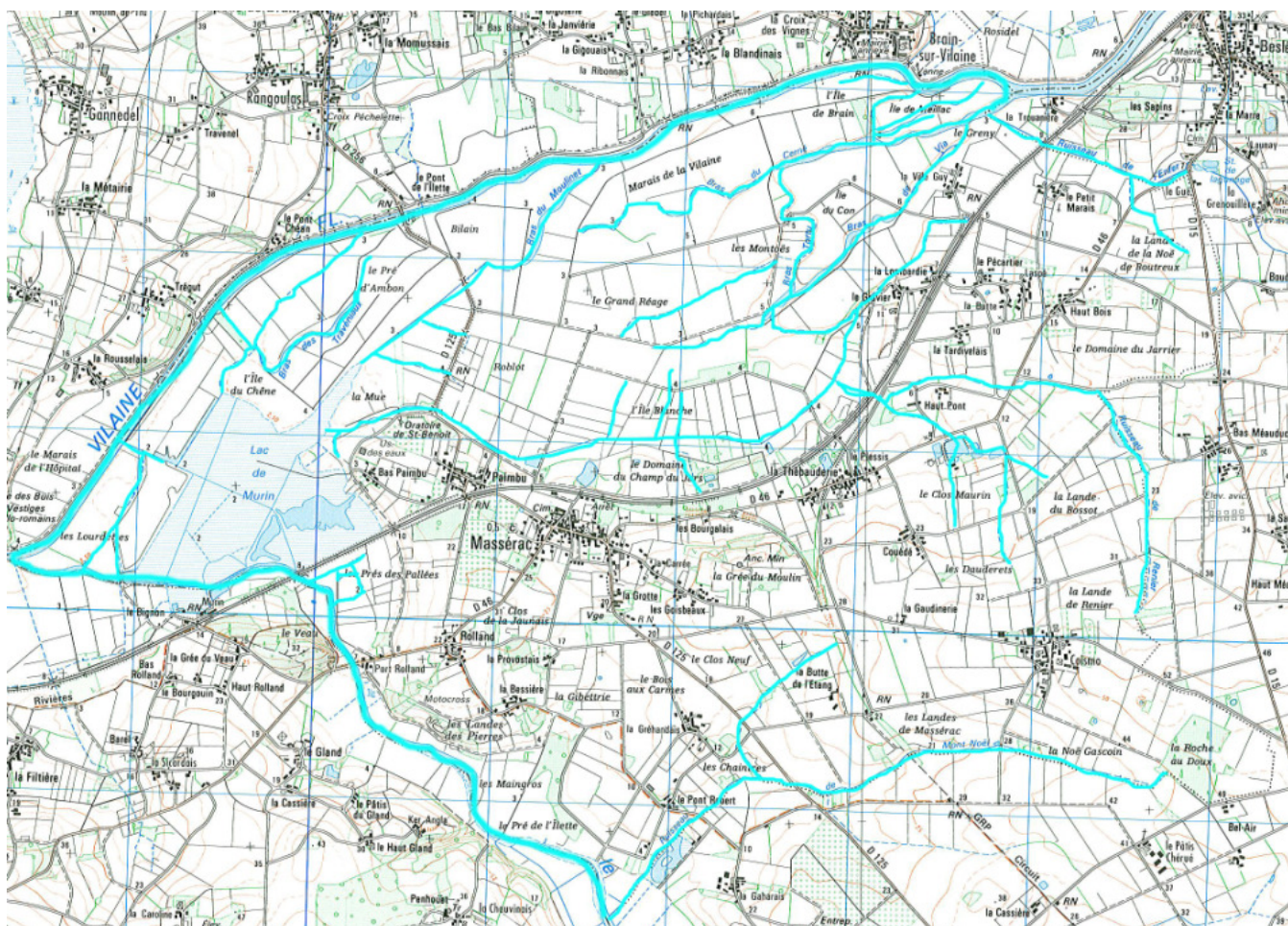


*Bras du Cerné*



*Bras de Via*

Le réseau hydrographique est très présent sur la commune, ce qui n'est pas sans conséquence : environ 60 % de la commune est inondable.



*Réseau hydrographique communal*

## 2 LES STRUCTURES VEGETALES

### 2.1 Espaces naturels

Les trames vertes et bleues, les différentes continuités écologiques sont constituées du réseau de bois, haies, cours d'eau, marais, zones humides.

La partie environnementale est un sujet très sensible sur la commune de Massérac du fait de l'importance de la zone Natura 2000 et de sa réglementation.

Plus de la moitié du territoire communal, est classé en zone inondable et est inclus dans le périmètre Natura 2000

Plusieurs sites naturels sont recensés sur la commune de Massérac.

- Natura 2000 : Zone spéciale de conservation du Marais de Vilaine
- ZNIEFF de type 1 : Lac de Murin (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)
- ZNIEFF de type 2 : Marais de Vilaine en amont de Redon
- ZNIEFF de type 2 : Vallée du Don à l'aval de Guémené

## - Zone humide d'importance nationale : Marais de Vilaine

La cartographie liée à ces sites est présente dans les annexes du PLU.

Les élus ont été très étonnés de la cartographie liée à la zone humide d'importance nationale, cartographie totalement ignorée des élus, il n'a pas été possible d'avoir des éléments sur la source, la réalisation de cette cartographie.

### 2.2 Les boisements

La commune compte de nombreux boisements de petites tailles et de tailles moyennes notamment autour du bourg et le long de la vallée du Don

On retrouve également des alignements de peupliers dans les marais de Vilaine qui soulignent le tracé de canaux ou de bras de la Vilaine.



### 2.3 Le bocage

Le bocage participe à l'identité du paysage régional.

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

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

Le remembrement a modifié la trame bocagère de la commune, cette trame végétale définit des ambiances paysagères et permet différentes perceptions des paysages tels qu'espaces cloisonnés par des haies, des espaces ouverts...

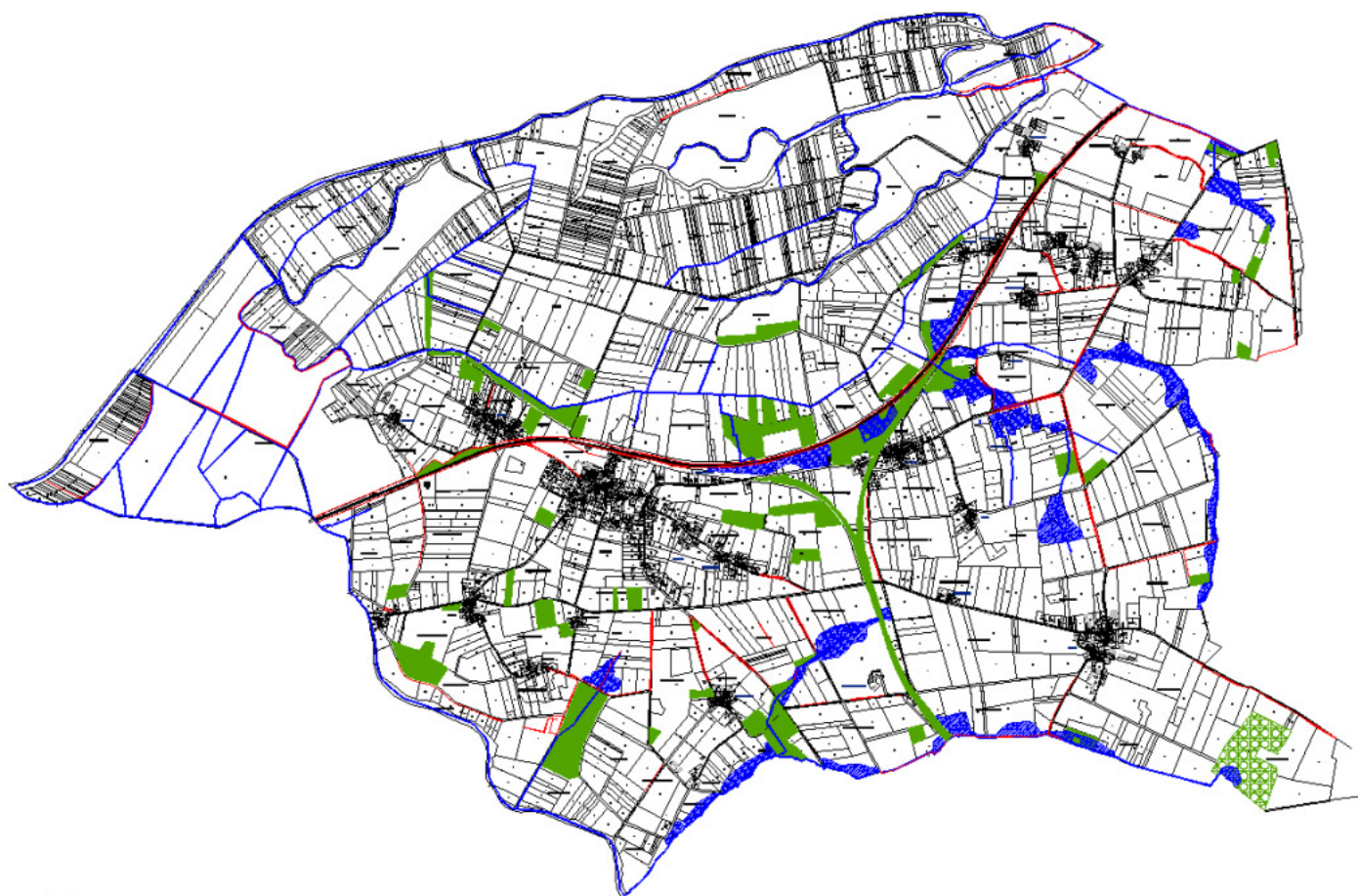
Les haies sont encore très présentes sur la commune, le maillage est dense notamment à l'est du territoire, il serait intéressant de le préserver.



## 2.3 Les autres structures végétales

Des vergers (pommiers, poiriers essentiellement, quelques cerisiers) présents ici et là, soulignent par endroits le tracé des voies et rappellent les pratiques agricoles anciennes tout en créant une rupture dans le paysage avec un élément changeant et nouveau au fil des saisons.

On retrouve plusieurs parcelles occupées par des vergers liés à une exploitation arboricole à proximité du hameau de Paimbu et du Bas Paimbu.



*Boisements, zones humides et cours d'eau et haies (en rouge) sur la commune de Massérac*

*Identification réalisée en collaboration avec la Commission PLU et les agriculteurs.*

## 2.5 Les zones humides

La commune de Massérac est couverte par le Schéma d'Aménagement des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) mais aussi par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne (SDAGE)

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

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

Cet inventaire est intégré et détaillé dans les annexes du PLU.

Pour rappel, il a été identifié 62 hectares de zones humides dans l'inventaire, auquel ils s'ajoutent les 796 hectares liés aux marais de Vilaine, soit un total de 858 hectares de zones humides sur un territoire communal de 1878 hectares.

## 3 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

### 3.1 Les entrées de bourg

#### 3.1.1 L'entrée sud par la RD 125

Cette entrée en provenance de Guémené Penfao est l'entrée principale de la commune, c'est également l'entrée la plus urbaine.

On arrive progressivement dans le bourg par la rue de La Grotte, l'urbanisation est successivement très lâche puis se densifie peu à peu, on retrouve un bâti essentiellement de type pavillonnaire.

A noter la présence de deux éléments architecturaux : la Grotte ainsi que la salle de la Grotte et le foyer des Jeunes.

Du fait de l'importante végétation, cette entrée est très verte, la végétation en bordure de voie se raréfie avec les premières habitations.



### 3.1.2 La sortie nord par la RD 125

La sortie nord par la RD 125

Cette sortie nous emmène du bourg à la route des marais.

Dans l'autre sens, on arrive dans le bourg par le lotissement du Domaine de la Porte.

C'est une entrée très verte et progressive dans le bourg, en premier le lotissement puis les premières habitations de la rue St Benoît



### 3.1.3 L'entrée Est par Les Goisbeaux

Entrée secondaire en provenance de l'est du territoire communal et notamment en provenance du hameau de Coïsmo.

Avant l'arrivée directe dans le bourg, 2 hameaux (Les Goisbeaux et la Carrée) qui sont peu à peu rattachés au bourg par l'urbanisation sont traversés, le bâti est très lâche et récent avec un mitage de l'espace rural important et de ce fait, il y a de nombreuses dents creuses.



### 3.1.4 L'entrée est par la RD 46 en provenance de Beslé

L'entrée dans le bourg se fait de manière progressive avec un bâti récent et lâche.

Cette entrée apparaît assez verte du fait de la présence d'un boisement situé entre la route et la voie de chemin de fer.



## 3.2 Trois grandes unités paysagères

La voie ferrée délimite en quelque sorte les deux grands paysages de la commune : à savoir 45 % du territoire couvert par les marais de Vilaine et 55% occupé par un plateau agricole marqué par la présence de nombreux petits boisements et de nombreuses haies.

On retrouve une troisième unité paysagère au sud du territoire communal : la vallée du Don en limite communale.

### 3.2.1 Les marais de Vilaine

Ce vaste secteur se compose des Marais de Vilaine, du Lac de Murin. L'altitude varie de 2 à 6 m environ (6 m aux alentours de l'Ile du Con de l'Ile de Brain et de la Ville Guy)

Ce secteur se présente sous la forme d'une vaste plaine d'inondation liée à la Vilaine qui forme un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et côteaux à landes sèches à mésophiles.

On retrouve plusieurs bras à débits temporaires.

Les marais de Vilaine forment une mosaïque d'unités de marais, de statuts et de fonctions souvent complémentaires, à des degrés divers d'usage agricole, allant des vastes cuvettes aquatiques et roselières subaquatiques comme le lac de Murin, à des prairies souvent exploitées et des prés.

Ce secteur souvent inondé est reconnu au niveau national et européen pour son intérêt environnemental et écologique (cartographie dans les annexes)

Plusieurs sites naturels sont recensés sur la commune de Massérac.

- Natura 2000 : Zone spéciale de conservation du Marais de Vilaine
- ZNIEFF de type 1 : Lac de Murin (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)
- ZNIEFF de type 2 : Marais de Vilaine en amont de Redon
- ZNIEFF de type 2 : Vallée du Don à l'aval de Guémené
- Zone humide d'importance nationale : Marais de Vilaine

#### *Marais de Vilaine*





### 3.2.2 Un plateau agricole

L'autre moitié du territoire communal est occupé par un plateau marqué par la présence de nombreux boisements notamment au sud ouest du territoire, la partie nord est vers Beslé offrant davantage de perceptions visuelles.

Ce plateau est occupé par l'activité agricole mais il est essentiellement marqué par la présence de nombreuses haies qui limitent les vues sur les alentours, le paysage apparaît très vite cloisonné et fermé notamment sur le secteur de la Bessière



### 3.2.3 La Vallée du Don

Ce secteur également inondable se situe en limite communale sud, il se caractérise par la présence de vastes prairies bordées d'un boisement assez dense notamment à hauteur des Landes des Perrières.

Cette vallée assez étroite offre une belle vue sur les alentours.



### 3.3 Une entité paysagère « bâtie » liée à de gros hameaux

La commune de Massérac compte quatre gros hameaux sur son territoire communal : Paimbu, le Plessis, le Haut Bois et Coismo.

#### 3.3.1 Paimbu



**Le hameau de Paimbu se situe à l'ouest du bourg à 1 kilomètre environ, c'est la porte sur les marais avec la RD 125 qui traverse ce hameau.**

Il compte une trentaine d'habitations, un bâti ancien majoritairement assez typique de l'architecture du Pays de Redon, le bâti est dense et aligné en bord de voie.

Ce hameau a la particularité d'être desservi par un assainissement collectif.

#### 3.3.2 Le Plessis



Le hameau du Plessis se situe lui à l'est du bourg, il est plus éloigné et est traversé par la RD 46, le bâti est majoritairement ancien et ne présente pas un intérêt particulier

Ce hameau a la particularité d'être desservi par un assainissement collectif. On retrouve également une exploitation agricole à l'entrée.

### 3.3.3 Le Haut Bois



Ce hameau situé au nord est du territoire est traversé par la RD 46, il compte 14 habitations majoritairement implantées en léger retrait par rapport à la route, le bâti est ancien et se compose de grands alignements essentiellement.

On retrouve la présence de plusieurs dents creuses qui pourraient éventuellement recevoir de nouvelles constructions sous réserve d'un accès sécurisé par rapport à la RD et aux sorties de ces parcelles.

### 3.3.4 Coismo



Ce hameau situé à l'ouest du territoire compte une trentaine d'habitations mais surtout 4 exploitations agricoles avec des périmètres de 100 m applicables tout autour.

Le bâti est mixte composé d'un bâti ancien mais aussi quelques habitations récentes en sortie de bourg ouest, on retrouve également un bâti ancien abandonné ou en très mauvais état.

Ce hameau compte plusieurs dents creuses mais qui sont toutes situées à proximité immédiate de bâtiments agricoles ou dans des périmètres de 100 m

## 4 ARCHITECTURE

### 4.1 Historique

Selon la légende, Massérac serait né d'un monastère fondé au IX<sup>e</sup> siècle par le Moine Saint Benoît, ermite né à Patras en Grèce en 782.

Le village originel aurait été tout d'abord implanté sur les rives du Lac de Murin, à l'emplacement de l'actuel village de Paimbu, les moines auraient alors commencé à exploiter le marais pour l'agriculture et l'élevage.

Après la mort de Benoît, le 01 octobre 845, la paroisse demeure indépendante jusqu'en 897, date à laquelle la paroisse est offerte aux moines de l'Abbaye Saint Sauveur de Redon.

Ces moines dirigent le village durant tout le Moyen Age, ils y prélèvent les impôts et y exercent la justice.

Le bourg se détache alors du village de Paimbu situé au bord du lac pour s'installer un peu plus loin dans un territoire plus élevé et mieux protégé des inondations.

La paroisse est décimée par la peste en 1710 et reste sous le contrôle des moines jusqu'à la révolution.

### 4.2 L'architecture du bourg

#### 4.2.1 Un bâti ancien réduit et linéaire aux voies

Le bourg de Massérac a été construit sur la base d'un village rue où le bâti est linéaire aux voies et groupé autour de la rue principale (Rue St Benoît) avec quelques débords le long de rues plus secondaires (Rue du Lavoir, rue des Marais de Vilaine) au fil du temps.



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

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

- un bâti en mitoyenneté implanté aligné à la route, en bord de voie sans recul, ni espace vert sur la voie
- des parcelles très étroites et alignées avec une densité importante
- une rigidité du tracé des voies
- un effet de perspective créé par des lignes directives visuelles horizontales
- des hauteurs et un volume commun liés au type du bâti
- les baies ont une proportion plus large que haute et sont plus grandes au rez de chaussée qu'à l'étage, leur rythme et leur proportion traduisent une grande simplicité et un ordonnancement des façades qui renforcent l'unité architecturale du bourg ancien.

La majorité des constructions de la Rue St Benoît sont de type ternaire.

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

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

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

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

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



#### 4.2.2 Un bâti contemporain

Les extensions du bourg et notamment Rue de la Grotte, rue de la vallée du Don, rue des Marais de Vilaine, rue de La Sensitive regroupe un bâti beaucoup plus contemporain de type pavillonnaire classique, les caractéristiques architecturales variant légèrement selon les époques de constructions (années 50, 70 , 80...)

La dernière extension du bourg étant le lotissement du Domaine de la Porte, on retrouve également des maisons très récentes Rue de la Sensitive.



*Le Domaine de La Porte*



*Rue de la Grotte*

A noter que ce bâti n'a pas repris les caractéristiques du bâti ancien, les parcelles sont beaucoup plus grandes, le bâti est généralement implanté au milieu de la parcelle, on retrouve des clôtures très disparates....

Les extensions du bourg sont majoritairement composées de maisons individuelles, on retrouve quelques logements collectifs notamment à côté de la mairie (Rue du Lavoir).

*Rue du Lavoir*

*Rue de la Sensitive*



### 4.2.3 Quelques éléments architecturaux particuliers



*Rue du Lavoir, ancienne abbaye*



*Ancien Presbytère*



*Ancienne Gare*

*Impasse du Clos Mion*



*Rue du Lavoir*



On retrouve dans le bourg (Rue du Lavoisier, rue des Marais de Vilaine, rue St benoît) quelques constructions anciennes liées à la présence d'anciennes fermes, y et là sont disséminés quelques vieilles bâtisses basses bâties en schiste ardoisier local, bien souvent recouvert d'un enduit pour réduire l'entretien lié à sa friabilité. Le schiste ardoisier est utilisé du sol dallé jusqu'au toit, il alterne souvent avec d'épais linteaux de chêne qui servent à soutenir le poids des pierres et du toit.

#### 4.2.4 Un bâti assez lâche

Il reste quelques parcelles dans le bourg qui ne sont pas construites notamment rue de La Grotte et rue du Pont de Chateaubriant et plus rarement en cœur de bourg.

De même, on retrouve un vaste espace agri naturel non construit entre le stade, la gare et la mairie.

Cet espace de 2.5 hectares est recensé dans le SCOT comme un espace stratégique, un aménagement composé et dense de cet espace est ainsi préconisé.

Cependant, on retrouve à proximité de ce site des bâtiments agricoles plus ou moins en activité, de plus les élus ne souhaitent pas permettre le développement de l'urbanisation à proximité de la voie ferrée.



### 4.3 L'architecture rurale

#### 4.3.1 Caractéristiques générales

Les hameaux du pays de Redon présentent une forme caractéristique : celle d'un habitat, en longère, constitué de petites maisons accolées.

Le hameau se développe de manière linéaire le long d'un chemin de desserte, en ménageant un espace intermédiaire devant les façades orientées plein Sud (caractéristique constante de l'habitat traditionnel).

Dans de nombreux cas, des bâtiments annexes tels des étables ou des granges s'avancent en pignon en bordure du chemin tout en laissant libres des couloirs d'accès.

La zone arrière présente un parcellaire en lanière, généralement à usage de potager.

Plusieurs hameaux présentent de beaux alignements généralement composés de deux à quatre bâtiments, ces alignements sont principalement parallèles à la rue, perpendiculaires

Ces alignements pour la plupart bien conservés malgré quelques transformations modernes qui dénaturent parfois l'architecture originelle, sont aujourd'hui divisés en plusieurs habitations, ils sont bien présents sur la commune.

On les retrouve dans les hameaux du Bas Paimbu, de Coïsmo, la Bessière, la Butte, la Gréhandais, la Lombardie, la Thébauderie, le Gravier, la Haut Bois, le Plessis, Roland et Paimbu.

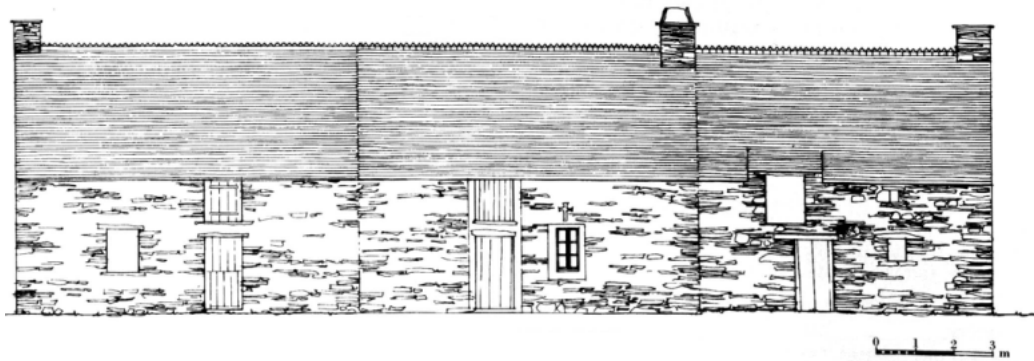


*La Butte*



*Le Gravier*

L'unité d'habitation de base est basse et trapue, constituée d'une pièce à feu d'environ 30 à 45 m<sup>2</sup> surmontée d'un grenier accessible par une gerbière. Souvent un appentis à l'arrière sert de cellier tout en offrant une isolation supplémentaire par rapport au Nord.



Les murs sont élevés en schiste ardoisier

Lorsque l'on parcourt la campagne redonnaise, on ne manque pas d'être frappé par la grande richesse d'appareillages et de couleurs : alternance de bandes de schiste et de moellons de grès créant ainsi des motifs horizontaux sur la façade et des jeux de couleurs, encadrement des ouvertures en orthostates (pierres dressées en un seul bloc), insertion de blocs de quartz blanc (symbolique de protection contre le mauvais sort), appareillage plus serré de schiste aux joints presque inexistantes...



Maçonnerie de schiste avec insertion de blocs de quartz



Alternance de schiste mauve et de blocs de grès, présence d'un élément de quartz



Appareillage de schiste

La façade est toujours rythmée et équilibrée par les 3 éléments que sont la porte, la fenêtre et la gerbière. Permettant l'accès au grenier par une échelle extérieure, cette dernière se situe soit sous l'égout de toiture, soit est passante surmontée d'une lucarne rampante ou d'un fronton triangulaire.



*Coëde*



*Coïsmo*

On notera une absence de symétrie surtout dans les maisons les plus anciennes.

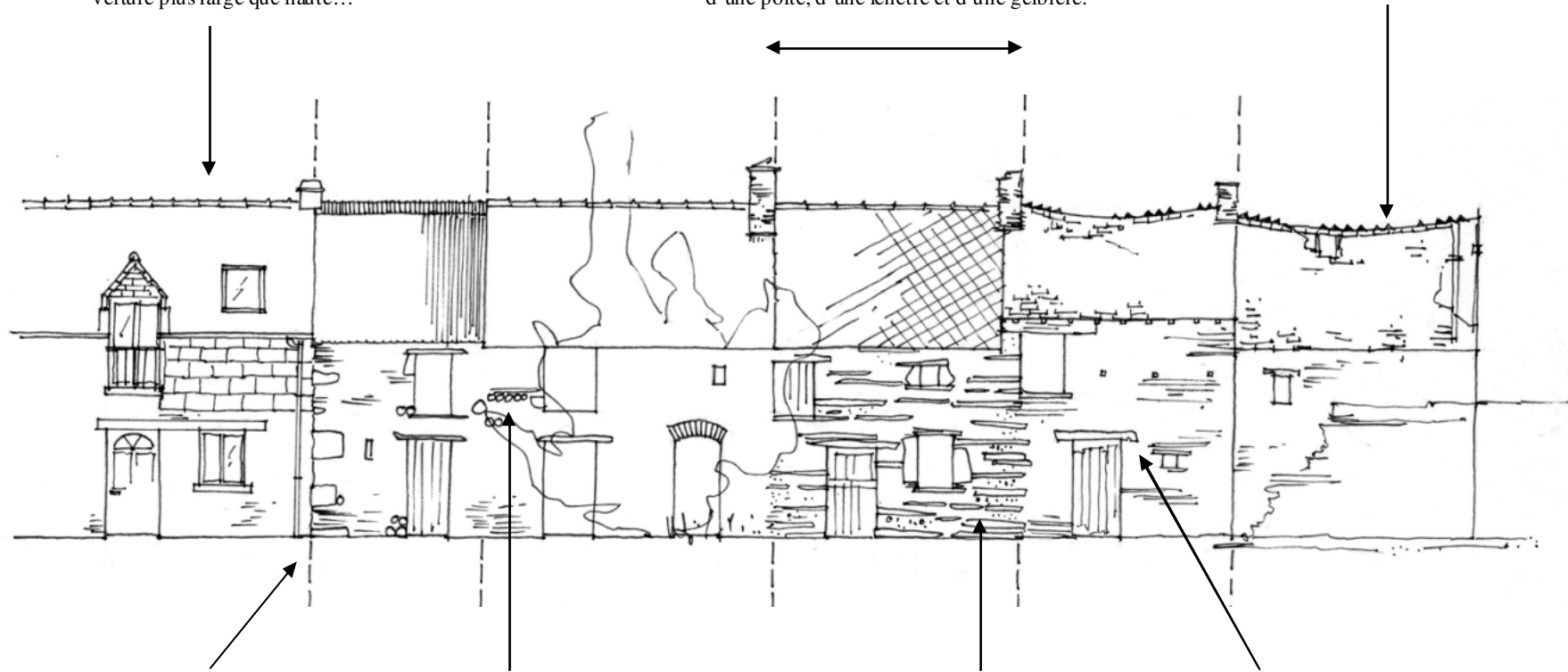
La couverture est en ardoises à pureau décroissant, c'est-à-dire que la taille des ardoises diminue au fur et à mesure qu'elles sont placées haut (pour une étanchéité renforcée).

Le tout est surmonté par des tuiles faîtières ou un faîtage en lignolet, simple (ardoises posées dans le sens du vent dominant) ou double (ardoises entrecroisées et fond d'argile constituant ainsi une sorte de gouttière).

Les interventions contemporaines peuvent dénaturer le logis : papiers de béton, modèle de lucarne inadapté sans fondement local, ouverture plus large que haute...

L'unité d'habitation de base est composée d'une pièce à feu (30 à 45 m<sup>2</sup>) surmontée d'un grenier à foin. Elle dispose au minimum d'une porte, d'une fenêtre et d'une gerbière.

Toiture en ardoises à pureau décroissant et faitage en lignolet (rangée d'ardoises placées dans le sens du vent dominant).



La juxtaposition de cellules d'habitation crée un alignement de logis ou longère et permet d'économiser un pignon à chaque nouvelle construction.

Incrustation de blocs de quartz blanc (symbolique de protection face aux mauvais esprits).

Maçonnerie de schiste plus ou moins long parfois en alternance avec des moellons de grès.

Linéau plat en bois de chêne (ou dalle de schiste)



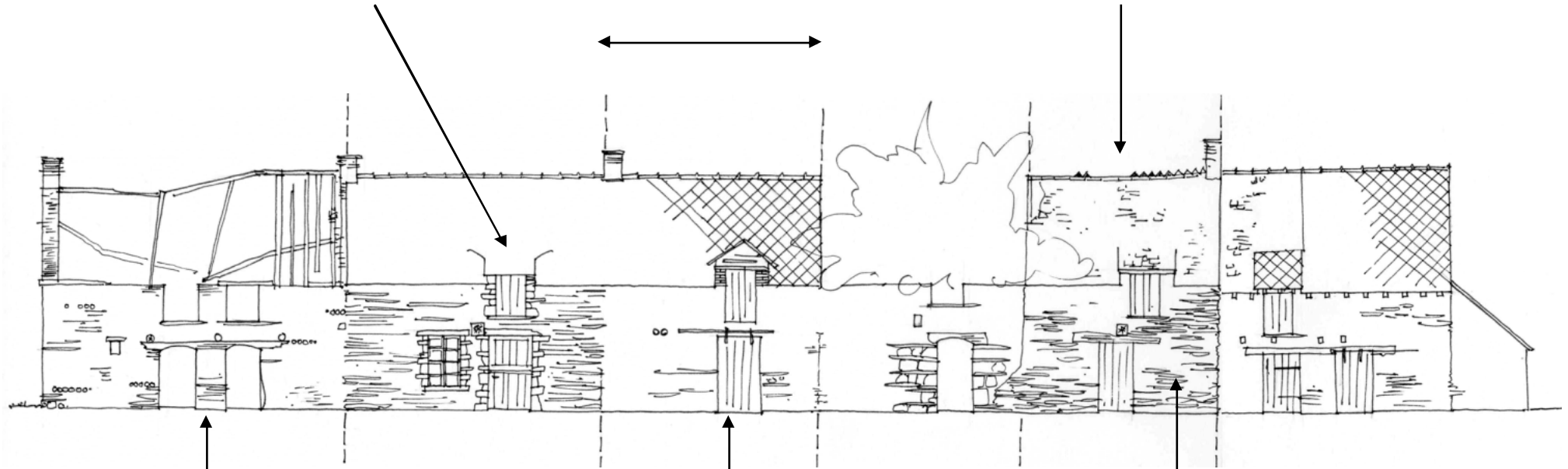
### Alignement de logis Le Gravier et la Gréhandais



La lucarne rampante est un simple soulèvement de toiture s'appuyant sur un linteau.

Les bâtiments dépourvus de fenêtre sont courants. La cheminée permet alors de distinguer un logis d'habitation d'un bâtiment d'exploitation (étable et grenier).

Toiture en ardoises à pureau décroissant et faitage en lignolet (rangée d'ardoises placées dans le sens du vent dominant).



Portes et gebières geminées. Le linteau filant de bois est légèrement cintré au niveau des portes.

Porte coulissante d'après un rail

Maçonnerie de schiste plus ou moins long, de couleur gris à violet, avec incrustation de blocs de quartz et de grès.



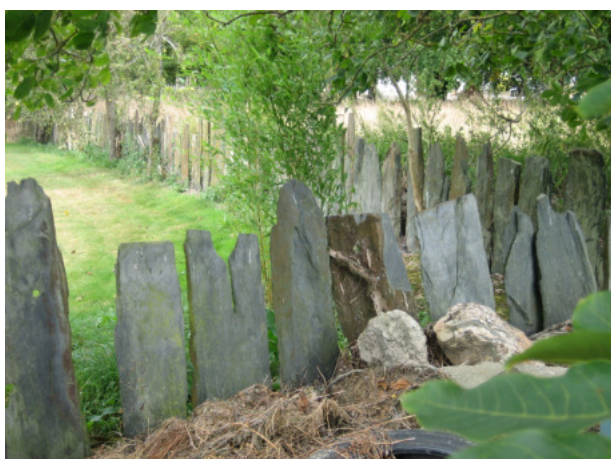
### Alignement de logis à La Thébauderie et au Bas Paimbu

### 4.3.2 Les pâlis

Une autre caractéristique du Pays de Redon réside dans l'utilisation de dalles de schistes en guise de clôture : les pâlis, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1.5 mètres, étaient enfoncés dans le sol et pouvaient être assemblés par du barbelé ou des tresses en châtaignier.

Ils séparaient les propriétés, entouraient les soues à cochons et les jardins... L'absence d'entretien, l'agrandissement des parcelles et la végétation mettent aujourd'hui en péril ce petit patrimoine original.

Sur la commune de Massérac, les pâlis sont encore très présents, on les retrouve dans le bourg mais surtout de nombreux hameaux tels que la Thébauderie, Coïsmo, Laspé....



*Le Bourg*



*Laspé*

## 4.4 Types de constructions rencontrées

Le bâti rural peut être classé en plusieurs catégories, catégories que l'on rencontre dans la plupart des hameaux de Massérac

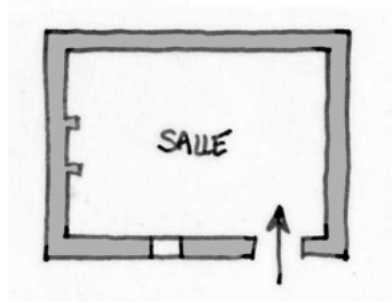
### 4.4.1 Le Logis à pièce unique

Cet espace de vie d'environ 6 m x 6 m abritait une population modeste de tâche-rans, petits artisans ou ouvriers agricoles.

Le grenier servait à entreposer des denrées alimentaires.

Situées généralement en bordure d'un chemin rural ou aux entrées des bourgs, ces cellules pouvaient se juxtaposer et former des alignements.

Situées à proximité d'exploitations plus importantes, elles servaient à loger les célibataires de la famille ou des journaliers.



*Hameau de la Gréhandais*

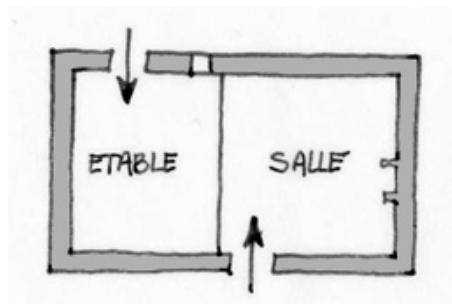


#### 4.4.2 Le Logis étable à porte unique

Une unique pièce d'habitation abrite les hommes et les animaux.

La partition peut être légère (cloison en bois, pâlis de schiste, meuble) voire inexistante.

L'ouverture du vantail supérieur de la porte pouvait alors atténuer l'obscurité de la salle.



*Hameau de Laspé*



Variante : Le logis-étable à porte unique et à fenêtres

L'accès unique est emprunté à la fois par les hommes et le bétail.

Il donne généralement sur la partie étable.

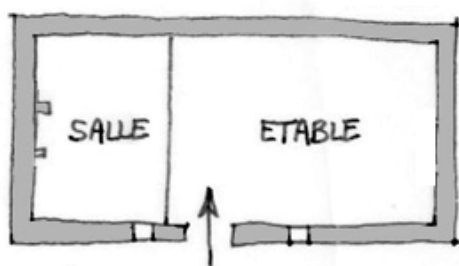
*Hameau de Coïsmo*



Une fenêtre, même de taille réduite, éclaire la salle tandis qu'un jour permet l'aération de l'étable.

L'accès aux combles, servant de grenier (entreposer les récoltes), se fait par une échelle par l'extérieur, aux travers d'une porte ou d'une fenêtre passante appelée gerbière.

*Hameau de Coïsmo*

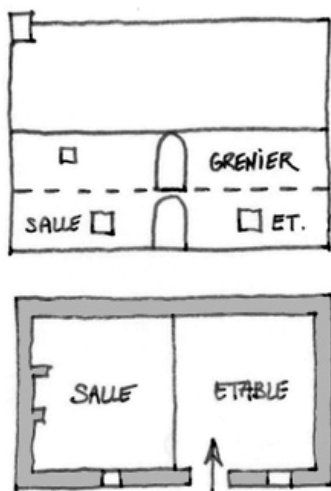


#### 4.4.3 Le logis étable à étage non habitable

Il partage toutes les caractéristiques de la maison élémentaire mais dispose d'un développement en hauteur (hauts combles à surcroît) donc d'un plus grand volume de stockage.

Le volume de l'habitation (salle unique) reste réduit puisque près des trois quarts du bâtiment servent à l'exploitation.

L'absence de cheminée à l'étage et la hauteur sous combles n'exclue pas un éventuel usage de couchage.



*Hameau de Coïsmo*

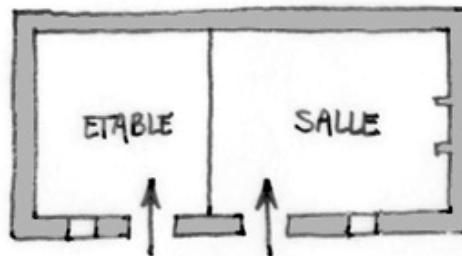
#### 4.4.4 La maison à deux portes rapprochées / éloignées

Les trois fonctions (abriter les hommes, les bêtes et entreposer les récoltes) sont toujours présentes mais la cohabitation hommes/bétail dans un seul espace est abandonnée : salle (ou pièce à feu) et étable disposent désormais d'accès individualisés.

Les deux portes sont fréquemment contiguës au centre de l'élévation, voire jumelées, ce qui confère une certaine symétrie à l'ensemble.

Cette symétrie est toute relative puisque dans la majorité des cas, la fenêtre et la porte de l'étable sont légèrement plus petites et moins décorées que celles de la salle : la porte dispose d'un linteau en bois plutôt qu'en pierre, droit plutôt qu'en plein cintre, sans moulure ni inscription...

La communication intérieure entre les deux pièces n'est pas systématique.



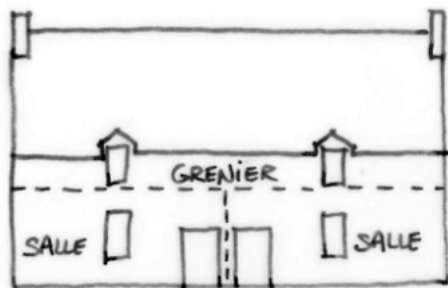
*Coïsmo*



*Le Bas Paimbu*

#### 4.4.5 Le bâti accolé

Deux logis à pièce unique, sans communication entre eux, sont séparés par un mur de refend. Deux lucarnes passantes éclairent les combles servant de grenier ou de débarras.



*Hameau du Haut Bois*



#### 4.4.6 Le bâti mixte à fonctions combinées

La combinaison des deux catégories, logis mixte et logis indépendant, est souvent le reflet de l'évolution historique et spatiale d'un lieu, auquel on rajoute, après quelques décennies, une nouvelle unité d'habitation.

Cela reflète bien le caractère évolutif de l'enclos familial.

Par exemple, à une maison mixte à deux portes éloignées construite au milieu du XVII<sup>ème</sup> siècle, on rajoute au début XVIII<sup>ème</sup> siècle un nouveau logis uniquement dédié à l'habitation.

La salle de l'ancien logis peut se transformer en étable ou alors conserver sa fonction d'habitation (pour un proche parent ou un prêtre).

Le nouveau logis peut également affirmer sa suprématie (décor, escalier imposant en façade...) mais cela n'est pas systématique.



*La Bessière*

*Coëde*



## 4.5 Le petit patrimoine

### 4.5.1 Les fours

La commune compte quelques fours à pains sur son territoire, certains entretenus, d'autres délabrés, la majorité étant entretenue même si bien souvent il manque la toiture ou celle-ci est en tôle.

Les fours à pains sont de formes circulaires pour les plus anciens et rectangulaires pour les plus récents.

Les fours de plan circulaire sont construits en pierres de pays (grès) et protégés par une couverture en ardoises parfois une dalle en ciment remplace la toiture. L'entrée du four est appelée « gueule », elle est simple ou encadrée de pierre de taille, le plus souvent en granit.

La partie supérieure est en saillie par rapport à la base et délimitée par un bandeau de briques ou de pierres. Cela permet, en plus de la couverture d'ardoises, d'éloigner l'écoulement des eaux de pluie.

On retrouve des fours dans les hameaux du Bas Paimbu, Coïsmo, la Bessière, la Butte, le Pré Cartier, Paimbu mais aussi dans le bourg (rue des marais de Vilaine)



*Le Bas Paimbu*



*La Bessière*

### 4.5.2 Les puits

Bien souvent, un puits est associé au four à pain mais ils sont moins nombreux cependant.

Les modèles varient, le puits peut être entièrement en pierre ou être recouvert d'une dalle de schiste. Certains possèdent une charpente en bois couverte d'ardoises reposant sur une base de pierre.

Le puits composé d'une charpente en bois était le modèle le plus économique. Dans ce cas, la charpente repose sur quatre poteaux de bois, elle peut alors prendre la forme de chapiteau ou de deux pans (un court devant et un long derrière).

Les jambages sont parfois décorés de briques, ils entourent l'entrée fermée par une grille en bois rarement, en ferraille pour la majorité, en grillage selon le cas.

On retrouve des puits dans les hameaux de Coëde, Coïsmo, la Gréhandais, le Gravier, Paimbu, Roland

*Paimbu*



*Roland*



#### 4.5.3 Autres éléments du petit patrimoine

On retrouve sur la commune la présence d'un colombier à proximité de l'abbaye dans le bourg, ce dernier appelé « fuie » était réservé aux seigneurs et prieurs



A proximité du bourg, on retrouve les vestiges d'un ancien moulin en amont du hameau des Goisbeaux mais aussi dans le hameau de Paimbu.



#### 4.5.4 Le patrimoine religieux

On retrouve sur la commune plusieurs traces de patrimoine religieux, patrimoine issu de l'Histoire de la fondation de Massérac.

Selon la légende, Massérac serait né d'un monastère fondé au IX par le moine Saint Benoît.

Un oratoire a été par la suite érigé.

Liée à cette histoire, on retrouve ainsi sur la commune l'Oratoire de St Benoît, la chapelle de l'ancien monastère située dans le cimetière mais aussi une grotte.

La Chapelle St Benoît (X XVII siècle) servait autrefois de sanctuaire au monastère de St Benoît. Elle s'élève au fond du cimetière.

Sa construction fut probablement entreprise dès l'arrivée des moines de Redon. L'édifice ne comportait à l'origine qu'une nef unique sans chapelle latérale et un chœur étroit.

Au début du XVII siècle, l'église qui tombe en ruine est reconstruite en utilisant les ressources locales telles que le schiste et le grès ; le chœur est légèrement allongé, un clocher est édifié et deux chapelles latérales aménagées.

Une pierre portant la date de 1601 témoigne de cette importante restauration. En 1870, la chapelle devenue trop petite et délabrée, est abandonnée, en partie détruite et remplacée en 1872 par l'église actuelle.



Ce monument construit en 1859 fait face au marais, il est également appelé « chaire de Saint Benoît ». Il perpétue le souvenir du moine pèlerin.



## 4.6 Les interventions sur le bâti ancien

### 4.6.1 Une réflexion à engager

Aujourd'hui, les granges et maisons anciennes sont très convoitées pour être réhabilitées et/ou transformées en maisons d'habitation.

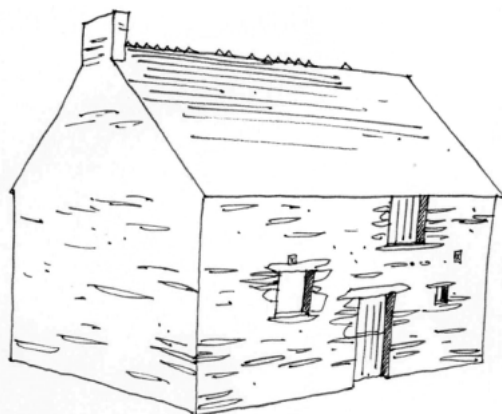
Elles offrent l'intérêt d'un terrain « reconstructible », l'atout d'un bâtiment en pierre à valeur patrimoniale reconnue et parfois même l'opportunité d'y inscrire un projet contemporain dans des volumes déjà fortement constitués, souvent singuliers, isolés dans l'espace rural.

Beaucoup d'entre elles connaissent des transformations variées, qui maquillent parfois en pavillons standardisés les plus remarquables volumétries et la singularité de leurs percements.

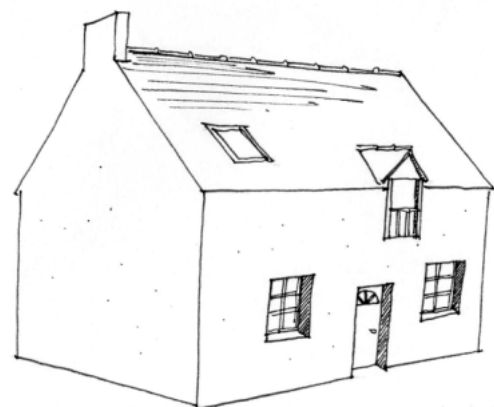
Comment tirer pleinement parti de ces édifices dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un projet architectural plus complexe ?

Comment respecter la singularité des bâtis anciens sans les dénaturer tout en y apportant le confort nécessaire à notre époque ?

Quelques pistes de réflexion...



Au-



Aujourd'hui encore, de nombreuses maisons rurales au charme certain sont malheureusement transformées en pavillons standardisés par méconnaissance ou désintérêt

La réhabilitation consiste en la restauration sommaire d'un bâti accompagné de la modernisation de ses équipements dans le but de répondre aux normes de confort actuelles (salle de bains, chauffage...).

A ne confondre ni avec la rénovation, véritable remise à neuf nécessitant des interventions parfois lourdes pour prolonger la durée de vie, modifier l'utilisation (nouvel usage) ou augmenter la valeur foncière du bien, ni avec la restauration, où c'est la conservation de la substance historique qui est le principal enjeu (conser-

vation maximale de la substance ancienne, lisibilité et réversibilité des interventions...).

Avant d'entreprendre quoi que ce soit, il est conseillé d'observer attentivement le bâtiment afin de déterminer son usage passé (ou ses usages successifs), ses parties constituantes (logis, étable...) et les transformations qu'il a subi (dans le cas des longères notamment), les matériaux utilisés, d'éventuels désordres dans la maçonnerie ou la charpente voire même établir une première datation, etc.

L'observation de bâtiments aux alentours, de la même époque ou de la même forme, pourra être utile et servir de base de réflexion, de modèle.

Un plan d'ensemble et des croquis de façade détaillant tout les éléments (éléments d'architecture, matériaux, désordres...) synthétiseront ces observations.

La confrontation entre le potentiel du bâtiment avec les souhaits du maître d'ouvrage est essentielle : le programme doit s'adapter au bâti existant et non l'inverse.

Il faut donc bien analyser ses besoins en gardant à l'esprit que les références aux normes de l'habitat neuf sont rarement adaptées au bâti ancien (hauteur sous plafond...) et qu'une transformation d'usage peut entraîner des perturbations au niveau de la structure.

Si le programme ne se plie pas dans l'existant, il sera alors temps d'envisager des extensions.

#### 4.6.2 Une réhabilitation dans les règles de l'art :

L'objectif d'une réhabilitation est de ne pas perdre ce qui fait la qualité et l'identité de la construction.

Les anciens ont construit leurs maisons en accord avec leur environnement et leurs besoins : les formes répondent à la douceur ou à la dureté du climat, les volumétries sont adaptées aux besoins et aux usages, ni plus ni moins.

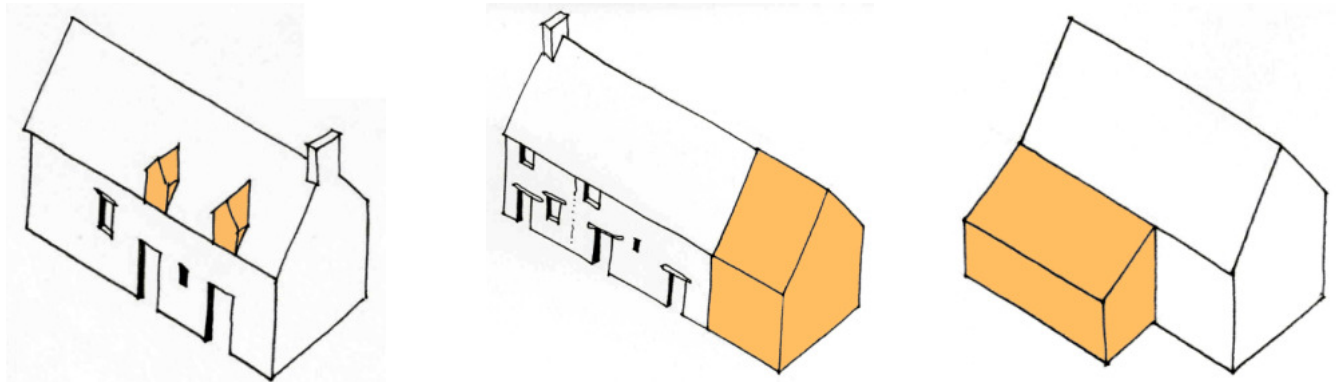
**Respecter la volumétrie du bâtiment** (c'est-à-dire le rapport entre les différentes dimensions du bâti soit les longueur, largeur, profondeur et hauteur) et ne pas la perturber est donc le premier des objectifs.

La conservation du volume des espaces, justement pensé par les anciens, se traduira par un respect des hauteurs et des proportions.

Si le projet nécessite des extensions, celles-ci ne doivent pas être agressives.

Une première solution pour augmenter la surface habitable du logement consiste en l'aménagement des combles, souvent possible au vu de leurs grandes hauteurs. Il faudra alors être attentif aux percements (châssis de toiture, lucarnes). La longère, une typologie que l'on rencontre fréquemment en Ille-et-Vilaine, consiste en la juxtaposition dans la longueur de cellules d'habitation et d'exploitation.

Une extension respectueuse pourra par exemple continuer dans cette logique d'ajouts successifs. Les appentis sont également un autre moyen d'étendre la surface habitable (d'un séjour par exemple). D'autres solutions sont possibles, il ne faut pas hésiter à consulter des spécialistes (architectes, organismes de conseil).



L'aménagement des combles permet de gagner de la surface habitable sans bouleverser la volumétrie du bâti.

L'extension dans la longueur reprend (et respecte) le principe de constitution de la longère.

Tout comme pour les volumes, l'emplacement et la taille des ouvertures n'étaient pas déterminées au hasard. Chacune d'entre elles avait un usage précis : porte pour les hommes ou pour les bêtes, fenêtre haute et grillée pour éclairer mais aussi protéger la salle, gerbière permettant l'accès au grenier par une échelle, etc.

Il est important de **conserver la lecture des travées et des percements**, donc de respecter les ouvertures anciennes (taille, proportion plus haute que large, « trio » porte-fenêtre-gerbière, rythme des pleins et des vides, pas de recherche d'alignement).

Aussi, retravailler la maçonnerie pour poser des menuiseries standardisées banalise la façade et lui ôte sa singularité. Il faut au contraire travailler avec l'existant, affirmer les travées en utilisant par exemple des matériaux en opposition (langage contemporain du bardage de bois posé en persiennes, ouvertures entièrement vitrées...).

Lorsque l'on travaille dans de l'ancien, il est de toute manière préférable de travailler sur mesure.

L'apport en lumière n'est parfois pas suffisant et oblige à percer de nouvelles ouvertures. Mais avant de modifier les ouvertures ou d'en créer de nouvelles qui risquent de défigurer la façade, il faut penser à toutes les solutions qui apportent de la lumière sans bouleverser la maison : murs et plafonds de couleur claire, con-

servation des ébrasements... Pensons également aux avantages que les anciens tiraient d'une telle disposition :

L'orientation Sud ainsi que les larges ébrasements des fenêtres permettent au soleil de pénétrer dans la salle tout au long de la journée tandis que la petite taille des ouvertures conserve la fraîcheur intérieure en été, limite les pertes de chaleur en hiver.

Si l'ajout de percements reste inévitable, il faut veiller à ne pas mettre en péril la structure existante (quitte à la renforcer), respecter les rythmes (les trames des maisons anciennes sont rarement régulières, alternance de « trios » et de parties pleines) et les proportions (toujours plus haut que large).

Pour les menuiseries à créer, préférer les matériaux bois (modèle en fonction de l'époque de construction) ou aluminium (pour une écriture plus contemporaine) aux menuiseries standardisées en PVC dont l'aspect peu esthétique ne convient pas au bâti ancien, à la courte durée de vie et aux montants trop épais (éclairage naturel amoindri).

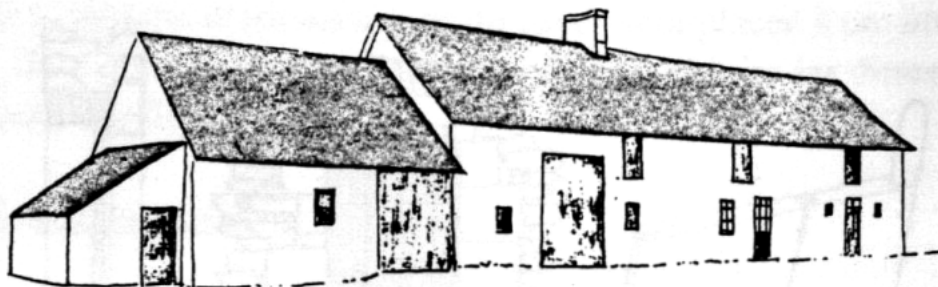
La dualité façade ouverte au Sud / façade close au Nord constitue une caractéristique de la maison ancienne, aussi est-il préférable de la conserver.

De petites ouvertures (fente de lumière, jour, porte d'accès au jardin) sur la façade Nord et sur les pignons peuvent être créées pourvu que l'on continue à percevoir ces façades comme étant « fermées ».

La conservation du rythme et de la taille des ouvertures de la façade permet encore de lire la succession de cellules d'habitation et d'exploitation formant cette longère.

Illustration extraite du livre *Construire en Ille-et-Vilaine : le Coglais et sa région* (Conseil général d'Ille-et-Vilaine).

### Une grande maison simple mais du XIX<sup>e</sup>



### Une rénovation qui perd et ruine son caractère



### Conserver les proportions du siècle



Ouvertures et vitrages dans les proportions de l'époque

Grands baies : alu teinté

1 gerbière tous les six mètres

1 gerbière en pignon

Volets intérieurs (pas d'entretien)

Les matériaux et leur mise en œuvre donnent un caractère spécifique à chaque pays, à chaque maison. Les murs anciens sont construits en pierres de pays appareillées ou non, disponibles localement donc à faible coût (schiste, grès, granit...) et montées au mortier de terre (au mortier de chaux lorsqu'elle était disponible

Une reprise de maçonnerie est parfois nécessaire, il faut alors veiller à la compatibilité des matériaux neufs et anciens.

Dans une maison ancienne, tous les éléments respirent, absorbent puis rejettent naturellement l'humidité.

Le ciment est à proscrire absolument, qu'il soit utilisé en enduit ou pour les joints (même recommandation pour les dalles de sol et les parpaings), car il empêche les murs de respirer, retient l'humidité et favorise la condensation, ce qui peut entraîner de graves désordres.

Il est souvent préférable d'employer le même matériau que celui d'origine et une mise en œuvre traditionnelle (ou contemporaine si cela est possible). Pour les joints et mortiers, l'emploi de la chaux aérienne ou de la terre reste recommandé.

Dernier détail, la mode de la pierre apparente n'est pas à suivre systématiquement. En effet, dans les bourgs et sur les maisons bourgeoises, les façades étaient fréquemment enduites (sauf lorsque la maçonnerie est très soignée). Dans les campagnes, les façades sont en pierres apparentes mais un rejointoiement était parfois réalisé au nu des pierres (et non en retrait pour permettre à l'eau de s'écouler) pour protéger le mortier de construction.

#### 4.6.3 Une extension et non un pastiche

Cette recommandation est surtout valable lorsque l'on crée une extension.

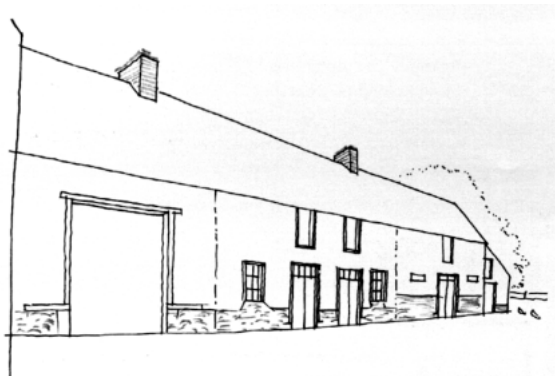
Il faut affirmer la contemporanéité dans les interventions contemporaines (volumes rajoutés en annexe mais également reprise de maçonnerie, nouveau percement...), le but étant de pouvoir dater le bâtiment, de voir les ajouts contemporains et de les distinguer par rapport à l'ancien.

Lorsque l'on crée une extension, il ne faut pas tenter d'imiter de bâtiment ancien d'à côté, essayer de « refaire du vieux » (maçonnerie apparente à l'aspect vieilli, porte nouvellement percée aux moulurations identiques aux anciennes, pans de bois visibles...).

Cela reviendrait à faire du pastiche, de la contrefaçon et à tromper les gens sur la véritable époque de construction du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes, on peut conserver une écriture simple reflétant sa fonction (ce qui fait la simplicité et la facilité de lecture des maisons anciennes) tout en affirmant sa contemporanéité par les matériaux, les mises en œuvre, peut-être une toiture plate, etc.

Un exemple de réhabilitation (tiré du livre *Construction en terre en Ille-et-Vilaine*, Marc Petitjean, éd. Apogée, Collection Habitat et paysages d'Ille-et-Vilaine, 1995)

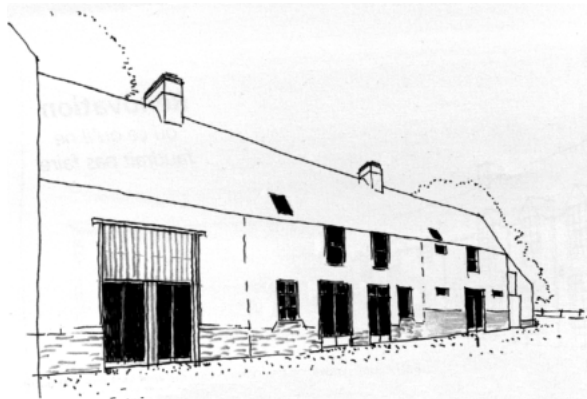


**Etat actuel de la longère à restaurer (datant du XIX<sup>ème</sup> siècle)**



**Ce qu'il ne faudrait pas faire :**

Grandes ouvertures multipliées sans caractère explicite, petits carreaux XVIII<sup>ème</sup> sur une façade XIX<sup>ème</sup>, lucarnes géantes à garde-corps en bois, multiples descentes d'eau pluviales... autant d'éléments qui surchargent la façade et la rendent illisible.



**Ce qu'il est préférable de faire :**

Les ouvertures existantes peuvent être complétées par une nouvelle gerbière (selon un espacement minimum de 6 m) voire des châssis de toit, sans que la lecture des cellules composant la longère ne soit brouillée.

---

## III ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

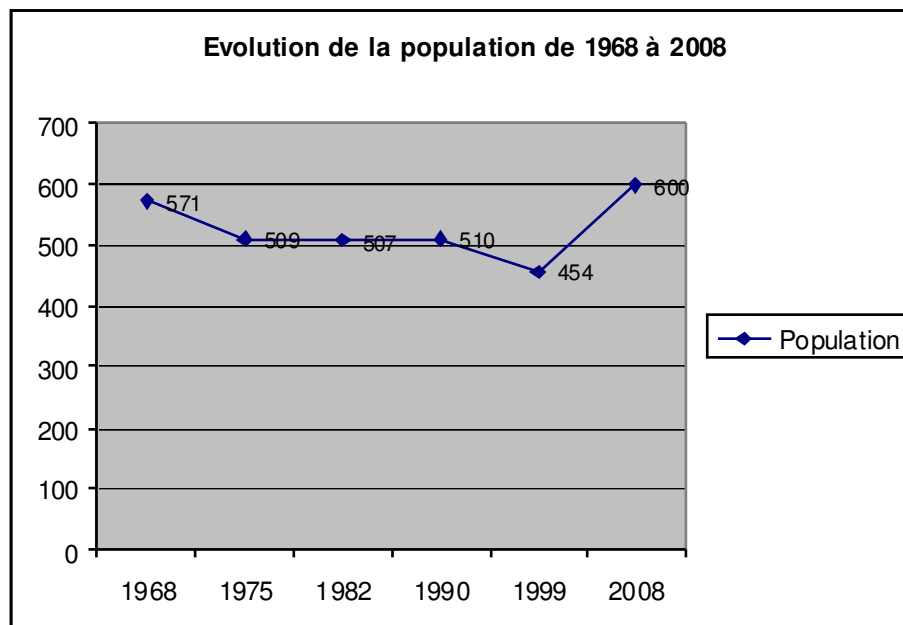
---

Toutes les données démographiques sont issues du recensement 1999 ou 2008, il n'y a pas de données plus récentes. Les données les plus actuelles sont de source communale.

De plus, la commune ayant moins de 2000 habitants, de nombreuses données ne sont pas disponibles sur internet.

### 1 LA DEMOGRAPHIE

#### 1.1 Evolution de la population



*Données INSEE*

Depuis 1999, la commune voit sa population augmenter pour atteindre en 2008, 600 habitants soit une hausse de 146 habitants, soit une hausse de 32 %, une situation assez exceptionnelle pour la commune.

Cette croissance de 32 % est même l'une des plus fortes croissances du Pays de Redon, mais la commune partant d'une faible croissance, le pourcentage est vite gonflé, ce chiffre est donc à relativiser.

Cette croissance démographique s'explique par plusieurs points :

- le faible cout des terrains
- l'absence de document d'urbanisme
- sa situation géographique.

La population a baissé entre 1968 et 1975 avec la fin de l'exode rural puis a stagné entre 1975 et 1990 puis baissé entre 1990 et 1999 de 12%.

Les deux facteurs concourant à l'évolution de la population sont le mouvement naturel (différence entre les décès et les naissances) et le solde migratoire (différences entre les arrivées et les départs)

Aujourd'hui, la commune de Massérac gagne de la population grâce à son solde migratoire positif sur la période 2000/2011 le solde naturel étant quant à lui positif en 2011, +9. C'est la première fois en 10 ans que le solde naturel est aussi élevé.

Ce sont donc uniquement les arrivées de nouveaux habitants qui permettent à la commune de voir sa population augmenter.

Ce solde migratoire positif s'explique par la création du lotissement du Domaine de la Porte et des nombreuses habitations neuves en campagne.

	2000	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
Naissances	6	7	3	6	4	7	5	8	7	8	6	12
Décès	6	10	5	8	5	4	10	5	5	7	6	3
Solde naturel	0	-3	-2	-2	-1	3	-5	3	2	1	0	9

*Données communales*

La commune de Massérac a pour caractéristique d'avoir un solde naturel négatif depuis 1962, c'est-à-dire que les naissances sont moins importantes que les décès, cela traduit un vieillissement de la population et la faible attractivité de jeunes couples sur la commune.

	1962/68	1968/75	1975/82	1982/90	1990/99	1999/2008
Naissance	48	47	43	33	39	61
Décès	67	65	73	62	67	66
Solde naturel	-19	-18	-30	-29	-28	-5
Solde migratoire	-13	-44	28	32	-33	positif
Variation totale	-32	-62	-2	3	-61	135

*Données INSEE*

Depuis 1962, le solde migratoire n'a été positif qu'à 3 reprises : pour les périodes 75/82, 82/90 et 99/2008 ce qui n'a pas empêché la commune de perdre des habitants ou de stagner, en effet, ce solde migratoire positif n'arrivait pas à compenser le solde naturel largement négatif.

A noter que depuis 2000, le solde naturel est certes négatif mais en très nette régression, il commence donc à avoir sur la commune plus de naissances.

*Données INSEE*

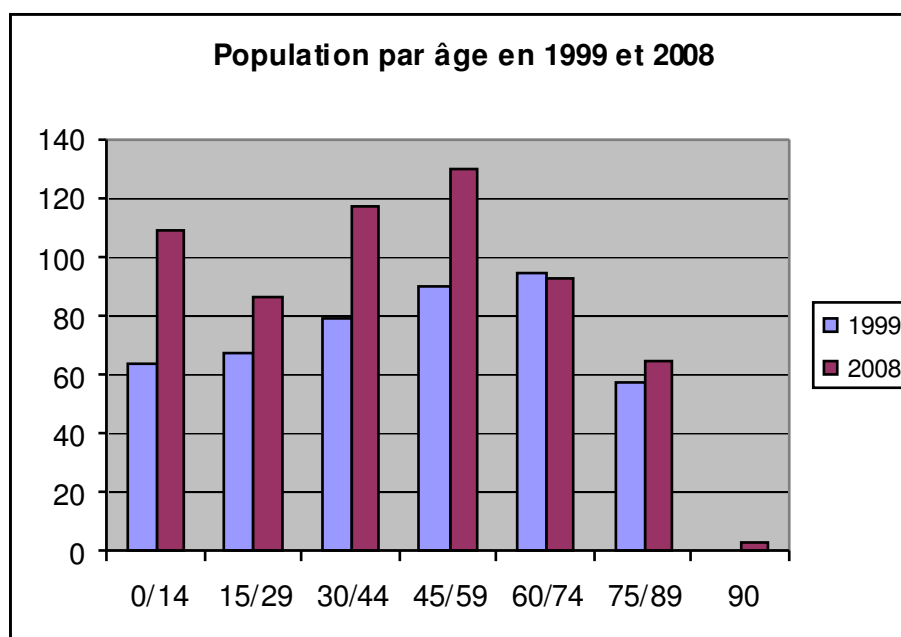
	68/75	75/82	82/90	90/99	99/2008
Variation annuelle moyenne de la pop en %	-1.6	-0.1	0.1	-1.3	3.1
due au solde naturel	-0.5	-0.8	-0.7	-0.6	0
due au solde migratoire	-1.2	0.8	0.8	-0.6	3.1
taux de natalité	12.4	12	8.1	8.9	13.4
taux de mortalité	17.1	20.4	15.2	15.3	13.1

## 1.2 Structures par âge de la population

<b>1999</b>	0/14	15/29	30/44	45/59	60/74	75/89	90	
Ensemble	64	68	79	90	95	58	0	454
Hommes	29	33	44	46	43	16	0	211
Femmes	35	35	35	44	52	42	0	243

<b>2008</b>	0/14	15/29	30/44	45/59	60/74	75/89	90	
Ensemble	109	86	117	129	92	65	3	600
Hommes	63	37	60	67	44	20	0	290
Femmes	46	49	57	62	48	45	3	310

Données INSEE



Données INSEE

En 1999, la population de Massérac se caractérise par sa relative « vieillesse », les classes d'âge majoritaires étant les 60/74 ans et les 45/59 ans, soit une population

composée majoritairement de personnes retraités, ce qui explique le faible taux de natalité et au contrario le fort taux de mortalité.

Excepté pour la classe des 75/94 où il y a une grande disparité entre les hommes et les femmes, la répartition hommes/femmes dans les autres classes est à peu près identique.

La commune de Massérac était donc confrontée à un vieillissement de sa population.

En 2008, on constate un rajeunissement de la population avec une poussée des classes 0/29 ans, la commune compte donc beaucoup plus de jeunes sur son territoire qu'en 1999.

Les moins de 30 ans représentent 33 % de la population de Massérac en 2008 contre 29% en 1999.

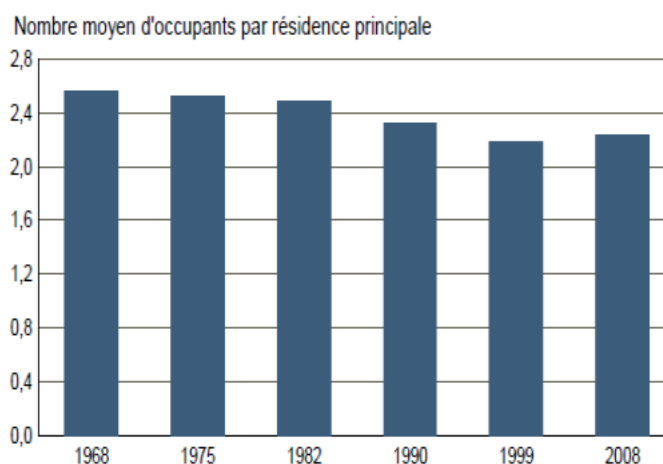
La classe d'âge majoritaire n'est plus celle des 60/74 mais celle des 45/59 ans talonnée par celle des 30/44 ans, ces deux classes regroupent l'ensemble des actifs de la commune à savoir environ 41% de la population.

Les plus de 60 ans baisse légèrement, à contrario les plus de 75 ans augmentent légèrement mais cette hausse est normale, c'est la classe des 60/74 ans majoritaire en 99 qui a vieilli.

La commune de Massérac est donc marquée par un rajeunissement de sa population.

### 1.3 Population et composition

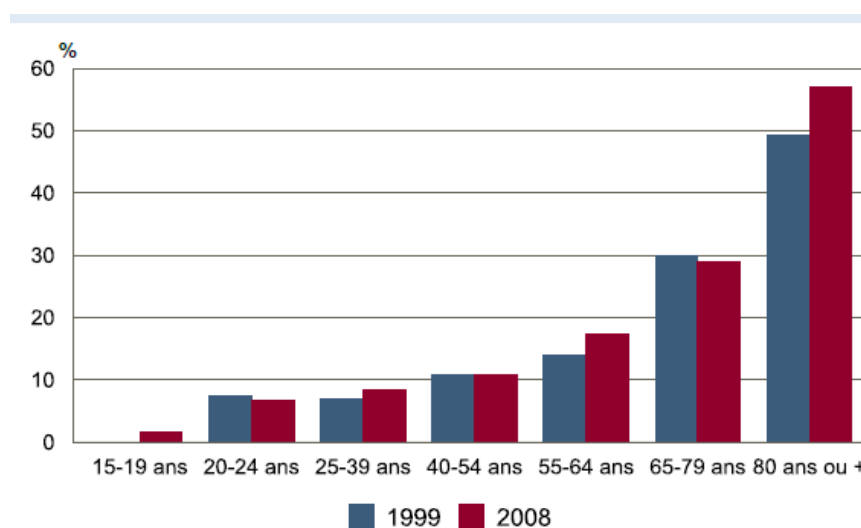
Peu de données sont disponibles pour ce paragraphe, la commune ayant moins de 1000 habitants, les données détaillées ne sont pas toutes visibles notamment le tableau indiquant le nombre de ménages et les catégories de ménages par structures familiales.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -  
RP1999 et RP2008 exploitations principales.

On peut seulement noter que la taille des ménages est quasiment en baisse continue sur la commune avec environ 2.3 personnes par ménages, c'est la moyenne pour une commune rurale, la taille des ménages diminue sans cesse depuis 1968 au niveau national.

Cette baisse est liée au phénomène de desserrement des ménages (par décohabitation des jeunes adultes ou division des familles), ce phénomène se traduit par un nombre de moins en moins grand d'occupants dans les résidences principales. Au lieu d'héberger 2,5 personnes en moyennes en 1975, un logement actuel n'en abrite plus que 2,3 (2,3 pour la Loire Atlantique). Le parc de logements doit donc être plus conséquent pour une quantité égale d'habitants.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

On remarque que ce sont surtout les personnes de plus de 80 ans qui vivent seules et de manière plus générale les plus de 55 ans.

Les personnes seules en moyenne vivent essentiellement dans le bourg et sont donc à la recherche de petits logements, les personnes seules de + 80 ans vivent quant à elles majoritairement dans la campagne, là aussi une offre en petits logements sera nécessaire pour accueillir cette population qui pourrait être désireuse de se rapprocher des commerces et services du centre bourg.

La commune de Massérac compte 267 ménages en 2008 contre 208 en 1999, le nombre de ménages est donc en hausse sur la commune, cette croissance s'explique notamment par la création du lotissement du Domaine de la Porte.

Composition des ménages en 1999

Agriculteurs	4	16	4
Artisans commerçants	12	32	2.7
Cadres, professions intellectuelles	0	0	0
Professions intermédiaires	8	24	3
Employés	16	32	2
Ouvriers	48	148	3.1
Retraités	112	188	1.7
Autres inactifs	8	16	2
Total	208	456	2.2

Données INSEE

La majorité des ménages sont des ménages composés de personnes retraités (112 ménages sur 208, soit plus de la moitié des ménages de la commune) suivis de très loin par les ménages avec des ouvriers.

La moyenne de personnes par ménages étant de 2.2 personnes par ménages en 1999, ce sont les ménages des agriculteurs et des ouvriers qui regroupent le plus de personnes (4 personnes pour les agriculteurs et 3 pour les ouvriers)

#### 1.4 La population active

En 2008, la population de 15 à 64 ans par type d'activité se présente de la manière suivante :

Données INSEE

	1999	2008
Ensemble	268	368
Actifs en %	63.4	68.7
Actifs ayant un emploi en %	51.5	58.4
chômeurs en %	11.9	10.3
Inactifs en %	36.6	31.3
élèves, étudiants et stages non rémunérés en %	8.2	6.8
retraités et préretraités en %	15.7	13.1
autres inactifs en %	12.7	11.4

Le nombre d'actifs est en hausse et passe de 268 actifs en 1999 à 368 actifs en 2008, le taux d'actifs est en hausse alors que le taux d'inactifs est en baisse, il y a donc eu une reprise de l'emploi pour les habitants de la commune, une baisse des inactifs qui se traduit également par une baisse du taux de chômage qui passe de 19% en 1999 à 15% environ en 2008, la commune comptant 36 chômeurs en 2008 majoritairement des femmes (64% des chômeurs étant des femmes), le taux de chômage des femmes (20.5%) est deux fois supérieure au taux de chômage des hommes (10.1%)

La décomposition des actifs par catégories socioprofessionnelle n'est pas disponible pour le recensement de 2008.

En 2008, la population active est composée de 215 actifs de + 15ans avec un emploi dont 174 salariés (81% des actifs) et 39 non salariés (19%).

	Hommes 122	100%	Femmes 93	100%
Salariés	95	78.4	79	84.3
Titulaires de la fonction publique ou CDI	79	64.7	64	68.5
CDD	9	7.8	13	13.5
Intérim	5	4.3	0	0
Emplois aidés	0	0	0	0
Apprentissage / Stage	2	1.7	2	2.2
Non salariés	26	21.6	15	15.7
indépendants	18	14.7	9	10.1
employeurs	7	6	4	4.5
aides familiaux	1	0.9	1	1.1

*Données INSEE*

Les actifs sur la commune de Massérac sont très mobiles, en 2008 seuls 26% d'entre eux travaillent sur la commune, contre 74% environ qui se déplacent dans une autre commune majoritairement située dans le même département.

Travaillant dans la commune de résidence	57	26.3%
dans une autre commune	158	73.7%
du même département	85	39.5%
dans un autre département	1	0.5%
dans une autre région	71	33.2%
autres (Dom Tom, étranger)	1	0.5%

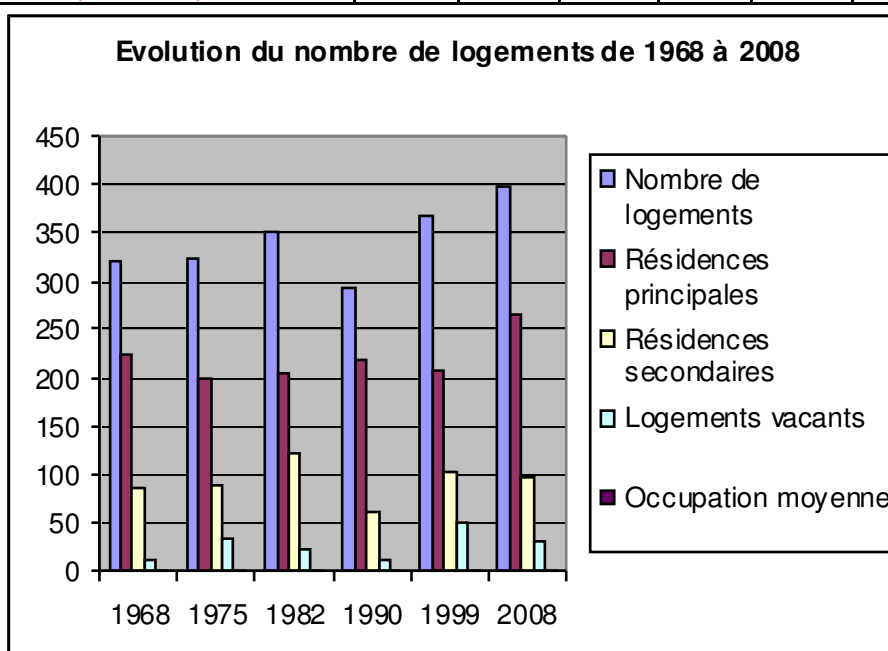
*Données INSEE*

A noter que 87% des ménages de Massérac possèdent au moins une voiture (53% ont une voiture et 35 % ont deux voitures), de même 74% des ménages bénéficie d'un emplacement réservé au stationnement.

## 2 DONNEES SUR L'HABITAT

### 2.1 Evolution du parc :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre de logements	320	323	350	292	365	397
Résidences principales	223	199	204	220	208	267
Résidences secondaires	86	88	122	61	105	98
Logements vacants	11	36	24	11	52	32
<b>Occupation moyenne</b>	<b>2.6</b>	<b>2.5</b>	<b>2.5</b>	<b>2.3</b>	<b>2.2</b>	<b>2.3</b>



Données INSEE

Le nombre de logements est en hausse depuis 1999 (+9%), la commune compte 397 logements en 2008 répartis de la manière suivante :

- 267 résidences principales (+28%)
- 98 résidences secondaires (-7%)
- 32 logements vacants (-38%)

Comme pour toutes les communes, la majorité des logements correspondent à des résidences principales, celles-ci sont en hausse de 28% par rapport à 1999, les résidences secondaires et les logements vacants sont en baisse.

De plus, 97.1% de ces logements sont des maisons individuelles (385 logements) contre 3 logements collectifs en appartements, une répartition stable par rapport à 1999.

La commune compte une trentaine de logements vacants mais la majorité de ces logements ne sont plus habitables en raison de la vétusté du bâti et du manque d'éléments de confort.

Historiquement, la commune de Massérac comptait de nombreuses résidences secondaires utilisées pour la pêche ou la chasse, quelques résidences ont été reprises et transformées en résidences principales, d'autres ne sont plus utilisées et ne sont plus habitables actuellement.

A noter également, une baisse de l'occupation moyenne par logement, de 2.6 personnes en 1968 à 2.3 personnes en 2008, une occupation moyenne égale à celle du Pays de Redon, cette baisse s'explique notamment par le desserrement des ménages, la multiplication des familles monoparentales mais surtout par la grande proportion de ménages retraités qui sont composés de personnes seules.

### 2.1.2 Evolution depuis 2004

Depuis 2004, il a été autorisé 45 permis de construire pour des maisons neuves avec un parcellaire de grande taille généralement, soit une moyenne de **6.5 habitations par an** et 10 permis pour des changements de destination, soit une moyenne de 1 réhabilitation par an.

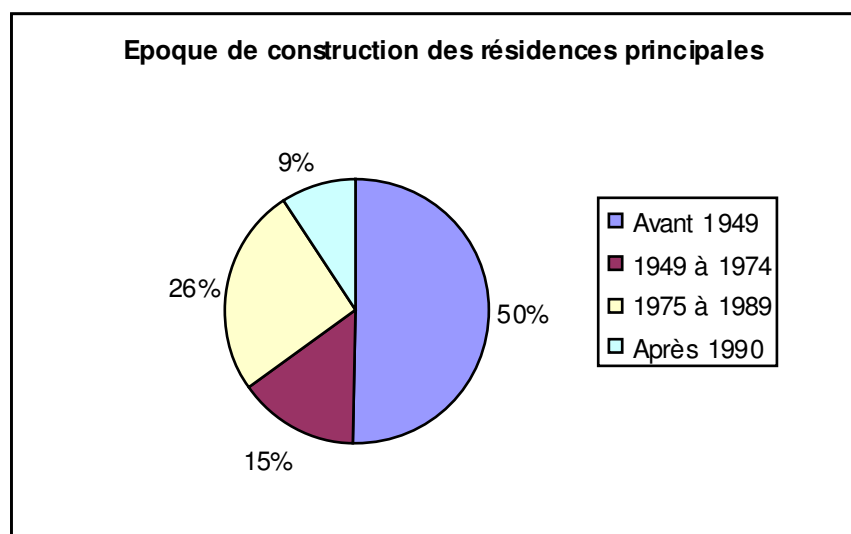
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (à ce jour)
Permis de construire	6	8	7	6	5	7	6	0
Changement de destination	0	1	1	0	0	1	5	2

*Données communales*

## 2.2 Caractéristiques de l'habitat

### 2.2.1 Un parc ancien

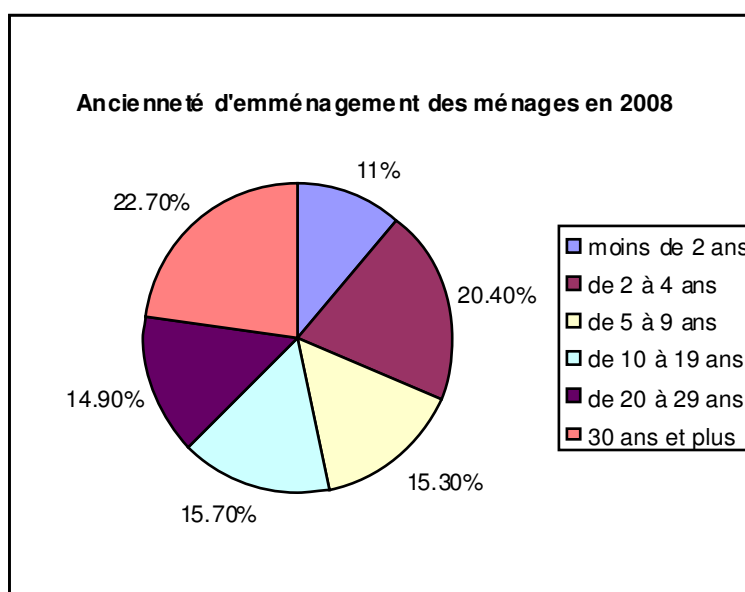
*Données INSEE*



Le parc de logement est relativement ancien comme le montre le graphique ci-dessus, plus de 50 % du parc a été construit avant 1949, seul 9% du parc date d'après 1990.

Cette ancienneté et la nécessité d'effectuer de lourds travaux de rénovation, de modernisation explique en partie le grand nombre de logements vacants. De même, on peut noter que quasiment la moitié de ces logements ne sont pas dotés d'un chauffage central, et 6 % ne sont pas équipés de salle d'eau. Il y a donc sur la commune un nombre assez important de logements qui ont peu d'éléments de confort.

Données INSEE



### 2.2.2 Une population propriétaire de son logement

En 2008, plus de 82% des ménages étaient propriétaires de leur logement, la part des locataires étant de 15 % tous logés dans des maisons individuelles, et 2.4 % étaient logés gratuitement.

La commune compte 41 logements locatifs et aucun logement social

## 3 SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### 3.1 L'artisanat

La commune de Massérac ne compte pas de zone d'activité sur son territoire, en 1996, la commune avait envisagé la création d'une zone, mais aucun artisan n'a été intéressé.

Aujourd'hui, il n'y a pas de demande d'implantation sur la commune.

Le Schéma territorial des zones d'activités économiques de la communauté de communes du Pays de Redon, adopté en mai 2010, n'a pas retenu d'implantation sur la commune de Massérac.

On retrouve cependant 11 artisans présents sur l'ensemble du territoire communal.

On retrouve sur la commune :

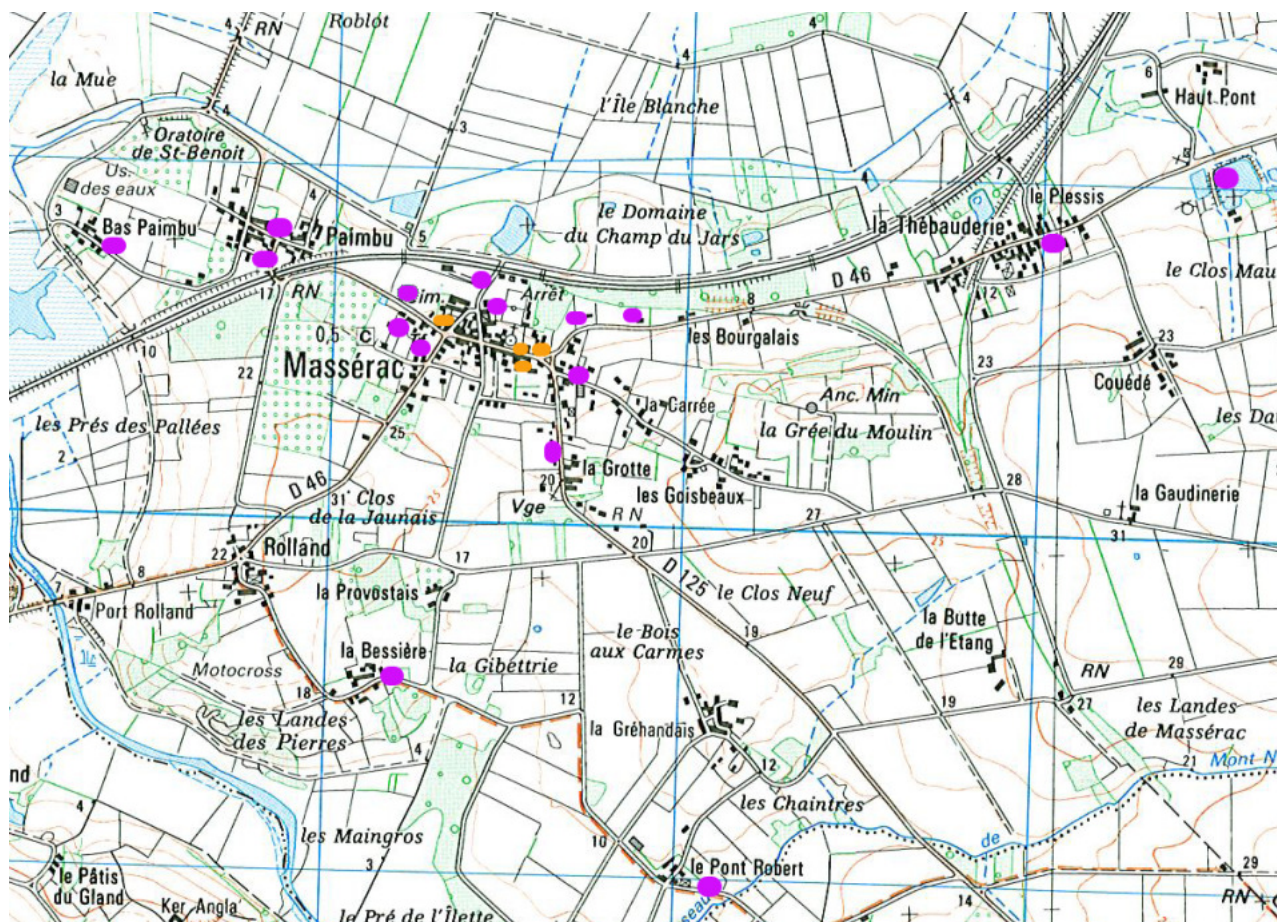
- un électricien, plombier, chauffagiste, énergie renouvelable
- une entreprise d'aménagement intérieur
- une entreprise de loisirs avec des étangs de pêche
- une entreprise de restauration du bâti ancien et bio habitat
- une entreprise de maçonnerie générale
- une entreprise de forage, terrassement, assainissement, goudronnage
- une entreprise de couverture zinguerie
- une entreprise d'assainissement, terrassement, démolition
- une artiste mosaïste, carreleuse
- un électricien plombier
- un gîte et table d'hôtes

### 3.2 Une offre commerciale faible

La commune compte quelques commerces de proximité dans le bourg :

- une boulangerie pâtisserie
- un salon de coiffure
- un multi services bar, tabac, presse et épicerie





Offre commerciale et implantation des artisans (sources données communales)

### 3.3 L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est bien présente sur la commune de Massérac malgré une baisse régulière du nombre d'agriculteurs. Selon le recensement général agricole (RGA) ; entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles est passé de quinze à dix, soit une perte de cinq exploitations en dix ans.

A ce jour, ce chiffre étonne la commission PLU, qui estiment le nombre d'exploitants sur leur commune à neuf exploitants.

	1979	1984	1989	1994	2000	2012
Nombre de sièges d'exploitation	44	36	27	14	11	9

*Données communales*

#### 3.3.1 Réalisation d'une étude agricole

Selon les résultats d'enquête du RGA 2010, Massérac est une commune agricole orientée vers la polyculture et l'élevage. Le système productif agricole de la commune est axé sur la production laitière. La surface agricole utile à l'échelle

communale est de 512 hectares, dont 112 hectares sont toujours en herbe (pâtures).

Une étude agricole a été menée sur la commune en janvier 2010. Cette étude confirme les résultats du recensement général agricole 2010.

Il a été recensé la liste des agriculteurs présents sur la commune d'après les connaissances des membres de la Commission PLU.

Un questionnaire leur a été envoyé ainsi qu'une présentation expliquant la prise en compte de l'agriculture dans le PLU et les impacts de ce dernier sur l'agriculture.

Sur neuf exploitants agricoles sollicités dans le cadre de l'étude, sept ont répondu favorablement.

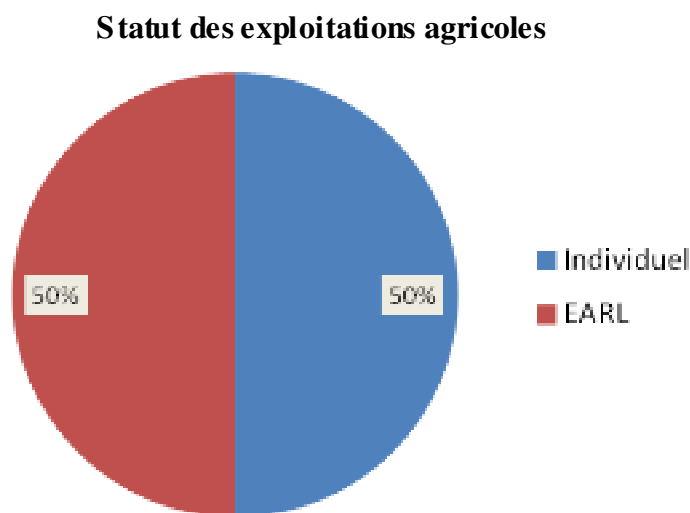
Aujourd'hui, la commune de Massérac est donc en mesure de présenter un état des lieux assez précis de l'activité agricole présente sur son territoire communal.

### 3.3.2 Grandes données agricoles issues des questionnaires

Voici les grandes caractéristiques de l'activité agricole issues des retours de sept questionnaires.

Nombreux sont les agriculteurs à avoir demandé la confidentialité des données, ainsi les données sont prioritairement présentées sous forme de pourcentage.

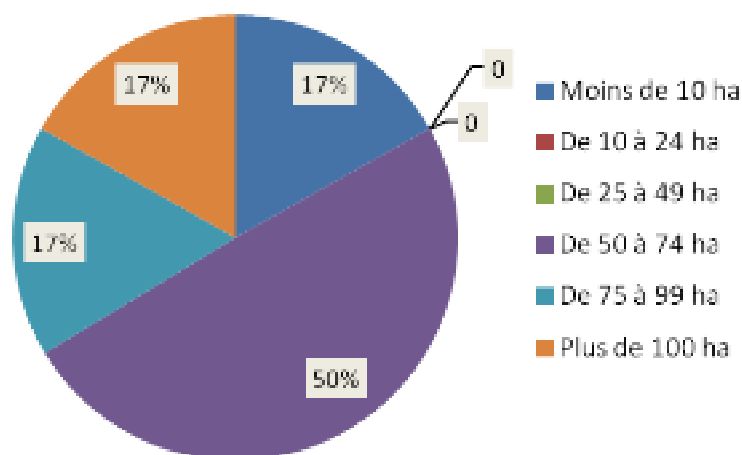
#### a) Régime des exploitations : deux régimes représentés



A proportion égale, on retrouve deux régimes d'exploitation sur Massérac. Un régime de type individuel et un autre de type associé ; l'Earl (exploitation agricole à responsabilité limitée).

b) Taille des exploitations : des superficies variables selon les systèmes de production

### Taille des exploitations agricoles en hectares



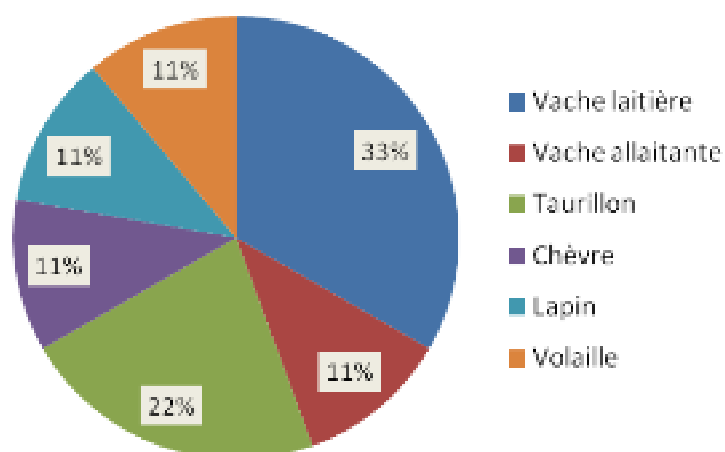
La taille moyenne d'une exploitation agricole sur Massérac est de 61 hectares. La moitié des agriculteurs de la commune ont une superficie d'exploitation comprise entre 50 et 74 hectares. Sur le territoire communal, on retrouve une très petite exploitation (moins de 10 hectares) et à l'opposé, une grande exploitation (plus de 100 hectares).

La superficie des exploitations est liée aux systèmes de production exercés.

c) Une production à dominante laitière

La majorité des exploitations sont tournées vers la production laitière.

### Systèmes de production agricole présents sur la commune



Les systèmes de production les plus présents sur la commune sont la production de lait (33%) et l'élevage de taurillons (22%).

La majorité des agriculteurs que nous avons rencontré, exploitent des terres en plus de l'activité d'élevage. On retrouve la production de maïs et de blé, servant principalement d'alimentation pour les animaux.

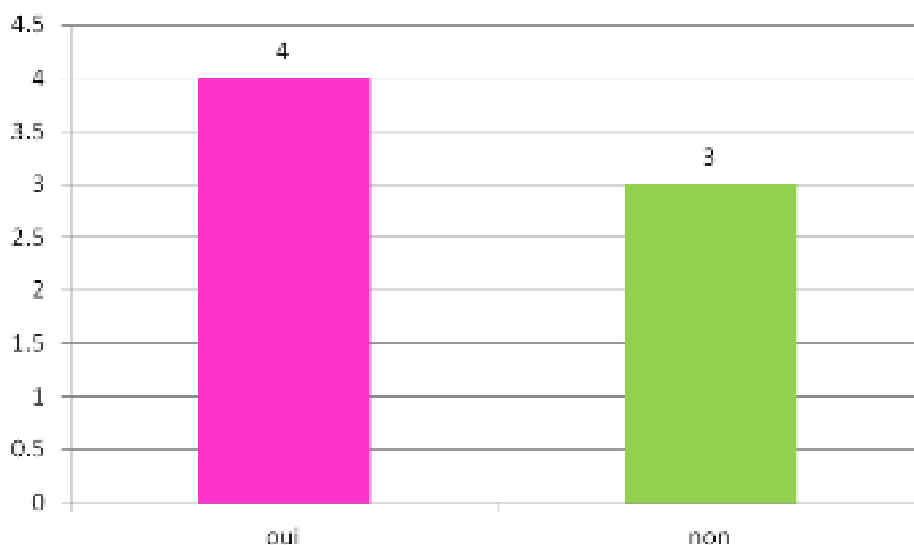
Effectivement, la plupart du temps une exploitation agricole associe plusieurs systèmes de production, le plus fréquent est celui de la production laitière et de la production céréalière. Certaines exploitations exercent également plusieurs systèmes de production d'élevage (vache laitière / taurillon ou encore chèvre / lapin).

Il n'y a pas de vente directe sur la commune de style vente à la ferme.

#### d) Caractéristiques des exploitations

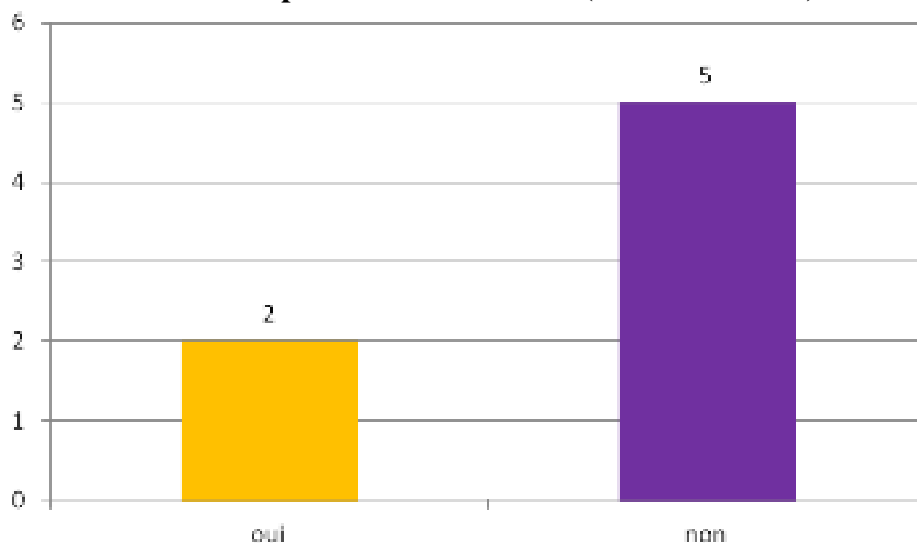
Les exploitants agricoles sur Massérac disposent majoritairement d'un logement de fonction sur leur site d'exploitation. Sur les quatre agriculteurs qui occupent un logement de fonction un seul, n'est pas propriétaire.

#### Logement de fonction sur le site d'exploitation



Les agriculteurs de Massérac sont propriétaires des bâtiments agricoles qu'ils occupent, parfois on a le double statut locataire et propriétaire. Une situation que l'on retrouve souvent lorsque l'agriculteur exerce sur plusieurs sites. Les exploitants estiment en bon état leurs bâtiments d'exploitation.

### Distance séparative avec un tiers (moins de 100 m)

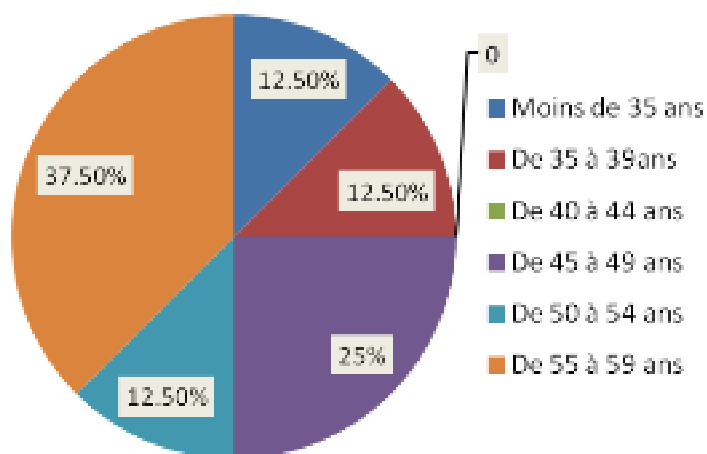


Les  $\frac{3}{4}$  des exploitations sont soumises à un régime sanitaire particulier générant des distances sanitaires à respecter vis-à-vis des tiers à l'agriculture.

Il sera donc nécessaire de bien réglementer cette cohabitation. Sur les sept exploitations de la commune, deux nous ont informé avoir un tiers à moins de 100 m du site d'exploitation, (même à moins de 25 m). On observe une proximité importante entre l'habitat et les bâtiments agricoles.

#### e) Une population agricole vieillissante

### Catégorie d'âge des exploitants agricoles



37.5% des agriculteurs de Massérac ont plus de 55 ans et 12.5% ont moins de 35 ans. La moyenne d'âge des exploitants agricoles sur la commune est de 48 ans. La moyenne d'âge nous indique que la population agricole de Massérac reste jeune et



### 3.4 Le tourisme

La commune dispose d'un potentiel touristique notamment grâce aux marais de Vilaine.

Plusieurs circuits de randonnées pédestres sont à disposition du public notamment :

- le sentier de découverte des marais, boucle de 3.7 km qui se parcourt en 55 minutes

- la randonnée de l'Oratoire St Benoît, boucle dans les marais de Vilaine de 13 km qui se parcourt en 3h15.

On rencontre également de nombreux cyclistes parcourant les marais.

La commune dispose de plusieurs aires de pique nique : une à proximité de l'Oratoire St Benoît, une autre aire est également disponible à proximité de Port Rolland le long du Don, ainsi qu'à la Bessière et dans les marais.

La commune compte un terrain de cross qui n'est plus en activité, il était réservé à l'entraînement de motards licenciés. Il se situe en surplomb du Don entre Rolland et la Bessière.

## 4 LES EQUIPEMENTS

### 4.1 Des équipements variés

La commune de Massérac compte les équipements suivants :

- la mairie avec une agence postale
- une école maternelle et primaire, il est prévu une création d'un groupe scolaire en 2010/2011, actuellement 74 enfants sont scolarisés dans les locaux
- une cantine avec un agrandissement en cours
- une salle des fêtes avec une petite aire de jeux devant
- une salle des associations et un foyer des jeunes
- un stade avec vestiaires et aire de jeux de plein air
- des locaux techniques à côté de la gare



## *Mairie et Stade*



*Foyer des Jeunes et Salle des Fêtes*

### **3.2 L'assainissement**

*Voir détail dans les annexes sanitaires*

Le bourg de Massérac ainsi que les hameaux de Paimbu et du Plessis sont dotés de l'assainissement collectif, la station d'épuration ayant une capacité équivalente à 500 habitants.

La station d'épuration compte actuellement 203 habitations raccordées, une extension sera prévue au plan de zonage.

La station actuelle est en fin de vie, son pouvoir épurateur est aujourd'hui limité, ainsi une étude est actuellement en cours depuis février 2012.

La DDA est par ailleurs maîtresse d'ouvrage sur cette étude.

La commune a relancé le BE retenu le 02 novembre 2012 afin de pouvoir insérer les résultats de cette étude dans les annexes sanitaires.

Le reste du territoire est quant à lui doté de systèmes d'assainissement individuel.

### **3.3 Le transport**

La Commune adhère au Syndicat des Transports Scolaires de la région de Guéméné qui assure le transport des élèves pour les écoles de Massérac, Guéméné-Penfao et Blain.

Les lycées de Redon et Rennes sont desservis par le train (3 à 5 arrêts en gare de Massérac).

Des transports individuels et collectifs sont présents sur la Commune, à savoir « taxi Lila à la demande ou lignes de bus Lila à partir de Guémené-Penfao ou St-Nicolas-de-Redon».

Le centre bourg n'est pas doté de desserte piétonne spécifique.

### III. CONCLUSIONS

	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>	<b>Enjeux</b>
<b>Patrimoine Naturel et Paysage</b>	<p>Présence sur la moitié du territoire des Marais de Vilaine</p> <p>Une hydrographie développée : Présence de zones humides, marais, vallée du Don, ruisseaux et cours d'eau</p> <p>Présence d'une faune et d'une flore à intérêt écologique et environnementale</p> <p>Des espaces boisés et de grands espaces naturels : Nombreux boisements, palis, haies...</p>	<p>Risques naturels : - d'inondation</p>	<p><b>Protéger le patrimoine naturel de la commune</b></p> <p><b>Préserver le paysage et le cadre de vie</b></p> <p><b>Protéger la population et le bâti des risques naturels</b></p>
<b>Structure Urbaine et bâti</b>	<p>Un tissu urbain traditionnel de qualité dans le centre et dans les hameaux</p> <p>Un bâti contemporain qui n'a repris pas les caractéristiques de l'ancien</p> <p>Un patrimoine architectural marqué</p>	<p>Du pavillonnaire / extension parfois non homogène avec le tissu ancien</p> <p>Manque de mise en valeur des éléments patrimoniaux</p>	<p><b>Valoriser les traits architecturaux traditionnels</b></p> <p><b>Contenir le développement urbain « multipolaire » pour ne pas étirer l'urbanisation et de fait la consommation de l'espace</b></p>

	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>	<b>Enjeux</b>
<b>Profil démographique</b>	<p>Un accroissement démographique important depuis ces dix dernières années, une des plus fortes croissances du Pays de Redon</p> <p>Une population jeune</p>	<p>Une diminution de la taille des ménages</p>	<p><b>Assurer le renouvellement de la population</b></p>
<b>Emploi</b>	<p>Le nombre d'actifs sur la commune augmente, ainsi que le taux d'actifs ayant un emploi</p>	<p>Population mobile qui travaille hors de la commune de résidence</p>	<p><b>Poursuivre le développement économique de la commune afin d'éviter que Massérac ne devienne « une cité dortoir »</b></p>
<b>Habitat</b>	<p>Une augmentation du parc du logement</p> <p>Une grande majorité de propriétaires</p>	<p>Un parc ancien</p> <p>Des logements vacants à cause du manque de confort</p>	<p><b>Diversifié le parc locatif pour favoriser la rotation démographique et la mixité de la population</b></p>

	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>	<b>Enjeux</b>
<b>Activités économiques</b>	<p>Un tissu artisanal diversifié en campagne</p> <p>Un fort potentiel touristique lié à la présence du marais de Vilaine</p> <p>Une activité agricole importante spécialisée dans la production laitière et l'élevage</p>	<p>Pas de zones d'activités</p> <p>Une offre commerciale faible</p> <p>Diminution des surfaces naturelles et agricoles au profit de l'urbanisation</p> <p>Diminution du nombre d'exploitants agricoles</p>	<p><b>Maintenir voire renforcer l'offre commerciale</b></p> <p><b>Assurer le maintien de l'agriculture</b></p>
<b>Equipements</b>	<p>Un niveau d'équipements satisfaisants compte tenu de la taille de la commune</p>		<p><b>Maintenir et développer les équipements devant l'accroissement démographique communal</b></p>
<b>Transports</b>	<p>Le transport scolaire collectif est assuré</p> <p>Multimodalités des déplacements, train, bus, taxi</p>	<p>Pas de pistes cyclables et d'aménagement pour les mobilités « mode doux »</p>	<p><b>Favoriser le transport en commun</b></p> <p><b>Créer un réseau de liaisons douces fonctionnel</b></p>

---

## IV. JUSTIFICATIONS DU PLU

---

### 1 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

Pour définir les grandes orientations du PADD, il a été pris en compte plusieurs points :

- le diagnostic du territoire détaillé dans ce même rapport de présentation
- les documents ou prescriptions supra communautaires s'imposant ou à prendre en compte réglementairement dans le PLU
- les objectifs de la commune
- enfin les principes émanant de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU

Economie de l'espace, maîtrise foncière, équilibre de l'urbanisation et développement durable sont les quatre grandes orientations complémentaires et cohérentes qui ont été retenues pour établir le PADD.

Elles permettent de répondre aux trois grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs
- utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement

#### 1.1 Maîtrise de l'urbanisation

Le bourg de Massérac se doit de se renouveler au maximum dans ses limites, en limitant les consommations inutiles d'espaces agricoles et naturels, la consommation des zones ouvertes à l'urbanisation et des zones urbanisables doit être modérée.

Pour répondre aux besoins en logements correspondant aux évolutions démographiques à venir identifiées dans le diagnostic, des nouveaux quartiers devront être créés et il sera engagée une extension maîtrisée et modérée de l'urbanisation visant à permettre un équilibre entre espace rural et espace urbain.

##### 1.1.1 Une urbanisation maîtrisée

Entre 1999 et 2006 (dernière période INSEE officielle), la commune de Massérac a connu une croissance annuelle de sa population de l'ordre de 3.5% par an.

Entre 2004 et 2011, il a été construit 45 nouveaux logements, soit une moyenne de 6.5 habitations par an (voir détail dans le diagnostic)

Plusieurs hypothèses démographiques à l'horizon 2021 ont été envisagées :

- hypothèse 1 : croissance de 2 % par an, soit une population de 726 habitants en 2021, soit 60 logements à construire avec une moyenne de 6 logements par an et 5 hectares à ouvrir à l'urbanisation
- hypothèse 2 : croissance de 2.5 % par an, soit une population de 763 habitants en 2021, soit 163 logements à construire avec une moyenne de 7.7 logements par an et 6.4 hectares à ouvrir à l'urbanisation
- hypothèse 3 : croissance de 3.5 % par an, soit une population de 841 habitants en 2021, soit 126 logements à construire avec une moyenne de 11 logements par an et 9.5 hectares à ouvrir à l'urbanisation

Après réflexions, les élus ont décidé de retenir l'hypothèse 1 qui correspond à la moyenne des constructions accueillies sur la période 2004 / 2011.

Cette hypothèse permet également d'atteindre l'objectif souhaitée de population : 860 habitants en 2030, inscrit au PADD.

Cette hypothèse apparaît cependant plus importante que les données du SCOT.

Les élus rappellent que les données relatives à la population mentionnées dans le SCOT sont anciennes et totalement obsolètes pour la commune, elles datent du recensement INSEE 2006.

En 2011, la commune de Massérac comptait 700 habitants, en 2012, Mr Le Maire estime la population à 750 habitants, soit les données du SCOT pour la commune en 2030 !

La commune doit elle refuser les nouveaux arrivants et s'interdire tout développement du fait des données démographiques du SCOT 2030 dépassées dès 2012 ?!

Mr Le Maire rappelle qu'il a contacté le SCOT à ce sujet, un courrier a été transmis, le SCOT a répondu qu'il y avait une tolérance de 25% en plus.

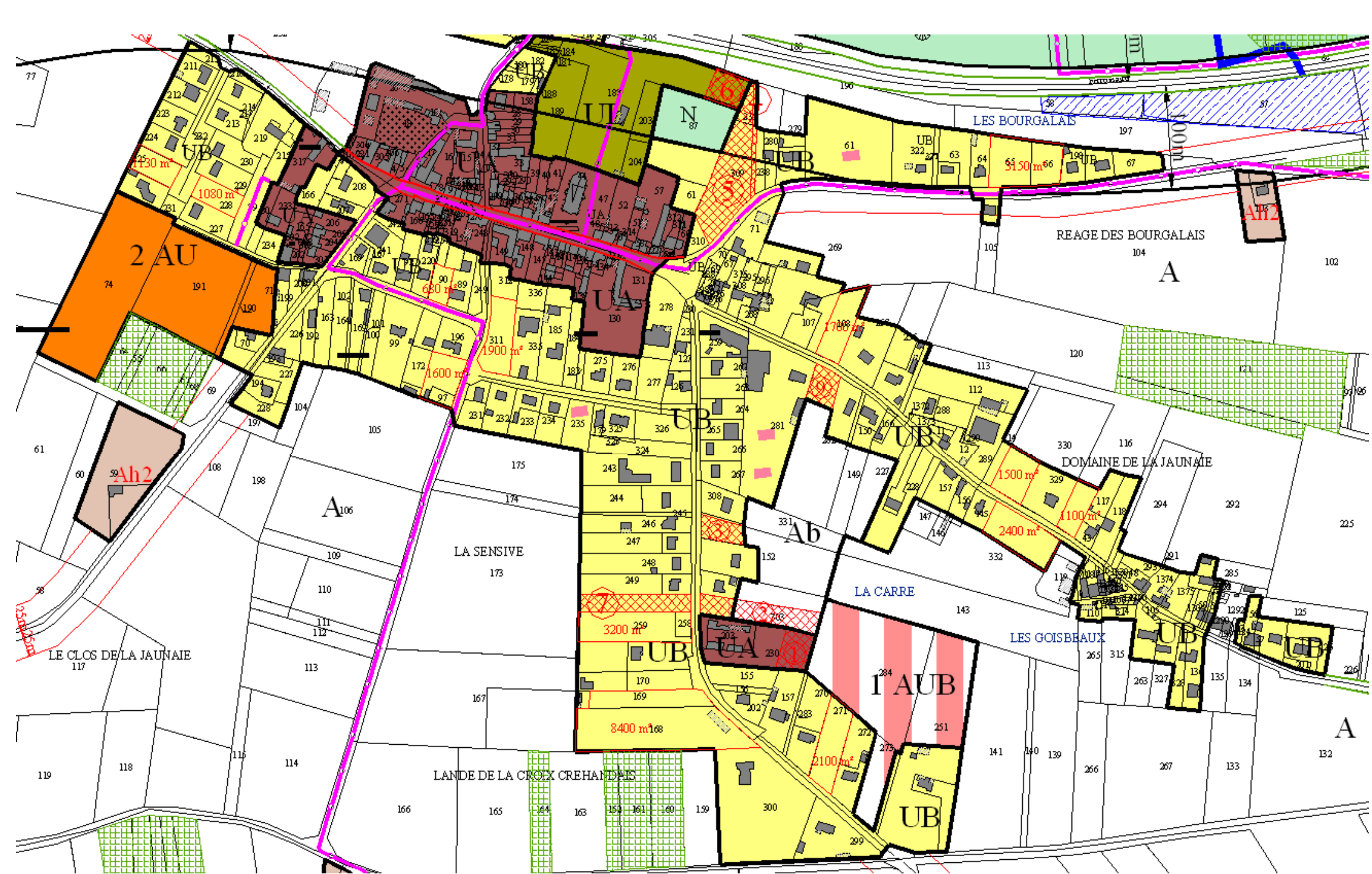
Les élus ont choisi une croissance inférieure à celle observée sur la période INSEE (3.5%) du fait du contexte économique plus difficile, et du fait de l'observation des demandes, il n'a été accordé aucun permis en 2011 pour des maisons neuves.

Ainsi avec une croissance annuelle de 2% par an, il devrait être nécessaire de prévoir 5 hectares ouverts à l'urbanisation avec une densité moyenne de 12 logements à l'hectare.

Or le PLU de Massérac ne compte que 4 hectares (zone AU) réservés pour l'habitat, soit 1 hectare de moins que les superficies nécessaires à l'accueil de la population nouvelle.

En effet, il existe encore quelques possibilités d'accueil en zone UB comme illustré ci-dessous, ces terrains sont situés dans le bourg et sont desservis par l'ensemble des réseaux.

Sans compter la parcelle 168, le bourg permettra d'accueillir une quinzaine de nouvelles constructions à condition que les propriétaires soient vendeurs. Cette urbanisation est donc soumise à de nombreux aléas et très hypothétique. L'urbanisation de la parcelle 168 correspond aux souhaits des élus.



Si ces terrains ne sont pas urbanisés, il sera nécessaire de prévoir une densité légèrement supérieure (15 logements / hectare) dans les zones AU afin de permettre l'accueil des 60 logements nécessaires pour permettre l'accueil de la population nouvelle.

Les élus ont donc la volonté de maîtriser au mieux l'urbanisation et de réduire la consommation de l'espace naturel, cela se traduit par une ouverture des zones à urbaniser inférieure aux besoins d'accueil de la population nouvelle.

Le PLU de Massérac vise donc bien une consommation économe de l'espace rural.

Les 4 hectares ouverts à l'urbanisation dans le cadre de zone AU permettront d'économiser l'espace au travers la mise en place d'opérations d'ensemble.

Le bourg de Massérac compte actuellement une unique opération d'ensemble : le Domaine de La Touche, toutes les autres constructions ont été réalisées au coup par coup.

Le développement de l'urbanisation au travers la mise en place de deux zones AU permettra d'économiser l'espace, la consommation d'espace sera beaucoup plus réduite que celle utilisée par les constructions au coup par coup (à titre d'exemple, la zone UB a une superficie de 28 hectares), les parcelles urbanisées au coup par coup sont grandes voire très grandes notamment le long de la RD 125 en sortie sud ou est du bourg.

L'urbanisation future prévue dans ce PLU n'aura pas du tout la même configuration que l'urbanisation passée et sera nettement moins consommatrice d'espace rural.

### 1.1.2 Etude particulière des hameaux

Pour les hameaux, les élus souhaitent qu'il soit possible de construire de nouvelles habitations dans les seules dents creuses existantes afin de limiter la consommation de l'espace rural.

Afin d'identifier les hameaux qui pourront recevoir une urbanisation nouvelle, il a été mis en place une étude particulière de l'ensemble des hameaux ayant au moins 5 habitations.

Il s'agissait des hameaux de Paimbu, du Plessis, de Coismo, de Rolland, de la Gréhandais, du Haut Bois, de Laspé, de la Ville Guy, de Coede, de la Tardivelais, de Port Rolland, du Bas Paimbu, du Pré Cartier, de la Prévotais, de la Bessière et du Gravier.

Au final, seuls les hameaux de Paimbu, Coede, Coismo, le Pré Cartier et La Gréhandais seront ouverts à l'urbanisation.

La limitation des hameaux ouverts à l'urbanisation permettra une maîtrise de l'urbanisation en campagne alors que la commune jusqu'ici autorisait toutes les demandes de constructions nouvelles en campagne ce qui a eu pour effet de miter

successivement l'espace rural (par exemple maisons neuves sur le secteur des Landelles).

La limitation de l'accueil d'une urbanisation nouvelle en campagne vise également la préservation de l'espace naturel et agricole.

La commune souhaite qu'il soit possible d'étendre le bâti existant et que ce dernier soit également soumis à des possibilités de changement de destination afin de la valoriser, de l'entretenir et ainsi d'éviter les ruines sur le territoire communal.

La maîtrise de l'urbanisation est importante pour les élus, il a été mis en avant le souci de valoriser le cadre de vie rural, on retrouve cette orientation dans le PADD.

### 1.2 Un enjeu d'équilibre

Une des grandes orientations du PADD vise à atteindre un aménagement et un développement équilibré de l'urbanisation.

Cet objectif doit être atteint en respectant les principes du développement durable qui ont été repris dans le projet à savoir :

- limitation de la consommation d'espaces naturels : densité moyenne de 15 logements à l'hectare prévue dans le PLU alors que le SCOT du Pays de Redon préconise un minimum de 12 logements à l'hectare
- diversité de l'offre visant à accueillir toutes les catégories sociales souhaitant résider sur la commune, la commune a toujours créé du logement social
- mixité du bâti et des catégories socio professionnelles en offrant des constructions différenciées répondant à la demande des ménages

### 1.3 Développement durable

Le développement durable est un processus de développement qui prend en compte les dimensions complémentaires de l'environnement, du social et de l'économie.

Le projet de la commune doit viser à promouvoir le développement durable, une notion qui figure par ailleurs dans le titre même du PADD (projet d'aménagement et de développement durables).

Dans le domaine de l'urbanisme, il s'agit notamment d'assurer la continuité entre court et long terme, d'articuler les différentes échelles du territoire, de préserver les ressources naturelles.

Le développement durable est également largement valorisé au travers de plusieurs orientations notamment dans les déplacements piétons et la préservation du territoire rural.

Ainsi la notion de développement durable est bien abordée dans le PADD mis en place par les élus de la commune de Massérac.

## 2 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU

Les évolutions de la délimitation des zones et des règles dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD
- l'obligation de mettre les dispositions règlementaires en cohérence avec la Loi Solidarité et Renouveau Urbain
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire

Les grandes orientations du PADD ont été dégagées à partir du diagnostic qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire, dont l'enjeu majeur est d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de la commune.

### 2.1 Les zones urbaines

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines :

*« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Au-delà de l'approche générale de la zone urbaine, le bourg de Massérac se décline en plusieurs zones urbaines.

Ce découpage distingue 3 zones qui se différencient au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques...)

Le bâti présente des occupations différentes où des règles spécifiques doivent être édictées ; ainsi, la zone urbaine est scindée en sous zones :

- La zone urbaine centrale UA
- La zone urbaine d'extension d'habitat UB
- La zone urbaine de loisirs UL

#### 2.1.1 La zone urbaine centrale UA

La zone UA est une zone urbaine centrale correspondant au centre ancien et traditionnel de Massérac

On retrouve les caractéristiques morphologiques suivantes : bâti dense implanté généralement en continu sur un parcellaire étroit mais assez profond, constructions de type immeubles de ville d'une hauteur moyenne de R +1 mais avec des plafonds importants à R +2, un principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies, c'est le noyau central et originel de la commune. Cette zone est principalement dédiée à l'habitat, bien que l'on retrouve également du bâti liés à différents services tels que l'église, la mairie, des commerces...

On retrouve trois secteurs en zone UA : le centre bourg ancien, le secteur de La Grotte et une ancienne ferme.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Il s'agira de maintenir cette urbanisation compacte en favorisant la densité bâtie (rationalisation de l'utilisation de l'espace, possibilités de nouvelles constructions dans les rares espaces résiduels) ; tout en respectant les caractéristiques des tissus et la spécificité identitaire du centre bourg mais aussi en maintenant et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

Par le biais du règlement de la zone UA (le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant) et l'instauration du permis de démolir, le principe de préservation de la qualité architecturale existante affirmée dans le PADD est affirmé.

Le principe de mixité urbaine est lui aussi assuré par le biais du règlement.

Ce dernier n'interdit pas le maintien, ni la création d'un tissu commercial compatible avec les secteurs d'habitat bien au contraire, la commune ayant la volonté d'accueillir de nouveaux commerces.

Le principe de mixité urbaine est assuré par l'obligation de soumettre tout changement de destination à usage habitat du bâti artisanal ou commercial, à déclaration préalable

Ce bâti est préservé au titre de l'article L.123-1-5, 7°bis du CU afin de laisser la possibilité à un commerce de s'implanter sur l'existant en cas de cession de l'activité.

Le principe de mixité sociale sera lui assuré par la mise en place, après approbation du PLU, du droit de préemption urbain.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir de constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

### 2.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UB

La zone UB est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

La zone UB correspond à une zone multifonctionnelle à dominante d'habitat individuel avec des constructions au coup par coup et une unique opération d'ensemble.

On y retrouve les caractéristiques suivantes : dominante de maisons individuelles quelque fois agencées de façon spontanée

Cette grande zone urbaine obéit aux grands principes de la Loi SRU :

Le règlement n'interdit pas le développement d'activité comme les commerces. Ceci permet d'assurer le principe de mixité urbaine affirmée dans le PADD.

La mixité sociale déjà assurée, pourra être complétée, comme dans la zone UB, après approbation du plan local d'urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU).

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir des constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

### 2.1.3 La zone urbaine de loisirs UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

On retrouve le stade et les différents petits équipements sportifs de la commune, cette zone se situe le long de la voie ferrée.

La commune a la maîtrise de cette zone, ainsi il n'est pas édicté de règlement particulier ; de plus, la zone accueillant des activités liées aux sports et aux loisirs, il n'apparaît pas opportun de réglementer l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments, les constructions pouvant être de nature très différentes.

Il est à noter que cette zone ne devrait pas accueillir de nouvelles constructions sportives, la commune a réalisé de nombreux investissements par le passé et les équipements sont satisfaisants y compris en cas de hausse de la population.

## 2.2 Les zones à urbaniser AU

D'après le Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont définies de la façon suivante :

*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme*

Les surfaces dégagées permettent d'obtenir un renouvellement de la population suffisant afin de prévoir la construction de 6 maisons neuves par an environ.

Les élus prévoient une croissance moyenne de 2 % par an, il est donc envisagé une population totale de 860 habitants d'ici 2030.

Afin d'accueillir ces nouveaux arrivants sur 10 ans, il sera nécessaire de prévoir la réalisation de 60 nouveaux logements à construire.

Afin d'accueillir, ces nouveaux logements, il devrait être nécessaire d'ouvrir 5 hectares à l'urbanisation.

Dans un souci de préservation de l'espace rural et afin de limiter au mieux la consommation de l'espace rural, il est seulement ouvert environ 4 hectares à l'urbanisation, la densité sera donc plus forte afin d'accueillir cette population nouvelle.

Si le rythme de construction actuel de la commune est maintenu, le PLU offre un potentiel suffisant pour atteindre les objectifs fixés par la commune.

Elles sont scindées en sous zones :

- les zones d'extension à court terme 1 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont suffisants pour accueillir une urbanisation sur le secteur

- les zones d'extension à long terme 2 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont insuffisants ou inexistantes. L'urbanisation de ces zones nécessite un

investissement financier de la collectivité. L'ouverture de ces zones peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et à finaliser une logique de développement urbain, déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voirie, réseaux...)

Il s'agira donc de promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant les entités naturelles voisines.

### 2.2.1 La zone à urbaniser 1 AUB

La zone 1 AUB est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'une opération d'ensemble nouvelle.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UB et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1 AUB est soumise au respect des orientations d'aménagement et de programmation édictées dans le cadre du PLU (document n°4 du PLU)

La zone 1 AUB correspond à un secteur non construit en sortie sud du bourg, ce secteur permettra une urbanisation dite « de second rang » et permettra de densifier un secteur résidentiel très lâche.

La zone 1 AUB a une superficie de 1.8 hectare, elle devrait permettre l'accueil d'une vingtaine de logements.

L'accès à ce secteur est prévu depuis la RD 125, il devra être réservé un accès pour permettre la création d'une future voie de contournement du bourg, projet qui sera réalisé à très long terme.

Un projet privé est en cours de réalisation sur ce secteur.

### 2.2.2 La zone à urbaniser 2 AU

La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

La zone 2 AU est soumise au respect des orientations d'aménagement et de programmation édictées dans le cadre du PLU (document n°4 du PLU)

L'opération d'ensemble du Domaine de La Touche était dotée d'une desserte permettant un accès à une urbanisation ultérieure, les élus ont souhaité que cette desserte soit utilisée.

Ainsi, il est créé dans le prolongement de cette opération une zone d'urbanisation sur le long terme de 2.2 hectares.

L'urbanisation de cette zone permettra de densifier le côté ouest du bourg et de créer une entrée de bourg aménagée qui fixera une limite à l'urbanisation du bourg, l'urbanisation de ce secteur permet de fermer le bourg côté ouest.

Actuellement cette zone n'est pas desservie par l'ensemble des réseaux, mais du fait de sa situation, il sera possible de relier cette zone à la station de traitement des eaux usées.

### 2.2.3 Bilan des zones à urbaniser

Le PLU de Massérac compte 1.8 hectare en zone 1 AU et 2.20 hectares en zone 2 AU soit un total de 4 hectares ouverts à l'urbanisation future dans le cadre de ce PLU.

Secteur	Densité attendue par hectare	Densité obtenue	Nombre de logements envisagé au minimum	Nombre de logements créés
1 AU	12 logements		22 logements	
2 AU	12 logements		26 logements	

Secteur	Aménageur	Dépôt du permis d'aménager	Démarrage	Achèvement
1 AU				
2 AU				

Au total, les 4 hectares réservés pour l'habitat devraient permettre la création de 48 logements avec une densité de 12 logements à l'hectare comme préconisé dans le SCOT.

La commune envisage une croissance annuelle de 2 % par an en moyenne pour la période 2011 / 2021.

La population estimée en 2021 est de 726 habitants.

Avec une moyenne de 2.1 personnes par logements, il est nécessaire d'avoir environ 60 nouveaux logements.

Les 4 hectares ne permettent pas l'accueil de ces nouveaux logements à raison des 12 logements/hectare inscrit dans le SCOT, il sera donc nécessaire d'augmenter cette densité afin d'accueillir ces nouveaux arrivants, une densité moyenne de 15 logements à l'hectare est donc envisagée.

Les objectifs d'économie de l'espace et de consommation économe de l'espace apparaissent donc respectés.

## 2.3 La zone agricole A

### 2.3.1 La zone agricole stricte

Le Code de l'Urbanisme définit la zone agricole comme suivant :

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

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

— *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*

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

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

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

Dans cette zone, il est classé l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal.

On retrouve également dans cette zone les bâtiments agricoles de type fonctionnel même ne fonctionnant plus de type hangars, stabulations, ouvrages de mises aux normes, bâtiments d'élevage hors sol..., ce classement en zone A permet de préserver l'activité agricole et limite ainsi tout risque de mitage de la zone agricole.

La zone A a pour but de pérenniser l'intégrité de ces territoires, de protéger ces zones et de les réserver aux seules constructions agricoles ou directement liées mais aussi favoriser la diversification de l'activité agricole.

La zone agricole stricte permet de protéger fortement les exploitations agricoles et répond ainsi à un des principes du PADD.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.

Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.

Cette règle des 100 m s'explique également par le fait que la majeure partie des exploitations de la commune est orientée vers l'élevage.

Cette activité qui, outre les immanquables conflits de voisinage qu'elle peut faire naître comme toute autre activité économique, génère des périmètres sanitaires du fait du Règlement Sanitaires Départemental ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.

La règle des 100 m permettra de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage, de ne pas implanter de nouveaux tiers en deçà des distances sanitaires opposables aux exploitations en matière d'élevage et risquant de bloquer leur évolution.

De plus quasiment toutes les exploitations agricoles de la commune sont spécialisées en élevage et à ce titre, elles sont soumises à des polices sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Or ces réglementations exigent des reculs de 50 et 100 m (voire plus pour les ICPE autorisation).

Ainsi les règles d'éloignement édictées par la commune visent donc également à garantir les perspectives de fonctionnement et / ou évolution de ces bâtiments et installations agricoles par rapport à ces règles sanitaires.

Mais aussi du fait de l'extrême rapprochement historique entre sièges et installations agricoles et habitations des tiers, le choix des élus a été de ne pas provoquer ou aggraver les difficultés dévolution économiques et ou juridique de ces exploitations agricoles d'une part et de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage d'autre part.

Pour ces différentes raisons, il a été retenu comme solution de ne pas admettre de nouveaux tiers par construction nouvelle ou par changement de destination en deçà d'une distance de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activités.

De même, il a été retenu de ne pas permettre de nouvelles constructions, installations agricoles à moins de 100 m d'un tiers, la commune ne souhaitant pas déroger à cette règle en raison du manque de souplesse sur certaines dérogations.

### 2.3.2 La zone agricole inconstructible Ab

Afin de préserver le bourg et afin de laisser la possibilité de créer une future voie de desserte, il est instauré une petite zone agricole inconstructible (Ab) à l'est du bourg à proximité de la zone 1 AUB, ce secteur correspond à une zone de transition entre l'espace urbanisé du bourg et l'espace agricole.

Ce secteur est aujourd'hui un espace de transition entre l'urbanisation et l'activité agricole présente sur les secteurs des Goisbeaux, ce secteur est un espace de transition où les habitants de la Rue de La Grotte font pâturer leurs moutons, les fonds de parcelles étant très profonds.

La commune a le souhait sur ce secteur de créer à terme une voie de desserte afin de dévier la Rue de La Grotte.

Des emplacements réservés sont instaurés sur la zone UB afin de permettre plusieurs débouchés à cette voie, les débouchés n'étant pas encore bien définis.

De plus, ce secteur accueillera surment dans un prochain PLU une zone d'urbanisation future, il n'est donc pas souhaitable de permettre l'implantation de constructions dans ce secteur.

### 2.3.2 La zone d'habitat diffus Ah2

La zone Ah2 correspond à des secteurs d'habitat diffus de très faible densité et intégrés au sein de la zone agricole pour justifier d'un classement en zone U (problème de desserte, d'assainissement...).

Ces secteurs déjà urbanisés ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages, la création de la zone Ah2 permet de prendre en compte un bâti qui existe en campagne et qui n'a pas ou plus de lien avec l'activité agricole.

Ces zones Ah2 ont une capacité d'accueil très limitée, en effet, il s'agit de contenir le processus d'urbanisation au sein des hameaux en interdisant strictement les nouvelles constructions futures ; seuls les extensions, les changements de destination et la construction de bâtiments annexes seront autorisés mais en ayant des limites d'extension, d'emprise au sol et de hauteur, tout en étant également soumis à certaines conditions d'implantation notamment par rapport à l'activité agricole

On retrouve ainsi dans cette zone un bâti mixte comprenant le bâti sans lien avec l'agriculture.

Ces zones Ah2 ont des tailles limitées, les contours des zones Ah2 ont été généralement tracés suivant le parcellaire, cependant lorsqu'une construction en pierre était implantée en limite de parcellaire, il a été étendu le contour de 10 m par rapport à cette construction afin de permettre une éventuelle extension ou un changement de destination.

Cependant, quelques zones Ah2 apparaissent plus grandes que d'autres, cela s'explique par le fait qu'il y a quelques années, il était nécessaire d'avoir au minimum 5000 m<sup>2</sup> pour construire en campagne, les terrains d'agréments de ces constructions peuvent donc être très grands et avec des bâtiments annexes dessus ou bien des piscines.

La zone mixte Ah2 reprend les principes du PADD, les élus ayant souhaité protéger les exploitations agricoles et le patrimoine bâti architectural de la commune.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par le biais du changement de destination autorisés à condition que les bâtiments soient situés à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité.

Ainsi les zones Ah2 apparaissent compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier du territoire.

#### 2.4.2 Le comblement de dents creuses en zone Ah1

##### a) Etude des hameaux

On retrouve cinq zones Ah1, ces zones permettent l'accueil de maisons neuves en campagne dans les dents creuses, on retrouve des dents creuses dans le hameau de Paimbu, La Gréhandais, Le Pré Cartier, Coëdé, Coismo.

Afin de sélectionner les hameaux qui pourront recevoir de nouvelles constructions, une liste de critères a été mise en place.

Les critères retenus pour qu'un hameau puisse être classé constructible étaient les suivants:

- hameau composé d'au moins 5 habitations
- hameau ayant une dent creuse avec une façade donnant sur la voie
- dent creuse située à plus de 100 m d'une installation agricole en activité
- hameau qui ne présente pas un caractère architectural, patrimonial ou un paysager particulier
- hameau desservi par l'ensemble des réseaux
- hameau composé d'un bâti mixte
- hameau formé d'un bâti groupé
- une urbanisation de part et d'autre de la voie

Plusieurs hameaux de plus de 5 habitations ont été étudiés : Il s'agissait des hameaux de de Paimbu, du Plessis, de Coismo, de Rolland, de la Gréhandais, du Haut Bois, de Laspé, de la Ville Guy, de Coede, de la Tardivelais, de Port Rolland, du Bas Paimbu, du Pré Cartier, de la Prévotais, de la Bessière et du Gravier.

Au final, seuls les hameaux de Paimbu, Coede, Coismo, le Pré Cartier et La Gréhandais seront ouverts à l'urbanisation.

Les autres hameaux ne sont pas ouverts à l'urbanisation pour les raisons suivantes :

- Le Plessis : on retrouvait deux dents creuses mais l'accès à ces parcelles situé en plein virage a été jugé trop dangereux.

De plus, des CU ont déjà été posés sur ce secteur, le Conseil Général n'avait pas autorisé d'accès depuis la RD 46

- Rolland : ce hameau ne compte pas de dent creuse

- Le Haut Bois : on retrouvait deux dents creuses mais l'accès à ces parcelles situé en plein virage a été jugé trop dangereux.

De plus, des CU ont déjà été posés sur ce secteur, le Conseil Général n'avait pas autorisé d'accès depuis la RD 46

- La Ville Guy : ce hameau ne compte pas de dent creuse, il est de plus situé en zone inondable

- La Tardivelais, Port Roland, Le Bas Paimbu, La Prévotais, La Bessière et le Gravier : ces hameau ne comptent pas de dent creuse

Seuls les hameaux de Paimbu, Coede, Coismo, le Pré Cartier / Laspé et La Gréhandais correspondaient à l'ensemble des critères.

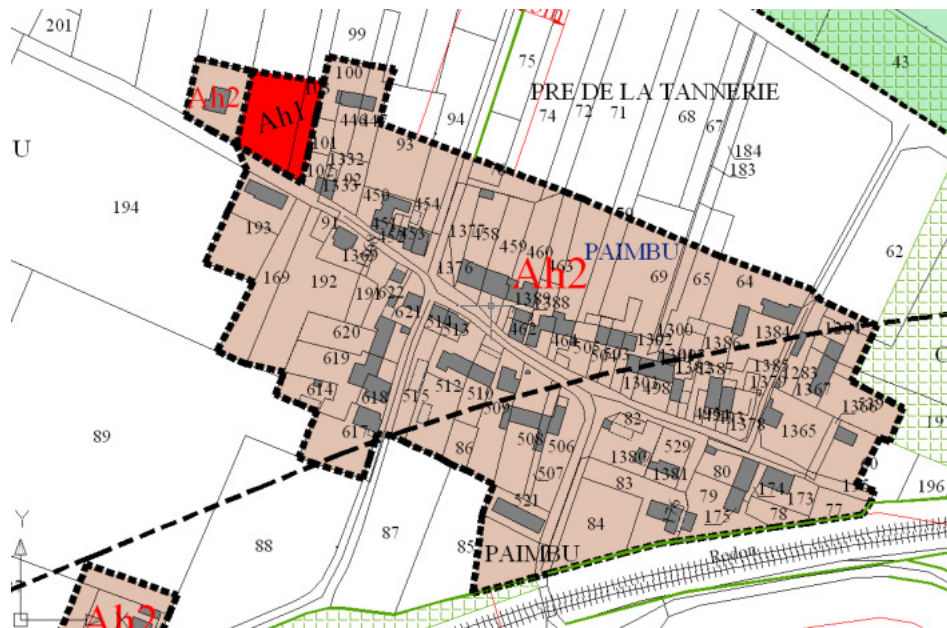
Ces hameaux pourront donc accueillir de nouvelles constructions, dans un nombre très limité cependant (maximum 4 habitations nouvelles)

Le comblement de ces dents creuse et l'interdiction de nouvelles constructions dans les zones Ah2 permettent également d'éviter le gaspillage de nouvelles terres agricoles bien que les zones AU soient occupées aujourd'hui par l'activité agricole.

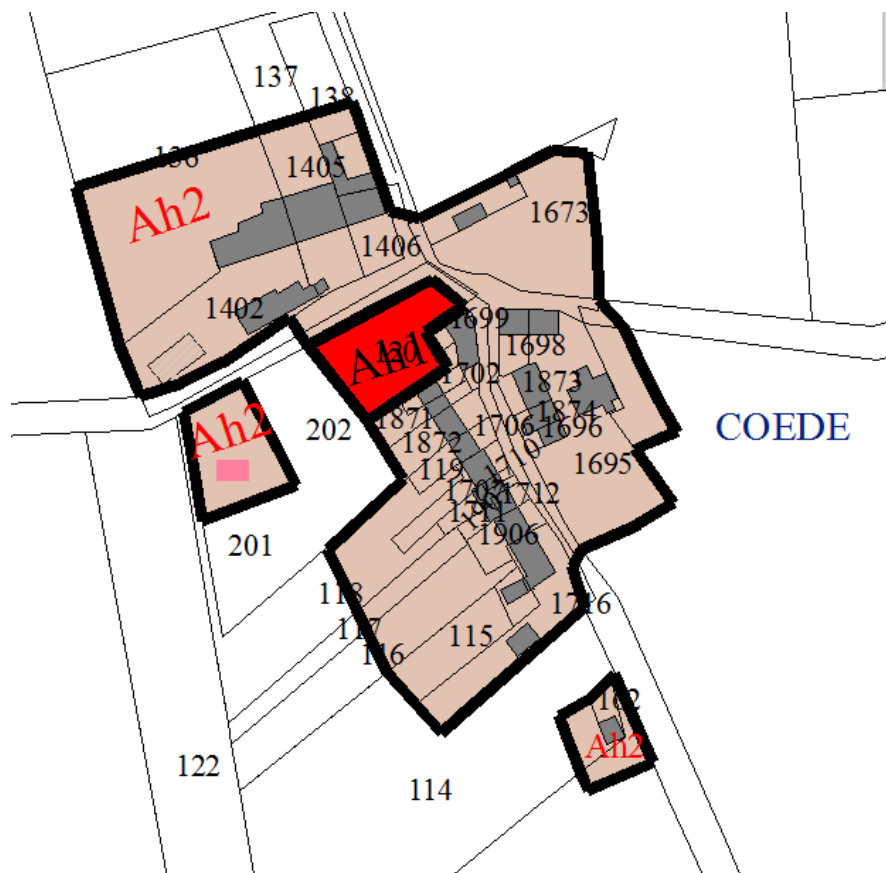
#### b) Traduction dans les documents graphiques :

Paimbu : on retrouve une dent creuse de 1500 m<sup>2</sup>, il y a donc un potentiel d'accueil d'une habitation nouvelle dans ce hameau.

Cette future construction étant située entre des habitations existantes, l'urbanisation à venir n'aura pas d'incidence particulière sur l'environnement



Coede : on retrouve une dent creuse de 900 m<sup>2</sup>, il y a donc un potentiel d'accueil d'une habitation nouvelle  
 Cette future construction étant située entre des habitations existantes, l'urbanisation à venir n'aura pas d'incidence particulière sur l'environnement



Sur le plan, la parcelle 202 n'a pas été identifiée en dent creuse au moment de l'arrêt du projet du fait d'une erreur de positionnement de la maison neuve, celle-ci avait été mise sur la parcelle 202 et non sur la 201.

Les plans de zonage ont été mis à la disposition du public depuis la réunion publique de 2011, aucun habitant, aucun élu n'a relevé le mauvais positionnement.

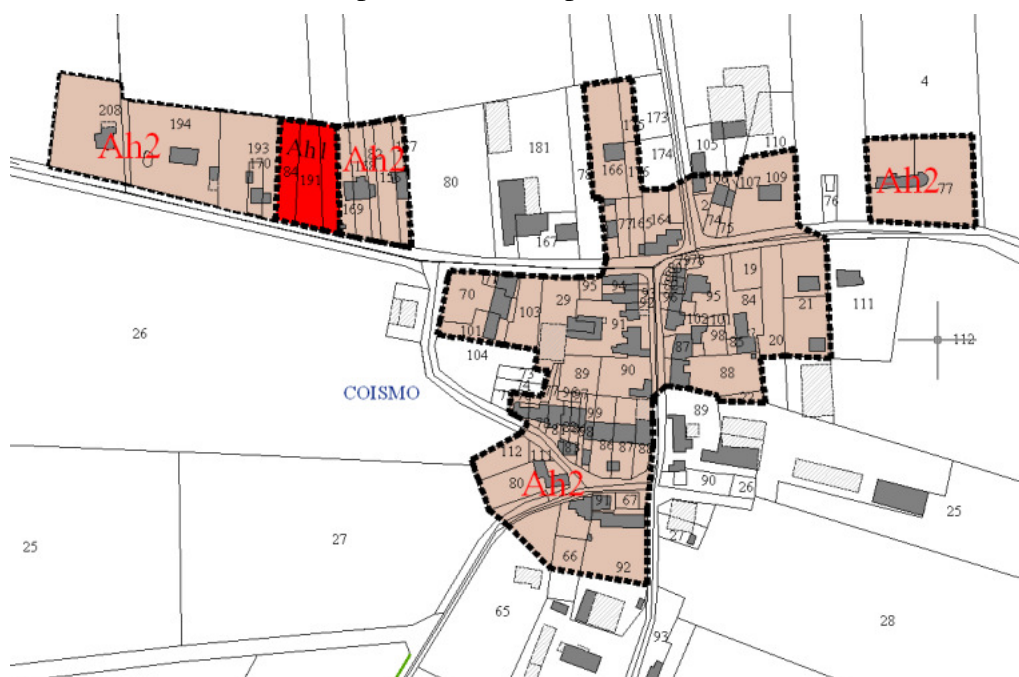
Lors de l'enquête publique, aucune remarque n'a porté sur ce point.

Ainsi, il n'est pas possible de modifier un élément issu du projet arrêté s'il n'y a eu aucune requête à l'enquête.

Il a donc été repositionné la construction à sa place et demande a été faite à la Chambre d'Agriculture pour la réduction de la zone agricole.

Coismo : on retrouve une dent creuse de 2200 m<sup>2</sup>, il y a donc un potentiel d'accueil de deux habitations nouvelles.

Cette future construction étant située entre des habitations existantes, l'urbanisation à venir n'aura pas d'incidence particulière sur l'environnement



La Gréhandais: on retrouve une dent creuse de 800m<sup>2</sup> il y a donc un potentiel d'accueil d'une habitation nouvelle.

Suite à l'avis défavorable des services, les élus ont supprimé l'urbanisation du haut de la parcelle 64, urbanisation qui leur apparaissait justifiée du fait de la partie intégrante de cette parcelle dans le hameau.

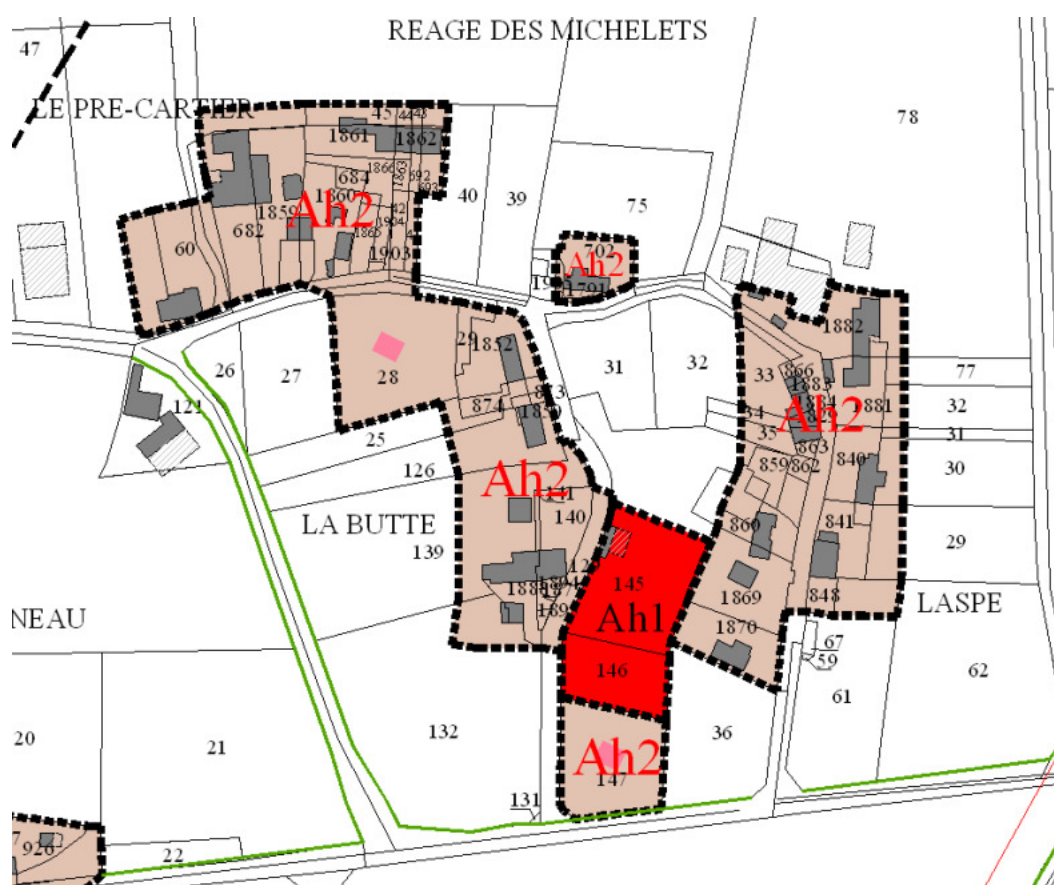


Le Pré Cartier, La Butte, Laspé : on retrouve une dent creuse de de 3540 m<sup>2</sup>, il y a donc un potentiel d'accueil de trois habitations nouvelles environ.

Concernant les parcelles 145 et 146, celles-ci se situent à plus de 100 des bâtiments agricoles en activité.

Du fait d'un permis accordé sur la parcelle 147 mais aussi de l'urbanisation existante sur les parcelles 188, 189 et suivantes (côté nord) et sur les parcelles 1870 et 1869 (côté sud), les élus souhaitent que les parcelles 145 et 146 accueillent de nouvelles constructions, en effet, ces deux parcelles apparaissent enclavées au sein de l'urbanisation et n'auront plus jamais d'occupation agricole.

Suite à l'avis défavorable des services, les élus ont supprimé l'urbanisation de la parcelle 40, urbanisation qui leur apparaissait justifiée du fait de la partie intégrante de cette parcelle dans le hameau.





Au total, la capacité d'accueil dans les hameaux représente 8900 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à environ 7 à 8 habitations.

## 2.4 La zone naturelle N

Le Code de l'Urbanisme définit la zone N comme suivant :

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

- a) 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 ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

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

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols*

La zone N a pour but de préserver l'intégrité de ces espaces paysagers ou forestiers, de préserver le caractère naturel des sites en empêchant tout processus d'extension de l'urbanisation et en préservant le caractère inconstructible décidé par la commune, de permettre une évolution mesurée des constructions présentes tout en respectant l'unité ou le cadre architectural et de permettre la poursuite de l'activité agricole présente dans cette zone.

Cette zone est scindée en sous zones :

- Les zones naturelles et paysagères à protéger N
- les zones naturelles à vocation de loisirs NL

#### 2.4.1 Les zones naturelles de protection N

La zone N est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Les zones N sont instaurées afin d'apporter une protection stricte à des sites naturels, écologiques ou paysagers d'une grande qualité et méritant d'être préservés.

On retrouve dans le PLU des zones N instaurées pour la préservation d'un paysage, de vallées ou de continuités écologiques mais aussi une zone N liée à la présence d'un site archéologique.

Il a été instauré une vaste zone N (847 hectares environ, soit plus de la moitié du territoire communale) sur les Marais de Vilaine et sur la Vallée du Don.

Cette zone N protégée de toute utilisation, modification des sols permet de protéger les différents sites naturels recensés sur la commune de Massérac, à savoir le site Natura 2000, les 3 ZNIEFF et la zone humide d'importance nationale.

La zone N inconstructible permettra de protéger, de préserver les ressources naturelles, la biodiversité, les écosystèmes et les différentes continuités écologiques présents sur les Marais de Vilaine et sur la Vallée du Don.

#### 2.4.2 La zone naturelle liée aux loisirs

Une activité de loisirs est présente au sud du territoire communal, ce site communal est occupé par une piste de moto cross, terrain de propriété communale. Le terrain de moto cross n'est plus en activité à ce jour.

### 2.5 Les servitudes et marges de recul :

#### 2.5.1 Servitudes

Les servitudes du porter à la connaissance ont été reportées aux plans et inscrites aux tableaux des servitudes d'utilité publique en «annexe 6 » et pour certaines le règlement du PLU fait des rappels.

#### 2.5.2 Marges de recul :

Les marges de recul reportées sur les plans du PLU et en dehors des zones urbanisées concernent les RD 46, 125, 15.

## 3 JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT DANS LE PLU

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les zones 2 AU, ces zones accueillant de l'urbanisation ultérieure.

Il est cependant autorisé sur ces zones la création de travaux de viabilisation et de passage de réseaux afin de faciliter l'urbanisation future, ainsi les élus pourront commencer ces travaux avant la réalisation de la modification du PLU.

La zone N est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Toutes nouvelles constructions ou installations agricoles ou autres sont également interdites du fait de la présence du PPRI..

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les zones UL et NL, la zone règlementant strictement l'occupation du sol.

Les élus ont fait le choix d'un règlement le moins contraignant possible, il n'est pas souhaité apporter de contraintes et de règles précises à la population, les habitants doivent être libres de réaliser leurs constructions selon leurs souhaits.

<b>Zone UA</b>		
	<b>Contenu général du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
<b>Article 2</b>	Le Changement de destination à usage habitat est interdit pour le bâti artisanal et commercial	Il s'agit de préserver la mixité urbaine et de favoriser le maintien des commerces et la reprise en cas de cession d'activité.
<b>Article 6</b> Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	L'implantation des constructions se fera en limite d'emprise publique ou de voie afin d'assurer la continuité visuelle du bâti existante.  L'implantation des bâtiments annexes se fera en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie.	En centre ville, les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement. La volonté de conserver les caractéristiques de composition urbaine conduit à maintenir cette implantation.  Le retrait de 5m pour les bâtiments annexes s'explique par la volonté de laisser toutes les possibilités d'implantation et permet de stationner un véhicule devant le garage.

<p align="center"><b>Article 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites latérales, soit en retrait des limites latérales. En cas d'implantation en retrait, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres. Lorsque les constructions ne jouxtent pas le fond de terrain, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.</p>	<p>Le principe réglementaire retenu vise à conforter le front urbain bâti caractéristique du centre ville.</p>
<p align="center"><b>Article 9</b> Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 80 % de la parcelle.</p>	<p>Les règles d'emprise au sol permettent de conserver un minimum d'espaces verts tout en favorisant la densité.</p>
<p align="center"><b>Article 10</b> Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale des constructions individuelles est de 9 m au faîtage</p> <p>La hauteur maximale des collectifs est de 12 m au faîtage</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage</p>	<p>La hauteur maximale autorisée est liée à la hauteur existante du centre bourg afin de préserver une harmonie d'ensemble.</p> <p>Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg. De plus, le bâtiment annexe n'est pas une habitation donc il est normal que celui-ci soit plus petit.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Article 11</b> Aspect extérieur et clôtures</p>	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.</p> <p>La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les haies constituées de plus de 50% de conifères, lauriers palme sont interdites.</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de qualité, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sera de 1.8 m.</p> <p>Les clôtures constituées de plaques préfabriquées, de parpaings nus sont interdites</p> <p>Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Les élus ne souhaitent pas la multiplication des écrans végétales de type thuyas qui ont un impact paysager négatif, il est préconisé des essences végétales variées</p> <p>La commune prendra prochainement une délibération du conseil municipal soumettant l'édification de clôtures à déclaration préalable. Il a donc été décidé de fixer des règles d'implantation dans un souci d'harmonisation</p> <p>Le bâti ancien du centre bourg fait partie du patrimoine architectural communal. Les élus souhaitent le préserver.</p>
---	--	---

<p align="center"><b>Article 12</b> Stationnement des véhicules</p>	<p>Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il sera créé au minimum une place de stationnement (hors garage) par logement sur la parcelle</p> <p>Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé des places de stationnement couvertes et accessibles depuis l'espace public pour les vélos et motos.</p>	<p>Afin d'éviter la multiplication des voitures ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.</p> <p>La commune souhaitant privilégier les déplacements alternatifs à la voiture, il est donc demandé un stationnement réservé aux véhicules doux.</p>
---	---	--

<b>Zone UB</b>		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p align="center"><b>Article 6</b> Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p>	<p>Les nouvelles habitations s'implanteront en limite d'emprise publique ou de voie ou en retrait de 1m minimum par rapport à l'emprise publique ou voie</p>	<p>La zone UB se caractérise aujourd'hui par des constructions quasiment toutes implantées en retrait, il est donc souhaité maintenir ce principe tout en autorisant également une implantation à l'alignement.</p>
<p align="center"><b>Article 7</b> Implantation par rapport</p>	<p>Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites latérales au moins, soit en retrait des li-</p>	<p>Les dispositions retenues visent à permettre plusieurs types d'implantation afin</p>

aux limites séparatives	<p>mites latérales.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain ou en retrait du fond de terrain</p> <p>Lorsque les constructions ne jouxtent pas le fond de terrain, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1m.</p> <p>.</p>	de favoriser la mixité du bâti et la densité.
<b>Article 9</b> Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 80 % de la parcelle.	Les règles d'emprise au sol permettent de conserver un minimum d'espaces verts tout en permettant une certaine densité.
<b>Article 10</b> Hauteur maximale des constructions	<p>Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.</p> <p>La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement</p> <p>La hauteur maximale des habitations individuelles est de 7 m au faîtage</p> <p>La hauteur maximale des collectifs est de 10 m au faî-</p>	<p>Les règles retenues correspondent à la hauteur moyenne des habitations existantes. Il est donc autorisé ces différentes hauteurs afin de préserver l'harmonie de l'ensemble. De plus, il est fixé une hauteur maximale pour l'habitat collectif presque égale au bâti ancien du centre bourg afin que celui-ci s'intègre dans le bourg.</p> <p>Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg. De plus, le</p>

	<p>tage</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage</p>	<p>bâtiment annexe n'est pas une habitation donc il est normal que celui-ci soit plus petit.</p>
<p><b>Article 11</b> Aspect extérieur et clôtures</p>	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.</p> <p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Les élus ne souhaitent pas la multiplication des écrans végétales de type thuyas qui ont un impact paysager négatif, il est préconisé des essences végétales variées</p>
<p><b>Article 12</b> Stationnement des véhicules</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.</p> <p>Il sera demandé au minimum 2 places de stationnement (garage non compris) par logement sur la parcelle</p>	<p>Afin d'éviter la multiplication des voitures ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.</p> <p>Afin d'éviter le stationnement anarchique</p>

	<p>Il sera exigé une place de stationnement pour 4 lots dans les espaces communs des opérations d'ensemble pour les visiteurs</p> <p>Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé des places de stationnement couvertes et accessibles depuis l'espace public pour les vélos et motos</p> <p>Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite.</p>	<p>des visiteurs dans les opérations d'ensemble, il est réservé des places de stationnement à cet usage.</p> <p>La commune étant soucieuse de permettre un accueil pour tous, il doit être facilité l'accueil des personnes à mobilité réduite.</p>
--	--	---

<b>Zone 1AUB</b>		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<b>Article 6</b> Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	Les constructions se feront à l'alignement et ou avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers .	Il est souhaité laisser toutes les possibilités d'implantation afin de permettre la densité et la mixité du bâti
<b>Article 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites latérales au moins, soit en retrait des limites latérales. En cas d'implantation en retrait, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.	Les dispositions retenues visent à permettre plusieurs types d'implantation afin de favoriser la mixité du bâti et la densité.

	Les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain ou en retrait du fond de terrain	
<b>Article 9</b> Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 80 % de la parcelle.	Les règles d'emprise au sol permettent de conserver un minimum d'espaces verts tout en permettant une certaine densité.
<b>Article 10</b> Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur maximale des habitations individuelles est de 7 m au faîtage</p> <p>La hauteur maximale des collectifs est de 10 m au faîtage</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage</p>	<p>Les règles retenues correspondent à la hauteur moyenne des habitations environnantes.</p> <p>De plus, il est fixé une hauteur maximale pour l'habitat collectif presque égale au bâti ancien du centre bourg afin que celui-ci s'intègre dans le bourg.</p> <p>Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg. De plus, le bâtiment annexe n'est pas une habitation donc il est normal que celui-ci soit plus petit.</p>
<b>Article 11</b> Aspect extérieur et clôtures	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.</p> <p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restric-</p>

	<p>compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.</p> <p>La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>Les haies constituées de plus de 50% de conifères, lauriers palme sont interdites.</p>	<p>tive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Les élus ne souhaitent pas la multiplication des écrans végétales de type thuyas qui ont un impact paysager négatif, il est préconisé des essences végétales variées</p>
<p align="center"><b>Article 12</b> Stationnement des véhicules</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.</p> <p>Il sera demandé au minimum 2 places de stationnement (garage non compris) par logement sur la parcelle</p> <p>Il sera exigé une place de stationnement pour 4 lots dans les espaces communs des opérations d'ensemble pour les visiteurs</p> <p>Pour toute construction nouvelle de logements collec-</p>	<p>Afin d'éviter la multiplication des voitures ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.</p> <p>Afin d'éviter le stationnement anarchique des visiteurs dans les opérations d'ensemble, il est réservé des places de stationnement à cet usage.</p> <p>La commune étant soucieuse de permettre un accueil pour tous, il doit être facilité l'accueil des personnes à mobilité réduite.</p>

	<p>tifs, il sera crée des places de stationnement couvertes et accessibles depuis l'espace public pour les vélos et motos</p> <p>Pur toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera crée au minimum une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite.</p>	
<b>Zone A</b>		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p style="text-align: center;"><b>Article 2</b> Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales</p>	<p>Voir règlement</p>	<p>Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.</p> <p>Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par</p>

		<p>des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.</p> <p>Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.</p>
<p align="center"><b>Article 6</b></p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p>	<p>Les nouvelles installations agricoles, nouveaux bâtiments annexes, nouveaux logement de fonction, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale</p> <p>Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale</p> <p>Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route s'implanteront en recul de 15 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale</p> <p>Il n'est pas imposé de marge de recul pour la mise aux</p>	<p>Il est fixé un recul de 25 m conformément à la demande du Conseil Général.</p> <p>Il est fixé un recul de 15 m conformément à la demande du Conseil Général.</p> <p>Les règles appliquées ont été édictées à la demande de la Sncf.</p>

	<p>normes des bâtiments agricoles déjà situés dans une marge de recul liée à une RD</p> <p>Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait de 2 m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelle que soit la position de la limite réelle</p> <p>Les implantations des logements se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie</p> <p>Les implantations des nouvelles installations et des nouveaux bâtiments agricoles se feront avec un retrait de 15 m minimum par rapport à l'alignement de la voie</p> <p>t.</p>	<p>Afin de faciliter le stationnement et la visibilité, il est privilégié une implantation en retrait en concertation avec les agriculteurs</p> <p>Afin de permettre les manœuvres des engins agricoles et des camions laitiers, il est privilégié une implantation en retrait en concertation avec les agriculteurs. Elle permettra également d'éviter le stationnement sur l'espace public.</p>
<p><b>Article 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier ne pourra pas être inférieur à 3 m minimum.</p>	<p>Les dispositions retenues visent à permettre plusieurs types d'implantation, la zone A étant uniquement à destination agricole, il doit être laissé l'activité agricole s'implanter selon son cas</p>
<p><b>Article 9</b> Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 40 m<sup>2</sup></p>	<p>L'emprise au sol a été limitée du fait de la nature du bâtiment. Une emprise au sol plus importante aurait pu permettre la transformation de ce local en habitation ce qui pourrait par la suite conduire à l'implantation d'un tiers en zone agricole</p>

		et accentuera le mitage de l'espace rural
<b>Article 10</b> Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit</p> <p>La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines</p>	Il fixe les mêmes règles qu'en zone UB dans un souci d'équité.
<b>Article 11</b> Aspect extérieur et clôtures	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.</p> <p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Afin de préserver la sécurité des personnes, il sera autorisé la réalisation éventuelle d'une clôture de type défensif d'une hauteur maximale de 2 m de hauteur le</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie au bâti.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Règle inscrite à la demande de la SNCF</p> <p>Règle inscrite à la demande du Conseil</p>

	<p>long de la voie de chemin de fer</p> <p>Toute réalisation de clôtures en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.</p> <p>Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénaturation</p> <p>Toute réalisation de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.</p> <p>Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.</p>	<p>Général</p> <p>Il est souhaité favoriser l'intégration des bâtiments et installations agricoles dans l'environnement, la végétation servant ainsi de zone tampon et de masque végétal</p> <p>Règle inscrite à la demande du Conseil Général</p> <p>La commune souhaite préserver son réseau bocager et ses boisements, il est donc utilisé les règles édictées par le code de l'urbanisme.</p> <p>Le bâti ancien du centre bourg fait partie du patrimoine architectural communal. Les élus souhaitent le préserver.</p>
--	--	---

<p style="text-align: center;"><b>Article 12</b> Stationnement des véhicules</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.</p> <p>Un espace libre de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit rester accessible en permanence en bordure de voie afin de laisser la possibilité de retournement et de laisser le passage sur la voie publique.</p>	<p>Il n'est pas imposé de règles spécifiques de stationnement à la zone A. Il est généralement facile de pouvoir se stationner au sein d'une exploitation agricole.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Article 13</b> Espaces libres et plantations</p>	<p>Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les haies et boisements repérés aux plans au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont à conserver, leur destruction ne pourra se faire qu'avec l'accord des services de la mairie, la dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.</p> <p>Les projets de construction liés à l'activité agricole devront obligatoirement comporter la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales</p>	<p>Ces deux règles sont une traduction du code de l'urbanisme, elles permettront de préserver l'espace naturel, ces éléments paysagers, les continuités écologiques, la faune et la flore</p>

## 4 ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 4.1 La mise en place d'un document d'urbanisme

Les élus ont la volonté de maîtriser au mieux l'urbanisation et de réduire la consommation de l'espace naturel tout en permettant le développement de la croissance démographique afin de viser un équilibre social et d'occuper les équipements existants.

Il doit être rappelé que la commune de Massérac n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme, le RNU s'applique sur la commune. De plus, le Conseil Municipal a pris une délibération afin d'autoriser systématiquement les demandes de nouvelles habitations sur le territoire communal. Ainsi des constructions récentes ont mité l'espace rural (par exemple 2 constructions au niveau des Landelles), ces constructions sont généralement implantées sur de grandes parcelles et modifient profondément les plans d'épandage.

La commune de Massérac est une des rares communes de la Loire Atlantique à n'avoir ni POS, ni PLU, ni carte communale.

La mise en place d'un PLU et la détermination des zones constructibles va permettre de gérer au mieux la consommation de l'espace et vise la réduction de l'urbanisation, cela permettra également d'interdire le mitage de l'espace rural.

### 4.2 Une réduction de l'urbanisation en campagne

Le territoire de Massérac compte une population plus importante que celle du bourg.

On retrouve de nombreuses constructions neuves en campagne en dents creuses mais surtout en extension des hameaux, voire en mitage de l'espace rural (Les Landelles, La Butte par exemple)

En effet, les élus autorisaient toutes demandes de constructions sur le territoire communal.

Par l'étude des hameaux réalisée (vu précédemment), il a été déterminé les hameaux qui pourront recevoir de nouvelles constructions alors que jusqu'ici c'était l'ensemble des hameaux qui étaient « potentiellement constructibles ».

Ce sont les parcelles Ah2 qui sont destinées à l'accueil de nouvelles constructions. Les hameaux et écarts classés Ah1 ne pourront pas accueillir de nouvelles habitations, seules des extensions et un changement de destination sera autorisé sous respect de l'activité agricole.

### 4.3 Un PLU visant une économie de l'espace

Le PLU vise une économie de l'espace et respecte les orientations des différentes Lois et du SCOT.

#### 4.4.1 Des logements mais moins de superficies

##### a) 2000 / 2011 : une densité de 7 à 8 logements à l'hectare

Entre 2000 et 2011, il a été consommé 11 hectares\* pour 52\* nouveaux logements, soit 4 logements à l'hectare, ce qui est très faible par rapport aux préconisations actuelles. (\*sources mairie de Massérac)

La majorité de ces constructions sont des constructions neuves situées dans les zones U ou en campagne

On retrouve ainsi 40 habitations neuves (bourg + campagne) sur 10 hectares environ, ces constructions sont des constructions au coup par coup.

On retrouve également une opération d'ensemble : le lotissement du Domaine de La Porte avec 12 lots sur 1.57 hectare, soit une densité de 12 logements à l'hectare environ, ce qui apparaît conforme aux préconisations actuelles mais cela reste minoritaire en terme de constructions.

Ainsi, 10 hectares (hors lotissement des Epines) ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre pour un total de 94 lots, les hectares restants ont été urbanisés dans le cadre de constructions au coup par coup en zone U et NB.

##### b) 2011 / 2021 : une densité de 12 logements à l'hectare pour les zones AU

Le PLU de Massérac doit respecter une densité de 12 logements à l'hectare pour les zones AU conformément au SCOT du Pays de Redon.

Ce nouveau PLU permet donc une réelle économie de l'espace, la densité actuelle est très faible par rapport aux préconisations du SCOT et aux préconisations supérieures des services de l'état (minimum de 15 log/h)

#### 4.4.2 Zone d'activités

La commune n'a pas réservé de superficie pour la création d'une zone d'activité, en effet, il existe des zones d'activités prioritaires sur le territoire de la Communauté de Communes.

Une décision qui permet d'économiser l'espace.

#### 4.4.3 Les équipements

Ces dernières années, plusieurs équipements ont été créés sur la commune notamment pour les écoliers

Il a consommé 8600 m<sup>2</sup> pour la réalisation de la salle de restauration scolaire, le groupe scolaire et la médiathèque.

Ces équipements ont été implantés au sein de la zone UA du PLU derrière la salle des fêtes.

Le PLU prévoit une consommation moins importante en terme de superficies pour les équipements, le PLU ne compte pas de secteur

L'emplacement n° 2 destiné à desservir la zone d'urbanisation future 1 AUB sera aménagé afin de sécuriser l'accès au niveau de son débouché sur la RD du fait de la présence d'un virage.

Cet emplacement sera soit un accès pour l'entrée dans le futur lotissement ou une sortie vers la droite en direction du centre bourg mais en aucun cas une sortie à gauche vers Guémené en raison de la visibilité restreinte.

L'emplacement n° 7 réservé à la création d'une voie de desserte, positionné juste en face de l'emplacement n° 2 sera lui aussi aménagé, bien que la visibilité soit un peu plus importante par rapport à la situation du virage.

Les emplacements réservés n° 3 et 9 sont destinés à la création d'une voie de desserte future.

Bien que le tracé de cette voie ne soit pas encore défini, il apparaît nécessaire de réserver ces terrains situés en zone U tant qu'ils ne seront pas construits.

Il serait dommageable que l'étude une fois engagée conclut à la nécessité d'utiliser ces terrains construits.

Si l'étude mentionne la non utilité de ces emplacements, le PLU sera modifié en conséquence.

## 5 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

La Loi du 8 janvier 1993 pose le principe que « les paysages français constituent un patrimoine commun. L'état, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».

Ainsi d'une manière générale, le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Pour cela il convient d'identifier les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection (article L 123.1.5 du code de l'urbanisme)

Le projet du PLU tient compte de la dimension paysagère et environnementale à la fois au niveau de la délimitation des zones naturelles ou urbaines et au niveau du règlement suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les prescriptions du Code de l'Urbanisme

Plusieurs éléments traduisent la prise en compte du paysage dans le PLU notamment au titre de l'article L 123.1.5, 7° du Code de l'Urbanisme.

En effet, plusieurs éléments du paysage, des sites et secteurs naturels à protéger et ou à mettre en valeur ont été identifiés sur les plans de zonage (boisements, haies, vallée dans le bourg, zones humides...), des prescriptions de nature à assurer leur protection ont été édictées.

## 5.1 Le site Natura 2000 et l'évaluation environnementale.

### 5.1.1 Les incidences générales du PLU sur l'environnement

Il n'est prévu au PLU aucun projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis ou non à autorisation sur les zones N, ainsi le PLU ne prévoit aucun projet de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000.

La protection des espaces naturels, de la biodiversité figure parmi les principaux objectifs du PLU, de nombreuses dispositions inscrites dans le PLU permettent la protection et la préservation de ces milieux au travers la mise en place de zones N, de la protection liée aux Espaces Boisés Classés, de la protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, de la réalisation d'un inventaire des zones humides annexé au PLU.

Le PLU affiche la volonté de freiner les dynamiques d'étalement urbain au travers la création de formes urbaines plus denses notamment dans le bourg, il est privilégié une urbanisation d'ensemble au lieu d'une urbanisation au coup par coup

Le PLU affiche la volonté de freiner le mitage au travers l'ouverture de quelques hameaux constructibles contrairement à la politique actuelle.

Ces dynamiques, à l'origine de consommation et de fragmentation de milieux naturels nuisent au maintien des continuités écologiques et à la biodiversité en général. La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue donc une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

La protection du bocage et des boisements / bosquets au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU est une mesure favorable à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques, ces secteurs constituant des habitats pour différentes espèces végétales et animales

La délimitation de l'espace agricole constitue une mesure permettant de protéger les espaces naturels, de plus comme les agriculteurs l'ont rappelé sur la commune de Massérac, ce sont eux qui entretiennent les marais de Vilaine, la biodiversité de ce site est également liée à une gestion agricole adaptée.

Le PLU ne permet pas le développement de l'urbanisation sur les secteurs identifiés comme humides ou inondables, cela permet de préserver la biodiversité présente sur ces sites.

Les zones humides présentes sur la zone agricole sont représentées sous la forme d'une trame hachurée bleue, cette trame correspond aux zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire réalisé par DM Eau.

L'inventaire des zones humides réalisé en 2009 n'a pas identifié les marais de Vilaine en tant que zones humides, ainsi les marais de Vilaine n'ont pas de trame hachurée bleue, les marais de Vilaine sont classés en zone naturelle, zone qui interdit toute constructibilité.

Les élus très sensibles sur cette distinction, tiennent à cette distinction réalisée dans le cadre de l'inventaire.

Le plan de zonage du PLU est donc compatible avec l'inventaire des zones humides.

#### 5.1.2 Le PLU et l'évaluation environnementale

Suite à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, le PLU de Massérac est soumis à une évaluation environnementale.

*Article L121-10*

*Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 16](#)*

*I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :*

*1° Les directives territoriales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*

*3° Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ;*

*4° Les prescriptions particulières de massif prévues à [l'article L. 145-7](#).*

*II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :*

*1° Les plans locaux d'urbanisme :*

*a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire*

*auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

L'évaluation environnementale est présente dans l'annexe 9 du PLU, les incidences du PLU sur le site Natura 2000 sont identifiées dans le cadre de cette étude.

## 5.2 Incidences du PLU sur l'environnement

### 5.2.1 Incidences du PLU sur l'environnement physique

#### a) Géologie, relief, climat

La commune de Massérac ne compte pas de site géologique particulier sur son territoire communal, ainsi le PLU n'a pas d'impact particulier.

Le règlement participe à la protection du relief notamment au niveau de l'article 1 en interdisant les affouillements et les exhaussements sauf exception (constructions, régulations eaux pluviales, défense incendie...) mais aussi en interdisant les affouillements et exhaussements sur les zones humides.

En réduisant les possibilités de nouvelles constructions dans les hameaux par rapport à la situation actuelle, en interdisant l'urbanisation nouvelle dans les écarts, la commune participe à la réduction des gaz à effet de serre : en effet, cela permettra de limiter les déplacements vers le centre bourg pour l'accès aux commerces et services mais aussi les déplacements domicile / travail.

Cependant, du fait de la hausse à terme de la population, le PLU entraîne une hausse de la consommation de l'énergie sur la commune.

#### b) Hydrologie

Le réseau hydrographique est assez dense, l'urbanisation à venir n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur ces milieux, du fait de l'absence de ruisseau à proximité du bourg ou des secteurs avec des dents creuses.

La gestion des eaux usées est un enjeu essentiel, la station d'épuration aura besoin d'une extension pour accueillir l'urbanisation à terme.

La création d'un emplacement réservé pour l'accueil d'un nouvel équipement permettra de gérer au mieux les eaux usées, d'optimiser le traitement des eaux usées.

Ainsi le PLU devrait permettre une meilleure prise en compte des eaux usées.

### 5.2.2 Incidences du PLU sur l'environnement naturel

Le PLU par le biais de la zone N et A notamment interdit l'urbanisation de plusieurs secteurs afin de les préserver.

D'autres éléments permettent également une protection et une préservation des milieux naturels.

Les vallées de la Vilaine et du Don sont préservées de toute urbanisation par la zone N.

Le report de la servitude liée au PPRI participe également à la préservation de ce milieu en interdisant toute nouvelle construction.

Les boisements ont été identifiés sur les plans de zonage, ils sont classés :

- en EBC, un classement qui interdit tout changement d'affectation, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection du boisement ;
- ou préservés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, repérage qui oblige que toute transformation s'accompagne d'une déclaration préalable en mairie

Les haies présentant un intérêt écologique ou naturel (lutte contre l'érosion par exemple) ont été également reportées sur les plans de zonage et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Ce repérage implique toute transformation doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les zones N associées à la trame zones humides, aux cours d'eau, aux boisements EBC, aux boisements et haies identifiés forment la trame verte et bleue présente sur le territoire communal.

Ces secteurs identifiés aux plans de zonage contribuent à la création et à la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue.

Le terrain de moto cross situé aux bords des marais de Vilaine et donc du site Natura 2000 n'est plus en activité, il n'aura donc pas d'impact sur le marais de Vilaine.

### 5.2.3 Incidences du PLU sur la gestion des ressources naturelles

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation est ou peut être desservi par le réseau de distribution de l'eau potable.

Le PLU par le biais de l'article 4 des différentes zones du règlement encourage la récupération des eaux pluviales, une mesure qui devrait permettre de limiter la consommation d'eau à terme sur la commune.

Le SIE de la Région de Guémené-Penfao dispose de plusieurs captages pour couvrir ses besoins, dont deux sont situés sur la commune de Massérac.

Ces ouvrages font l'objet d'une protection réglementaire (périmètre de protection, arrêté en 2000), couvrant environ 2/5e du territoire communal.

Ces ouvrages sont des prélèvements souterrains, dans la nappe alluviale de la Vilaine.

Il n'est prévu aucune urbanisation à proximité, ces secteurs étant de toute façon à des prescriptions règlementaires très strictes.

Concernant les eaux pluviales, l'urbanisation à venir sera réalisée sous la forme d'opération d'ensemble ce qui permettra de gérer les eaux pluviales avec une réflexion d'ensemble et non au coup par coup comme cela a été fait jusqu'ici.

La réflexion dans le cadre d'un aménagement d'ensemble permettra de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols par la création de noues par exemple.

En matière d'énergie, l'urbanisation à venir entrainera une hausse de la consommation énergétique

L'activité agricole ne devrait pas être touchée par le projet de PLU.

En effet, les deux zones d'urbanisation future sont la propriété de particuliers non agriculteurs et les secteurs définis ne sont pas concernés par un plan d'épandage.

#### 5.2.4 Incidences du PLU sur les déchets

L'augmentation de la population à venir entrainera une hausse de la quantité des déchets ménagers.

Les annexes déchets évaluent la quantité de déchets à venir :

- 164 tonnes pour les ordures ménagères résiduelles,
- 35 t pour le verre,
- 16 t pour les papiers/revues/journaux,
- 13 t pour les emballages.

La commune peut difficilement lutter contre la hausse des déchets à venir, la politique des déchets étant une compétence intercommunale.

La commune pourrait inciter la population à accentuer le tri sélectif, les apports volontaires en déchetterie, la consommation d'éco produits par le biais du site internet communal ou du bulletin municipal, mais cela restera très marginal.

#### 5.2.5 Incidences du PLU sur les nuisances et pollutions

La hausse de la population à venir entrainera une hausse du trafic routier, notamment en terme des déplacements domicile / travail, ces déplacements sont sources de nuisances sonores.

La commune a fait le choix de ne pas autoriser de nouvelles constructions à proximité de la gare afin de limiter tout risque de conflit.

La commune a fait le choix de limiter la construction de nouvelles habitations en campagne et privilégie afin l'activité agricole.

Cette limitation permet ainsi de limiter les risques de conflits liés à des nuisances sonores ou olfactives entre non agriculteurs et agriculteurs.

Dans cette même optique, le changement de destination et les extensions en milieu rural sont également réglementés afin de limiter également ce risque de conflits liés aux nuisances.

Concernant les pollutions, il n'est pas identifié de pollution particulière sur la commune

Concernant les nuisances sonores, la commune de Massérac est traversée par la voie ferrée Rennes / Redon, une zone de bruit de 100 m est liée à cette voie.

Les élus n'ont pas souhaité permettre le développement d'une urbanisation nouvelle à proximité ou le long de cette infrastructure afin de limiter le risque de nuisances lié au bruit.

C'est pour cette raison qu'il n'est prévu de zone à urbaniser derrière la mairie (Site pourtant identifié par le SCOT comme à aménager), les élus estimant que les nuisances sonores étaient très importantes.

#### 5.2.6 Incidences du PLU sur les risques

Le PPRI a été reporté sur le plan des servitudes et au tableau des servitudes.

Le développement de l'urbanisation n'a pas été autorisé dans les hameaux inclus dans le périmètre du PPRI, le bourg n'étant pas couvert par ce zonage.

De plus, les terrains couverts par le PPRI sont inclus en zone N afin d'y apporter la protection la plus stricte, la zone N étant inconstructible.

Tous travaux et aménagements à réaliser dans une zone inondable devront obligatoirement respecter les dispositions du PPRI.

La commune a subi des dommages dus à des inondations, des coulées de boues et des mouvements de terrain.

Deux arrêtés interministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle ont été pris le 06 février 1995 et le 12 février 2001 sur la commune.

Les élus ont veillé à ne pas implanter les futures zones d'habitat sur ces secteurs touchés par les coulées de boue.

Le risque sismique, les constructions doivent respecter les normes en vigueur, le PLU n'a pas d'impact particulier sur ce point.

La commune de Massérac est incluse comme l'ensemble du département dans une zone de sismicité modérée.

Concernant le site de La Grée du Moulin, où un ancien site de dépôt avait été identifié, il n'est pas prévu le développement d'une urbanisation nouvelle sur ce site identifié en zone A au PLU, zonage qui interdit toute construction non agricole, zonage qui permet donc de protéger ce site.

Une évaluation sanitaire des risques adaptée aux besoins sera réalisée avant tout aménagement de ce site.

Il n'est prévu à terme aucun aménagement de ce site qui a été planté il y a quelques années.

Concernant le risque inondation, les élus de Massérac n'ont pas les moyens techniques et financiers d'avoir des objectifs de lutte contre les risques majeurs.

La politique de lutte contre les risques est une politique nationale, régionale voire intercommunale.

Les élus ne peuvent à leur niveau que rappeler les consignes à respecter face aux risques, refuser les demandes de permis dans les zones inondables mais ils ne peuvent réaliser de travaux par exemple.

#### 5.2.7 Incidences du PLU sur l'environnement humain

Le PLU renforce les déplacements doux par l'instauration d'un emplacement réservé qui permettra de relier directement les nouveaux secteurs à urbaniser aux équipements scolaires et au centre bourg.

Le PLU participe à la préservation du patrimoine archéologique,

3 sites archéologiques sont recensés sur la commune de Massérac : un site à la Gréhandais, un site entre les Montoës / le Grand Réage dans les Marais, un site à Bilain également dans les Marais.

Le report des périmètres a été effectué sur les plans de zonage et mention de la réglementation est faite dans le règlement du PLU.

Le PLU participe à la préservation du patrimoine artisanal et commercial du centre bourg et notamment de la Rue St Benoît.

En effet, le bâti commercial et artisanal est identifié au titre de l'article L123-1-5, 7° bis du CU, il doit être préservé, ainsi tout changement de destination à usage habitat sera soumis à déclaration préalable.

Le développement de l'urbanisation dans le bourg engendra un changement dans l'urbanisme sur la commune et donc un changement sur le paysage.

Actuellement, la commune ne compte qu'un unique lotissement, toutes les constructions sont réalisées au coup par coup sans aucun aménagement d'ensemble ; la mise en place d'opérations d'ensemble respectant la densité minimale de 12 logements à l'hectare aboutira à un gros changement dans le paysage.

L'urbanisation future entraînera la réalisation de nouvelles formes urbaines sur une commune où la construction individuelle classique domine.

### 5.2.8 Incidences du PLU sur l'activité agricole

Les élus dont plusieurs sont agriculteurs ont été soucieux de prendre en compte et de préserver l'activité agricole.

Plusieurs décisions ont été prises :

- Identification des haies uniquement le long du linéaire routier afin de permettre les fusions de parcelles et de prendre en compte l'évolution de l'agriculture
- Identification d'un zonage N uniquement sur le périmètre Natura 2000, les agriculteurs craignant très fortement la réglementation future sur les zones N notamment par rapport aux pratiques agricoles,
- Volonté des élus d'inscrire dans le PLU le respect d'une distance de 100 m par rapport aux tiers pour préserver l'espace agricole (pas d'extension ou de changement de destination à moins de 100 m d'une construction agricole)

L'urbanisation future de la zone 1 AUB ne devrait pas avoir d'impact sur l'activité agricole.

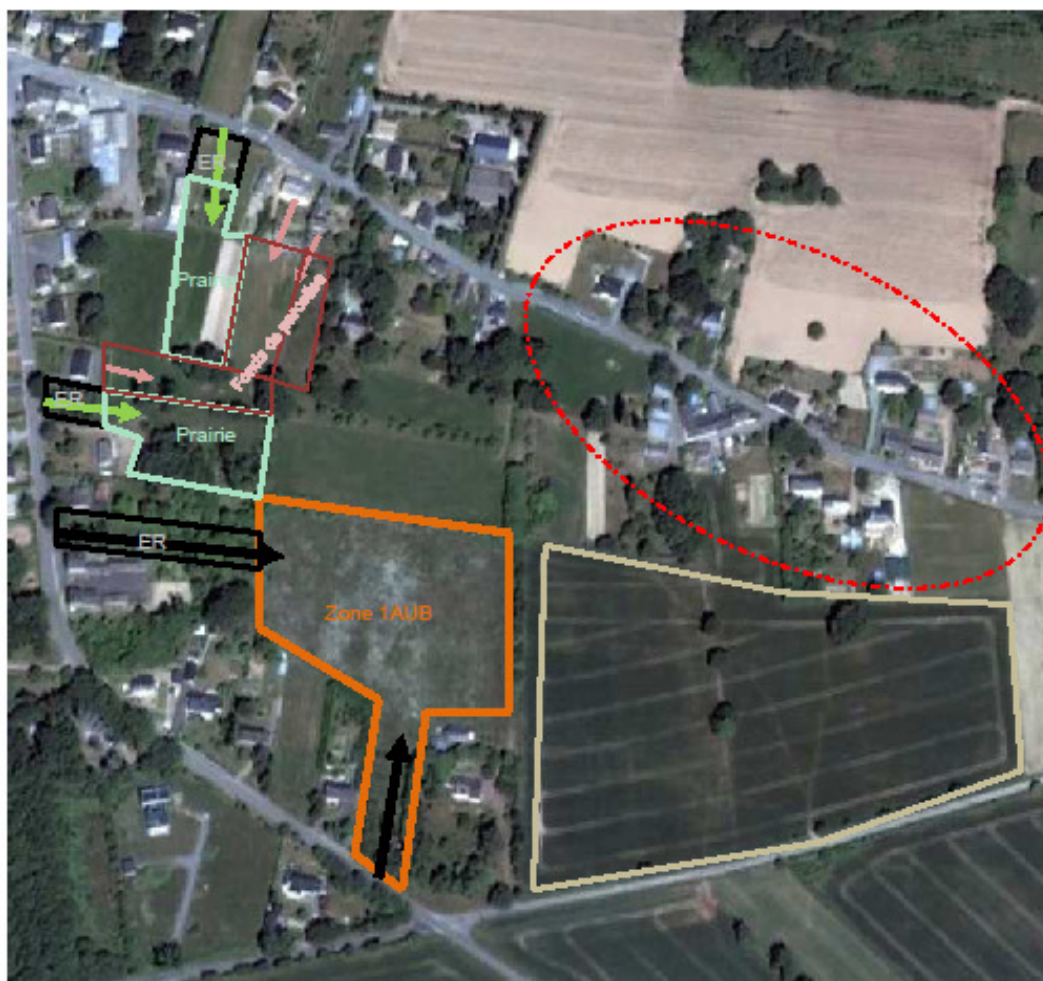
En effet, la zone 1 AUB est la propriété d'un particulier non agriculteur, la parcelle est offerte gracieusement à un agriculteur afin que ce dernier puisse faire le foin.

Il n'y a pas de bail sur cette parcelle.

Son urbanisation n'aura pas de conséquence sur l'accès aux parcelles voisines, les parcelles classées en zone Ab sont desservies pour la plupart depuis les habitations existantes Rue de la Grotte ou par les parcelles non construites marquées d'un emplacement réservé.

Le secteur n'est pas concerné par un plan d'épandage du fait de l'urbanisation alentour, ainsi d'après les agriculteurs du Conseil, les plans d'épandage ne seront pas diminués.

### Zone 1AUB au sud-est du bourg



#### Légende

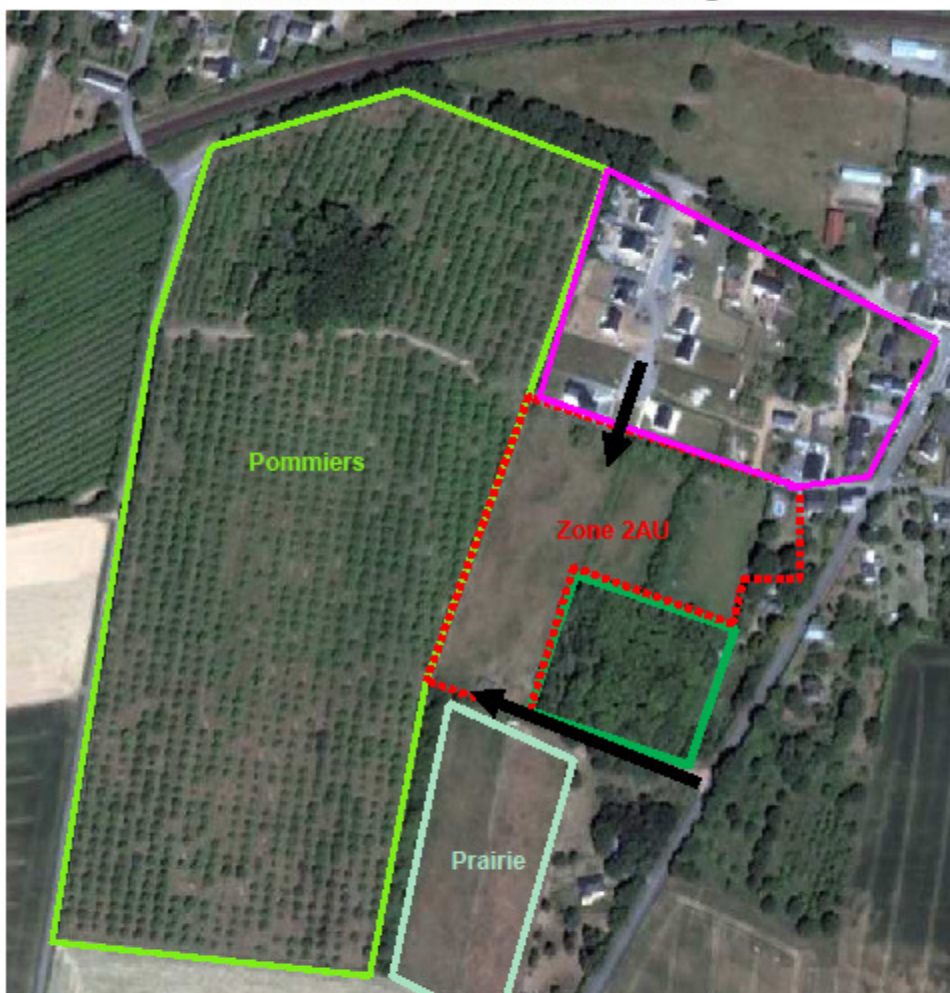
- |   |                                |   |   |
|---|--------------------------------|---|---|
|  | : Zone 1AUB                    |  | : Prairie de moutons – pas de plan d'épandage                               |
|  | : Emplacement réservé          |  | : Accès aux prairies  |
|  | : Accès à la zone 1AUB         |  | : Zone agricole – sans plan d'épandage<br>(liée à l'urbanisation au dessus) |
|  | : Fonds de parcelles           |  | : Zone urbanisée  |
|  | : Accès aux fonds de parcelles |   |   |

L'urbanisation future de la zone 2 AU ne devrait pas avoir d'impact sur l'activité agricole.







En effet, la zone 2 AU est la propriété d'un particulier non agriculteur, où des chevaux pâturent.

Le secteur n'est pas concerné par un plan d'épandage du fait de la présence de pommiers tout autour de la parcelle, ainsi d'après les agriculteurs du Conseil, les plans d'épandage ne seront pas diminués

### Zone 2AU au sud-ouest du bourg



#### Légende

-  : Espace recouvert par des pommiers – pas de plan d'épandage
-  : Prairie – pas de plan d'épandage
-  : Espace boisé maintenu
-  : Espace déjà urbanisé
-  : Zone 2AU
-  : Accès à la zone 2AU

### 5.3 Les objectifs de la Loi SRU enrichis du Grenelle 2 de l'Environnement

Les élus assez soucieux de l'écologie et de la préservation de l'environnement, ont pris en compte plusieurs thématiques du Grenelle de l'Environnement dans leur projet de PLU.

Ainsi, il a été pris en compte les 3 grands principes de la Loi SRU version Grenelle 2

#### 5.3.1 Le principe du développement durable

Le PLU de Massérac respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU compte 4 hectares réservés pour le développement de l'urbanisation future, il est réservé moins d'hectares que nécessaire pour l'accueil de la population future (voir détail déjà cité) afin de favoriser une densité plus élevée et donc moins consommer d'hectares pour l'urbanisation.

Le comblement des dents creuses et l'interdiction de nouvelles constructions dans les zones Nh2 permettent également d'éviter le gaspillage de nouvelles terres agricoles.

- l'identification de zones agricoles et naturelles, la préservation des haies et des boisements au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, les boisements classés, les zones humides, les sites écologiques classés en zone N... permettent la préservation des espaces affectées à l'activité agricole et permettent de protéger ces sites naturels.

#### 5.3.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale

Le PLU de Massérac respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- des orientations d'aménagement et de programmation ont été édictées sur les zones AU, elles indiquent notamment des principes de voirie, de continuités piétonnes, les éléments paysagers existants à préserver, quelques caractéristiques pour l'implantation du bâti afin de favoriser des implantations visant à améliorer les performances énergétiques

- le règlement des différents zones urbaines notamment UA, UB et 1 AUB permet l'implantation d'un bâti mixte composé de bâti individuel, de collectifs..., le règlement n'interdit pas la mixité au sein du bâti et permet de mélanger l'habitat à l'activité.

La mixité des fonctions au sein du bourg sera toujours possible, elle existe déjà aujourd'hui tout comme au sein de l'espace rural.

La création de logement social est un problème pour la commune, en effet, aucun investisseur social ne souhaite réaliser une opération sur la commune du fait d'une non rentabilité.

La commune a démarché plusieurs fois les investisseurs, celle-ci n'a pas les moyens financiers de réaliser des logements.

Cependant, la commune souhaite négocier avec les promoteurs privés pour imposer des logements sociaux sur les futures zones AU du PLU.

La future zone AU comptera donc plusieurs logements sociaux (le projet est en cours)

### 5.3.3 Le principe de la protection de l'environnement

Le PLU de Massérac respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la réduction des gaz à effet de serre, c'est un objectif difficile à respecter sur la commune de Massérac, en effet, la commune offre très peu d'emplois sur son territoire, les déplacements domicile / travail sont importants.

Cependant, à l'échelle locale et à l'échelle du bourg, la commune respecte cette orientation en poursuivant la création de sentiers piétons au sein des nouvelles zones d'habitat afin de permettre de relier l'existant.

La commune prévoit également la continuité de son réaménagement du centre bourg afin de favoriser les déplacements piétons notamment entre les différents équipements collectifs.

Concernant les transports collectifs, il y a une aire de covoiturage en centre bourg qui est utilisée pour relier Nantes ou Rennes notamment.

Les élus ont obtenu gain de cause auprès du réseau TER afin d'obtenir un arrêt supplémentaire, un nouvel arrêt est toujours demandé.

Il existe une demande pour relier la gare de Massérac aux autres communes, il n'y a pas de desserte de bus sur la commune (un taxi à la demande seulement), celle-ci à son échelle peut difficilement favoriser les transports collectifs, les bus dépendants du Conseil Général

Cependant, le développement des transports collectifs est un souhait des élus, une association de défense de la ligne SNCF a même été créée sur la commune.

- la préservation de l'environnement avec la création des zones N sur le territoire communal Le PLU protège de nombreuses haies et boisements, mais aussi les zones humides, les marais de Vilaine et la Vallée du Don.

L'identification de ces éléments écologiques devrait permettre le maintien ou le retour des continuités écologiques présentes sur la commune.

- la préservation des énergies renouvelables, la commune encourage la création et l'utilisation des dessertes piétonnes afin de limiter les déplacements notamment dans le centre bourg mais aussi des déplacements collectifs comme expliqué plus haut

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU compte 4 hectares réservés pour le développement de l'urbanisation future, il est réservé moins d'hectares que nécessaire pour l'accueil de la population future (voir détail déjà cité) afin de favoriser une densité plus élevée et donc moins consommer d'hectares pour l'urbanisation.

- la préservation de la biodiversité : les zones humides et les captages d'eau potable sont identifiés sur les plans de zonage du PLU, ils bénéficient également d'une protection adaptée avec des mentions dans le règlement des zones concernées.

De plus, les continuités écologiques sont également identifiées dans le PLU à l'aide des nombreuses haies identifiées sur les plans, les boisements sont également repérés et protégés dans le PLU.

## 5.4 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement

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

Par la création de sentiers piétons à l'échelle du bourg notamment facilitant les déplacements quotidiens notamment pour les écoles, la commune participera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

De plus, le PLU ne compte pas de zone d'activité, en limitant l'implantation d'activité sur son territoire, la commune contribue également à cette réduction.

Le règlement du PLU toutes zones confondues permet également les récupérateurs d'eau et l'article 11 n'interdit pas l'implantation et la construction d'habitat élaboré avec des techniques durables.

Les orientations d'aménagement des zones AU comportent également des prescriptions favorisant cette réduction (implantation des constructions notamment)

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

Le projet de PLU favorise quant à lui un urbanisme économe en ressources foncières comme expliqué précédemment.

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

A l'échelle de la commune, cet objectif est assez difficile à réaliser, même si plusieurs actions ont été mises en place par les élus (voir plus haut)

#### 5.4.4 Préservation de la biodiversité

La commune contribue à assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats.

Les haies, bois, vallées continuités écologiques, cours d'eau et zones humides, captage d'eau potable ont été repérés sur les plans de zonage, une protection adaptée permet leur préservation et leur protection.

#### 5.4.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé

A l'échelle de la commune de Massérac, il n'y a pas d'élément particulier concernant le traitement des déchets et la préservation de la santé.

Concernant la maîtrise des risques, le PPRI a été reporté sur le plan de servitudes, toute construction neuve dans cette zone est interdite.

#### 5.4.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

A l'échelle de la commune, il n'y a pas d'élément particulier

## 6 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour une commune.

Il convient donc de poursuivre et de conforter les mesures déjà menées pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

### 6.1 Le patrimoine ancien

Le permis de démolir a été institué sur l'ensemble de la zone UA.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine présent en zone UA est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Le bâti commercial présent en zone UA est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7°bis du CU.

Pour les zones A, Ah1, Ah2, le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine est également à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Afin de préserver le maintien du bâti ancien et d'éviter la multiplication des ruines sur le territoire communal, le changement de destination du bâti est autorisé sous certaines conditions

Le changement de destination permet de perpétuer ce patrimoine tout en l'adaptant à la mutation des usages notamment lorsque l'activité agricole a disparu.

L'article 11 des zones UA, A, Ah1, Ah2 possède un alinéa qui permet de prendre en compte ce patrimoine, il prévoit que les rénovations et extensions de tous les bâtiments doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.

L'article 2 des zones A et Ah1, Ah2 réglemente le changement de destination et limite notamment les extensions de ce bâti.

## 6.2 Le patrimoine archéologique

L'existence du patrimoine archéologique peu présent sur la commune est identifiée dans l'état initial de l'environnement et en annexe 6 « patrimoine archéologique » au dossier de PLU

Les sites archéologiques sont reportés sur les plans du PLU à l'aide d'une trame spéciale, trame reprise dans la légende du PLU.

La réglementation concernant le patrimoine archéologique est mentionnée au règlement du PLU.

Toutes ces mesures concourent à la préservation du patrimoine ancien, un des principes du PADD.

## 7 PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

### 7.8.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon et Vilaine

Le PLU de Massérac doit être compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Redon et Vilaine approuvé le 14 décembre 2010

Le PLU de Massérac devra notamment respecter les orientations suivantes :

- Respect de la densité et des données du SCOT en matière d'habitat : les zones AU sont basées sur une densité de 12 logements à l'hectare, le PLU contient 4 hectares de zones AU (7 sur 20 ans)
- Intégration d'un zonage agricole dans les secteurs à enjeux agricoles : la zone agricole stricte représente 943 hectares, la zone liée aux marais de Vilaine (zone exploitée par les agriculteurs) représente 847 hectares)
- Une étude agricole a été réalisée à partir des données communales afin d'identifier les enjeux agricoles présents sur le territoire communal

- Prise en compte des continuités paysagères et des trames vertes et bleues, identification du patrimoine végétal : le diagnostic du PLU comporte une partie sur l'analyse du paysage et les trames vertes et bleues sont composées des cours d'eau, zones humides, zones N, bois et haies identifiés aux plans de zonage
- Prise en compte de l'architecture communale : une étude architecturale a été réalisée dans le diagnostic du PLU
- Prise en compte des zones inondables : le PPRI est reporté sur le plan des servitudes
- Prise en compte des nuisances : la marge liée au bruit de la SNCF est reportée sur les plans de zonage, il a été décidé de ne pas urbaniser les secteurs les plus proches de la gare afin de limiter les nuisances
- Réalisation d'orientations d'aménagement : un dossier est créé pour chaque zone AU avec un nombre minimum de constructions à réaliser
- Etude du bourg : le diagnostic comprend une partie présentant l'urbanisation du bourg, le repérage des dents creuses et la capacité d'accueil à venir potentielle
- Etude des hameaux : une étude fine des hameaux a été réalisée afin de déterminer les secteurs qui recevront une urbanisation nouvelle, après de nombreuses discussions sur le secteur de La Butte et de La Gréhandais, les élus ont suivi l'avis du SCOT et des services de l'état et supprimé deux secteurs potentiellement constructibles.  
La création d'un zonage Ah1 permet d'identifier les secteurs en comblement de dents creuses et le zonage Ah2 permet d'identifier les secteurs où seul l'évolution du bâti existant est autorisé sous réserve
- Prise en compte des déplacements : plusieurs emplacements sont créés afin de permettre la réalisation de voirie pour l'urbanisation future, l'emplacement de la maison de retraite a été étudié par rapport à la proximité du centre bourg et des commerces  
Il a été volontairement exclu le secteur de la gare pour l'urbanisation alors que cela aurait facilité les déplacements mais les élus ont souhaité privilégier le risque de nuisances sonores
- Prise en compte des commerces : le centre bourg comprend quelques commerces sur la Rue St Benoit, par le biais de l'article L.123-1-5 du CU, les élus ont souhaité réglementer le changement de destination de ce bâti

soumis à déclaration préalable et à autorisation du Conseil Municipal, ceci dans le but de préserver les commerces sur la commune

Le PLU de Massérac apparaît donc dans sa majorité compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Redon

### 7.8.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

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

La commune la commune de Massérac est couverte par le SDAGE Loire Bretagne, celui-ci a été révisé, un nouveau SDAGE a donc été arrêté le 18 novembre 2009 par arrêté préfectoral.

La protection des continuités écologiques au travers la création des zones N sur les différentes vallées, sur l'identification des haies et des boisements.

La protection des zones humides, un inventaire des zones humides et des cours est annexé au PLU, le règlement du PLU interdit toute construction et règlemente l'utilisation des sols.

La prise en compte du risque d'inondation : le PPRI est annexé au PLU et le PLU y fait référence dans le règlement, le rapport de présentation, les annexes et le zonage.

Les autres dispositions du SDAGE n'entrent pas dans le champs de compétences de ce PLU, cependant le PLU ne devrait pas aller à l'encontre de ces autres dispositions.

### 7.8.3 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de Massérac est incluse dans le périmètre du SAGE Vilaine approuvé le 01 avril 2003 et en révision.

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

Le PLU prend en compte plusieurs actions du SAGE Vilaine :

Lutte contre les pollutions diffuses : le PLU impose une densité de 12 logements à l'hectare pour les zones AU, cette densité vise à permettre de limiter entre autres l'imperméabilisation des sols, source de pollution avec le ruissellement.

Le règlement du PLU (article 4) permet aussi de limiter la pollution en règlementant les eaux pluviales et les eaux usées.

Protéger et sécuriser la distribution en eau potable : les périmètres de captage sont reportés aux plans des servitudes, il n'est pas prévu d'urbanisation à proximité

Mieux épurer les rejets domestiques et industriels : la nouvelle station d'épuration permettra de gérer au mieux les rejets domestiques,

Mieux connaître les débits et gérer les étiages : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune, cette action se situant plutôt à l'échelle de la Vallée de la Vilaine

Economiser l'eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau de distribution de l'eau potable.

L'article 4 du règlement encourage également les habitants à récupérer les eaux pluviales notamment pour l'arrosage, ce qui a pour effet d'économiser à terme l'eau potable.

Maîtriser le développement de l'irrigation : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune

Vivre avec les crues : Le PPRI est reporté sur le plan de zonage, il n'est pas prévu d'urbanisation dans un secteur inondable.

Optimiser la gestion des grands ouvrages il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune

Connaître et prendre en compte les eaux souterraines : les périmètres de captage ont été reportés sur le plan des servitudes, on retrouve également des éléments en annexes du PLU

Les zones humides : l'inventaire des zones humides et des cours d'eau est joint en annexe du PLU, ces éléments sont reportés sur le plan de zonage et bénéficient d'un paragraphe dans le règlement des zones concernées règlementant l'occupation et l'utilisation du sol : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

Ruisseaux, rivières et étangs : ces éléments sont pris en compte dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.

Retrouver des poissons de qualité : le PLU protège les cours d'eau, il participe ainsi à la réalisation de cet objectif

Pour les autres actions : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune de Mas-sérac

#### 7.8.4 Le plan départemental de gestion des déchets

La commune de Massérac est incluse dans le Plan Départemental de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers d'Ille et Vilaine actuellement en cours d'adoption.

La commune de Massérac fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Redon ainsi les décisions ne sont pas prises à l'échelle communale.

Le PLU au travers de l'annexe déchets (annexes sanitaires) établit un diagnostic du traitement des déchets et indique une prévision du tonnage à venir en cas d'urbanisation nouvelle.

#### 7.8.5 Le PLH du Pays de Redon

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon a été approuvé le 29 octobre 2012, les orientations de ce document devront être prises en compte dans le PLU.

Le PLH mentionne pour la commune de Massérac :

- 22 logements en plus pour la période 2013/2018
- 6 logements en réhabilitation pour la zone U
- 16 logements neufs supplémentaires sur les zones AU

Du fait de la création d'un zonage 1 AU et d'un zonage 2 AU, le PLU de Massérac respecte bien cet objectif.

On peut estimer que la zone 1 AU sera urbanisée d'ici 2018, elle accueillera un minimum de 20 logements neufs mais il y a peu de logements à réhabiliter dans le bourg de Massérac.

La commune devra respecter une part de 5% de logements sociaux, les élus ont bien pris note de la nécessité de créer deux logements et indiquent que ceux-ci seront créés au fur et à mesure des besoins.

La commune n'a pas de demande d'implantation sur son territoire et les organismes sociaux ne sont pas intéressés par les bourgs ruraux.

La densité minimale imposée par le PLH pour la commune de Massérac est de 10 logements par hectare avec une moyenne communale de 12 logements à l'hectare pour les zones AU.

La commune a estimé sa capacité d'accueil en zone AU avec une moyenne de 12 logements à l'hectare conformément au SCOT mais aussi au PLH.

---

## V. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX

---

Les principes légaux du Code de l'urbanisme sont énoncés dans les articles L 110 et L 121-1. Le zonage doit être compatible avec ces principes.

### 1.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

Le Plan Local d'Urbanisme respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil afin d'atteindre une population communale totale égale à environ 860 habitants en 2030.

Ces zones permettront de construire environ 6 logements par an sur une durée de 10 ans environ.

Les 4 hectares réservés pour l'extension de l'urbanisation permettent l'accueil de 60 logements si l'on se base sur une moyenne de 15 logements à l'hectare. Ces 60 nouveaux logements seront donc suffisants pour accueillir la nouvelle population espérée, la densité étant plus élevée que les données du SCOT (12 logements à l'hectare) afin d'économiser au maximum l'espace rural.

Ainsi le projet de zonage du PLU de Massérac respecte bien toutes les orientations du SCOT du Pays de Redon et Vilaine et les orientations du Code de l'Urbanisme.

### 1.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme

Issu de la Loi SRU, il définit les principes qui précisent en matière d'urbanisme les principes de développement durable :

- Assurer l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.

Ce principe est assuré par la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Redon et Vilaine.

- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat. Ce principe est largement affirmé dans les objectifs du PLU et dans le PADD lui-même et démontré dans sa traduction en terme de zonage et de réglementation.

- Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.

Ce principe est assuré par :

- sur 1878 hectares, la commune compte 987 hectares occupés par de la zone agricole et plus de 830 hectares occupés par la zone N, soit 97% du territoire communal, les zones à urbaniser ne représentent que 4 hectares et les zones urbaines 35 hectares environ, soit 3% du territoire communal.

Le PLU respecte donc bien une utilisation économe du sol.

- La maîtrise des besoins de déplacement se traduit par la mixité urbaine et par le développement des sentiers piétons et cyclables, par l'arrêt supplémentaire TER obtenu par les élus

- La préservation de la qualité de l'air passe par la maîtrise des déplacements, le PLU favorise le développement des liaisons douces notamment dans les nouvelles opérations mais aussi par l'utilisation des transports collectifs.

- La préservation de la qualité du sol se traduit par la limitation des droits d'utilisation du sol afin de préserver les exploitations agricoles, au niveau des sièges et des terres afin de préserver les surfaces nécessaires au plan d'épandage

- La préservation des espaces naturels se traduit par la préservation des secteurs présentant un fort caractère environnemental (secteur inclus en zone N) mais aussi par la préservation de plusieurs boisements et de nombreux secteurs avec des haies bocagères.

## VI. TABLEAU DE SURFACE

<b>ZONES URBAINES</b>	
UA	5.47 hectares
UB	28.07 hectares
UL	1.61 hectare
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>35.15 hectares</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>	
1 AUB de la Carrée	1.80 hectare
2 AU du Domaine de la Touche	2.20 hectares
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>4 hectares</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>	
N du bourg	0.35 hectare
N	847.41 hectares
NL	3.35 hectares
<b>Total des zones naturelles</b>	<b>851.11 hectares</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>	
Ah1	0.89 hectare
Ah2	41.84 hectares
Ab	1.80 hectare
A	943.21 hectares
<b>Total des zones agricoles</b>	<b>987.74 hectares</b>
<b>Total des zones naturelles et agricoles</b>	<b>1838.85 hectares</b>
<b>superficie communale</b>	<b>1878 hectares</b>

---

## VII. INDICATEUR DE SUIVI

---

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous. Ils ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé.

Il s'agit de considérer les indicateurs :

- Nombre de permis de construire instruits par année civile
- Nombre de permis de construire délivrés par année civile
- Progression de la population par année civile
- Progression du nombre de ménages par année civile
- Rapport entre la progression démographique et les ménages

Il est également utile de tenir compte des surfaces ouvertes à l'urbanisation mais pas encore urbanisées ou encore des surfaces ouvertes à l'urbanisation couvertes par des orientations d'aménagement pas encore utilisées.

Ces indicateurs doivent aider la commune de Massérac à suivre l'évolution structurelle de son territoire et décider de la nécessité de revoir son document d'urbanisme.

Suivre l'évolution du nombre de permis de construire déposés permet d'analyser l'attractivité et le dynamisme de la commune. Connaître le nombre de permis délivrés permet de contrôler aussi le rythme de la construction et voir si celui-ci est cohérent avec les superficies urbanisables prévues. C'est un moyen d'évaluer la pertinence et la justesse du projet mis en place (règlement, surfaces urbanisées...).

Il reste pertinent de distinguer les permis délivrés pour la construction neuve et ceux pour la rénovation ou le changement de destination. De plus, il serait bien de pouvoir dissocier les nouveaux permis dans le bourg et ceux dans la campagne.

Etudier les rapports démographiques est indispensable pour vérifier si la commune poursuit ses objectifs de population et d'accueil.

### 2 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Le tableau ci-dessous permet de préciser les indicateurs qui permettront de procéder à son évaluation au regard des objectifs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des objectifs de limitation de la consommation d'espace et de respect de l'environnement.

	Indicateur	Description	Unité	Fréquence	Thématique renseignée	sources des données
	Circulation	Suivre le nombre de véhicules par jour sur les axes routiers	véhicules / jour	annuelle	climat et changement climatique, lutte contre le bruit et contre les pollutions	Conseil Général
Mobilité	Transports en commun	Suivre la fréquentation et l'efficacité des transports alternatifs à la voiture	nombre de voyageurs	annuelle		
	Déplacements doux	quantifier les linéaires créés	km	annuelle		commune
Préservation de l'espace agricole et naturels	Part de la SAU	Connaître la présence agricole sur le territoire communal	hectare et % de la surface communale	tous les 3 ans	Préserver l'activité agricole	Chambre d'Agriculture
	Nombre d'agriculteurs	Connaître la présence agricole sur le territoire communal	nombre	tous les 3 ans		
	Espaces boisés	Evaluer l'entretien et la présence des boisements protégés et répertoriés	hectare	tous les 3 ans	préservation du patrimoine naturel	commune
	Haies	Evaluer la présence et les plantations de haies	km	tous les 3 ans		commune, CG et Chambre d'agriculture
	Zones N	Evaluer les surfaces protégées repérées au plan de zonage	hectare	tous les 3 ans		Communauté de Communes
	zones humides	évaluer l'état des zones humides et évaluer leur préservation	hectare	annuelle		Syndicat de l'Oust et SAGE
Production d'énergie	production d'énergie renouvelable	estimation de la production d'énergie renouvelable	nombre d'installations	annuelle	Préservation du climat et valorisation de la ressource énergétique	ADEME ou DREAL
	Déchets collectés	suivi des ordures ménagères	tonne / an	annuelle	lutte pour la diminution des déchets	commune
Qualité des eaux	volume d'eau consommé	suivi du volume d'eau consommé par les habitants	m/habitant	annuelle	préservation des ressources naturelles	syndicat des eaux
	station d'épuration	évaluer la performance de la station d'épuration et repérer les problèmes	équivalent / hab	annuelle		syndicat des eaux et commune

---

## VIII. RESUME NON TECHNIQUE

---

### 1 Résumé non technique du diagnostic

La commune de MASSERAC est située dans le canton de Guémené-Penfao, arrondissement de Châteaubriant, dans le département de la Loire-Atlantique. Depuis 1999, la commune voit sa population augmenter pour atteindre en 2008, 600 habitants.

Au titre de l'année 2012, la population enregistrée serait de 638 habitants.

Jusqu'au 31 décembre 2007, MASSERAC faisait partie de l'ancienne communauté de communes du Pays de Guémené-Penfao et a adhéré le 1<sup>er</sup> janvier 2009 à la communauté de communes du Pays de Redon.

La commune est située à 15 km à l'Est de Redon, à 49 km au Nord-Est de Saint-Nazaire, à 51 Km au Sud-Ouest de Rennes et à 57 km au Nord-Ouest de Nantes.

Le territoire communal se distingue par deux grandes unités topographiques :

- les marais de Vilaine liés à la vallée de la Vilaine et la vallée du Don, limites naturelles de la commune,
- le plateau où le relief augmente légèrement avec ses nombreuses haies et petits boisements

Plusieurs sites naturels sont recensés sur la commune de MASSERAC :

- Natura 2000 : zone spéciale de conservation du Marais de Vilaine,
- ZNIEFF de type 1 : Lac de Murin (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
- ZNIEFF de type 2 : Marais de Vilaine en amont de Redon,
- ZNIEFF de type 2 : Vallée du Don à l'aval de Guémené-Penfao,
- Zone humide d'importance nationale : Marais de Vilaine

L'architecture du bourg est un bâti ancien réduit au linéaire des voies.

Les extensions du bourg regroupent un bâti beaucoup plus contemporain de type pavillonnaire classique.

La dernière extension du bourg étant le lotissement du Domaine de la Porte, on y retrouve des maisons très récentes.

En dehors du bourg, le territoire communal compte quatre gros hameaux : Paimbu, Le Plessis, Le Haut Bois et Coismo.

Le bourg de MASSERAC ainsi que les hameaux de Paimbu et du Plessis sont dotés de l'assainissement collectif par station d'épuration ayant une capacité équivalente à 500 habitants.

Elle est en fin de vie et son pouvoir épurateur est aujourd'hui limité.

Le reste du territoire est doté de systèmes d'assainissement individuel.

La commune de MASSERAC adhère au Syndicat des Transports Scolaires de la région de Guéméné-Penfao qui assure le transport des élèves pour les écoles de MASSERAC, GUEMENE-PENFAO et BLAIN.

Les lycées de REDON et RENNES sont desservis par le train (3 à 5 arrêts en gare de MASSERAC). Des transports individuels et collectifs sont également présents sur la commune.

Une partie du territoire communal est confrontée au risque d'inondation par débordement de la Vilaine et du Don et les zones concernées ont été identifiées dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents (PPRNP) suivant l'arrêté inter préfectoral des Préfets d'Ile et Vilaine, Loire-Atlantique et du Morbihan en date du 3 juillet 2002.

Il est à noter que la commune de MASSERAC n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme et que le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur la commune.

En effet, MASSERAC est une des rares communes de la Loire-Atlantique à n'avoir ni P.O.S, ni P.L.U ni carte communale.

C'est ainsi qu'on retrouve de nombreuses constructions neuves en campagne en dents creuses mais surtout en extension des hameaux, voire en mitage de l'espace rural car jusqu'à maintenant, les élus autorisaient toutes demandes de constructions sur le territoire communal.

## 2 Résumé non technique du projet communal

La municipalité de MASSERAC, au vu des nouvelles demandes de permis de construire et pour mettre fin à l'absence de document d'urbanisme sur le territoire communal, souhaite se doter d'un plan local d'urbanisme afin de gérer efficacement l'urbanisme communal, d'éviter le mitage du territoire rural et de favoriser un développement harmonieux et cohérent en privilégiant des aménagements d'ensemble.

Une des grandes orientations du PADD vise à atteindre un aménagement et un développement équilibré de l'urbanisation en respectant :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels : densité moyenne de 15 logements à l'hectare prévue dans le P.L.U alors que le SCOT du Pays de Redon préconise un minimum de 12 logements à l'hectare,
- la diversité de l'offre visant à accueillir toutes les catégories sociales souhaitant résider sur la commune,
- la mixité du bâti et des catégories socio professionnelles en offrant des constructions différenciées répondant à la demande des ménages

### 3 Résumé non technique de la traduction du PADD dans le PLU

- une zone urbaine dite " zone U ", secteurs déjà urbanisés et suffisamment équipés,
- des zones à urbaniser dites " zones AU ", secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils peuvent être partiellement équipés.
- des zones agricoles dites " zones A ", secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres,
- des zones naturelles et forestières dites " zones N ", secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

De surcroît, quelques " emplacements réservés " pour la réalisation de certains équipements ont été prévus sur le document graphique (station d'épuration, maison de retraite, voies d'accès aux futurs lotissements, etc...)

Depuis l'année 2000, il est construit une moyenne de 6 maisons neuves par an et la commune de MASSERAC souhaite poursuivre son développement démographique afin d'assurer le renouvellement de sa population et l'occupation de ses divers équipements.

Les prévisions sont d'atteindre environ 800 habitants d'ici 20 ans. Le développement communal devra s'appuyer à la fois sur de nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation, sur la densification du tissu bâti et sur le comblement des parcelles non construites dans le bourg.

De surcroît, la commune souhaite laisser la possibilité à quelques hameaux d'accueillir de nouvelles constructions et certains hameaux seront donc ouverts à l'urbanisation.

Conformément aux orientations fixées par le PADD, le projet de P.L.U souligne la volonté des élus de parvenir à " **une urbanisation maîtrisée** "

Pour atteindre cet objectif la Commission Urbanisme, mise en place par la municipalité de MASSERAC, a défini les orientations d'aménagement suivantes :

- **à l'intérieur du bourg**

Le bourg de MASSERAC se doit de se renouveler dans ses limites, en limitant les consommations inutiles d'espaces agricoles et naturels.

Pour répondre aux besoins en logements au vu des évolutions démographiques à venir, des nouveaux quartiers devront être créés. 5 hectares ouverts à l'urbanisation seraient nécessaires, avec une densité moyenne de 12 logements à l'hectare.

Quelques possibilités d'accueil en zone UB pour des terrains situés dans le bourg et desservis par l'ensemble des réseaux ayant été identifiées (8 constructions nouvelles envisageables), le Conseil Municipal a donc décidé de n'ouvrir que 4 hectares à l'urbanisation (zone AU) réservés pour l'habitat soit 1 hectare de moins que les superficies nécessaires à l'accueil de la population nouvelle (60 logements à construire).

Ces prévisions restent néanmoins soumises à la vente par leurs propriétaires des terrains non encore construits, à l'intérieur du bourg.

Si ces terrains ne sont pas mis en vente, il sera nécessaire de prévoir une densité légèrement supérieure dans les 2 zones AU (15 logements/hectare).

Les zones à urbaniser choisies par le Conseil Municipal sont les suivantes :

- zone 1 AUB de La Carré, pour une superficie de 1,8 ha avec un aménagement global en une seule tranche qui comportera un minimum de 21 logements. Cette zone d'extension à court terme comporte les réseaux et voiries suffisants pour accueillir une urbanisation sur le secteur,

- zone 2AU au Domaine de la Touche, pour une superficie de 2,20 ha avec un aménagement global (possibilité d'une réalisation en 2 tranches) qui comportera un minimum de 26 logements. Cette zone d'extension à long terme comporte des réseaux et voiries insuffisants ou inexistantes.

- **dans les hameaux, à l'extérieur du bourg**

Classées en zone A, seules peuvent être autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice

d'une activité agricole, pastorale ou forestières où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans cette zone est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### 1. Le comblement des dents creuses en zone Ah1

En zone A, les élus ont souhaité une nouvelle construction dans les seules dents creuses existantes afin de limiter la consommation de l'espace rural.

Une étude particulière de l'ensemble des hameaux ayant au moins 5 habitations a été réalisée et a abouti à la conclusion que seuls les hameaux de Paimbu, Coède, Coismo, le Pré Cartier et la Gréhandais seront ouverts à l'urbanisation.

Dans ces hameaux, les quelques parcelles identifiées en "dents creuses" et non construites actuellement, ont été classées avec un zonage Ah1.

Les parcelles concernées ouvertes prochainement à l'urbanisation sont les suivantes :

- Hameau de Paimbu : parcelle d'une superficie de 1500 m<sup>2</sup>
- Hameau de Coède : parcelle d'une superficie de 900 m<sup>2</sup>
- Hameau de Coismo : parcelle d'une superficie de 2200 m<sup>2</sup>
- Hameau de La Gréhandais : parcelle d'une superficie de 800 m<sup>2</sup>
- Hameau de La Butte : parcelles 145 et 146, superficie de 3540<sup>2</sup>

La capacité d'accueil dans les hameaux précités représente au total 8900 m<sup>2</sup> correspondant à environ 7 à 8 habitations nouvelles.

### 2. la zone d'habitat diffus avec zonage Ah2

La zone Ah2 correspond à des secteurs d'habitat diffus de très faible densité et intégrés au sein de la zone agricole.

Il s'agit de contenir le processus d'urbanisation au sein des hameaux en interdisant strictement les nouvelles constructions.

Seuls les extensions, les changements de destination et la construction de bâtiments annexes seront autorisés mais en ayant des limites d'extension, d'emprise au sol et de hauteur, tout en étant également soumis à certaines conditions d'implantation notamment par rapport à l'activité agricole.

La municipalité de MASSERAC conclut que le projet de P.L.U communal et son règlement visent, tout en respectant les prescriptions des diverses législations et réglementations en vigueur :

- ✓ à favoriser un développement communal équilibré et maîtrisé en urbanisant les parcelles non bâties du centre bourg et en créant de nouvelles opérations d'ensemble afin d'obtenir une urbanisation cohérente et maîtrisée,
- ✓ à maintenir la possibilité d'implanter de nouvelles constructions dans certains hameaux afin d'éviter la disparition de ces derniers.  
Cependant ces constructions devront être limitées et devront concerner quelques villages bien déterminés afin de limiter la consommation de l'espace rural et être ainsi en cohérence avec les différentes Lois et notamment le Grenelle de l'Environnement,
- ✓ à préserver l'activité agricole, principale activité économique de la commune mais aussi préserver les commerces et services présents dans le bourg, ainsi un droit de préemption urbain sur les commerces sera institué,
- ✓ à permettre la création de nouveaux équipements en cas de hausse de la population. Aujourd'hui la commune dispose d'équipements diversifiés et suffisants pour la population actuelle,
- ✓ enfin à prendre en compte les diverses protections liées à l'environnement sur le territoire communal.

### 3 Résumé non technique des incidences du PLU sur l'environnement

#### *a) Incidences du PLU sur l'environnement physique*

##### **Géologie, relief, climat**

Aucune incidence n'est à prévoir sur la géologie du territoire communal puisque Massérac ne compte pas de site particulier. Le relief est pris en compte dans le règlement du PLU avec l'article 1 qui interdit les affouillements et exhaussements de manière stricte dans les zones humides. L'arrivée de nouveaux habitants implique nécessairement une augmentation de la consommation d'énergie et de production de gaz à effet de serre. Les impacts sur le climat sont toutefois minimisés par l'urbanisation maîtrisée dans les zones déjà construites, ce qui limite les déplacements vers le centre bourg.

##### **Hydrologie**

Un réseau de cours d'eau dense structure Massérac. Ces zones sont protégées de l'urbanisation et la gestion des eaux usées est un des enjeux principal de la municipalité : un emplacement réservé prévoit la création d'une nouvelle station d'épuration adaptée aux besoins des habitants.

#### *b) Incidences du PLU sur l'environnement naturel*

Le classement des zones naturelles et agricoles empêche l'urbanisation de ces secteurs et assure leur protection (c'est le cas des vallées de la Vilaine, du Don et de l'ensemble des zones humides). Le risque inondation est pris en compte avec l'application du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI), et les secteurs concernés sont inconstructibles.

Les différents boisements et haies bocagères du territoire sont protégés par un classement Espace boisé classé ou par une simple identification.

*c) Incidences du PLU sur la gestion des ressources naturelles*

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation bénéficiera du réseau de distribution en eau potable. Deux captages d'eau potables se trouvent sur le territoire communal, ils sont protégés par un périmètre d'inconstructibilité. Les habitants sont encouragés à récupérer et valoriser les eaux pluviales par le biais du règlement, des aménagements doivent également limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

*d) Incidences du Plu sur les déchets*

L'augmentation de la population va induire une augmentation de la quantité de déchets produits. La municipalité peut inciter la population au tri sélectif, aux apports volontaires en déchetterie via le bulletin municipal ou le site internet communal.

*e) Incidences du PLU sur les nuisances et pollutions*

L'urbanisation n'est pas autorisée le long de la voie ferrée, qui constitue une source de nuisances sonores. De même, la concentration des zones à urbaniser dans des secteurs déjà construits minimise le risque de conflits d'usage et nuisances diverses entre l'activité agricole et les riverains. Aucune pollution n'a été identifiée à Massérac.

*f) Incidences du PLU sur les risques*

La commune bénéficie d'un PPRI approuvé valant servitude d'utilité publique. Aucune construction à usage d'habitation n'est permise dans ce périmètre. Le zonage N des zones inondables accentue leur protection.

Des secteurs ont été identifiés comme ayant subi des coulées de boue et mouvements de terrain. Aucune construction n'est autorisée dans ces secteurs.

Les constructions doivent prendre en compte le risque sismique en respectant les normes en vigueur. L'ancien site de dépôt de la Grée du Moulin ne permet la construction de bâtiments.

#### *g) Incidences sur PLU sur les activités et occupations du sol*

Le PLU participe à la préservation du patrimoine archéologique en identifiant les 3 sites archéologiques communaux. Les activités artisanales et commerciales sont protégées par l'obligation d'une déclaration préalable en mairie en cas de changement de destination des constructions.

Les zones à urbaniser du bourg devront recevoir des opérations d'ensemble d'une densité minimale de 12 logements à l'hectare, qui impactera sur le paysage. Les nouvelles formes urbaines devront néanmoins s'intégrer dans le paysage.

La commune souhaite renforcer le réseau de liaisons douces permettant de relier les nouveaux quartiers aux équipements du bourg.

Les zones à urbaniser ne devront pas impacter l'activité agricole, elles sont la propriété de particuliers qui font faucher leur foin par un agriculteur ou pâturer des chevaux. Les plans d'épandage alentours ne seront pas modifiés.

#### 4 Résumé non technique des incidences de suivi

Une fois le PLU approuvé, les incidences et dispositions en matières d'environnement devront être suivies et évaluées.

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application de l'application du PLU au plus tard dans un délai de 6 ans.

Cinq grands thèmes pourront être traités et surveillés :

- la consommation de l'espace
- la mobilité
- la préservation des ressources naturelles
- le climat
- les économies d'énergies.