

## 4 : IDENTIFICATION DES BESOINS



## 4.1- SYNTHÈSE DES ENJEUX

<p><b>Enjeux généraux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affirmer un projet de croissance,</li> <li>▪ Créer les conditions d'une affirmation de son identité de pôle de vie rural.</li> <li>▪ Proposer un développement équilibré,</li> <li>▪ Prendre en compte les grands principes du développement durable.</li> </ul>
<p><b>Démographie logements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintenir un rythme de croissance qui permette de :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'assurer un bon renouvellement de la population,</li> <li>• De capitaliser les efforts réalisés en terme d'équipements scolaires sans induire de pression supérieure sur ceux-ci.</li> </ul> </li> <li>• <b>Diversifier les produits logements pour accueillir :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population de jeunes ( 20-29 ans),</li> <li>• Les plus de 60 ans souhaitant se rapprocher du centre bourg et de ses services,</li> <li>• Des ménages de 2 personnes.</li> <li>• Permettre le parcours résidentiel.</li> </ul> </li> <li>• <b>Mettre en place des outils de maîtrise du pour garantir la mixité sociale.</b></li> </ul>
<p><b>Urbanisme, déplacements</b></p>	<p><b>Urbanisme de l'aire agglomérée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser le développement urbain sur des espaces permettant une continuité fonctionnelle aisée entre tissu existant et tissu à créer.</li> <li>• Renforcer la capacité de structuration du centre bourg.</li> <li>• Maintenir une diversité architecturale.</li> </ul> <p><b>Parc d'équipements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Caler la croissance démographique pour qu'elle limite l'impact sur l'évolution des équipements scolaires,</li> <li>▪ Maintenir une capacité d'extension du pôle d'équipements sportifs,</li> <li>▪ Augmenter l'offre de service à destination des personnes âgées,</li> <li>▪ Organiser une offre de services intergénérationnels.</li> </ul> <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sécuriser la voirie centrale,</li> <li>▪ Développer un axe permettant d'éviter le passage par le centre bourg sans que cette voie ne soit une "voie de contournement"</li> <li>▪ Améliorer le maillage piétonnier "inter-quartier".</li> </ul> <p><b>Territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer les conditions d'une évolution possible du bâti existant, dans le respect du patrimoine local, des paysages, de l'économie agricole.</li> </ul>

<b>Economie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pérenniser les activités commerciales existantes.</li><li>• Renforcer l'offre commerciale de centre bourg dans un rapport de proximité avec la population.</li><li>• Créer une structure d'accueil d'artisans intégrée à la dynamique de développement social, spatial et économique du bourg.</li><li>• Pérenniser les exploitations agricoles.</li></ul>
<b>Patrimoine naturel et architectural</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Préserver la richesse des zones humides de qualité,</li><li>• Protéger les corridors biologiques,</li><li>• Maintenir la structure boisée principale,</li><li>• Limiter l'impact des constructions sur leur cadre naturel,</li><li>• Assurer la préservation du patrimoine remarquable,</li><li>• Créer les conditions d'une gestion du patrimoine local, encadrer les évolutions du bâti d'intérêt tant remarquable que local.</li></ul>
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intégrer la contrainte bruit dans les projets d'aménagement,</li><li>• Ne pas accroître les risques et nuisances.</li></ul>

## 4.2 - ELEMENTS RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD

---

### 4.2.1 : La population

---

#### 4.2.1.1 : Introduction :

Le travail sur le développement résidentiel souhaitable dans le PLU d'Ercé près Liffré s'est fait en 3 étapes.

- 1) Une première approche théorique autour des recommandations ADDOU a permis de commencer à réfléchir aux types d'habitat mais sans faire le tour de la question et sans aborder la question des rythmes de livraison souhaitables.
- 2) 3 hypothèses de densité ont donc été travaillées, et « mises en images » grâce à l'exemple d'opérations d'urbanisme réalisées dans d'autres communes. Elles ont permis aux élus d'éliminer l'hypothèse d'une programmation trop dense, qui ne correspondrait pas à l'image d'Ercé et risquerait de ne pas trouver sa clientèle. Quant au rythme il a été testé sur 20 ou 30 logements par an, et il semble probable qu'un démarrage prudent à 20 logements par an rendra rapidement à l'école des marges d'accueil qui permettront d'accélérer ensuite le rythme.
- 3) La dernière étape a été l'intégration du « diffus », soit les capacités de construction qui demeurent encore dans les hameaux, et que le PLU devra encadrer. L'analyse des élus a révélé que les hameaux devraient permettre la création d'une quarantaine de grands logements, probablement au rythme de quelques unités par an.

Ce complément ne devrait pas poser de problèmes particuliers s'il est associé à une programmation de logements en zone urbaine ayant deux caractéristiques :

- a. un rythme prudent, pour ne pas dépasser 25 logements au total par an mais surtout pour ne pas trop créer de logements potentiellement familiaux au moins les premières années ;
- b. une certaine densité, pour équilibrer l'offre entièrement individuelle des hameaux par une offre permettant aussi à ceux qui cherchent du collectif, et des logements de 1 à 4 pièces, de trouver un logement.

On se rend compte en fin de processus que cette réflexion reproduit le modèle esquissé dans les ateliers ADDOU en termes de typologie à savoir : 50 % de grands logements, 30 % de moyens, 20 % de petits.

Mais il nous semble en revanche que la commune peut, sans grand risque, adopter un rythme un peu plus rapide que les 20 logements préconisés. Avec une production diversifiée, la croissance de la population induira bien sûr une pression sur les équipements, mais elle donnera aussi plus de moyens pour y répondre, en assurant à Ercé un rythme de croissance régulier. Et elle ne devrait pas recréer de pression scolaire supérieure à celle induite par les livraisons récentes.

Les moyens scolaires nécessaires pour répondre aux besoins actuels devraient permettre de répondre à long terme, et donc de libérer dans le budget communal la possibilité de répondre à d'autres besoins ou souhaits des habitants.

## Les projections démographiques : méthodes et limites

Les projections démographiques sont réalisées en affectant aux logements une population, estimée en fonction de leur taille :

- grands logements : 3,8 à 4 personnes par ménage, avant de décroître progressivement
- logements moyens T3/T4 : 2,8 personnes, petits logements T1/T2 : 1,6, a priori stables dans le temps car ces logements sont plus propices au renouvellement ;
- diminution progressive du nombre d'occupants des logements recensés en 1999, pour tenir compte du départ des jeunes du foyer familial

Les populations calculées dans tous les cas sont donc le solde de mouvements estimées d'arrivées et de départs.

Les taux d'occupation des logements neufs sont estimés, considérant que ces logements ne sont pas encore habituels à Ercé. Ils sont peut-être un peu forts : la croissance de population calculée est donc un maximum. Et ces taux d'occupation sont fixes d'une simulation à l'autre : le T3/T4 est dans tous les cas crédité de 2,8 occupants. Une surestimation de cette occupation ne compromet donc pas l'intérêt de la comparaison entre plusieurs simulations.

### *Avertissement : les limites des projections démographiques*

*L'affectation de population dans des logements, et donc les projections démographiques qui suivent, sont fondées sur la reconduction dans l'avenir et l'adaptation des comportements que l'on constate actuellement. Ces comportements peuvent être modifiés de façon importante par divers facteurs, par exemple les coûts de la production. En lot libre, plus le terrain est cher, plus les accédants sont âgés : une simple différence de prix peut avoir un impact soit sur l'école, soit sur le collège.*

*Il est particulièrement délicat d'anticiper à 10/15 ans certaines modifications des comportements, qui interviendront probablement tôt ou tard : les jeunes ménages vont de plus en plus loin pour trouver un terrain, et ne se satisfont pas toujours de l'offre en maisons groupées et collectives. Il est probable que la tolérance à l'augmentation des trajets domicile travail trouvera sa limite, et que l'individuel groupé en accession bien situé sera un jour plus recherché par les jeunes familles, mais nul ne sait quand.*

*Enfin les programmations proposées ici comportent un certain nombre de « produits » qui n'existent pas encore à Ercé-près-Liffre : nous en avons estimé l'occupation en fonction de ce que nous avons pu constater ailleurs, l'avenir dira si nos intuitions étaient les bonnes !*

*Ces projections sont donc à manipuler avec précaution, et à utiliser plutôt en tendance et de façon comparative qu'en chiffres bruts, lesquels sont forcément approximatifs. Et il conviendra pour la commune de suivre attentivement les conditions de commercialisation de ses opérations, pour déceler les évolutions qui pourraient amener à relativiser les commentaires formulés ici.*

## Un premier test effectué sur la base des préconisations ADDOU

Le point de départ de la réflexion sur le rythme de développement à Ercé a été les préconisations réalisées dans le cadre de la démarche ADDOU, qui sont les suivantes :

- environ 20 logements en moyenne par an ;
- 40 % des logements en collectifs et semi-collectifs, donc 60 % d'individuels ;
- 40% au maximum de lots libres ;
- 20 % de logements aidés, en locatif et en accession à la propriété.

Le test de l'impact d'une production correspondant à ces préconisations a servi de base de départ à la réflexion. Il a permis de prendre une première mesure de la croissance à Ercé à l'horizon 2020, et de réfléchir aux conséquences éventuelles d'une telle programmation sur l'école.

### **programmation ADDOU : Une diversification sensible de l'offre, 2 000 habitants en 2012, 2 400 en 2020**

La programmation préconisée dans le cadre de la démarche ADDOU semble pouvoir offrir en moyenne annuelle les types de logements suivants :

- a. 10 grands logements T5 et plus (8 lots libres + 2 maisons groupées accession sociale) ;
- b. 6 logements moyens T3/T4 (en maisons groupées et intermédiaires) ;

## c. 4 petits logements T1/T2 ( en collectifs et intermédiaires) ;

Par rapport à la production des dernières années, la diversification produit donc, à nombre de logements équivalents, une diminution sensible du nombre de logements susceptibles d'être habités par des jeunes familles.

Le rythme régulier de la production permettra un développement significatif d'Ercé. Mais sa diversité ne devrait pas reproduire le « pic » 1999/2004 (+ 25 % en 5 ans).

La commune devrait atteindre 2 000 habitants en 2012, et aux environs de 2 400 en 2020, soit un peu moins de 75 % de croissance.

	1999	1999/ 2003	2004	2004/ 2007	2008	2008/ 2011	2012	2012/ 2015	2016	2016/ 2019	2020
<b>Grands logt /an</b>		18		4		10		10		10	
<b>Logt moyens/an</b>		2		1		6		6		6	
<b>Petits logt/an</b>		3		0		4		4		4	
<b>Nbr résidences P</b>	499		612		629		709		789		869
<b>Population</b>	<b>1 362</b>		<b>1 697</b>		<b>1 783</b>		<b>2 011</b>		<b>2 196</b>		<b>2 369</b>
<b>Nbr pers/ménage</b>	2,73		2,77		2,83		2,84		2,78		2,73
<b>% pop 1999</b>	100,0 %		124,6 %		130,9 %		147,6 %		161,2 %		173,9 %

***Un impact scolaire probablement moins important que la programmation récente.***

Ercé compte environ 15,5 enfants scolarisés pour 100 habitants, après une production annuelle d'une vingtaine de logements familiaux par an depuis la fin des années 90. Ce taux risque d'augmenter à court terme compte tenu du nombre des naissances récentes (42 en 2004), qui vont amener des enfants à l'école en 2007 sans croissance significative de la population.

Mais il ne pourra se maintenir dans la durée avec une production de logements familiaux limitée à 10 par an. Seuls les logements « moyens » sont susceptibles de loger quelques familles de plus, mais jamais de la façon systématique observée en individuel, même pour le logement social.

Si la décrue des naissances amorcée en 2005 se confirme, la croissance des évolutions annuelles devrait cesser assez rapidement, et le taux devrait ensuite commencer à décroître. Mais il n'est pas question de diminution des effectifs scolarisés à court terme, car l'école gagne surtout actuellement des effectifs de petits, qui sont là pour longtemps.

Le problème de l'école semble donc être plus d'absorber les évolutions démographiques récentes, dont l'impact est encore partiellement à venir, que de faire face à la programmation ainsi définie

A la suite de ce test, les élus ont souhaité poursuivre sa réflexion sur deux principes complémentaires :

- 1) approfondir la question de la diversification de l'offre en essayant de « visualiser » les formes urbaines qu'elle peut induire ;
- 2) continuer, dans un premier temps, à réfléchir sur une « fourchette » de 20 à 30 logements par an.

#### **4.2.1.2 : Solution retenue**

De l'ensemble des simulations étudiées il ressort que la programmation sur 10 ans doit :

- Porter sur 25 logements par an pour ne pas générer de besoin de classe supplémentaire.
- Une part minimale de cette offre se fera en diffus au travers du changement de destination. Cette offre est estimée entre 30 et 50 sur 10 ans,
- Que la densité du tissu à produire dans l'aire agglomérée doit être de l'ordre de 18 logements hectares,
- Que la répartition des différents types de logements doit être compatible avec une pression sur l'équipement scolaire n'induisant pas de création excessive de classes,
- Que cette répartition de typologies de logements n'exagère pas les évolutions de la demande et notamment le poids des logements intermédiaires.
- Que la programmation de logements participe à la mise en place d'une réelle diversité sociale et autorise le parcours résidentiel sur la commune,
- Que l'étude de formalisation urbaine doit porter sur l'ensemble de l'aire envisageable d'extension du tissu urbain.

La programmation retenue pour le tissu de l'aire agglomérée est donc :

- 2/3 de lots libres et groupés
- 1/3 de collectifs et semi-collectifs,

Cette programmation représente une densité moyenne de 18 logements à l'hectare. Cette densité porte sur le tissu bâti et n'intègre pas les espaces verts de type coulée verte, entrant dans la structuration globale ni les surfaces nécessaires au développement économique et aux équipements.

La population attendue sera d'environ 2500 à 2600 habitants en 2020.

Le projet urbain issu de cette réflexion sur la croissance de la population doit intégrer une échelle de temps et donc d'espace dépassant la limite des 10 ans "théorique" pour proposer un projet urbain structuré qui réponde à l'ambition de mettre en oeuvre un pôle de vie en secteur rural.

## 4.2.2 : Les équipements

### Introduction :

Les propositions qui suivent visent à permettre d'adapter l'offre d'équipements d'Ercé-près Liffre aux besoins estimés d'une population d'environ 2 500 habitants, attendus sur la base de la programmation retenue par la commune, soit 25 logements par an, dont 20 sur l'aire agglomérée.

Cette croissance, qui repose sur une programmation beaucoup plus diversifiée que par le passé, ne devrait pas induire de « choc » important sur les équipements, mais elle va confirmer, et amplifier, les besoins déjà connus.

Ceux-ci peuvent se scinder en 2 catégories : les « urgences », correspondant à des besoins préexistants et qui concernent essentiellement les équipements scolaires, et le développement progressif des autres équipements, qui demandera une planification rigoureuse en fonction des priorités et moyens de la commune.

Il nous semble donc que la programmation immédiate devra se limiter à l'extension de l'école.

Au moins deux des projets à mener à bien sont difficiles :

- a. l'extension de l'école qui doit à la fois être rapidement définie et intégrer une mesure précise des besoins périscolaires ;
- b. le projet intergénérationnel qui par sa part demandera un montage de projet très fin associant de nombreux partenaires.

A cela s'ajoute le constat d'une inadaptation actuelle des moyens en locaux mis à la disposition du fonctionnement de la mairie. Avec l'extension de la commune et l'accroissement des missions ou des dossiers, cette situation ne pourra que se détériorer si aucune dotation en moyen n'est allouée à la mairie.

Il faudra également faire aboutir la réflexion la mise aux normes des ateliers, mais celle-ci demande un minimum de projection dans l'avenir : combien d'ouvriers et quel matériel les ateliers logeront-ils en 2020 ?

Dans le cadre du PLU, l'ensemble de ces projets se traduira en réflexion sur les besoins fonciers, la localisation, la desserte : pour l'extension du complexe sportif, pour les ateliers communaux, éventuellement au centre bourg pour le projet intergénérationnel.

### 4.2.2.1 : les équipements scolaires :

#### **Porter la capacité de l'école à au moins 10 classes**

Les enfants scolarisés à Ercé constituent actuellement 15 % de sa population. Ce taux pourrait augmenter légèrement à très court terme, car les effectifs continuent d'augmenter alors que la pause dans les livraisons ralentit la croissance de population. Mais ils devraient ensuite se tasser, et le nombre de logements familiaux prévus permet d'espérer au mieux le renouvellement des effectifs scolaires à peu près au niveau actuel, mais pas du taux. La population va continuer d'augmenter, mais en se diversifiant : plus d'adolescents, de jeunes adultes, de personnes plus âgées et sans enfants feront croître, a priori, le numérateur plus vite que le dénominateur.

Le besoin mécanique lié au remplacement des « CM2 » partant pour le collège par des « grandes sections » beaucoup plus nombreux a amené la commune à ouvrir une classe supplémentaire en 2006.

En 2007/2008, tous les niveaux compteront 30 enfants ou plus : le besoin minimum sera de l'ordre de 10 classes, et même peut-être plus en l'état actuel de l'accueil. Mais il faut se souvenir que les « 2 ans » ne comptent pas dans les effectifs pris en considération pour les ouvertures : l'estimation à 10 classes est donc probablement la meilleure.

L'école dispose actuellement :

- a. de 3 classes maternelles, plus 1 classe mobile :
- b. de 4 classes élémentaires dont une dans une salle initialement non prévue comme salle de classe, plus 1 dans le bâtiment de l'ancienne école ;
- c. d'une réserve d'extension de 2 classes élémentaires.



Si l'on ne tient pas compte des occupations « provisoires », l'école d'Ercé est pensée pour héberger confortablement 3 classes maternelles et, extension comprise, 5 classes maternelles.

Il serait souhaitable de porter sa capacité d'accueil « permanente » à 10 classes, dont :

- a. 4 classes maternelles avec les annexes nécessaires : motricité, dortoirs et accueil périscolaire (qui ne demande a priori pas de locaux exclusivement affectés) ;
- b. 6 classes élémentaires.

C'est donc un projet d'ensemble qui doit être fait, en prenant en compte les fonctions diversifiées du site, qui accueille aussi le périscolaire, a priori à long terme, et l'accueil des jeunes, dont la localisation à l'avenir est en débat.

### **Une réflexion qui doit intégrer le périscolaire**

Une école de 10 classes doit pouvoir bénéficier des espaces collectifs suffisants pour accueillir au moins 25 % des écoliers le matin et le soir : les enfants qui y ont recours sont en fait plus nombreux, mais se relaient, ceux qui sont présents le matin tôt et le soir tard n'étant (en général...) pas les mêmes. C'est surtout le temps du midi qui « fait le plein » : lors du diagnostic, les 180 repas par jour représentaient 68 % des enfants scolarisés (public et privé), taux qui se maintiendra car il va avec la double activité des accédants.

Pour 300 élèves environ à l'école publique, soit environ 350 au total sur la base actuelle de la répartition publique/privée, ce sont 230 à 240 repas qu'il faudra servir. Il faudra donc organiser un 3<sup>e</sup> service au restaurant scolaire et prévoir :

- a. la fourniture des repas correspondants, sur place ou d'une autre façon à définir;
- b. l'accueil sur le temps du midi de ces enfants.

#### **4.2.2.2 : les équipements sportifs :**

### **Une démarche progressive associant partenariat, programmation financière et structuration de l'espace urbain**

L'intervention sur l'école représente déjà probablement des budgets conséquents qui risquent de pas limiter les autres interventions.

3 types de besoins, autres que scolaires, se dessinent déjà :

1. l'accueil de la petite enfance, que la commune lie, à bon escient, avec le service aux personnes âgées dans une réflexion « intergénérationnelle » et intercommunale ;
2. la programmation du développement des capacités sportives ;
3. et bien sûr le développement du service public communal.

### ***LE PROJET INTERGÉNÉRATIONNEL: PRÉVOIR L'ESPACE OPPORTUN ET PRÉCISER LE FONCTIONNEMENT AVEC LES PARTENAIRES COMPÉTENTS***

Ce projet repose autour d'un double concept :

1. Un projet pour personnes âgées composé :
  - a. d'unités d'accueil familial de personnes âgées de 3 places environ,
  - b. de logements autonomes adaptés
  - c. Le tout associé à des espaces pour l'accueil de professionnels de santé et les locaux de l'ADMR.
2. La commune souhaite aussi installer à proximité la structure d'accueil de la petite enfance qui pourrait être affectée à Ercé dans le cadre du contrat de territoire. Cette unité de vie a été calibrée sur une capacité de l'ordre de 20 places, qui demandera environ 300 m<sup>2</sup> hors œuvre si les repas sont apportés de l'extérieur (sinon la création d'une cuisine a un impact assez important en surface, en coût et en fonctionnement).

**LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS: UN DÉVELOPPEMENT À PRÉVOIR, UNE RÉALISATION ÉCHELONNÉE**

L'extension récente du complexe sportif n'empêchera pas l'expression de besoins nouveaux, qui vont devenir plus pressants au fur et à mesure du développement de la population : renforcement des sections sportives existantes, mais aussi, et peut-être surtout, création de sections nouvelles.

En l'état actuel de la demande exprimée, 2 recommandations semblent pouvoir être faites, pour l'essentiel déjà présentes dans le diagnostic :

1. prévoir la place nécessaire au développement ultérieur de capacités multisports, afin de donner satisfaction aux demandes déjà exprimées (tennis de table) mais aussi permettre le développement d'activités nouvelles (basket, par exemple), dans un plan d'ensemble permettant de développer les terrains extérieurs : capacités d'entraînement pour le football, piste d'athlétisme, dont l'usage sera à la fois scolaire et associatif ... ;
2. Poursuivre en intercommunalité la réflexion sur le développement ultérieur de capacités spécialisées. La demande, dans le contexte de forte pression démographique du Pays de Liffré, va être importante, soit pour des activités traditionnelles, soit pour des demandes plus nouvelles : en plus des arts martiaux « traditionnels », qui ont beaucoup de succès depuis plusieurs années, on voit émerger une demande pour la boxe dans la plupart des milieux urbains, Or ceux-ci, qui étaient équipés dans les années 50, ne le sont plus, et aucune commune périurbaine ne peut raisonnablement penser « remplir » à elle seule une salle de boxe alors que la communauté avec plus de 15 000 habitants, peut offrir la masse critique nécessaire pour le développement de ces services rares.

**LE SERVICE PUBLIC COMMUNAL: UN RENFORCEMENT À PRÉVOIR PAR PALIERS**

A court terme il semble indispensable de résoudre 2 problèmes :

1. « trouver de la place » aux élus qui font, actuellement, une bonne partie du suivi des dossiers, et en particulier donner un bureau au maire dès que la libération de l'ancienne bibliothèque libérera quelques m<sup>2</sup> ;
2. prévoir le relogement des ateliers, soit sur site soit dans un endroit plus adéquat compte tenu du développement prévu.

### 4.2.3 : Le développement économique

Au vu des diagnostics établis, les enjeux suivants ont été identifiés :

1. Assurer la pérennité des commerces actuels en leur permettant de se développer sur la commune dans des conditions optimales (notamment pour ce qui concerne l'activité d'alimentation générale).
2. Maintenir un maximum de flux au contact direct des vitrines (flux traversants).
3. Améliorer les conditions de stationnement dans le centre-bourg. Il apparaît une très nette insuffisance quantitative de l'offre (soit de 15 à 20 places en l'état actuel (2006)).
4. Favoriser les espaces de convivialité en centre-bourg. (mise en place d'une extension des espaces publics et des espaces de convivialité).
5. Etudier la création d'une unité de pharmacie malgré le seuil de population qui n'est pas encore atteint (2.500 habitants).

#### **La pérennité et les perspectives de développement de l'offre commerciale dans le domaine de l'épicerie et du libre-service alimentaire (CF. Magasin "Olivier l'épicier").**

L'initiative prise par la commune pour favoriser l'installation d'une alimentation multi-service peut être considérée actuellement comme ayant abouti à la création d'un magasin présentant de nombreux atouts et un réel potentiel de pérennité et de développement.

Ainsi, malgré la création du centre commercial Intermarché à faible distance du centre-bourg d'Ercé-pres-Liffre, cette initiative ne devrait pas remettre en cause le devenir de ce magasin, et ce parce qu'il se situe clairement sur une niche commerciale et sur un concept novateur. Sur le plan des faiblesses relevant du PLU, on notera toutefois la faiblesse de l'offre de stationnement, la surface limitée du local commercial.

Sur le long terme, Il semble utile d'envisager le transfert-extension de la supérette sur un local de 200 m<sup>2</sup> plus 10 à 15 places de stationnement et donc d'intégrer cette perspective de long terme dans le projet de réaménagement du coeur du centre-bourg.

#### **L'adoption d'une stratégie visant à renforcer la composante des services médicaux et de santé (et l'accueil ultérieur d'une pharmacie)**

La crédibilité de la candidature d'Ercé-près-Liffre pour l'accueil d'une pharmacie, plébiscité par les habitants, dépend de plusieurs facteurs et se heurte de toute manière à une règle de « numerus clausus » rigide et incontournable.

Deux hypothèses sont donc envisageables, à savoir :

1. **une croissance rapide de la population résidente** de la commune en vue de la faire atteindre le seuil de 2-500 habitants. Cette hypothèse apparaît repousser l'échéance aujourd'hui vers l'horizon 2018, voire au-delà compte tenu des rythmes d'urbanisation envisagés pour les dix prochaines années.
2. **le positionnement progressif d'Ercé-près-Liffre comme un ville relais de services majeur à l'échelle intercommunale** (notamment dans le domaine des services médicaux, de la santé, des services à la personne et de l'accueil des personnes âgées).  
La mise en place du pôle de service inter-générationnel va dans ce sens.

#### **Le soutien à l'initiative privée en matière de développement des locaux professionnels et artisanaux:**

Cela passe par la création d'une nouvelle zone artisanale destinée à favoriser l'accueil d'ateliers et d'activités économiques dans des conditions économiques et environnementales optimales, Il conviendra aussi d'appuyer et de conforter tout projet de transfert et d'extension d'activités économiques et de services en place.

Cela peut aussi concerner des transferts d'activités existantes telle que l'étude notariale, ou le transfert-extension du salon de coiffure, vers des structures plus adaptées créées à l'occasion du développement du centre bourg.

En résumé les données de programmation sont donc les suivantes :

a. Pour le court terme :

- Création d'un "village des artisans"** : cette étude spécifique a été menée par le cabinet Univers.

Le projet repose sur les objectifs suivants :

- réaliser des infrastructures adaptées et cohérentes avec le schéma global de la commune.
- s'inscrire dans une démarche qualiparc
  - intégration dans le milieu :
  - limitation des nuisances envers l'environnement (traitement des déchets, des polluants, ...)
  - mise en place d'un dispositif de recyclage des déchets
  - choix des matériaux
  - approche des énergies renouvelables et non polluantes
  - gestion des eaux pluviales
  - rechercher une identité propre dans un souci de paysage mais aussi de fonctionnement (espaces verts/ entretien léger).

Les principales orientations sont :

- la création d'axes forts et structurants : liaison entre la RD 92 et la voie communale desservant le lotissement situé au sud du bourg
  - articulations des axes viaires par une requalification de l'espace public, placettes.
  - traitement paysager de qualité, plantation d'arbres de haute tige en alignement sur le boulevard urbain, afin d'affirmer cet axe et de limiter l'impact visuel des futurs bâtiments.
  - préservation, dans les limites du possible, des arbres existants sur les parcelles privatives et aux abords du plan d'eau.
  - création de liaisons douces, liaisons avec le bourg, les équipements et l'espace paysager, intégrant le plan d'eau et s'appuyant sur la trame bocagère.
  - diversifier l'accueil :
    - artisanat mais également tertiaire commerciale (en entrée de zone, vitrine)
    - association entreprise-habitat (lien avec existant, frange bâtie).
- Création d'une maison des services pour l'accueil d'activités paramédicales (kinésithérapeute, infirmière) et de structures associatives (ADMR, services à la population) (surface à définir / 150 m<sup>2</sup>),
  - Transfert-extension de l'étude notariale associé à la création d'un ou deux locaux professionnels (dont éventuellement un local pour la coiffure (surface 300 à 350 m<sup>2</sup>)).

a. Pour le moyen terme :

- Transfert-extension de la superette alimentaire (surface de l'ordre de 200 m<sup>2</sup> + potentialité d'extension à 400 m<sup>2</sup> sur le long terme) + stationnement 10 à 15 places extensibles à 30 places,
- Réservation d'un site pour une future pharmacie ou un futur pôle médical intégré (200 m<sup>2</sup> utiles),
- Renforcement et développement de l'activité de restauration commerciale (deuxième unité) (150 à 200 m<sup>2</sup> + terrasse)

b. Pour le long terme :

- Réservation foncière pour l'accueil de trois à quatre nouvelles activités commerciales et professionnelles (banque, coiffure, professions libérales, agence postale, ..).

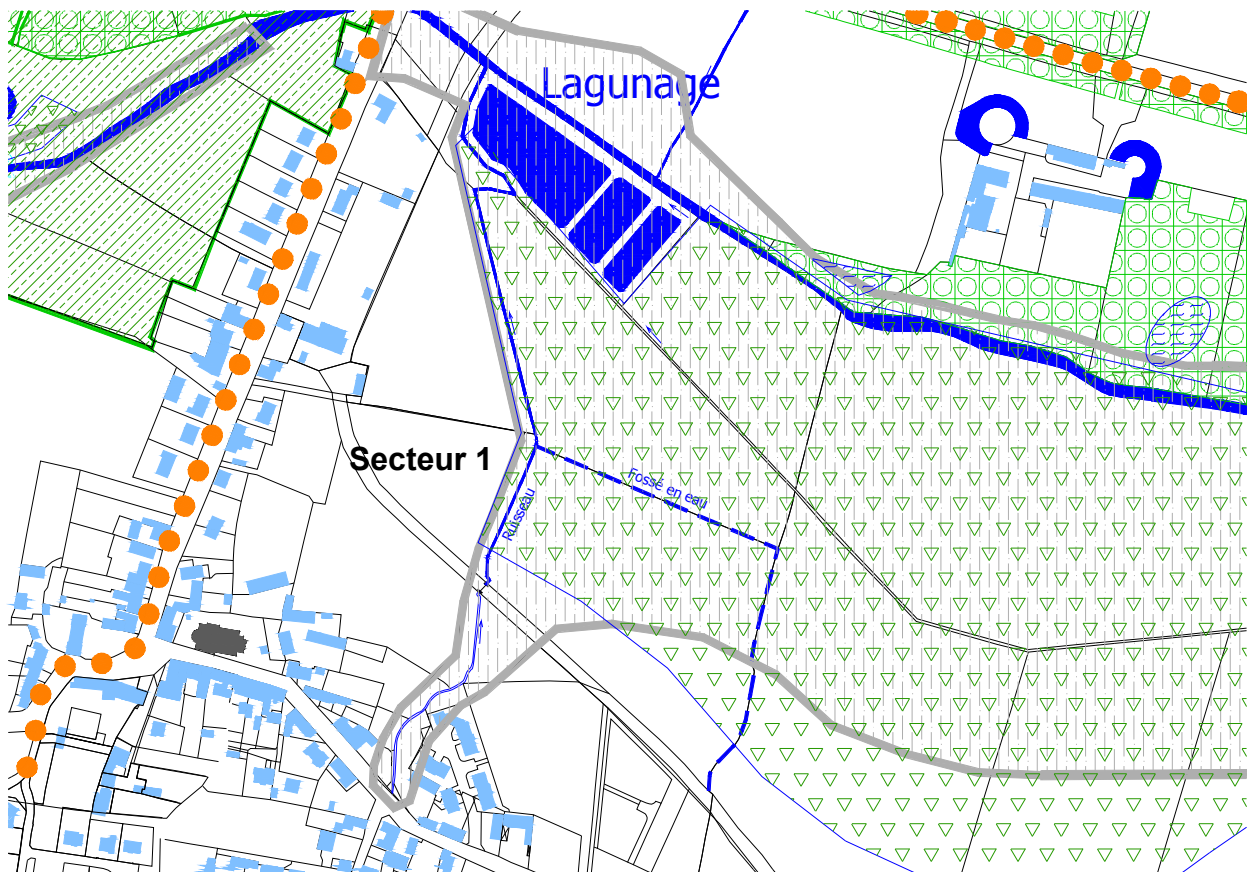
#### 4.2.4 : l'aménagement de l'espace

Les espaces urbanisables disponibles doivent être trouvés dans la continuité des espaces déjà occupés, dans le respect des objectifs de préservation de l'environnement inscrits dans les principes du développement durable. Le raccordement aux réseaux de voiries, d'eau et d'assainissement pourrait ainsi se faire dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants doit se faire dans des conditions facilitant leur intégration dans la vie sociale de la cité. La proximité avec les services existants est donc à rechercher.

L'analyse des différents sites d'extension montre que :

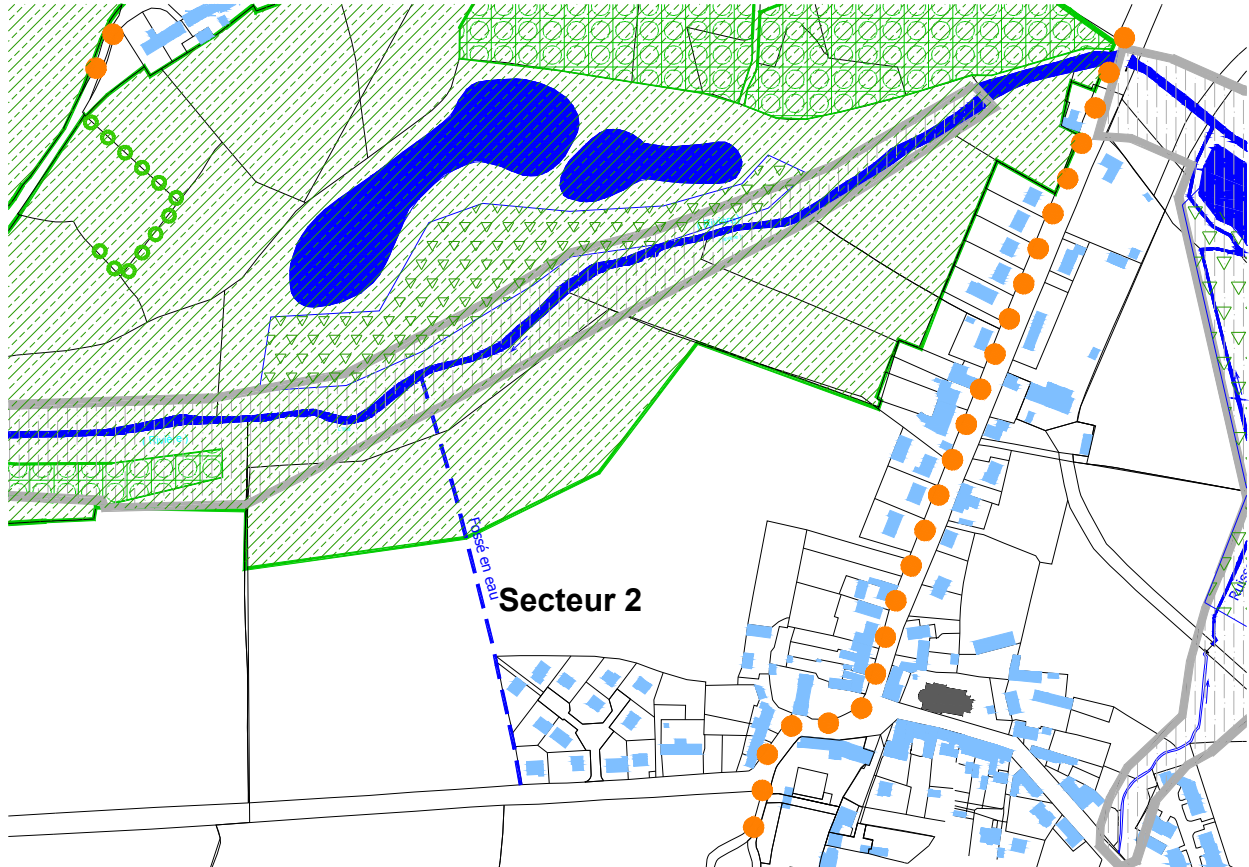
##### Le secteur 1 :



Le secteur 1, largement ouvert sur la vallée de l'Illet se développe sur les arrières d'un bâti linéaire. Les liaisons avec la voirie existante sont limitées. Ce secteur offre l'opportunité d'un visuel paysager de qualité sur la vallée mais aussi, depuis celle-ci, d'une qualification des limites urbaines. L'amplitude du développement est limitée par la présence de zones humides ou inondables.

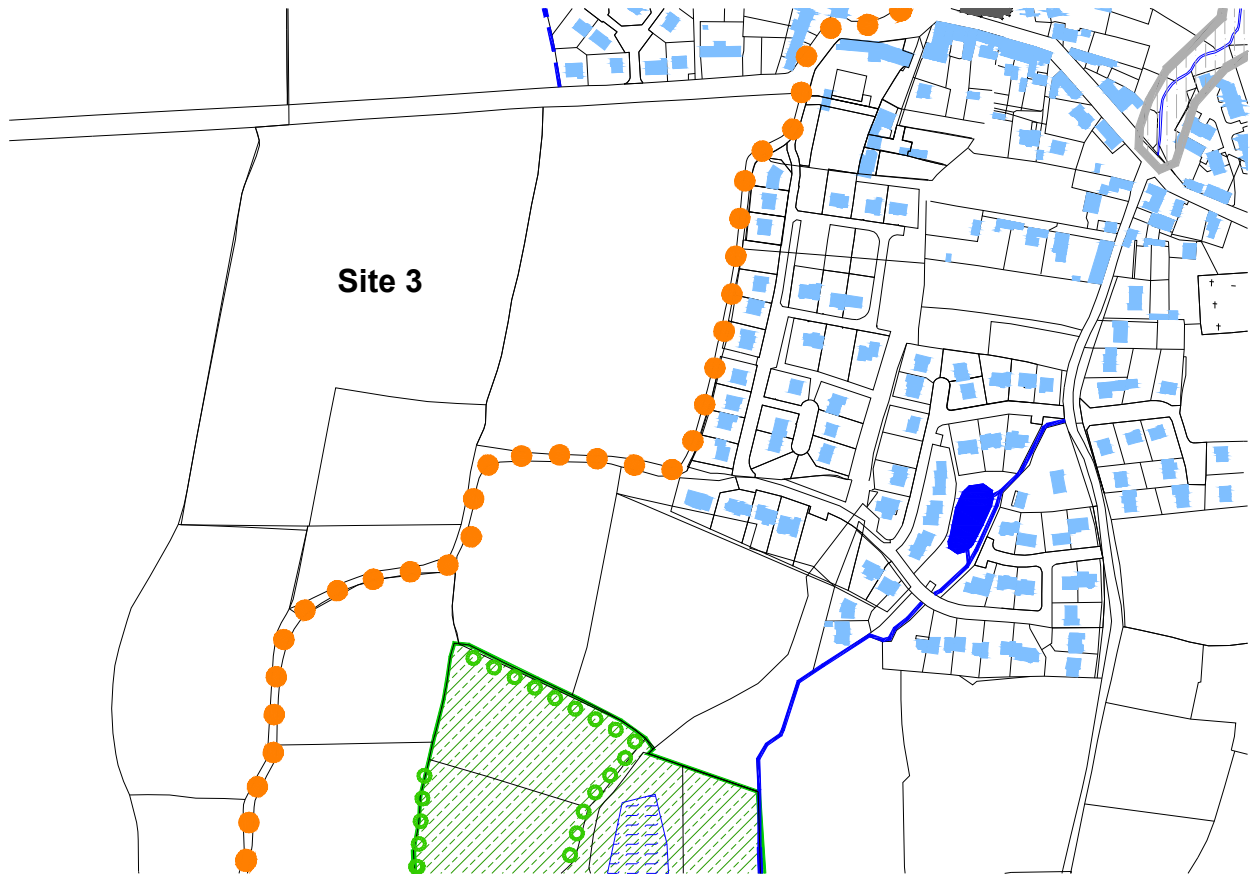
Cette contrainte peut aussi devenir un atout si l'on envisage une valorisation paysagère de ces espaces notamment dans le cadre d'une ouverture partielle au public. Une possibilité de liaison piétonne avec l'espace naturel est donc à prévoir ou à maintenir.

Ce secteur étant attenant à un tissu central organisé autour de l'église, l'organisation de son développement devra proposer des typologies urbaines et architecturales adaptées.

**Le secteur 2:**

Le secteur 2, largement ouvert sur la vallée de l'Illet se développe sur les arrières d'un bâti linéaire, de la mairie et d'un lotissement. Les liaisons avec la voirie existante sont limitées sauf en partie ouest où le site est bordé par la voirie départementale.

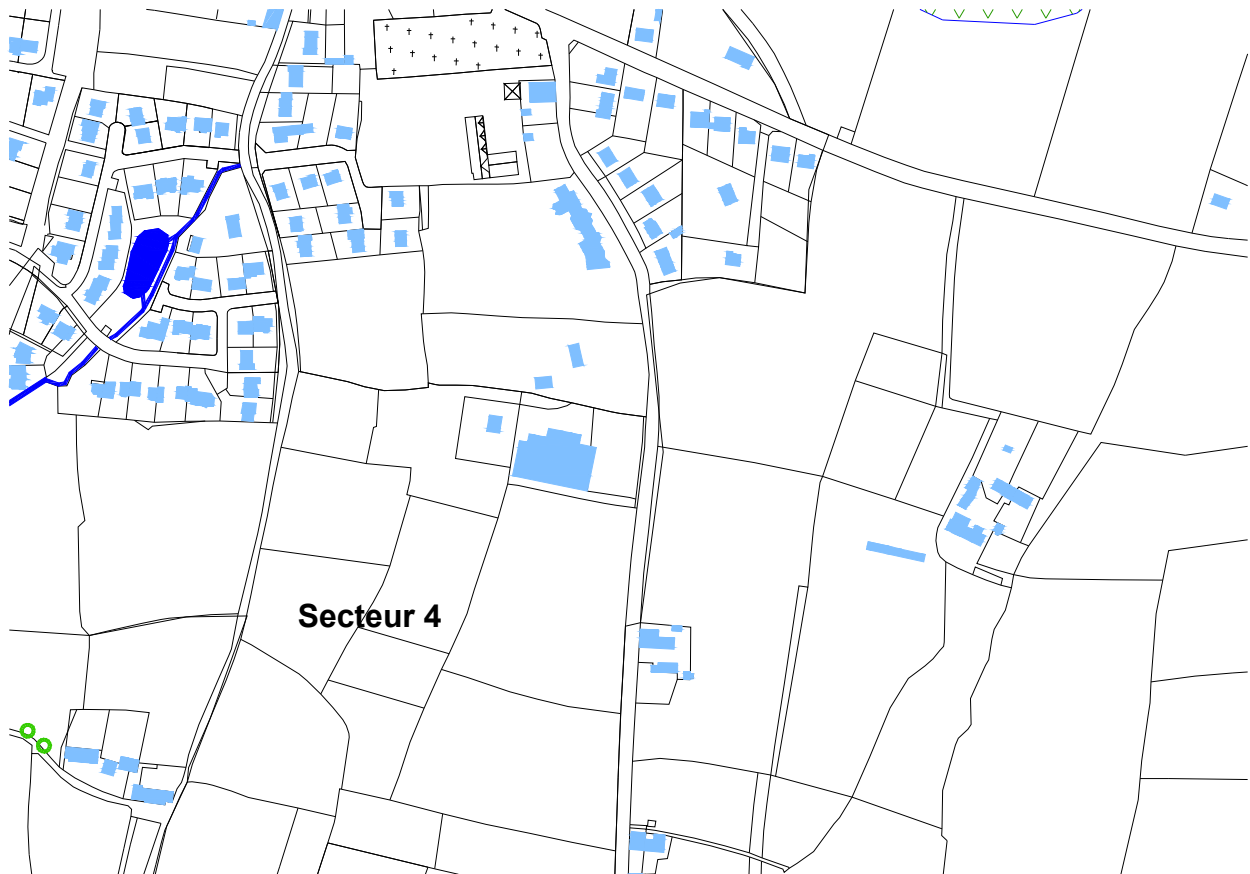
Ce secteur offre l'opportunité d'un visuel paysager de qualité sur la vallée mais aussi d'une qualification des limites urbaines. Les rives de l'Illet sont composées par un fort talus qui limitent l'importance des zones humides. La partie sud du MNIE est en réalité une prairie céréalière sur un sol en remblais. Son intérêt faunistique et floristique est donc très limité.

**Le secteur 3 :**

Le secteur 3 est le plus prometteur. Il offre l'opportunité de prolonger le tissu résidentiel de type lotissement et même temps de densifier le centre bourg sur lequel il s'ouvre au niveau de la ferme du Haut bourg.

Il est traversé par le GR 39.

Il est potentiellement limité au sud par un MNIE.

**Le secteur 4 :**

Le secteur 4 est directement attenant au pôle d'équipements. Il offre par ailleurs l'opportunité de qualification de la limite sud de l'aire agglomérée le long de la voie d'accès à Liffre et à l'A84.

Cette particularité imposera une intégration paysagère pertinente des programmes à mettre en oeuvre.



## **4.2.5 : les données environnementales**

### **4.2.5.1 : le patrimoine architectural**

Ercé près Liffre bénéficie d'un centre bourg aisément identifiable au travers de l'offre commerciale et de services qu'il propose, mais aussi au travers d'une architecture dense, relativement homogène. Cette densité, la préservation d'un front bâti doivent perdurer.

Par ailleurs il convient d'assurer un degré de protection satisfaisant du bâti d'intérêt tel qu'identifié dans l'état initial de l'environnement.

Trois degrés d'intervention doivent être mis en place.

- 1) Le premier est un degré d'information. Il est capital que la commune soit informée des projets d'évolution du bâti d'intérêt ou du bâti de patrimoine local. Cette information est cruciale quand le projet vise la suppression de l'édifice. Le permis de démolir est donc à utiliser.
- 2) Le second degré vise à assurer la pérennité, non pas du bâti mais de l'ensemble urbain dans lequel il s'insère. C'est notamment le cas du bâti de centre bourg. Sa suppression remettrait en cause un alignement de front bâti, une densité, une organisation. Le PLU doit fixer des règles du jeu favorisant, en cas de démolition acceptée, la préservation des données urbaines.
- 3) Le troisième degré vise la protection formelle du patrimoine. Elle passe par des recommandations architecturales, visant, dans le cadre de travaux effectués sur le bâti à ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial de ce bâti.

Plus que le patrimoine archéologique lui-même, dont souvent on ne connaît pas vraiment la valeur, c'est le potentiel archéologique qui est à préserver en assurant soit la protection stricte des sites les plus importants, soit l'information de la population et une protection réglementaire reprenant la loi sur l'archéologie préventive.

### **4.2.5.2 : le patrimoine paysager**

Trois types de paysages font l'objet d'un besoin particulier.

#### **Le paysage rural et agricole :**

Ce paysage identitaire est le résultat d'un contexte physique et d'un usage. Les données du contexte physique doivent être préservées. Ce qui sous tend que soient protégées la couverture arborée principale, les principales haies ainsi que la trame boisée associée au réseau hydrographique.

L'économie agricole doit perdurer et cette évolution de l'usage doit rester compatible avec la volonté de préservation des acquis paysagers. Le bâti agricole à insérer sur le territoire devra ainsi rechercher une bonne intégration dans l'environnement paysager.

#### **Les espaces paysagers urbains :**

Ercé près Liffre ne possède pas de véritable parc urbain. La présence de la vallée, le cadre paysager communal sert d'alternative heureuse à cette absence. Toutefois, dans le cadre du développement et de l'augmentation de la population, un tel équipement peut être nécessaire. Le caractère rural et agricole de la commune impose que son traitement revête un caractère compatible avec cette identité.

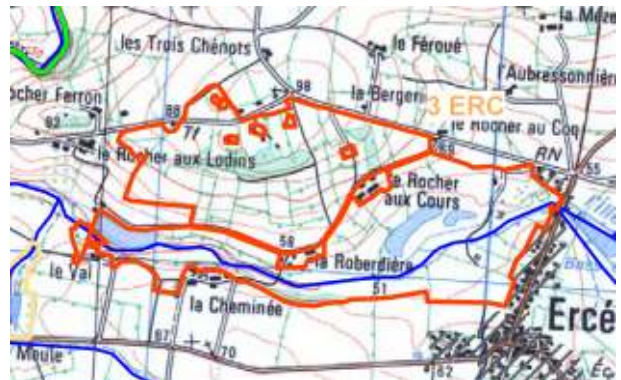
#### **Les espaces publics urbains :**

Outre les espaces publics urbains paysagers dont il vient d'être fait état, il importe de créer des espaces publics de type placette organisant un bâti et une vie sociale et structurant le tissu à créer.

### **4.2.5.3 : le patrimoine environnemental**

Ce patrimoine environnemental consiste, d'une part, en un réseau de corridors biologiques associant les zones humides, les rivières et ruisseaux, les boisements et ripisylves. Ces corridors sont à préserver tout comme la trame principale du bocage.

La réalité de "l'intérêt écologique" de certaines parties des MNIE de la commune a conduit à ne pas retenir ces secteurs dans le périmètre de la zone naturelle. C'est notamment le cas du MNIE de la Vallée bocagère de l'Illet (MNIE N°3). Le terrain, dans l'angle sud-est du tracé retenu, attendant au bourg, ne présente aucun caractère d'intérêt écologique. Il s'agit d'un espace agricole à vocation céréalière ayant connu un exhaussement des sols.



Le caractère très "banal" de ce terrain a conduit à ne pas le retenir dans la zone naturelle.

Il en va de même des jardins privés intégrés aux MNIE et qui, s'ils reconnaissent la qualité des aménagements réalisés par les propriétaires, ne sauraient, au titre du principe de "sanctuarisation de ces espaces", pénaliser les auteurs mêmes de cette qualité paysagère. Il a donc été décidé de retirer ces espaces de jardins privés de la zone N et de leur affecter la même destination que les jardins privés en zone rurale à savoir un classement en NH.

### **4.2.5.4 : Le développement durable**

Faisant un peu la synthèse des données précédentes, la préoccupation des élus d'un développement qui s'inscrit dans la dynamique du développement durable se traduit par les attentes suivantes :

- Une réelle cohésion sociale
- Une mixité sociale permise par la mixité des produits logements,
- Un réseau piétons efficace qui soit une alternative crédible à l'utilisation de la voiture dans des relations inter-quartiers ou entre habitat et service ou équipement.
- Une prise en compte de la problématique du ruissellement des eaux pluviales par une attention privilégiée à la gestion aérienne de celle-ci,
- Un développement quantitatif compatible avec la capacité d'intégration de la population,
- Un développement spatial maîtrisé qui limite l'extension de l'aire d'influence du tissu urbain sur son environnement et la consommation d'espace sur le territoire agricole et rural,
- La recherche d'une limitation du bilan énergétique des constructions et d'une plus grande alternative en matière de source d'énergie associée à la construction.

# 5 - LE PROJET

La présente justification s'attache à présenter les orientations du PADD et montrer en quoi elles permettent de répondre aux attentes et besoins et comment elles trouvent leur formalisation dans une réalité réglementaire ou au travers des autres pièces du PLU.

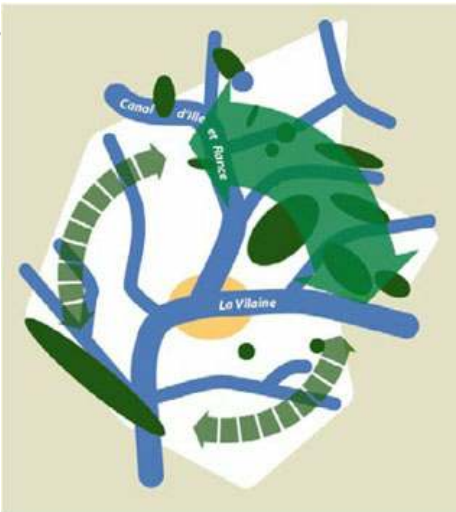
**Les quatre grands principes retenus sont :**

1. **La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental.**
2. **Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale,**
3. **Un développement équilibré et régulier de la population,**
4. **Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble,**

**Principe n°1: La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental.**

<b>Principe 1</b>	<b>Préserver les espaces naturels sensibles.</b>
<b>Action 1</b>	

<p><b>Explication</b></p>	<p><b>Protéger les espaces naturels remarquables.</b></p> <p><b>Ce premier principe, comme celui relevant de la préservation de l'économie agricole locale, vise à conserver les piliers d'une identité locale, celle d'une commune bocagère, agricole et rurale inscrite dans un ensemble paysager et environnemental de qualité identifié dans le cadre du SCOT</b></p> <p>La bio-diversité n'existe qu'à la condition qu'une diversité de biotopes soit préservée.</p> <p>La commune d'Ercé près Liffré dispose de sites sensibles, participant au travers de leur richesse faunistique et floristique à cette bio-diversité.</p> <p>Le PLU assure la protection de ces espaces.</p> <p>Le territoire est organisé par un réseau hydrographique associé à des zones humides, des bandes boisées, des haies qui, connectés entre eux, forment un maillage de corridors biologiques mettant en relation les forêts de la Saint Aubin du Cormier et de Liffré. Le PLU assure la protection de ces corridors.</p> <p>Pour autant il ne s'agira pas de "sanctuariser" les zones humides. Ces espaces pourront sous condition de leur préservation faire l'objet de projets pédagogiques. De même, les corridors biologiques resteront, pour certains espaces, des espaces agricoles ouverts à l'exploitation des sols.</p>
---------------------------	--



S'appuyer sur la trame verte et bleue pour construire et préserver l'environnement.

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p><b>1) Préservation des ZNIEFF :</b></p> <p>a. Absence sur le territoire communal</p> <p><b>2) Préservation des MNIE :</b></p> <p>a. Le PLU classe en N les principaux MNIE. Ce classement leur assure une protection stricte au travers de l'inconstructibilité associée à cette zone.</p> <p>b. Le PLU classe en Ai, certains MNIE "secondaires". Ce classement leur assure une protection au travers de l'inconstructibilité associée à cette zone.</p> <p><b>3) Formalisation du principe de préservation des corridors biologiques :</b></p> <p>a. Le PLU classe en N et Ai des espaces naturels mais aussi agricoles qui permettent de mettre en relation les MNIE les uns avec les autres, dans un contexte environnemental marqué par la présence en nombre d'un linéaire de haie à préserver au titre du L 127.1.7 ou d'EBC.</p> <p>b. Le PLU retient, dans le zonage et dans les orientations d'aménagement, le principe de la création d'un axe vert dans le tissu aggloméré servant à connecter le MNIE en rive sud de ce tissu et la vallée de l'Illet.</p> <p><b>4) Protection des zones humides :</b></p> <p>Les zones humides sont protégées de plusieurs manières :</p> <p>a. Par une trame spécifique renvoyant, par le biais de la légende des plans, à une disposition générale du règlement du PLU assurant leur protection,</p> <p>b. Par un classement en N ou Ai (zones inconstructibles) pour les principaux gisements de zones humides,</p> <p>c. Par un classement en EBC de certains boisements spécifiques des zones humides.</p> <p><b>5) Protection des haies :</b></p> <p>a. Par une trame spécifique renvoyant aux dispositions du L 123.1.7 assurant l'identification d'un linéaire de haies participant à la protection de la trame bocagère et à la préservation des corridors biologiques notamment des petits mammifères. Classement de vergers de poiriers en L 123.1.7 ainsi que deux arbres remarquables.</p> <p><b>6) Protection des espaces boisés :</b></p> <p>a. Par un classement en EBC des principaux boisements assurant ainsi une "stabilité paysagère" et environnementale.</p>							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>objectifs</th> <th>zone</th> <th>article</th> <th>Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Préservation des paysages</b></td> <td>A NH N</td> <td>2</td> <td>Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir de prendre en compte les paysages et l'environnement.</td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Préservation des paysages</b>	A NH N	2
objectifs	zone	article	Synthèse contenu					
<b>Préservation des paysages</b>	A NH N	2	Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir de prendre en compte les paysages et l'environnement.					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>objectifs</th> <th>zone</th> <th>article</th> <th>Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Protection des zones humides</b></td> <td>toutes</td> <td>4 des dispositions générales</td> <td>Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne - Pays de Loire : <i>toute occupation et utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, ...</i></td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Protection des zones humides</b>	toutes	4 des dispositions générales	Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne - Pays de Loire : <i>toute occupation et utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, ...</i>
objectifs	zone	article	Synthèse contenu					
<b>Protection des zones humides</b>	toutes	4 des dispositions générales	Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne - Pays de Loire : <i>toute occupation et utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, ...</i>					

<b>Principe 1</b>	<b>Protéger la ressource en eau.</b>
<b>Action 2</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Mettre en place une gestion raisonnée de la ressource en eau.</b></p> <p>La gestion de la ressource en eau est au coeur du Développement Durable. Le PLU traduit le souci de cette gestion raisonnée de plusieurs manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection des zones humides et de leur capacité d'épuration :</li> <li>▪ Préconisations dans la gestion des eaux de ruissellement,</li> </ul>
--------------------	---

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p>La ressource en eau est préservée au titre :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) De la préservation de la capacité épuratoire des eaux associée aux zones humides :             <p><b>Les zones humides sont protégées de plusieurs manières :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Par une trame spécifique renvoyant, par le biais de la légende des plans, à une disposition générale du règlement du PLU assurant leur protection,</li> <li>b. Par un classement en N ou Ai (zones inconstructibles) pour les principaux gisements de zones humides,</li> <li>c. Par un classement en EBC de certains boisements spécifiques des zones humides.</li> </ol> </li> <li>2) De la préservation de la capacité de régulation des eaux de ruissellement associée aux haies :             <p><b>Protection des haies :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Par une trame spécifique renvoyant au dispositions du L 123.1.7 assurant l'identification d'un linéaire de haies participant à la protection de la trame bocagère et à la préservation des corridors biologiques notamment des petits mammifères.</li> </ol> </li> <li>3) De la préservation de la capacité de régulation des eaux de ruissellement associée à la gestion aérienne des eaux pluviales :             <p>Les <b>orientations d'aménagement</b> de l'extension de l'aire agglomérée précisent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les conditions de gestion des eaux de ruissellement et notamment le recours privilégier à une gestion aérienne,</li> <li>▪ l'utilisation recommandée d'une épuration préalable au rejet par utilisation de la filtration végétale,</li> <li>▪ Le souci d'une voirie adaptée aux usages et donc des espaces imperméabilisés utilement dimensionnés.</li> </ul> </li> <li>4) de la préservation d'espaces non imperméabilisés :</li> </ol> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>objectifs</th> <th>zone</th> <th>article</th> <th>Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Gestion des eaux de ruissellement</b></td> <td>toutes</td> <td>4.2</td> <td>Sauf à compromettre la sécurité et la salubrité publique, il pourra être demandé l'installation, en vue d'un usage privatif, d'un dispositif de collecte et de stockage adapté.</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>objectifs</th> <th>zone</th> <th>article</th> <th>Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Gestion des espaces libres</b></td> <td>toutes</td> <td>13</td> <td>De 10à 30% d'espaces libres.</td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Gestion des eaux de ruissellement</b>	toutes	4.2	Sauf à compromettre la sécurité et la salubrité publique, il pourra être demandé l'installation, en vue d'un usage privatif, d'un dispositif de collecte et de stockage adapté.	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Gestion des espaces libres</b>	toutes	13	De 10à 30% d'espaces libres.
objectifs	zone	article	Synthèse contenu														
<b>Gestion des eaux de ruissellement</b>	toutes	4.2	Sauf à compromettre la sécurité et la salubrité publique, il pourra être demandé l'installation, en vue d'un usage privatif, d'un dispositif de collecte et de stockage adapté.														
objectifs	zone	article	Synthèse contenu														
<b>Gestion des espaces libres</b>	toutes	13	De 10à 30% d'espaces libres.														

<b>Principe 1</b>	<b>préserver l'identité rurale et agricole par la mise en valeur du patrimoine architectural :</b>
<b>Action 3</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Patrimoine d'intérêt et patrimoine local.</b></p> <p>Le patrimoine architectural est le plus souvent la matière de l'ancrage identitaire car il est le produit d'une histoire sociale locale. De la première occupation, à la petite histoire locale, parfois la Grande, ce patrimoine garde une trace. Le développement durable insiste sur la notion de transmission et d'héritage. Le PLU crée les conditions d'un héritage architectural qui se transmet.</p> <p>Le PLU identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le patrimoine d'intérêt, identifié, composé d'éléments singuliers (manoirs, chapelles, croix de chemin, lavoir..) .</li> <li>▪ Le patrimoine local composé de son bâti en pierre antérieur au Xxème siècle (longère, grange) non spécifiquement identifié.</li> <li>▪ La densité spécifique du centre bourg.</li> </ul>
--------------------	--

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p>Pour l'ensemble de ce patrimoine, le PLU instaure un permis de démolir.</p> <p>Pour le patrimoine d'intérêt, le zonage identifie le bâti par un repérage spécifique et le protège au titre du L 123.1.7. Le règlement des zones, au travers de l'article 11 vise à assurer une évolution architecturale valorisant les données d'origine.</p> <p>Pour le patrimoine local composé de son bâti en pierre (longère, grange) non spécifiquement identifié le règlement des zones, au travers de l'article 11 vise à assurer une évolution architecturale compatible avec le principe de protection du patrimoine.</p> <p>Pour la densité spécifique du centre bourg le PLU instaure un permis de démolir et conditionne la reconstruction au travers des orientations d'aménagement associées au centre bourg.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>objectifs</th> <th>zone</th> <th>article</th> <th>Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"><b>Préserver l'identité architecturale</b></td> <td>UA UB A NH N</td> <td>Caractéristiques générales</td> <td><b>Permis de démolir</b> pour le bâti en pierre ou en terre antérieur au XX ème siècle ou repéré au titre du patrimoine local d'intérêt.</td> </tr> <tr> <td>UA UB</td> <td>11.5</td> <td>Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.</td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Préserver l'identité architecturale</b>	UA UB A NH N	Caractéristiques générales	<b>Permis de démolir</b> pour le bâti en pierre ou en terre antérieur au XX ème siècle ou repéré au titre du patrimoine local d'intérêt.	UA UB	11.5	Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.
objectifs	zone	article	Synthèse contenu									
<b>Préserver l'identité architecturale</b>	UA UB A NH N	Caractéristiques générales	<b>Permis de démolir</b> pour le bâti en pierre ou en terre antérieur au XX ème siècle ou repéré au titre du patrimoine local d'intérêt.									
	UA UB	11.5	Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.									

<b>Principe 1</b>	<b>Préserver les paysages vallonnés et bocagers :</b>
<b>Action 4</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Intégrer la contrainte de la co-viabilité élargie dans un contexte vallonné.</b></p> <p>La commune se développe sur deux versants de la vallée de l'Illet. En partie sud, une ligne de crête sépare le versant sud de la vallée de l'Illet, du versant nord du Hen Herveleu. Cette ligne de crête visible depuis la forêt de Saint Aubin du Cormier, a déjà fait l'objet d'une urbanisation linéaire peu qualifiante.</p> <p>Le PLU crée les conditions pour qu'une telle situation ne se renouvelle pas.</p>
--------------------	---

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p>Le PLU classe en Nh le linéaire bâti sur cette ligne de crête et n'autorise à ce titre que les évolutions du bâti existant..</p> <p>Le PLU classe en Ai, les espaces libres à vocation agricole évitant ainsi la construction en ligne de crête de bâti agricole à fort impact paysager.</p>
--	---

<b>Principe 1</b>	<b>Valorisation du paysage communal par des circuits de découverte :</b>
<b>Action 5</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Donner à connaître pour donner à s'en reconnaître.</b></p> <p>Outre les deux GR qui traversent ou longent la commune, un réseau de chemins formant des boucles de découverte à été mis en place.</p> <p>Le PLU augmente le linéaire de chemin de découverte.</p>
--------------------	--

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p>Le PLU mentionne dans les plans de zonage le linéaire de chemin existant et à développer.</p> <p>Il n'use pas de l'outil de l'emplacement réservé pour mettre en application ce réseau, laissant à la négociation le soin de formaliser cet objectif.</p>
--	--

## **Principe n°2 : Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale :**

<b>Principe 2</b>	<b>La pérennisation des exploitations agricoles</b>
<b>Action 6</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>L'agriculture, un support d'identité et de développement économique.</b></p> <p>Ercé près Liffre est un pôle de vie rural et agricole. L'agriculture y est légitime, elle fonde une relation particulière entre les habitants et leur territoire, un paysage, une histoire locale, une économie importante.</p> <p>Le PLU identifie les exploitations agricoles et leur assure un classement permettant l'évolution de leur structure.</p> <p>Le PLU n'augmente pas le nombre de constructions en secteur rural pour ne pas accroître les motifs de limitation des périmètres d'épandage, le mitage de l'espace rural, la pression sur les exploitations.</p>
--------------------	---

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p>Le PLU crée une zone A spécifique de l'activité agricole et une zone Ai, agricole inconstructible sur les espaces dédiés aux corridors biologiques hors espaces naturels sensibles.</p> <p>Le PLU va au-delà de l'application du RSD et fixe à 100m les limites du "périmètre sanitaire" applicable au titre du principe de "réciprocité distance" et permet ainsi le passage du RSD au statut d'IPCE.</p> <p>Le PLU au travers de la zone NH ne permet que l'évolution du bâti existant et le changement de destination sous condition de ne pas porter atteinte aux exploitations riveraines.</p>															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>objectifs</th> <th>zone</th> <th>article</th> <th>Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4"><b>Pérennisation des exploitations agricoles</b></td> <td rowspan="3">A</td> <td>2.1.1</td> <td>Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.</td> </tr> <tr> <td>2.4</td> <td>Les installations classées liées à l'agriculture sont autorisées.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir d'être implantées à + de 100m d'une exploitation riveraine.</td> </tr> <tr> <td>NH</td> <td>Caractéristiques générales</td> <td>Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Pérennisation des exploitations agricoles</b>	A	2.1.1	Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.	2.4	Les installations classées liées à l'agriculture sont autorisées.	2	Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir d'être implantées à + de 100m d'une exploitation riveraine.	NH	Caractéristiques générales	Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
objectifs	zone	article	Synthèse contenu													
<b>Pérennisation des exploitations agricoles</b>	A	2.1.1	Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.													
		2.4	Les installations classées liées à l'agriculture sont autorisées.													
		2	Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir d'être implantées à + de 100m d'une exploitation riveraine.													
	NH	Caractéristiques générales	Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.													



<b>Principe 2</b>	<b>Un village d'activités artisanales ou tertiaires</b>
<b>Action 7</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Un pôle d'emplois renforcé.</b></p> <p>La commune ne dispose pas d'un potentiel de terrains permettant d'accueillir de nouvelles activités économiques de type artisanales ou tertiaires. Les activités artisanales sont réparties dans le bourg ou sur le territoire.</p> <p>Le PLU vise à doter la commune d'un outil valorisant d'accueil de nouvelles activités. Il crée les conditions d'une implantation rationnelle d'un village d'artisans aux abords immédiats de l'aire agglomérée, sur la voie d'accès à l'A84 et Liffré, dans des conditions de proximité avec le tissu urbain qui obligent à une parfaite insertion paysagère et urbaine et favorisent la stimulation économique du tissu commercial existant.</p>
--------------------	---

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p>Le PLU réserve une zone 2AU au sud de l'extension du tissu aggloméré destiné à l'accueil du village d'artisans.</p> <p>Le PLU localise une voie à créer desservant cette zone depuis la route de Liffré,.</p> <p>Les orientations d'aménagement de l'extension du tissu aggloméré affectent une destination spécifique à cette activité économique.</p> <p>Le PLU au travers du règlement de la zone NH autorise pour autant les évolutions des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU sous condition de rester compatibles avec la présence d'habitat.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>objectifs</th> <th>zone</th> <th>article</th> <th>Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"><b>Renforcer le pôle d'emplois</b></td> <td>A</td> <td>2.1.1</td> <td>Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.</td> </tr> <tr> <td>NH</td> <td>2.9</td> <td>Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement, dans la limite totale et finale de 300 m<sup>2</sup> de SHOB.</td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Renforcer le pôle d'emplois</b>	A	2.1.1	Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.	NH	2.9	Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement, dans la limite totale et finale de 300 m <sup>2</sup> de SHOB.
objectifs	zone	article	Synthèse contenu									
<b>Renforcer le pôle d'emplois</b>	A	2.1.1	Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.									
	NH	2.9	Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement, dans la limite totale et finale de 300 m <sup>2</sup> de SHOB.									

<b>Principe 2</b>	<b>Le renforcement de l'offre commerciale de centre bourg</b>
<b>Action 8</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Préserver l'activité commerciale de centre bourg.</b></p> <p>Le commerce de proximité en centre bourg est générateur de services et de liens sociaux forts associés aux commerces eux-mêmes mais aussi au cheminement vers ces commerces. Les espaces publics de centre bourg sont ainsi des espaces de vie sociale importants.</p> <p>Pour que ce commerce existe il convient d'assurer une clientèle, un accès aisé aux commerces, un stationnement à proximité, une image valorisante du centre bourg.</p> <p>Les aménagements publics réalisés à l'occasion de l'urbanisation complémentaire du bourg participeront à l'attractivité du centre bourg.</p> <p>Le développement radio-concentrique retenu dans le cadre de la spatialisation des aires d'extension de l'urbanisation, favorise une distance limitée entre nouveaux quartiers et centre bourg et donc une relation aisée entre nouveaux habitants et commerces.</p> <p>La création d'un maillage piétonnier mettant en relation ces nouveaux quartiers et le centre bourg participe de cette volonté de faciliter l'accès aux commerces et services de centre ville.</p>
--------------------	---

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p>La zone UA permet la diversité fonctionnelle et notamment le développement des commerces.</p> <p>Les orientations d'aménagement de la zone 2AU organise le tissu urbain à créer en retenant les principes de structuration urbaine par un bâti dense, qualificatif d'espace public. Ces orientations reprennent aussi le principe de diversité fonctionnelle et notamment la possibilité d'associer habitat et commerces.</p> <p>Le zonage de PLU privilégie un développement radio-concentrique au travers des zones 2AU.</p> <p>Les orientations d'aménagement fixent les conditions de mise en oeuvre d'un réseau piéton maillé connecté au centre bourg et d'une qualité des cheminements piétons.</p>								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">objectifs</th> <th style="width: 10%;">zone</th> <th style="width: 25%;">article</th> <th style="width: 40%;">Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Préserver les commerces existants</b></td> <td>UA UB</td> <td>Caractéristiques générales</td> <td>Une zone urbaine diversifiée</td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Préserver les commerces existants</b>	UA UB	Caractéristiques générales	Une zone urbaine diversifiée
objectifs	zone	article	Synthèse contenu						
<b>Préserver les commerces existants</b>	UA UB	Caractéristiques générales	Une zone urbaine diversifiée						

<b>Principe 2</b>	<b>Le développement d'une offre nouvelle d'activités liées au tourisme</b>
<b>Action 9</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Valoriser le patrimoine architectural et paysager de la commune..</b></p> <p>Le PLU vise la protection des supports d'une identité économique, sociale et paysagère au travers des dispositions visant le patrimoine architectural, paysager, environnemental, l'activité agricole.</p> <p>Ces dispositions visent en premier lieu à qualifier le cadre de vie des habitants de la commune. Toutefois les qualités de la commune méritent d'être plus largement proposées. Aussi le PLU crée les conditions d'un renforcement des capacités d'accueil touristiques en zone rurale.</p>
--------------------	--

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p>La zone A permet la diversité fonctionnelle lorsqu'elle est liée et nécessaire à l'activité agricole et notamment les supports de sa diversification.</p> <p>Dans ce cadre, le changement de destination du patrimoine architectural peut se faire à destination de fermes auberges notamment dans des conditions préservant la qualité architecturale et la protection des exploitations riveraines.</p> <p>La zone NH autorise elle aussi le changement de destination du patrimoine architectural dans des conditions préservant la qualité architecturale et la protection des exploitations riveraines.</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>objectifs</th> <th>zone</th> <th>article</th> <th>Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"><b>Renforcer le pôle d'emplois</b></td> <td>A</td> <td>2.1.1</td> <td>Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.</td> </tr> <tr> <td>NH</td> <td>2.9</td> <td>Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement, dans la limite totale et finale de 300 m<sup>2</sup> de SHOB.</td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Renforcer le pôle d'emplois</b>	A	2.1.1	Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.	NH	2.9	Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement, dans la limite totale et finale de 300 m <sup>2</sup> de SHOB.
objectifs	zone	article	Synthèse contenu									
<b>Renforcer le pôle d'emplois</b>	A	2.1.1	Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous condition.									
	NH	2.9	Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement, dans la limite totale et finale de 300 m <sup>2</sup> de SHOB.									

## **Principe n°3 : Le renforcement d'un "pôle de vie rural" qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble,**

<b>Principe 3</b>	<b>Un centre bourg conforté, structuré :</b>
<b>Action 10</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Pérénniser la morphologie urbaine dense du centre bourg.</b></p> <p>Le tissu central aggloméré avec ses prospects, ses commerces, constitue l'âme d'ercé près liffré. Le PLU prône le préservation de ce tissu identitaire et de la diversité des fonctions qu'il autorise.</p> <p><b>Un tissu urbain structuré, hiérarchisé.</b></p> <p>Le PLU vise la production d'un tissu hiérarchisé, structuré par une voirie principale à créer, diversifié dans ses formes urbaines et usant des formes les plus denses pour cadrer des espaces publics ponctuant le territoire urbain.</p>
--------------------	---

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p><b>Pérénniser la morphologie urbaine dense du centre bourg.</b></p> <p>Le PLU promeut l'implantation à l'alignement des voies et sur une limite séparative au moins comme règle de base de l'urbanisation du centre ville classé en UA.</p> <p>Par ailleurs il identifie le bâti constitutif de cette densité centrale comme bâti de patrimoine local et à ce titre l'assortit d'un permis de démolir et d'une obligation en cas de destruction d'une reconstitution d'un front bâti urbain.</p> <p><b>Un tissu urbain structuré, hiérarchisé.</b></p> <p>Le développement de l'urbanisation est mis en oeuvre dans le cadre d'une ZAC dont le dossier de réalisation est versé en annexe du PLU. Le PLU retient pour autant le classement en 2AU des secteurs concernés par cette ZAC et se trouve donc quel que peu limité dans ses outils propres de formalisation d'une volonté de structuration et de hiérarchisation ne pouvant faire porter sur ces espaces des orientations d'aménagement spatialisées.</p> <p>Le PLU retient pour autant le principe d'orientations d'aménagement littérales cadrant le développant et mettant en évidence les principes fondamentaux du développement urbain souhaité.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>objectifs</th> <th>zone</th> <th>article</th> <th>Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3"><b>Préserver des densités</b></td> <td rowspan="3">UA</td> <td>6.1</td> <td rowspan="3">Implantation à l'alignement de la voie Implantation sur une limite séparative possible Hauteur max 14m</td> </tr> <tr> <td>7.1</td> </tr> <tr> <td>10.1</td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Préserver des densités</b>	UA	6.1	Implantation à l'alignement de la voie Implantation sur une limite séparative possible Hauteur max 14m	7.1	10.1
objectifs	zone	article	Synthèse contenu								
<b>Préserver des densités</b>	UA	6.1	Implantation à l'alignement de la voie Implantation sur une limite séparative possible Hauteur max 14m								
		7.1									
		10.1									

<b>Principe 3</b>	<b>Un centre bourg qui offre une plate-forme diversifiée et cohérente de services à la personne</b>
<b>Action 11</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Renforcement de l'offre de services.</b></p> <p>Le PLU retient le principe d'un renforcement général de l'offre d'équipements qu'il s'agisse de l'offre culturelle, sportive ou scolaire. Il insiste toutefois un peu plus sur l'offre de services inter-générationnels.</p> <p>Cette offre spécifique vise à créer tout à la fois une structure d'accueil de personnes âgées composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. d'unités d'accueil familial de personnes âgées de 3 places environ,</li> <li>b. de logements autonomes adaptés</li> </ul> <p>Le tout associé à des espaces pour l'accueil de professionnels de santé et les locaux de l'ADMR.</p> <p>A proximité, le PLU souhaite voir se réaliser une structure d'accueil de la petite enfance.</p>
--------------------	--

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p><b>Créer le conditions d'une extension des services existants.</b></p> <p>Le PLU classe en 2AUe et en emplacement réservé un espace attenant au pôle scolaire et sportif permettant son évolution et son adaptation aux besoins de la population.</p> <p><b>Créer le conditions d'une création de nouveaux services.</b></p> <p>Le PLU classe en 2AUe un espace attenant pour permettre son extension. Les orientations d'aménagement du tissu à créer en extension du bourg actuel retiennent le principe d'une mixité de fonctions permettant l'implantation d'un équipement public.</p> <p>Par ailleurs ces orientations d'aménagement formulent des objectifs de création de logements spécifiques. Ces données sont la création de 2 logements adaptés par tranche de 10 logements sociaux amenant la création de 10 à 15 logements "adaptés", ce qui serait en adéquation avec le projet communal.</p> <p>Un emplacement en zone UB renvoi à la réalisation programmée d'un équipement intergénérationnel. Il fixe aussi des contraintes fortes en terme de mixité sociale avec 50% de logements sociaux à réaliser dont des logements spécifiques.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">objectifs</th> <th style="text-align: left;">zone</th> <th style="text-align: left;">article</th> <th style="text-align: left;">Synthèse contenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Préserver la diversité de fonctions</b></td> <td>UA</td> <td>Caractéristiques générales</td> <td>Une zone urbaine diversifiée</td> </tr> </tbody> </table>	objectifs	zone	article	Synthèse contenu	<b>Préserver la diversité de fonctions</b>	UA	Caractéristiques générales	Une zone urbaine diversifiée
objectifs	zone	article	Synthèse contenu						
<b>Préserver la diversité de fonctions</b>	UA	Caractéristiques générales	Une zone urbaine diversifiée						

<b>Principe 3</b>	<b>Planifier une croissance spatiale de l'aire agglomérée qui soit le support d'un renforcement de la qualité du vivre ensemble:</b>
<b>Action 12</b>	

<b>Explication et délimitation</b>	<p>La croissance spatiale maîtrisée est le fait tout à la fois d'une localisation des zones, d'une surface de ces zones, d'une classification permettant des usages, des formes urbaines et architecturales propres à atteindre l'objectif de densité moyenne de 18 logements à l'hectare .</p> <p><b>Surfaces :</b></p> <p>Concernant la surface dédiée aux opérations d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 22 hectares de 2AU ou 1AU créés à l'occasion du PLU.</li> </ul> <p>370 logements sont prévus à terme sur l'emprise de la ZAC</p> <p>Une partie de ces 22 hectares aura pour objectif de qualifier les limites urbaines perennes du tissu aggloméré. Le recours à des espaces verts interstitiels entre le tissu aggloméré et l'espace rural est donc prescrit dans les orientations d'aménagement.</p> <p>La densité moyenne "brute" est donc de 16 logements à l'hectare. Toutefois la réservation d'espaces verts interstitiels représente de l'ordre de 2 hectares ( 2000 ml x 10m). La densité réelle est donc de l'ordre de 18 logements/hectare.</p> <p>A cela s'ajoutent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 hectares évalués pour la création du corridor biologique traversant l'aire agglomérée,</li> <li>▪ 2 hectares environ pour la création d'une voirie structurante,</li> <li>▪ 5 hectares permettant l'accueil du village d'artisans.</li> <li>▪ 3 hectares environ permettant l'extension du pôle d'équipements.</li> </ul> <p>Le PLU retient le principe d'un projet urbain qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mobilise des densités graduelles pour produire une forme urbaine affirmant un caractère de bourg structuré</li> <li>▪ favorise une gestion économe de l'espace</li> <li>▪ organise des espaces publics en centre bourg qui favorisent la qualité du vivre ensemble ,</li> <li>▪ Hiérarchise la voirie,</li> <li>▪ Intègre la dynamique du développement durable.</li> </ul>
------------------------------------	---

<p><b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b></p>	<p>Le PLU organise les aires de développement de type 2AU au travers d'une organisation radio-concentrique renforçant le centre bourg dans sa fonction polarisatrice.</p> <p>Les orientations d'aménagement formalisent le souci d'une urbanisation diversifiée et structurée.</p> <p>Ces orientations d'aménagement reprennent les données du PADD et notamment les principes d'une diversité architecturale composée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2/3 de lots libres et groupés</li> <li>▪ 1/3 de collectifs et semi-collectifs,</li> </ul> <p>Le règlement définit les modalités d'application du L 123.2.d du code l'urbanisme modifié par la loi Engagement National pour le logement.</p> <p>Par ailleurs le zonage du PLU formalise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le principe d'une voie principale à créer, organisant le tissu futur,</li> <li>▪ Des principes de composition paysagère (corridor biologique, axes visuels),</li> <li>▪ Des principes de connexion piétonne entre tissu existant et tissu à créer.</li> </ul> <p>Les orientations d'aménagement font état de la création d'un pôle densité et de diversité fonctionnelle organisé autour d'un espace public structurant prolongeant la fonction de centre bourg et sa densité.</p> <p>Enfin la qualité du vivre ensemble trouve sa formulation au travers de la diversité des fonctions proposées dans les orientations d'aménagement, des espaces publics urbains ou paysagers imposés, des surfaces nécessaires au renforcement des équipements et services,.</p> <p>Concernant le développement durable :</p> <p>Le zonage du PLU fait apparaître des tracés indicatifs de cheminements piétons à créer.</p> <p>Les orientations d'aménagement précisent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les conditions de mise en oeuvre de ce réseau maillé de cheminements piétons-cycles,</li> </ul> <p>Le PLU retient le principe d'un développement radio-concentrique limitant les distances entre habitat-services-commerces.</p> <p>Le PLU propose un modèle de développement tant résidentiel qu'économique permettant d'accroître l'offre d'emplois "à proximité".</p> <p>Les orientations d'aménagement rappelle l'importance de l'alternative énergétique et le rôle important de l'implantation de la construction.</p>
---	--

## **Principe n°4 : Un développement équilibré et régulier de la population**

<b>Principe 4</b>	<b>Un développement programmé pour générer une croissance régulière de la population qui réponde à l'attractivité justifiée de la commune :</b>
<b>Action 13</b>	

<b>Explication</b>	<p><b>Pérenniser une croissance pour éviter une inversion des tendances.</b></p> <p>La croissance de ces dernières années a induit un réalignement des équipements scolaires mais aussi culturels et sportifs. Il importe que la croissance des années à venir permette de capitaliser ces efforts financiers.</p> <p><b>Accueillir pour répondre à une attractivité réelle du territoire.</b></p> <p>La commune d'Ercé près Liffré attire une population cherchant un cadre de vie rural et en même temps une facilité et une rapidité d'accès à l'agglomération rennaise au à un pôle de services importants.</p> <p>La proximité de Liffré et de l'A84 permettent à la commune d'atteindre ces objectifs tout en offrant un cadre de vie agréable.</p> <p><b>Diversifier pour renouveler et favoriser une vie sociale équilibrée.</b></p> <p>La croissance retenue dans le PLU doit s'accompagner d'une réelle diversité sociale.</p>
--------------------	--

<b>Transcription du PADD dans les pièces opposables du PLU</b>	<p>Le PLU quantifie les zones d'accueil d'une nouvelle population de telle sorte que l'objectif des 2500 à 2600 habitants soit atteint en 2020. Pour cela il réserve 20 hectares représentant une capacité de 370 logements.</p> <p>Le PLU au travers des orientations d'aménagement propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2/3 de lots libres et groupés</li> <li>▪ 1/3 de collectifs et semi-collectifs, .</li> <li>▪ 5% d'accession sociale à la propriété pour maintenir la diversité sociale de la population et initier aussi un parcours résidentiel sur la commune,</li> <li>▪ 20 % de logements sociaux,</li> <li>▪ 20 % des logements sociaux en logements adaptés à une population âgées dans le cadre de l'offre d'équipements intergénérationnels.</li> </ul>
--	--



# 6 : EVALUATION



## 6.1 : évaluation des incidences du projet sur l'environnement

Le diagnostic exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de la commune sur le plan environnemental.

Le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable" (PADD), qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions, se doit de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine social, naturel, architectural, industriel.

Le PADD d'Ercé près liffré s'inscrit résolument dans cette logique de développement durable par un aménagement et un développement de la commune visant le progrès social, économique et culturel tout en protégeant l'environnement.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles auront des incidences positives, puisqu'elles découlent d'une volonté forte d'améliorer l'existant, de valoriser l'environnement. Il s'agit notamment des orientations visant à mettre en valeur l'environnement naturel et les paysages, à protéger les ressources en eau, à prévenir les risques naturels, ou encore à améliorer l'espace urbanisé (renouvellement urbain, amélioration de la qualité urbaine), à maintenir un équilibre social.

Ces dispositions, positives, peuvent aussi entraîner des incidences plus négatives liées au développement de l'urbanisation, à la consommation d'espace agricole, à l'augmentation des déplacements. Le P.L.U a cherché à limiter ces impacts.

Ainsi, les volontés politiques transcrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en matière de densité, de gestion de l'eau et de préservation de la ressource par exemple, de maillage piétonnier, permettent de mieux définir la politique environnementale engagée par la commune.

Les incidences environnementales du PLU sur l'environnement et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique.

### 6.1.1 : Les effets sur la topographie

effets	limitation	compensation
L'urbanisation des zones AU s'effectuera sur des terrains présentant des pentes majoritairement limitées. Le risque de mouvements de terrain importants tels que les remblais ou déblais bien que très faible existe.	Ce risque est encadré dans le Plu par des préconisations à caractère réglementaire fixant les limites de ces remblais .	Les remblais seront paysagers.

**6.1.2 : Les effets sur le milieu naturel**

effets	limitation	compensation
<p><b>Extension de l'aire d'influence urbaine :</b> Le premier effet négatif d'un développement de l'urbanisation est d'augmenter la pression anthropique sur les espaces naturels proches des tissus urbanisés</p>	<p>Le PLU a cherché à limiter l'extension de l'aire d'influence du tissu urbain sur son environnement naturel immédiat en proposant des densités réelles de l'ordre de 18 logements à l'hectare limitant le besoin en surface.</p>	<p>Le PLU compense cette atteinte en instaurant l'obligation d'un aménagement paysager sur les rives de ces espaces urbanisés périphériques notamment dans les orientations relatives à ce secteur.</p>
effets	limitation	compensation
<p><b>Imperméabilisation des sols et risque de pollution des cours d'eau, de perturbation des écosystèmes par augmentation du volume des eaux :</b></p> <p>Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties.</p>	<p>Le PLU fixe des coefficients d'imperméabilisation limitant cette nuisance.</p>	<p>Sauf impossibilité technique ou risque accru sur les constructions voisines, le PLU instaure le principe d'une rétention partielle à la parcelle qui peut prendre des formes diversifiées (puisard, bassin de rétention, bac de collecte des eaux de pluie).</p> <p>D'autre part, le PLU au travers des orientations d'aménagement fixe les conditions de mise en oeuvre de bassins de rétention et au travers des annexes sanitaires du changement de filière de traitement.</p>

effets	limitation	compensation
<p><b>Augmentation des volumes d'eaux usées :</b></p> <p>Le développement de l'activité humaine entraîne une augmentation des rejets dans le réseau des eaux usées avec un risque de saturation des réseaux, de la saturation d'épuration, de rejets sauvages ou de pollution du milieu récepteur.</p>	<p>Le PLU limite les capacités de développement en secteur rural et assortit ce développement d'une capacité à assurer l'assainissement individuel.</p> <p>Le PLU limite le développement urbain aux abords immédiats de l'aire desservie par le réseau collectif, dans des limites de raccordement technique possible.</p>	<p>Le PLU rend possible la création d'une nouvelle station d'épuration en ouvrant les espaces zonés en A à de telle réalisation.</p>

**6.1.3 : Les effets sur le paysage**

effets	limitation	compensation
<p><b>Altération des paysages :</b> Le développement urbain, économique, va entraîner des modifications de l'existant tant sur l'aire agglomérée que sur le territoire rural.</p>	<p>la valorisation des paysages identitaire de la commune a été une constante tant pour les paysages naturels qu'urbains.</p> <p>le Plan Local d'Urbanisme conditionne les usages autorisés sur ces secteurs à leur capacité à préserver la qualité des paysages.</p>	<p>Le PLU introduit un permis de démolir concernant le bâti aggloméré central.</p> <p>Le PLU préconise la mise en place de limite paysagère sur les espaces urbanisés en interface avec le milieu rural.</p> <p>Le PLU préconise le recours à des formes d'urbanisation relevant du "hameau nouveau" sur les espaces urbanisés en interface avec milieu rural ou développés aux abords de tissu présentant les caractères d'un hameau.</p>

effets	limitation	compensation
<p><b>Altération des haies et des boisements :</b></p> <p>Les pratiques agricoles, le développement de l'urbanisation, peuvent engendrer une diminution des espaces boisés ou des linéaires de haies.</p>	<p>Le PLU limite l'aire d'extension du tissu urbain et donc l'atteinte au paysage bocager.</p>	<p>Le PLU classe en EBC les boisements importants, structurants.</p> <p>Le PLU classe au titre du L 123.1.7 un linéaire de haies structurantes ainsi que des vergers de poiriers et deux arbres remarquables.</p> <p>Les orientations d'aménagement préconisent l'intégration des boisements et haies existantes dans les schémas d'aménagements.</p>

**6.1.4 : Les effets sur l'économie**

effets	limitation	compensation
<p><b>Augmentation des investissements :</b> Le développement urbain, induit des coûts d'équipements supplémentaires, des modifications des prix du foncier bâti ou non bâti.</p>	<p>Le PLU limite l'aire de développement aux abords immédiats du tissu existant et donc dans les limites d'un raccordement aisé aux réseaux.</p> <p>Le PLU propose un rythme de croissance et une nature de logements permettant de capitaliser les efforts financiers consentis sur les équipements scolaires.</p>	<p>Le PLU laisse la possibilité sur les espaces 2AU d'engager une procédure de ZAC permettant de maîtriser les prix de sortie.</p>

effets	limitation	compensation
<p><b>Fragilisation de l'activité agricole:</b> Le développement urbain peut réduire les surfaces agricoles, fragiliser certaines exploitations, limiter les surfaces d'épandage.</p>	<p>Le PLU limite l'aire de développement aux abords immédiats du tissu existant et donc limite la consommation d'espace agricole encore exploité.</p> <p>Le PLU limite les capacités d'évolution du bâti en secteur rural.</p>	<p>Le PLU zone en A les exploitations agricoles et les terres présentant un intérêt agronomique.</p>

**6.1.5 : Les effets sur la qualité de l'air**

effets	limitation	compensation
<p><b>Augmentation des pollutions atmosphériques :</b> Le développement urbain, induit des augmentations de déplacements automobiles, un accroissement de la consommation d'énergie pour le chauffage ou l'alimentation des bâtis résidentiels, de service ou d'activités.</p>	<p>Le PLU limite l'aire de développement aux abords immédiats du tissu existant et donc réduit les distances possibles entre habitat-services-emplois pour faciliter l'utilisation des réseaux piétons ou cycles.</p> <p>Le PLU autorise le recours à des alternative énergétique pour le bâti dans les limites d'une bonne intégration dans le paysage et sans altération de l'environnement.</p>	<p>Le PLU accroît le linéaire de chemins piétons.</p> <p>Le PLU préconise la création d'un important corridor biologique d'environ 2 hectares dans l'aire agglomérée.</p>

6.2 : compatibilité du projet avec les principes de la loi SRU et les différents textes de loi

<b>Les principes et actions présentés ci-contre entretiennent avec les principes de loi ci-dessous un rapport de compatibilité :</b>						
<p><b>Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :</b></p> <p>" Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :</p>	<p>1) : <i>L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;</i></p> <p>2) <i>La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;</i></p> <p>3) <i>Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels 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 des nuisances de toute nature.</i></p>	<b>Principe 1 : La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental.</b>				
		Préservation des paysages	Sauvegarde du patrimoine	Limitation des pollutions	Préservation de la qualité de l'air, de l'eau	Limitation des déplacements automobiles
		<b>Principe n°2: Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale,</b>				
		Équilibre emploi habitat	Diversité sociale par la diversité d'emplois	Limitation des déplacements	Satisfaction des besoins en équipements commerciaux de proximité	Équilibre en le développement urbain et le développement de l'espace rural
		<b>Principe n°3: Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble,</b>				
		Mixité sociale	Utilisation économe de l'espace	Mixité urbaine	Complémentarité des fonctions	Capacité d'adaptation de l'offre d'équipements aux besoins de la population.
<b>Principe n°4: Un développement équilibré et régulier de la population,</b>						
Mixité sociale	Mixité générationnelle					

Les principes et actions présentés ci-contre entretiennent avec les principes de loi ci-dessous un rapport de compatibilité :		
<p style="text-align: center;"><b>LOV</b></p> <p><i>Evolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain.</i></p> <p><i>Introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques sociales.</i></p>	<p><i>Délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins de la population en matière</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'habitat,</li> <li>- d'emploi,</li> <li>- de service</li> <li>- et de transport.</li> </ul> <p><i>Prendre en compte les nouveaux besoins de <b>mixité sociale</b> pour éviter les ségrégations.</i></p> <p><i>Tenir compte des objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées ( offre de logement adaptée et insertion).</i></p>	<p><b>Principe 1 : La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental.</b></p> <p>Un développement urbain, social, économique associé à une politique de préservation et de valorisation patrimoniale qui se traduit par un développement du bâti résidentiel dans l'aire agglomérée, une extension raisonnée de celle-ci, le souci de protection du patrimoine local et d'un paysage rural, agricole, bocager.</p>
		<p><b>Principe n°2: Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale,</b></p> <p>Affirmer une identité de pôle de vie avec la diversité des fonctions associée à ce titre.</p>
		<p><b>Principe n°3: Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble,</b></p> <p>La production d'un tissu nouveau est la matière première du programme d'amélioration du cadre de vie (diversification de l'habitat, projet urbain, espace public, sécurisation des déplacements, services, commerces...).</p>
		<p><b>Principe n°4 : développement équilibré et régulier de la population,</b></p> <p>Une politique du logement qui modifie profondément les ratios de production en orientant délibérément l'effort constructif vers plus de mixité urbaine et sociale. Des règles de répartition de logements qui imposent 20% de logements sociaux et 20% de ces logements sociaux dédiés à un public spécifique (personnes âgées).</p>

Les principes et actions présentés ci-contre entretiennent avec les principes de loi ci-dessous un rapport de compatibilité :		
<p style="text-align: center;"><b>La «loi Paysage»</b></p> <p>loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages</p>	<p><i>Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection</i></p>	<p><b>Principe 1 : La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental.</b></p> <p>Classement en EBC ou au titre du L 123.1.7 de haies et boisements, identification d'un patrimoine d'intérêt, permis de démolir sur ce patrimoine, protection des zones humides, préservation des corridors biologiques.</p>
		<p><b>Principe n°2: Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale,</b></p> <p>Préservation des paysages par la pérennisation des exploitations agricoles et des usages associés à ces paysages. Création d'une zone Ai motivée par la préservation des lignes de crêtes. Création d'une zone d'activités intégrée dans son environnement urbain et paysager.</p>
		<p><b>Principe n°3: Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble,</b></p> <p>Des limites urbaines qualifiées pour intégrer les éléments valorisants du paysage et formaliser une interface réussie entre tissu urbain et espace rural. Préservation de la qualité urbaine du centre bourg, patrimoine local. Intégration de la gestion aérienne des eaux pluviales comme composante essentielle de la structuration du tissu urbain (création ou préservation de fossés, de haies, de noues, de corridor biologique associé à ce dispositif.</p>
		<p><b>Principe n°4: développement équilibré et régulier de la population,</b></p> <p>Limitation des pressions anthropiques sur les espaces naturels du territoire rural par limitation du nombre de constructions en secteur rural.</p>



Les principes et actions présentés ci-contre entretiennent avec les principes de loi ci-dessous un rapport de compatibilité :		
<p style="text-align: center;"><b>La loi sur l'eau</b></p> <p><i>loi sur l'eau du 3 janvier 1992</i></p>	<p><i>SDAGE Loire Bretagne</i></p> <p><i>la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;</i></p> <p><i>la protection et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines;</i></p>	<p><b>Principe 1 : La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental.</b></p> <p>Préservation des zones humides et des corridors biologiques,</p>
	<p><i>le développement et la protection de la ressource en eau;</i></p>	<p><b>Principe n°2: Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale,</b></p> <p>Maintien d'un usage des sols agricole, d'un entretien des haies, d'une économie locale.</p>
	<p><i>la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource;</i></p>	<p><b>Principe n°3: Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble,</b></p> <p>Gestion des eaux pluviales au travers du règlement ou des orientations d'aménagement. Intégration de la gestion des eaux pluviales dans la composition des espaces bâtis.</p>
	<p><i>satisfaire ou concilier les exigences</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>de la santé,</i></li> <li>▪ <i>de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population;</i></li> <li>▪ <i>de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations,</i></li> <li>▪ <i>de l'agriculture, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées</i></li> </ul>	<p><b>Principe n°4: développement équilibré et régulier de la population,</b></p> <p>Un développement compatible avec les capacités d'épuration de la station..</p>
	<p><i>SAGE Vilaine</i></p>	

## 7 - LIMITATION D'USAGE DES SOLS

### 7.1 : Au travers du zonage et du règlement des zones :

Le territoire de la commune d'Ercé-près-Liffre est divisé en huit zones différentes, 4 urbaines (UA, UB, UE) ; 1 à urbaniser (2AU), 1 agricole (A), deux naturelles (NH, N).

L'affectation des parties du territoire dans l'une ou l'autre de ces zones répond à plusieurs objectifs :

- Le souhait d'assurer la faisabilité opérationnelle des projets de développement de la commune,
- L'adéquation du zonage avec la volonté affichée d'une plus grande diversité, mixité mais aussi densité.

A ce titre il convient de rappeler que la totalité du projet de développement de l'aire agglomérée fait l'objet d'une procédure de ZAC (cf. dossier de réalisation en annexe).

Bien qu'étant à ce stade, l'étude de la ZAC, ne permet pas à ce jour de définir des phases opérationnelles motivant la création de zones 1AU. Le choix a donc été fait de retenir le principe d'une large zone 2AU considérant qu'au delà de la concertation sur le PLU, celle relative à la ZAC a permis à la population d'être largement informée des évolutions programmées de son cadre de vie.


Les fiches qui suivent présentent les particularités de chaque zone, les objectifs assignés à celles-ci et les mesures réglementaires prises pour assurer la formalisation d'un projet souhaité.


Au-delà des spécificités propres à chaque zone, certains principes s'appliquent de manière transversale :


- Les règles de stationnement :  
le principe de base est que le besoin en stationnement issu de l'usage associé à la parcelle doit être assuré sur la parcelle. Si pour quelque raison que ce soit, cela ne se peut pas, des mesures de compensation ou d'adaptation sont précisées.
- Les conditions de sécurité et de salubrité font l'objet de prescription visant à :
  - Garantir la sécurité des usagers des voies publiques en assujettissant les implantations sur voie à l'obligation de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation,
  - Éviter la saturation des réseaux de collecte des eaux pluviales en ouvrant la possibilité d'imposer la mise en place à la parcelle d'un système de rétention des eaux pluviales,
  - Adapter les conditions de raccordements aux réseaux au zonage d'assainissement.
- L'aménagement extérieur des constructions, dans la logique d'un développement durable s'attache à :
  - Limiter l'imperméabilisation des sols en fixant des minima d'espaces libres,
  - Assurer l'intégration paysagère et environnementales des constructions et installations,
  - Assurer une transition adéquate entre espace privé et espace public au travers d'une réglementation des clôtures.


Le zonage est figuré sur les plans du PLU au travers d'un trait pointillé noir. Ce trait a une épaisseur pour en assurer une bonne visibilité.


L'épaisseur de ce trait peut varier en fonction des échelles de plan. La variation de cette épaisseur se fait symétriquement à l'axe. Le principe de base de la lecture du zonage est donc que la limite de la zone ne correspond ni au bord interne de ce trait, ni à son bord externe, mais à son axe.

	<h2 style="margin: 0;">Zone UA</h2> <p>D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-bourg traditionnel de Ercé-près-Liffré. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.</p> <p>L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.</p> <p>Dans cette zone, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement de la zone a pour objectif de préserver cette identité urbaine et fonctionnelle.</p>	
<p>objectifs</p>	<p>article</p>	<p>Synthèse contenu</p>
<p>Préserver une morphologie dense.</p>	<p>Caractéristiques générales</p>	<p><b>Permis de démolir</b> pour l'ensemble des constructions de la zone .</p> <p>Renvoi aux <b>orientations d'aménagement</b> fixant les modalités d'évolution du bâti aggloméré</p> <p>6.1 <b>le nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement.</b></p> <p>7.1 La construction de bâtiments doit s'implanter <b>sur une limite séparative latérale au moins.</b></p> <p>8 Non réglementé</p> <p>10.1 la hauteur des constructions ne devra pas excéder <b>14 m au point le plus haut</b> . La construction principale devra s'inscrire dans un volume à <b>45°</b> à partir du sommet de la façade fixé à 9 m de hauteur maximum.</p> <p>13.3 Il n'est fixé de minima d'espace libre</p>
<p>Préserver la diversité des fonctions</p>	<p>Caractéristiques générales</p>	<p>Une zone urbaine diversifiée</p>
<p>Préserver l'identité architecturale</p>	<p>10.1</p> <p>11.2</p> <p>11.2</p> <p>11.5</p>	<p>La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines de la même zone</p> <p>Les gabarits des constructions devront respecter l'aspect général des gabarits existants</p> <p>l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes</p> <p>Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.</p>
<p>Maîtriser l'évolution de la demande en stationnement</p>	<p>12</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.</p>
<p> limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur</p>	<p>4.2.2</p>	<p>Sauf à compromettre la sécurité et la salubrité publique, il pourra être demandé l'installation, en vue d'un usage privatif, d'un dispositif de collecte et de stockage adapté.</p>

	<h2>Zone UB</h2> <p>Les zones UB correspondent aux extensions du centre-bourg, moins denses.</p> <p>Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.</p> <p>Dans cette zone, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement de la zone a pour objectif de préserver cette identité urbaine en introduisant une possible diversité fonctionnelle. Appliquée à des zones plus lâches que les secteurs de lotissements, cette zone a pour objectif de permettre leur densification.</p>	
	article	Synthèse contenu
Permettre une morphologie plus dense.	6.1	<b>L'implantation des constructions nouvelles se fera à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m.</b>
	7.1	Limite séparative : si la construction ne s'implante en limite, elle s'en éloigne d'au moins 3 m .
	8	Non réglementé
	10.1	la hauteur des constructions ne devra pas excéder <b>11 m</b> . La construction principale devra s'inscrire dans un volume à <b>45°</b> à partir du sommet de la façade fixé à <b>6 m</b> de hauteur maximum.
	13.3	20% d'espaces verts dans les opérations d'ensemble et 30% minimum d'espace libre à la parcelle
Préserver la diversité des fonctions	Caractéristiques générales	Une zone urbaine diversifiée
Préserver l'identité architecturale	Caractéristiques générales	<b>Permis de démolir</b> pour l'ensemble des constructions de la zone .
	10.1	La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines de la même zone
	11.2	Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants
	11.2	l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes
	11.5	Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.
Maîtriser l'évolution de la demande en stationnement	12	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur	4.2.2	Sauf à compromettre la sécurité et la salubrité publique, il pourra être demandé l'installation, en vue d'un usage privatif, d'un dispositif de collecte et de stockage adapté.

	<h2 style="margin: 0;">Zone UE</h2> <p>La zone UE est une <u>zone urbaine spécifique</u> destinée à accueillir en priorité des constructions, installations et/ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.</p>	
objectifs	article	Synthèse contenu
Permettre une typologie architecturale adaptée à la production d'équipements.	6.1	<b>L'implantation des constructions se fera à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 1 m.</b>
	7.1	<b>L'implantation des constructions se fera en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m.</b>
	10.1	La hauteur des constructions n'est pas limitée. Un principe de respect des paysages, des sites et des perspectives est cependant rappelé.
Maîtriser l'évolution de la demande en stationnement	12	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur	4.2.2	Sauf à compromettre la sécurité et la salubrité publique, il pourra être demandé l'installation, en vue d'un usage privatif, d'un dispositif de collecte et de stockage adapté.

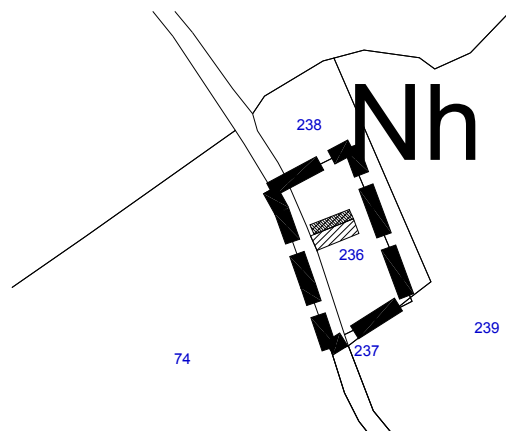
	<h2 style="margin: 0;">Zone A</h2> <p>La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Elle comprend la zone Ai, dans laquelle tous types de constructions sont interdits à l'exception des "abris temporaires pour animaux".</p> <p>Dans cette zone, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement de la zone a pour objectif de préserver la capacité d'évolution de cette activité agricole dans le respect de sa bonne insertion dans les paysages.</p>	
<p>objectifs</p>	<p>article</p>	<p>Synthèse contenu</p>
<p>Permettre une typologie architecturale adaptée à la production agricoles et à la diversification de cette activité.</p>	<p>2.1.1</p>	<p>Les activités touristiques et de diversification sont autorisées sous conditions strictes d'être accessoires à une activité agricole principale.</p>
	<p>2.4</p>	<p>Les installations classées liées à l'agriculture sont autorisées.</p>
	<p>6.1</p>	<p>Respect de l'alignement dominant des constructions avoisinantes ou retrait de 5 m par rapport à la voie pour l'implantation de l'habitat, Implantation en retrait de 10 m au moins pour le bâti agricole</p>
<p>Préserver les exploitations de la présence de tiers générateurs de périmètres sanitaires limitant les capacités de production ou d'évolution des exploitations</p>	<p>2</p>	<p>Les constructions ou extensions du bâti sont assujetties à l'obligation d'être implantées à + de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations .</p>
	<p>7.1</p>	<p>La construction doit s'implanter en retrait d'une distance au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à <b>5 m</b>.</p>
<p>Préserver l'identité architecturale</p>	<p>2.2</p>	<p>Le changement de destination du bâti d'intérêt patrimonial est autorisé sous condition de préserver le caractère architectural originel.</p>
	<p>Caractéristiques générales</p>	<p>Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du territoire communal.</p>
	<p>6.1</p>	<p><b>Implantation suivant l'alignement dominant des constructions avoisinantes</b> afin de respecter une harmonie d'ensemble. A défaut d'implantation dominante, ces constructions s'implanteront en <b>retrait de 5 m au moins</b> à compter de l'alignement des voies.</p>
<p>Préserver les paysages d'une insertion dissonante</p>	<p>2</p>	<p>Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont autorisées sous réserve, sous réserve de prendre en compte les paysages et l'environnement</p>

	<h2 style="margin: 0;">Zone NH</h2> <p>Les zones NH correspondent aux secteurs bâtis ou aux hameaux, localisés dans l'espace rural et dans lesquels toute nouvelle construction est exclue. En revanche, les évolutions du bâti existant sont permises, (<i>y compris par extensions, changement de destination et implantation de bâtiments annexes</i>) sous des conditions strictes et en conformité avec le présent règlement, les orientations d'aménagement éventuelles et dans le respect du PADD, des sites et paysages naturels ou bâtis environnants, ainsi que de l'activité agricole.</p> <p>Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole.</p> <p>Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec la maintien du caractère naturel des zones.</p> <p>Dans cette zone, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur.</p> <p>Le règlement de la zone a pour objectif de limiter le mitage de l'espace rural tout en permettant l'évolution sous condition des constructions existantes et la préservation du patrimoine architectural.</p>	
<p>objectifs</p>	<p>article</p>	<p>Synthèse contenu</p>
<p>Limiter le mitage de l'espace rural.</p>	<p>Caractéristiques générales.</p>	<p>Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des <u>évolutions</u> des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</p>
<p>Permettre l'évolution des constructions existantes</p>	<p>2</p>	<p>La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine local sont autorisés dès lors qu'elles sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire</p>
<p>Préserver l'identité architecturale</p>	<p>2</p>	<p>que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 220 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale, sauf pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.</p>
<p>Préserver les paysages d'une insertion dissonante</p>	<p>2.1</p>	<p>Le changement de destination du bâti associé au patrimoine local est autorisé sous condition de préserver le caractère architectural originel.</p>
<p></p>	<p>Caractéristiques générales</p>	<p>Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du territoire communal.</p>
<p></p>	<p>6.1</p>	<p>Implantation des constructions suivant a l'alignement dominant ou en retrait d'au moins 5 m</p>
<p></p>	<p>Caractéristiques générales</p>	<p>Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir de prendre en compte l'environnement.</p>

Le principe de zonage de la zone NH est explicité ci-après.

La zone NH correspond aux secteurs bâtis de la zone rurale qui ne sont pas liés et nécessaires à l'exploitation agricole. L'objectif de cette zone est de limiter le mitage de l'espace rural tout en permettant des évolutions du bâti existant ou la construction d'annexes.

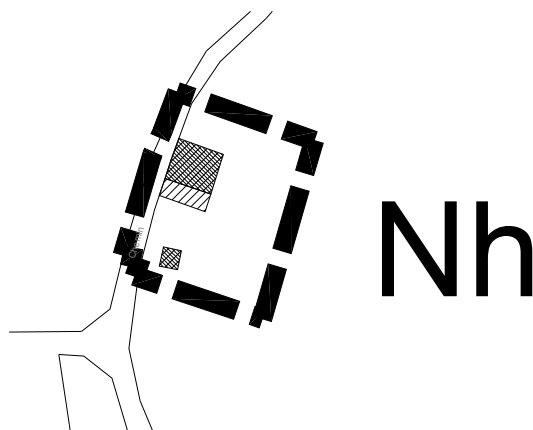
Le mode de zonage repose sur les principes suivants :



Principe de base : le trait de zone porte sur la limite parcellaire associée au bâti hors subdivision fiscale de type foncier bâti ou non bâti.

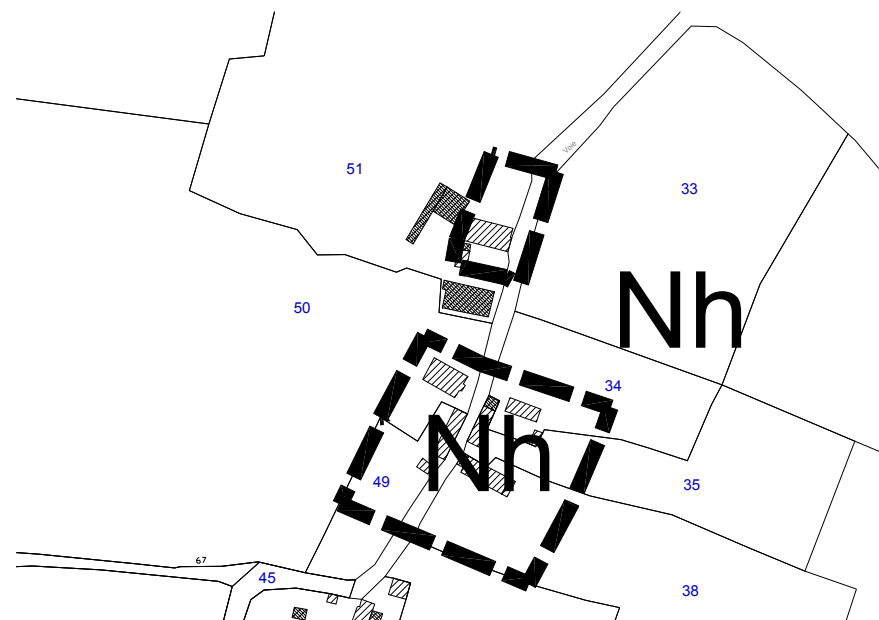
Pour des raisons de lisibilité la zone Nh peut intégrer une portion de voie ou de chemin

Toutefois l'évolution du bâti, par extension ou création, va modifier le paysage en augmentant la présence architecturale. La volonté de limiter le mitage nous conduit donc à limiter les surfaces de NH en "enserrant" à l'intérieur de ces limites, les possibilités d'évolution de ces masses architecturales.




On déroge donc au principe de base lorsque la parcelle présente des dimensions trop importantes. Dans ce cas, une distance de 50m entre les limites de la construction principale et le trait de zone est instaurée.

Par ailleurs, la proximité entre tiers à l'agriculture et bâti d'exploitation conduit à limiter les possibilités d'évolution du bâti de tiers en orientant le développement possible à l'opposé du bâti d'exploitation.





	<h2 style="margin: 0;">Zone N</h2> <p>La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre.</p> <p>Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.</p> <p>De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (<i>bancs, parcours sportifs, etc.</i>).</p> <p>Les éléments du "petit" patrimoine local (<i>puits, four, croix, calvaire, ...</i>) sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur.</p> <p>Dans cette zone, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.</p>	
<p>objectifs</p>	<p>article</p>	<p>Synthèse contenu</p>
<p>Maintenir le caractère de la zone.</p>	<p>Caractéristiques générales.</p>	<p>Toute urbanisation en est exclue.</p>
	<p>2</p>	<p>Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères: La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...</p>
<p>Préserver l'identité architecturale</p>	<p>Caractéristiques générales</p>	<p>Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du territoire communal.</p>
<p>Préserver les paysages d'une insertion dissonante</p>	<p>Caractéristiques générales</p>	<p>Les autorisations de constructions ou d'évolution du bâti sont assujetties au devoir de prendre en compte l'environnement.</p>
<p>Permettre des aménagements légers associés à la découverte de la nature</p>	<p>2</p>	<p>Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés ;</p> <p>La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...</p> <p>Les constructions et abris pour animaux, démontables, exclusivement réalisés en bois, dans les règles de l'art, sans fondation, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, liés à des terrains d'agrément dès lors qu'ils sont conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel du site ;</p> <p>Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.</p>

## 2.2 : Au travers des emplacements réservés :

En application de l'article L 123-1.8 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés délimitent les terrains affectés à la réalisation ou à l'aménagement de voies publiques, d'ouvrages publics, d'installations générales et d'espaces verts.

Il y a quatre emplacements :

Emplacement 1 : implantation d'un équipement scolaire

Emplacement 2 : implantation d'un équipement inter-générationnel

Emplacement 3 : implantation d'un équipement sportif

Emplacement 4 : implantation d'une station d'épuration

## 2.3 : Au travers des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

En application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, des sites sont classés en EBC, espace boisé classé. Le principal boisement est celui de la Hardouinais.

Les boisements classés en EBC structurent le paysage.

## 2.4 : Au travers de la loi "Paysage" traduite notamment au 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme :

Conformément à la loi Paysage, des éléments relevant du patrimoine architectural, paysager ou environnemental, ont été repérés. Il s'agit soit :

- D'un réseau de haies structurantes,
- De vergers de poiriers,
- D'arbres remarquables.
- D'un ensemble d'architecture ou petit patrimoine à préserver.

## Tableau des surfaces

UA	4.6 hectares	0.29%
UB	16.7 hectares	1.04%
UE	7.1 hectares	0.44%
1AU	0.8 hectares	0.05%
2AU	35 hectares	2.15%
N	397 hectares	24.8%
A	701 hectares	43.8%
Ai	295 hectares	18.43%
Nh	143 hectares	8.9%
total	1 600 hectares	100%