

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE D' ERCÉ PRÈS LIFFRÉ :

L'analyse démographique et sociale de la commune témoigne d'une réelle attractivité. L'accès aisé à l'agglomération rennaise via l'A 84, la proximité de Liffré, des coûts d'acquisition moins élevés, sont certains des ressorts de l'intérêt porté à la commune par les porteurs de projets résidentiels. Ces motifs sont réels pour expliquer que l'on vienne mais pas suffisants pour expliquer que l'on reste vivre sur Ercé près Liffré. Le principal ressort tient à l'identité de la commune. Ercé près Liffré est un pôle de vie rural associant un bourg traditionnel et un semis de hameaux insérés dans un territoire vallonné, bocager et agricole, borné par deux grands massifs forestiers. C'est donc un paysage, une authenticité, une qualité de vie qui sont plébiscités.

L'objectif du PLU est de renforcer ces facteurs d'attraits, de les organiser pour conforter cette identité de pôle de vie rural en commune agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'articule donc autour des principes et actions suivants :

1) : La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental :

- La préservation des espaces naturels sensibles
- La préservation de l'identité rurale et agricole par la mise en valeur du patrimoine architectural,
- La préservation des paysages vallonnés et bocagers,
- Valorisation du paysage communal par des circuits de découverte.

2) : Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale :

- La pérennisation des exploitations agricoles.
- Un village d'activités artisanales ou tertiaires intégré au développement urbain de centre bourg.
- Le renforcement de l'offre commerciale de centre bourg.
- Le développement d'une offre nouvelle d'activités liées au tourisme telle que gîtes ruraux, chambres d'hôtes.

3) : Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble :

- Un centre bourg conforté, structuré,
- Un centre bourg qui offre une plate-forme diversifiée et cohérente de services à la personne,
- Des espaces publics en centre bourg et dans les villages à conforter qui favorisent la qualité du vivre ensemble,
- Un projet urbain organisé par une structure viaire hiérarchisée, diversifiée,
- Un projet urbain qui mobilise des densités graduelles pour produire une forme urbaine affirmant un caractère de bourg structuré et une gestion économe de l'espace,
- Un projet urbain qui intègre la dynamique de développement durable.

4) : Un développement équilibré et régulier de la population.

- Des capacités d'accueil qui répondent à l'attractivité justifiée de la commune :
- Un développement programmé pour générer une croissance régulière de la population
- Une offre résidentielle diversifiée pour assurer un renouvellement et une diversité sociale.

La protection et la valorisation du patrimoine architectural, paysager et environnemental.

Ercé près Liffre se développe sur un territoire communal occupé par une activité agricole et des espaces urbanisés en hameau. En dehors de ces espaces bâtis, des secteurs demeurent qui associent un paysage et des espaces naturels sensibles. Ces espaces doivent être préservés et leur qualité paysagère garantie par la protection des composantes boisées, des panoramas, du réseau hydrographique, des zones humides. En accompagnement de cette politique le PLU doit créer les conditions de connexions entre ces espaces naturels sensibles au travers de corridors biologiques.

- **Préservation des espaces naturels sensibles :**



Les éléments principaux du réseau hydrographique (ruisseaux, rivières, étangs ou mares associées à ce réseau de ruisseaux) seront protégés de telle sorte qu'aucune construction ou extension de constructions, autres que celles nécessaires au service public, ne viennent altérer leurs rives et leurs boisements.

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.

Les haies et boisements structurants feront l'objet d'une préservation visant à assurer le maintien du bocage existant, la modération de l'impact visuel des constructions dans le paysage, la gestion raisonnée des eaux de ruissellement.

Cette gestion raisonnée des eaux de ruissellement pourra conduire à compléter le réseau de haies et de fossés.

Le développement de l'urbanisation sera conditionné à la capacité du réseau d'assainissement.

- **préserv**er l'identité rurale et agricole par la mise en valeur du patrimoine architectural :

La protection patrimoniale doit être le motif premier de la mise en oeuvre du changement de destination.

Les éléments répertoriés du petit patrimoine feront l'objet de mesure de protection adaptée.

- **Préserver les paysages vallonnés et bocagers :**

L'implantation de constructions nouvelles en secteur rural, qu'elle soit liée au développement des villages ou aux exploitations agricoles ne devra pas porter atteinte à la lecture des lignes de crêtes.

- **Valorisation du paysage communal par des circuits de découverte :**

Le réseau de chemins de randonnées et de Gr existant sera complété par un linéaire complémentaire visant à créer sur chaque cadran de la commune, un principe de boucle de découverte.

Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale,

La croissance résidentielle moteur de l'augmentation de la population doit se conjuguer avec l'augmentation de l'offre de l'emplois pour :

- Assurer une diversité de fonctions sur la commune
- Limiter le nombre de déplacements « domicile-travail »,

Le PADD retient donc comme facteurs de développement économique :

- **La pérennisation des exploitations agricoles.** Activité économique importante de la commune, l'agriculture doit demeurer un vecteur de dynamisme économique et d'affirmation d'une identité communale rurale et agricole. Les conditions d'évolution du bâti de tiers à l'agriculture seront limitées pour garantir une capacité d'évolution du bâti lié et nécessaire à l'activité agricole. La pérennisation des exploitations passe par la protection des outils agricoles.
- **Un village d'activités artisanales ou tertiaires** intégré au développement urbain de centre bourg. Il a vocation à accueillir des activités artisanales dans un cadre urbain et architectural qui assure une qualification de la façade urbaine, une transition harmonieuse avec le paysage rural avoisinant.
- **Le renforcement de l'offre commerciale de centre bourg** : le développement de la population va accroître la clientèle des commerces actuels et permettre d'en assurer la dynamisation, la diversification et la pérennité.
- **Le développement d'une offre nouvelle d'activités liées au tourisme** telle que gîtes ruraux, chambres d'hôtes.

Le renforcement d'un "pôle de vie rural" qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble,

Un centre bourg conforté, structuré :

- Un développement résidentiel localisé principalement en complément du bâti de centre bourg pour privilégier la relation de proximité entre habitat et services,

Un centre bourg qui offre une plate-forme diversifiée et cohérente de services à la personne :

- Renforcement de l'offre de services plus particulièrement pour les personnes âgées,
- Développement d'une offre commerciale et artisanale intégrée à la structure de centre bourg,
- Le renforcement des équipements associatifs, culturels et sportifs,

Des espaces publics en centre bourg et dans les villages à conforter qui favorisent la qualité du vivre ensemble :

- Privilégier une ergonomie des espaces publics aux usages bien déterminés,
- Mailler le centre bourg d'un réseau de cheminements piétons qui assurent une relation aisée, agréable et sécurisée entre les différentes fonctions (habitat, équipements, commerces...),

Un projet urbain organisé par une structure viaire hiérarchisée, diversifiée :

- Conforter un axe principal de desserte du tissu qui soulage la place de l'église et irrigue l'aire urbaine au travers d'axes secondaires ou tertiaires,
- Assurer un maillage piéton cycle qui assure une bonne connexion entre secteurs d'habitat, équipements et commerces :

Un projet urbain qui mobilise des densités graduelles pour produire une forme urbaine affirmant un caractère de bourg structuré et une gestion économe de l'espace :

- Une densité plus importante en accroche du tissu central.
- Des densités ponctuelles en périphérie qui assureront au travers de modèles tels que les hameaux nouveaux, une transition entre tissu urbain et zone rurale.
- Des densités compatibles avec la gestion aériennes des eaux pluviales, l'aménagement d'espaces récréatifs, la préservation et la valorisation des espaces naturels d'intérêt, la protection des espaces agricoles.

Un projet urbain qui intègre la dynamique de développement durable :

- Des implantations de constructions qui, autant que faire se peut, intègrent la problématique énergétique (orientations des constructions, matériaux, énergies),
- Une organisation globale des fonctions et des modes de déplacements qui limitent l'usage de la voiture,
- Une mixité urbaine support de mixité sociale,
- Une gestion raisonnée des eaux pluviales associant démarche individuelle et collective,

Un développement équilibré et régulier de la population

Des capacités d'accueil qui répondent à l'attractivité justifiée de la commune :

Le moteur du développement démographique, du renouvellement et de la diversification sociale demeure l'offre résidentielle. Il faut organiser et programmer ce développement résidentiel pour qu'il soit compatible avec les objectifs de programmation d'équipements.

Un développement programmé pour générer une croissance régulière de la population :

L'offre résidentielle doit être quantitativement suffisante et elle doit, au travers des produits habitat, assurer la satisfaction d'une diversité de population garante de la diversité sociale d'une part et compenser d'autre part le desserrement des cellules familiales.

En conséquence le PADD retient les principes suivants :

- Une croissance des constructions de l'ordre de 25 logements par an dont 20 à 22 logements sur l'aire agglomérée.
- Pour une population d'environ 2 500 habitants en 2 020.

Le rythme programmé correspond à une évolution d'environ 2.7% par an qui traduit :

- D'une part, l'expression d'une croissance souhaitée pour assurer le renouvellement de la population,
- et d'autre part, la volonté d'infléchir le rythme de croissance connu entre 1999 et 2006 (+ 4.5% par an) pour le rendre compatible avec l'effort acceptable de corrélation des équipements et la capacité de la commune à insérer ces nouveaux arrivants.

Une offre résidentielle diversifiée pour assurer un renouvellement et une diversité sociale :

Ainsi le PADD programme :

- Un parc de logements diversifiés de maisons en lots libres mais aussi groupés, d'appartements en petits collectifs ou de formules intermédiaires permises par les programmes de semi-collectifs,
- un renouvellement du parc induit par le changement de destination du patrimoine local,
- 20 % de logements sociaux,
- 5% d'accession sociale à la propriété pour maintenir la diversité sociale de la population et initier aussi un parcours résidentiel sur la commune,
- 2 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite par tranche de 10 logements sociaux et intermédiaires.
- La mise en place de dispositifs permettant de maîtriser le coût du foncier,

permettant ainsi l'accueil de personnes âgées, de familles monoparentales, de couples de jeunes actifs sans enfants... et de familles.

La mise en oeuvre de procédures permettant de maîtriser les coûts de foncier :

Le recours à la ZAC peut être un outil utile permettant d'assurer une maîtrise des prix du foncier et une maîtrise des "coûts de sortie". Cela permettra d'adapter une part de l'offre à des profils ciblés assurant ainsi une bonne diversité sociale et générationnelle.