

PAYSAGE
URBANISME

Département de :

L'Ille et Vilaine

Commune de :

PIRÉ-SUR-SEICHE

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet B – Le territoire rural

titre 1 - Prise en compte des risques	4
titre 1.2 - LES RISQUES D'ORIGINE NATURELLE ET TECHNOLOGIQUE	6
titre 1.3 - LES SERVITUDES	9
titre 1.4 - LES MARGES DE REcul	11
titre 2 - Prise en compte de l'environnement.....	12
titre 2.1 - OBJECTIFS ET ENJEUX PAR THEMATIQUE	13
titre 2.2 - TRADUCTION REGLEMENTAIRE SELON LES ORIENTATIONS DU PADD	32
titre 2.3 - Prise en compte de la notion de corridors écologiques (trame verte et bleue)	42
titre 2.4 - Explication des règles pour les zones A et N	46
titre 2.5 - PRESENTATION DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	63
titre 3 - Le projet au regard des principes légaux et des Lois GRENELLE 1 et GRENELLE 2.....	77
titre 3.1 - NOTION D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	81

titre 1 - Prise en compte des risques

La prévention des risques est un des objectifs fondamentaux pour la sécurité de la commune. A travers la procédure de délivrance du permis de construire, des moyens juridiques permettent de prévenir des risques, tant naturels que technologiques. Tout permis de construire doit être conforme aux prescriptions du PLU .Or, depuis la loi n°87-565 du 22.07.1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, le PLU doit prendre en compte les risques naturels et technologiques (code de l'urbanisme, art L123.I)

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ». « il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ». (code de l'urbanisme, art R.111-2) « la construction peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas accessibles aux engins de lutte contre le feu (code de l'urbanisme, art R.111-2)

titre 1.1.1 - Règles instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques et nuisances

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Synthèse sur les dispositions prise par le PLU pour la prise en compte des risques et nuisances
Section I	Art 1 & Art 2	Marge de reculement <i>Pour toutes les zones concernées, les limitations sont aux spécifiées aux articles 1 et 2</i>	- Report au plan de zonage des marges de recul au code de la voirie départementale, des marges relatives aux nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la visibilité - Assurer la réduction des nuisances sonores - Réduire les effets accentogènes
		Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)		<ul style="list-style-type: none"> - Limiter le développement des zones sensibles (écoles, établissements sociaux, habitats...) en contiguïté des axes supportant notamment des flux important RD 777
		Protection de la qualité de l'eau	A et N	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la protection de la qualité des eaux - Respecter l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique - Protection des cours d'eau, des fonds de vallées, des zones humides - Instauration des périmètres autour du captage d'eau potable

Section II	Art 3	La sécurité des usagers et des riverains des voies <i>Les accès sur certaines voies départementales sont limités voir interdits</i>	Zones U / AU	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter les accès privatifs individuels source de conflits et de risques entre les usagers et les riverains - Regrouper les accès pour limiter les points de conflits - Assurer la visibilité - Réduire les effets accentogènes
	Art 6	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Toutes zones	
	Art 12	La réalisation d'aire de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques	Toutes zones	

titre 1.1.2 - Règles instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Synthèse sur les dispositions prise par le PLU pour la prise en compte des risques et nuisances
Section II	Art 4	Protection des eaux et des ouvrages d'assainissement <i>Prescription générale :</i> Interdiction de mélange des eaux usées et eaux pluviales	Toutes zones	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau - Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)
		<u>Eaux usées dans les zones équipées :</u> <i>Obligation de raccordement</i>	Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement
		<u>Eaux pluviales :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe - Prétraitement nécessaire des eaux résiduaires industrielles 	Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif	<ul style="list-style-type: none"> - Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part.

titre 1.2 - LES RISQUES D'ORIGINE NATURELLE ET TECHNOLOGIQUE

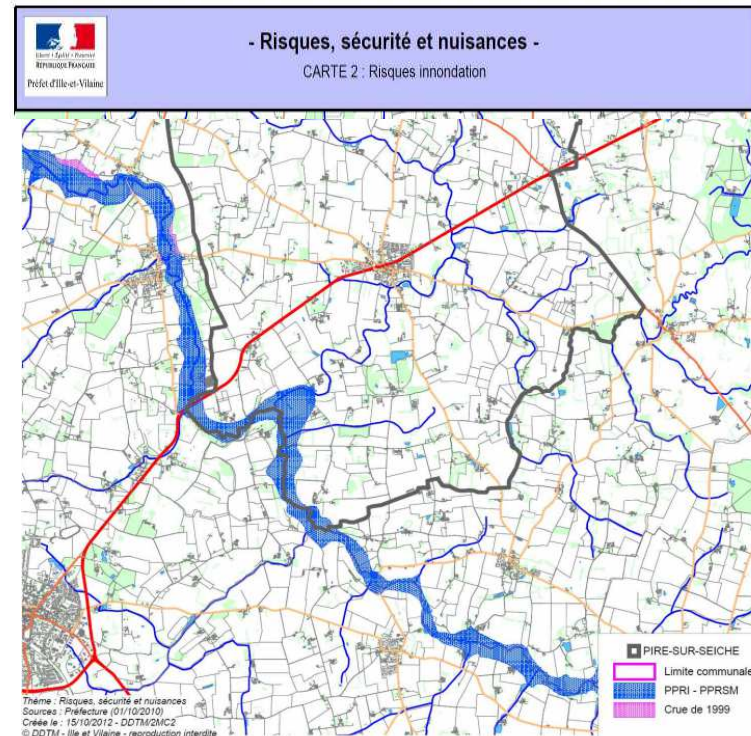
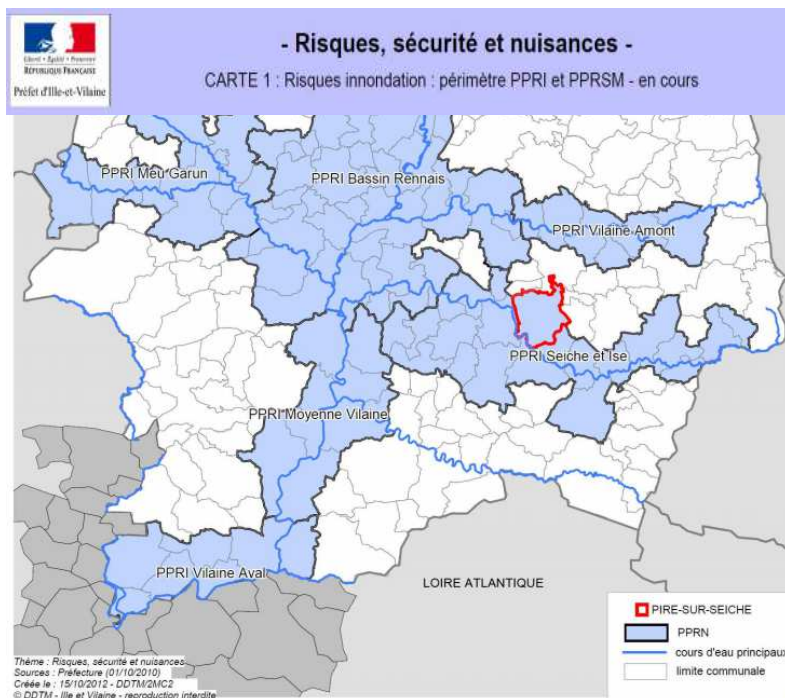
L'ensemble des risques sont recensés dans le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs)

La loi 95-101- du 2 Février 1995 a modifié en particulier la loi du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et a instauré les **Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles**.

➔ Le risque d'inondation

La commune est concernée par le PPRi Seiche et lse qui constitue une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU. Aussi le règlement du plan de prévention des risques d'inondation du bassin de la seiche et de l'ise seront annexé au règlement du PLU et le règlement de chaque zone concernée en fera un renvoi spécifique.

L'atlas des zones inondables de 1997 a par ailleurs identifié les zones inondables des autres cours d'eau. Les secteurs en bordure des cours d'eau seront protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver el champs d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entrainer aggravation du risque notamment en aval



➔ **Le risque sismique**

La Bretagne est classée en zone de sismicité par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique. Le décret 2010-1254 définit les zones de sismicité les contraintes de constructions à la fois pour les éléments non structuraux (cheminées, balcons...) des habitations individuelles et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur ou potentiellement à risque (ICPE...). Ces décrets entrent en vigueur le 1er mai 2011. Ce classement emporte également obligation d'information des acquéreurs et Locataires (IAL).

➔ **Le risque de mouvement de terrain**

La commune peut être ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement des sols liés au cycle « sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ». Cette contrainte doit être prise en compte par les constructeurs dans les choix des modes constructifs notamment pour les fondations.

➔ **Le risque de feux de forêt**

La commune est particulièrement exposée au risque de feux de forêt. A ce titre, elle figure à l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980. Il conviendra d'exclure, à l'intérieur et à proximité, toutes les constructions ou installations susceptibles d'aggraver le risque. Il est rappelé qu'en application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral réglementaire permanent relatif à la protection des forêts et landes contre l'incendie du 12 mai 2003, la largeur des bandes à débroussailler et maintenir débroussaillées de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains boisés, plantations, reboisements et landes jusqu'à 200 m de ces terrains est fixée à 20 m, nonobstant l'obligation prévue à l'article L.322-1-1 du Code Forestier qui fait obligation aux propriétaires d'habitations de maintenir leurs abords débroussaillés jusqu'à une distance de 50 m.

➔ **Le risque industriel et technologique**

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages institue les plans de prévention des risques technologiques. Elle instaure en particulier les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) pour les établissements les plus dangereux (SEVESO...). Aucun établissement de ce type n'est présente sur la commune.

➔ **Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)**

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses principalement transitant par les voies routières (RD 777).

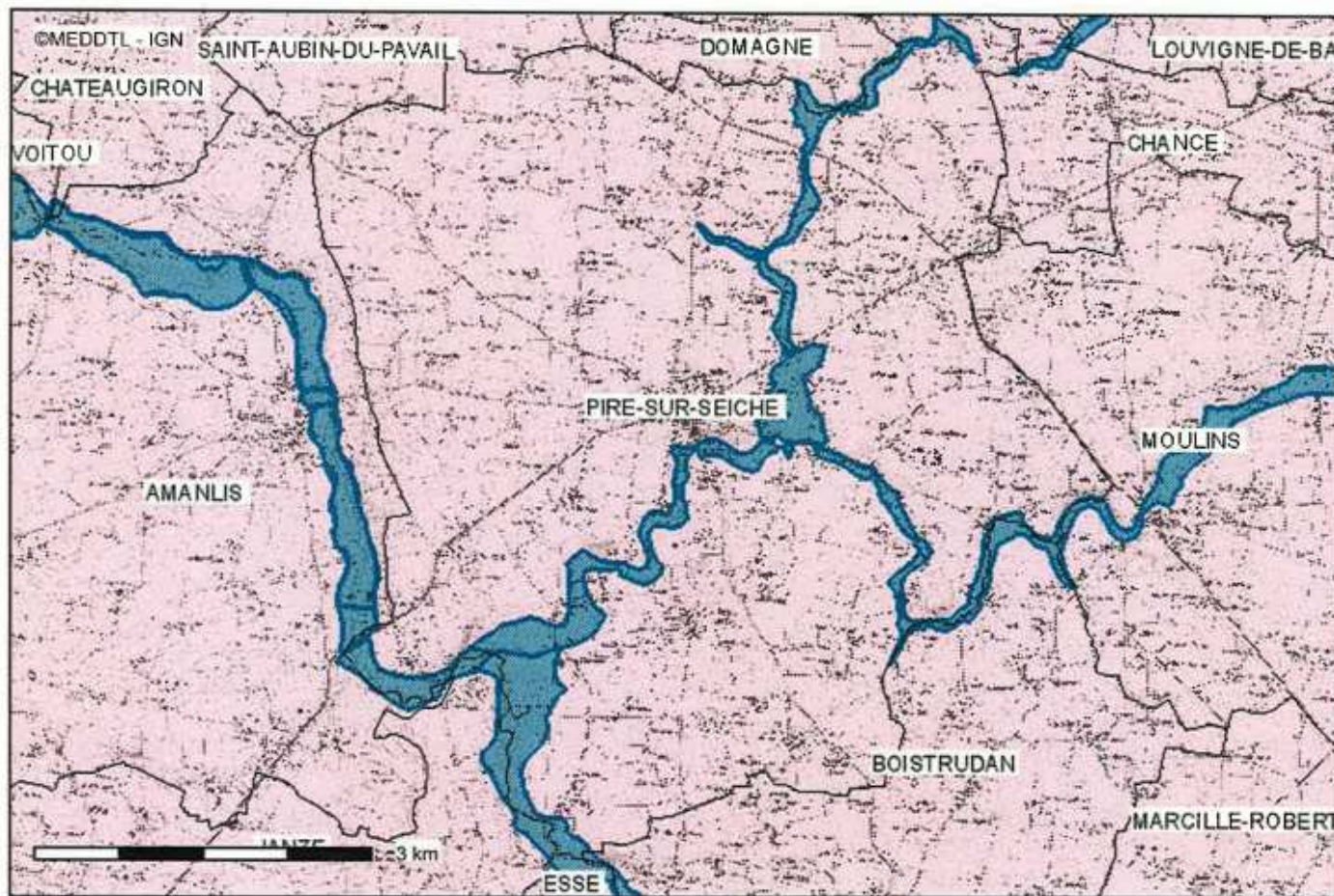
➔ **Le risque de rupture de digue**

La commune pourrait être concernée par le risque de rupture de la digue des plans d'eau situés sur le territoire de la commune ou des communes avoisinantes.

➔ **Le risque de nuisances sonores**

La commune n'est pas concernée par le risque de nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre.

Cartographie des risques en Ile-et-Vilaine



Date d'impression : 12-10-2012

-  Communes
-  Aléa inondation - Couche de synthèse
- Aléa sismique de 2005
 -  Faible
 -  Modéré
 -  Moyen

Description :

Cartographie des risques en Ile-et-Vilaine - Information Acquéreurs Locataires - Source : <http://cartorisque.prim.net>

Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou à la préfecture.

titre 1.3 - LES SERVITUDES

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique et pour certaines le règlement du Plan Local d'Urbanisme en fait des rappels.

Une servitude d'utilité publique doit avoir fait l'objet d'une enquête publique et d'un acte officiel (loi, décret, arrêté).

Elle est alors opposable aux tiers et doit obligatoirement figurer au plan local d'urbanisme, dans un souci de bonne information du public.

La servitude A1 a été abrogée par la loi d'orientation sur la forêt

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
A 4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Code de l'environnement notamment Art L.211-7 et L.213-10 Code rural Art L.151-36 à L.151-40 Décret n° 2005-115 du 07/02/2005	Arrêté préfectoral du 25/03/1907 Statuts approuvés le 23.04.1993, modifiés le 14.08.2000 et le 25.06.2003	Cette servitude s'applique à tout le département. servitude de passage de 8 m le long des cours d'eau	DDTM Syndicat des Dignes et Marais de Dol de Bretagne
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 4.8.1962 Décret 64-153 du 15.2.1964		Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers	COMMUNE ou Syndicat Si des servitudes ont été instituées par arrêté préfectoral, <u>il faut un report graphique</u>
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15.06.1906 modifiée Loi du 8.04.1946 (article 35) Ordonnance du 23.10.1958 Décrets du 6.10.1967 et du 11.06.1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 6.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.6.1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution	ErDF (annexe transmise à la mairie par mail le 19/11/2012)

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
PM 1	Plan de Prévention des Risques Inondation	Art 40.1 de la loi du 22.07.1987 Décret 95.1089 du 05.10.1995	Arrêté préfectoral du 12/08/2008	PPRI du bassin de la Seiche et Isle	DDTM/2MC2/RISK (Peut fournir fichier informaique)
PT 3	Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications.	Loi n°52-223 du 27/02/1952 Décret n°62-273, 274, 275 du 12/03/1962 Article L.46 à L53, L66 à L71, R43 et D407 à D411 du code des postes et des télécommunications	Conventions de servitudes	câble Janzé-Noyal sur Vilaine (tronçon Piré sur seiche-Chateaugiron)	France-Télécom GAT/Foncier (annexe 13)
T 5	Servitudes aéronautiques de dégagement contre les obstacles	Code de l'Aviation Civile Articles L281-1 et R241-1 à R243-3	Décret du 25.11.1987	Aérodrome de Rennes-Saint-Jacques	DRAC Nord DDTM/BA Figure au POS opposable
T 7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du CU	Arrêté du 25/07/1990 - Circulaire du 25/07/1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	Direction de l'Aviation Civile Ouest Voir POS opposable (annexe 14)

Par ailleurs, il est à noter l'existence des lignes électriques à haute et très haute tension.

- 90 KV N°1 DOMLOUP-DROUGES
- 400 KV N° DOMLOUP-UDON
- 400 KV N°2 DOMLOUP-UDON
- 90 KV N°1 DOMLOUP-DOUAIRES

Groupe Maintenance Réseau Bretagne
ZA de Kerourvois Sud
29500 ERGUE GABERIC

titre 1.4 - LES MARGES DE REcul

Conformément au code de la voirie départementale, les marges de recul applicables aux routes départementales situées sur le territoire de la commune, sont reportées au plans et récapitulées dans le tableau ci-dessous. Les marges de recul préconisées s'appliquent en dehors de l'agglomération au sens de l'article R113-2 du Code de la Route, elles constituent des zones non-aedificandi le long des axes de circulation. Les marges de recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie seront reportées au plan du PLU.

Les objectifs envisagés pour leur mise en place sont les suivants :

- Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier
- Empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

catégorie	route départementale	marges de recul hors agglomération	
		usage habitation (mètres)	autres usages (mètres)
B	777	100	50
C	463	50	25
D	32	conseillé 25	conseillé 25
D	37	conseillé 25	conseillé 25
D	105	conseillé 25	conseillé 25

titre 2 - Prise en compte de l'environnement

Motivation des règles concernant les zones naturelles, la protection des paysages et des sites, la protection des milieux et plus largement de l'environnement.

La politique de développement établie par le conseil municipal et fixée dans le PADD, repose sur l'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que sur la mise en avant d'objectifs de préservation.

Cette partie a pour objectifs :

- de présenter l'articulation entre le diagnostic, les objectifs communaux, le PADD et les mesures réglementaires ;
- d'expliquer les mesures réglementaires prises pour assurer l'application des objectifs de préservation des paysages, des milieux et plus largement de l'environnement, fixés dans le PADD ;
- de présenter les mesures concrètes prises en matière de préservation des cours d'eau et des zones humides afin de répondre aux objectifs du SAGE Mayenne ;
- d'aborder la notion d'évaluation environnementale ;
- de montrer la prise en compte des corridors écologiques.

Cette partie se décompose ainsi :

PARTIE A OBJECTIFS ET ENJEUX PAR THEMATIQUE	PARTIE B TRADUCTION REGLEMENTAIRE SELON LES ORIENTATIONS DU PADD	PARTIE C EXEPLICATION DES REGLES PAR ZONES
<ul style="list-style-type: none">▪ L'environnement physique<ul style="list-style-type: none">- La géologie- Le relief- L'eau▪ L'environnement biologique<ul style="list-style-type: none">- Le climat- L'espace agricole- Le complexe bocage-boisement- Les zones humides- Trame verte, bleue et corridors▪ L'environnement vécu<ul style="list-style-type: none">- Le patrimoine naturel recensé- Les unités paysagères- Les paysages du bourg	<ul style="list-style-type: none">▪ Faire de l'agriculture un axe fort du PADD<ul style="list-style-type: none">- Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène- Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue- Promouvoir et garantir l'identité bocagère communale▪ Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place<ul style="list-style-type: none">- Attester la vocation paysagère des plateaux agricoles- Soutenir les ensembles de vallées	

Précision sur l'articulation des objectifs de préservation et les mesures réglementaires : La compréhension du patrimoine naturel repose sur une lecture « multicouches ». Ainsi, les mesures réglementaires prises pour la protection de ce patrimoine se superposent les unes aux autres pour aboutir à un schéma global.

titre 2.1 - OBJECTIFS ET ENJEUX PAR THEMATIQUE

Thème 1 L'environnement physique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
La géologie	<ul style="list-style-type: none">• <u>Le socle communal est dominé par les schistes et grès briovériens.</u> Ces roches tendres produisent un relief moyennement ondulé.• <u>Les dépôts alluvionnaires</u> en fond de vallées sont très perceptibles sur la carte géologique, ils <u>esquissent les trois principales vallées</u> que sont la Seiche, la Quincampoix et le Tailleped .• <u>Les sédiments éoliens</u> arrivés au quaternaire <u>recouvrent les différents plateaux sur les parties hautes du territoire.</u> Ces secteurs correspondent à des sols propices au développement de l'agriculture.	<ul style="list-style-type: none">• Porter une attention particulière aux zones de dépressions qui sont susceptibles d'accueillir une faune et un flore singulière.• Localiser les secteurs à plus forte valeur agronomique et les préserver.	<ul style="list-style-type: none">• Les fonds de vallées peuvent constituer des sites sensibles en raison de leurs liens étroits avec les milieux aquatiques et la présence d'un sous-sol peu perméable.• Préserver le potentiel agronomique des terres en protégeant les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles

Thème 1 L'environnement physique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
Le relief	<ul style="list-style-type: none">• <u>Une impression générale de paysage agricole ondulé</u> : En sillonnant le territoire communal, on découvre un relief irrégulièrement ondulé. Le bocage particulièrement distendu sur les plateaux accentue cette identité en offrant au regard une ligne d'horizon homogène, onduleuse et agricole.• <u>La formation d'une vaste cuvette</u> : Le territoire communal revêt un caractère de grand plateau traversé par une vaste dépression en raison des vallées qui le parcourt : la Quincampoix et le Veloupe. Cette configuration topographique du territoire communal correspond à un bassin.• <u>Trois hauteurs sur les franges qui offrent des vues lointaines</u> : Les nombreux points hauts découverts de leur trame bocagère génèrent d'abondantes perceptions lointaines.• <u>Les plateaux qui marquent les hauteurs communales se répartissent en trois groupes et bornent les limites administratives</u> : Le Ballon, L'Epinay et L'Oliverie.	<ul style="list-style-type: none">• Porter une attention particulière aux hauteurs visuellement sensible, notamment au regard des zones de développement sur la frange Nord du bourg.• S'interroger sur le maintien des identités locales générées par le relief (formation d'une cuvette).• Mettre en relation le relief, le couvert végétal et les constructions et définir le cas échéant les vues lointaines de qualité à préserver.	<ul style="list-style-type: none">• L'ensemble topographique de la Seiche et de la Quincampoix forme une identité singulière et qu'il convient de prendre en compte.• Dans une moindre mesure les dépressions liées au ruisseau de Tailleped et de Veloupe marquent les paysages communaux en accentuant le phénomène de cuvette.• Le relief et le bâti sont indiscutablement liés. Le village s'inscrit très discrètement sur les lignes basses du territoire communal. Les zones de développement devront poursuivre ce trait identitaire.• A travers la ZAC, une attention particulière est apportée sur la frange Nord du bourg qui gagne progressivement les hauteurs et la ligne de crête. Il est prévu des plantations d'arbres tiges en fond de parcelle pour limiter l'impact visuel de la future frange urbaine.

Thème 1 L'environnement physique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
L'eau	<ul style="list-style-type: none"> • La commune est comprise, dans l'ensemble de bassins hydrographiques dénommé Loire-Bretagne et dans le bassin versant de la Vilaine. Il existe pour ces bassins versants des documents supra communaux visant la protection de la qualité et de la quantité des eaux. Il s'agit du <u>SDAGE Loire-Bretagne</u> et du <u>SAGE Vilaine</u>. • A niveau géographique inférieur, le territoire communal dépend du syndicat intercommunal du bassin versant de la Seiche. Le syndicat a pour objectif d'améliorer la qualité des eaux, d'entretenir et de restaurer l'ensemble des cours d'eau du bassin. • Le territoire communal repose en grande partie sur des schistes briovériens. Il s'agit de roches sédimentaires recouvertes en général d'argiles ce qui rend le socle communal relativement imperméable. C'est une des raisons pour laquelle on recense de nombreux ruisseaux et rivières. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la compatibilité entre les objectifs de développement émis par la commune et les documents supra communaux (SDAGE et SAGE). • Assurer la compatibilité entre les objectifs de développement émis par la commune et les objectifs d'amélioration du syndicat intercommunal du bassin versant de la Seiche. • En s'appuyant sur l'inventaire des cours d'eau assurer la pérennité du réseau hydrographique. • Dresser un inventaire du réseau hydrographique afin d'apporter à tous les cours d'eau et retenues d'eau une mesure réglementaire protectrice. Le degré et la mesure de protection devront être en corrélation avec la nature, l'importance et l'inscription du cours d'eau dans des limites physiques. • Porter une attention particulière aux zones de dépressions qui sont susceptibles d'accueillir une faune et un flore singulière. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Faire de l'eau et des milieux aquatiques un axe fort du PADD.</u> • La trame bleue communale repose sur un chevelu hydrographique dense s'organisant, de manière directe ou indirecte, autour de la rivière La Seiche. Elle constitue une armature souple, diffuse et discrète, assurant ainsi de nombreuses continuités écologiques. <u>Cette trame bleue doit être définie et localisée afin d'en préserver son intégrité.</u> • <u>La trame bleue doit être mise en relation avec la trame verte</u> afin d'offrir une image (et une préservation) correspondant aux <u>corridors écologiques</u> en place. Cette mise en parallèle est également nécessaire à la limitation des ruissellements. La préservation des talus antiérosif apparaît essentiellement dans la protection de la ressource en eau et la lutte contre les inondations.

- Le réseau hydrographique s'articule principalement autour de :
 - La rivière **La Seiche** qui draine l'ensemble du réseau hydrographique communal ;
 - Le ruisseau **La Quincampoix** qui traverse méandreusement la commune et marque la frange urbaine Sud ;
 - Le ruisseau de **Tailleped** et ses affluents qui scindent le nord du territoire.
 - De **nombreux petits ruisseaux** et rus, tous affluents des trois principaux cours d'eau communaux.

- L'eau est ainsi omniprésente dans les paysages avec un relief modelé par cette trame hydrographique. A l'inverse de nombreux territoires communaux, le réseau hydrographique marque avant tout le centre du territoire.

Thème 1 L'environnement physique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
L'eau	<ul style="list-style-type: none"> • La commune est concernée par les risques d'inondations. Le PPRI Seiche et Ise (plans de prévention du risque inondations) constitue une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> • Localiser les secteurs soumis au risque d'inondation. • Préserver le champ d'expansion des crues. • Veiller à ce que les projets d'aménagement ne créent pas de risques d'inondations supplémentaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Il incombe à la commune d'identifier les secteurs soumis au risque d'inondation et de les repérer sur le règlement graphique du document d'urbanisme. • Une réglementation particulière sera édictée afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.
	<ul style="list-style-type: none"> • La commune dispose d'un assainissement collectif. La station d'épuration est située au Sud de la zone agglomérée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les futurs secteurs d'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Parer aux incidences de l'urbanisation sur la maîtrise des eaux usées
	<ul style="list-style-type: none"> • Les eaux pluviales de ruissellement sont collectées par des fossés et majoritairement par des canalisations enterrées sous les voies de desserte. 	<ul style="list-style-type: none"> • Traiter les eaux pluviales de ruissellement afin d'en améliorer la qualité. • Inciter à la récupération des eaux pluviales. • Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales afin de réduire les rejets et les risques d'inondation en aval. 	<ul style="list-style-type: none"> • La trame bleue participe à l'assainissement des eaux pluviales des parties agglomérées. Il convient ainsi, et en raison du lien privilégié entre le bourg et la trame bleue, de proposer des modes d'assainissement respectueux de cette trame bleue.

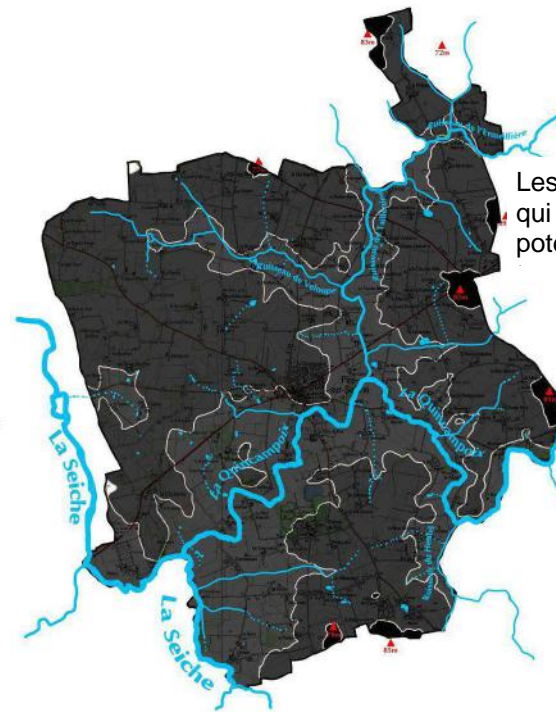
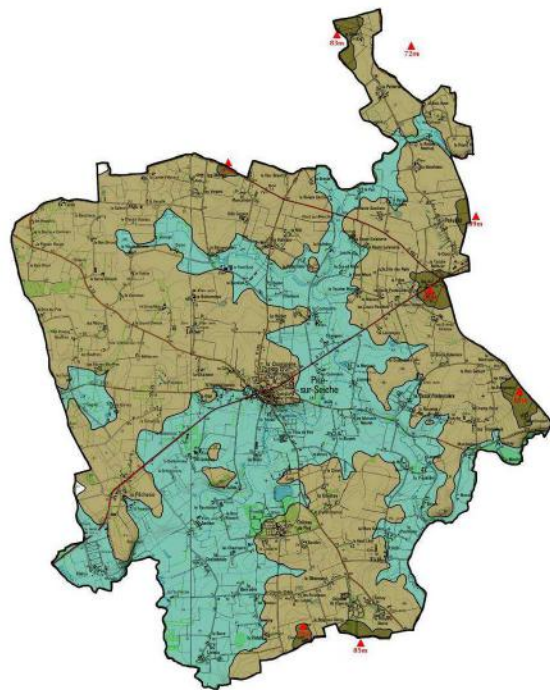
Thème 1 L'environnement physique *Synthèse cartographique*

Enjeux
Éléments à préserver

Synthèses / constats

Un socle communal

Un réseau hydrographique



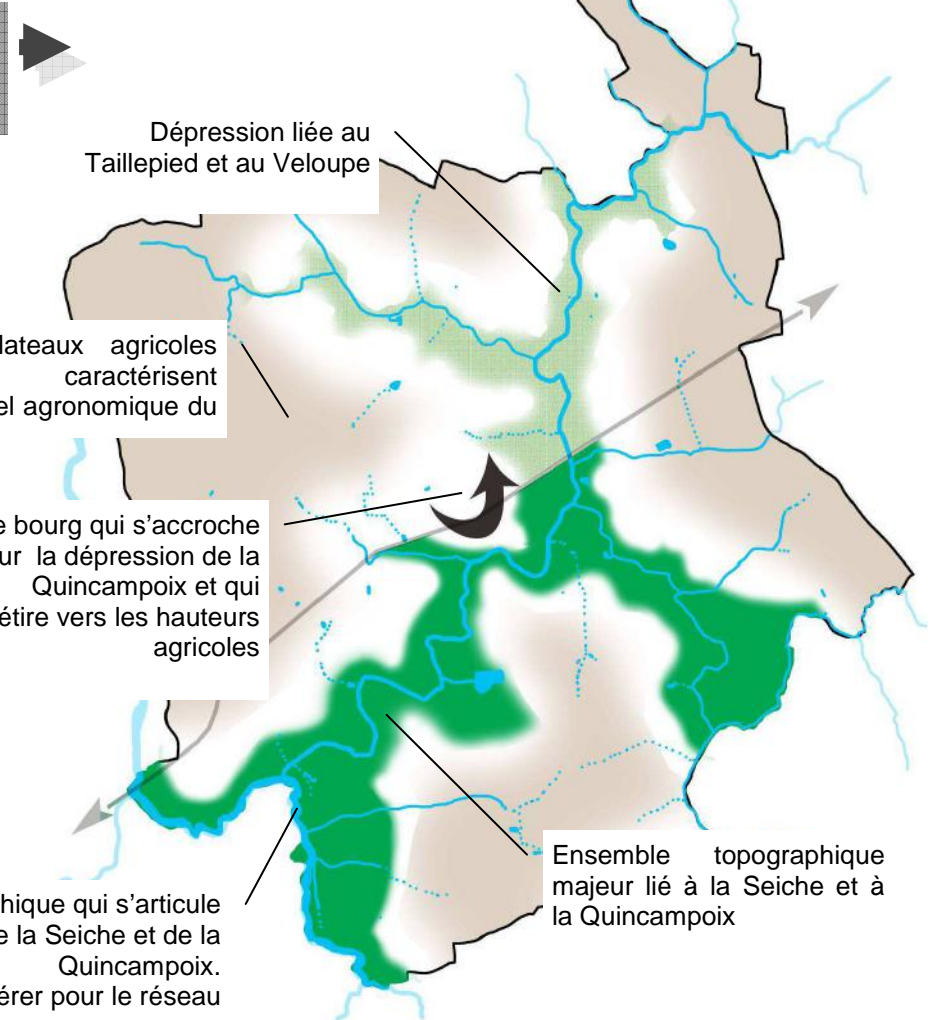
Dépression liée au
Taillepie et au Veloupe

Les plateaux agricoles
qui
potentiel agronomique du

Le bourg qui s'accroche
sur la dépression de la
Quincampoix et qui
s'étire vers les hauteurs
agricoles

Le réseau hydrographique qui s'articule
notamment autour de la Seiche et de la
Quincampoix.
Il faut considérer pour le réseau

Ensemble topographique
majeur lié à la Seiche et à
la Quincampoix



Thème 2 L'environnement biologique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
L'espace agricole	<ul style="list-style-type: none"> • La lecture des composantes paysagères fait apparaître une mosaïque agricole distendue, très ouverte et très présente sur l'ensemble du territoire. Le territoire communal présente ainsi une forte concentration de terres cultivées. • Les 47 exploitations (sur 54 recensés) mettent en valeur un total de 3 003 ha dont 2 284 ha sont à Piré-sur-Seiche. (superficie communale : 3634 ha). • La production laitière arrive en première production. 22 exploitations déclarent un atelier de production complémentaire. • Des bâtiments fonctionnels et plus précisément, 60 % de ces bâtiments seraient récents et fonctionnels. 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection des espaces agricoles nécessaires au maintien à long terme d'exploitations agricoles viables. • Protection des sièges d'exploitation • Limitation des coupures de l'espaces agricole. • Favoriser les formes urbaines compactes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le maintien de l'agriculture sur la commune résulte d'une double exigence : pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique et considérer la zone agricole comme épaulant la trame verte et bleue. • La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agraire de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail". La protection de « L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes : la protection des sièges d'exploitation et la protection des infrastructures, donc l'espace agricole. • La mise en place d'une zone agricole stricte doit être la traduction de cette volonté. Elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle doit être réservée aux usages agricoles.

Thème 2 L'environnement biologique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
Le complexe bocage-boisement	<ul style="list-style-type: none"> • La commune appartient à un secteur bocager résiduel (peu dense) composé essentiellement de chênes pédonculés, de châtaigniers, de hêtres et de merisiers. • Actuellement, le réseau bocager résiduel se concentre majoritairement dans les zones de dépressions à proximité des principaux cours d'eau. Ces cordons boisés (composés essentiellement de peupliers) marquent les vallées, soulignent l'hydrographie mais banalisent le paysage. • La commune a bénéficiée de programmes de replantations bocagères. 75 kml de haies ont ainsi été replantées sur le territoire communal. • Les boisements sont assez peu importants, ils occupent principalement les zones difficilement utilisables en agriculture (bas-fonds médiocres, fortes pentes, affleurements rocheux...) ou sont en relation avec d'anciennes propriétés seigneuriales (château des Pères, château de l'Épinay, manoir de la Beauvais) • A noter que l'on recense cependant une forêt privée dotée d'un plan simple de gestion. Il s'agit du bois du château de Piré s'étendant sur une surface de 13ha 93. • Le plan d'occupation des sols préserve déjà plusieurs îlots boisés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les haies issues de programmes de replantations bocagères. • Prendre en compte l'identité bocagère de la commune et rechercher sa mise en valeur. • Apporter des mesures de préservation pour les boisements qui participent activement à la structuration des paysages communaux et plus particulièrement aux abords des anciennes propriétés seigneuriales. • Préserver les continuités boisées qui forment des corridors écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maintien d'un réseau <u>arboré structurant et pertinent</u> et apporter une protection du bocage <u>adaptée aux évolutions modernes de l'agriculture</u>. • Proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à l'identité bocagère communale. • Quelques formations boisées accompagnent les anciennes propriétés et participent activement à la lecture des paysages. En assurant leur protection, la commune fait le choix d'affirmer la volonté de préserver ces ensembles qualitatifs. Les bois, généralement de petites tailles, et seront repérés et préservés. • La volonté communale n'est pas de figer l'ensemble du réseau arboré, mais de proposer le maintien d'une armature correspondant à l'identité paysagère du territoire. A valoriser

Thème 2 L'environnement biologique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
Les zones humides	<ul style="list-style-type: none"> • Un inventaire des zones humides à l'échelle du bassin versant de la Seiche a été réalisé sur la commune en 2007. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune se doit, aux vues des exigences réglementaires et des nouvelles dispositions du SDAGE Loire Bretagne, de mettre à jour l'inventaire des zones humides. • 93,76 hectares de zones humides ont été recensées sur la commune de Piré-sur-Seiche. • La moitié des zones humides sont des prairies trouvant un usage agricole (pâturage, fauche). • Les zones humides boisées, qu'elles soient spontanées ou plantées, représentent plus d'un quart des zones humides de la commune. Les deux tiers sont des peupleraies. • Viennent ensuite les mares et les plans d'eau qui représente 15% de la surface des zones humides. 122 plans d'eau ont été recensés, depuis la mare de quelques mètres carrés, au plan d'eau de plus de 2 ha (Château de Piré) • Les autres types de zones humides sont peu représentées (Roselière, mégaphorbiaie, zone marécageuse ou zone humide cultivée) mais peuvent abriter une biodiversité singulière. • L'inventaire des cours d'eau a permis de mettre à jour le réseau hydrographique. C'est environ 6 km de cours d'eau non identifiés sur les cartes IGN qui ont été ajoutés au réseau hydrographique 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la compatibilité entre les objectifs de développement émis par la commune et le SAGE Vilaine. • Garantir la pérennité des zones humides communales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local. Pour cela, le document d'urbanisme communal doit s'attacher à localiser les secteurs constituant les zones humides fonctionnelles d'intérêt local. • Appliquer aux milieux et zones humides identifiés des mesures de protection conformément aux prescriptions du SAGE.

Thème 2 L'environnement biologique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
<p>Trame verte, bleue et corridors</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le réseau hydrographique, ses milieux associés et le couvert arboré caractérisé par le maillage bocage-boisement, doivent être choisis comme <u>charpente de la trame écologique communale</u>. Le territoire communal est couvert par le SCOT du Pays de Vitré. Ce dernier promeut le paysage et l'environnement qui doivent être la clef de voute du projet communal. D'autre part, le SCOT du Pays de Vitré met en avant les orientations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Le SCOT détermine les grandes vallées en tant « qu'image valorisante » perçue par le visiteur. La vallée de la Seiche fait partie de ces grandes vallées identitaires mises en évidences, à préserver et à valoriser. Le bocage constitue une identité forte malmenée. Une orientation majeure du SCOT est de mieux penser les entrées de bourg et de limiter les ruptures brutales entre le paysage urbain et rural ; le bocage étant le matériau permettant la mise en œuvre de ces orientations. Le Pays de Vitré est parsemé de nombreux sites de grand intérêt paysager et patrimonial (forêts, vallées, plan d'eau, anciennes mines, parc de château...) qui sont autant d'espaces à préserver et à valoriser. Le territoire communal de Piré-sur-Seiche ne fait pas partie du SCOT du Pays de Rennes. 	<ul style="list-style-type: none"> A partir du patrimoine naturel identifié, Il convient : <ul style="list-style-type: none"> d'une part d'afficher la volonté de <u>préserver les milieux</u> et les écosystèmes ; d'autre part de <u>garantir les connexions</u> entre les différents milieux identifiés. Assurer la compatibilité du document d'urbanisme communal avec les orientations du SCOT du Pays de Vitré. Anticiper les évolutions administratives en assurant compatibilité du document d'urbanisme communal avec les orientations du SCOT du Pays de Rennes. 	<ul style="list-style-type: none"> Le concept de maillage écologique met en avant le compromis entre exploitation et protection. Il repose en partie sur les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> la préservation de zones patrimoniales : les noyaux de biodiversité ; le maintien des éléments de connexion ou de jonction entre les zones patrimoniales Les armatures paysagères mises en évidence dans le diagnostic précisent les fonctionnalités du territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> La vallée de la Seiche constitue à la fois un noyau de biodiversité (eau) et une continuité écologique structurant l'espace supra communale. Elle marque la frange sud de l'agglomération et draine l'ensemble des échanges du territoire. A une échelle plus fine, les échanges sur le territoire communal s'articulent autour de la vaste dépression formée notamment par les rivières La Quincampoix et Veloupe. La aussi, cette armature paysagère (basée sur la masse d'eau), constitue à la fois un noyau de biodiversité (eau) et des continuités écologiques structurantes. Les divers boisements ponctuant la frange Sud-ouest du territoire communal constituent des réservoirs de biodiversité (boisements). Ils se répartissent en semi, toutefois, ils s'interconnectent avec les continuités masse d'eau partiellement.

Toutefois, sa proximité et sa position de « maillon intermédiaire » entre le Pays de Vitré et le Pays de Rennes, nous incite à prendre en considération les corridors écologiques identifiés par le SCOT du Pays de Rennes.

- Une nouvelle fois, la Seiche est mise en évidence (limite au Sud de Châteaugiron) comme liaison naturelle à conforter.

- Les liens (corridors écologiques) sont fragiles voir absents.
- Ainsi, les volontés émises précédemment visent :
 - la promotion des ensembles de vallées ainsi que la mise en évidence des cours d'eau, mares et plan d'eau ;
 - le maintien d'une armature bocage-boisements

Thème 2 L'environnement biologique *Synthèse cartographique*

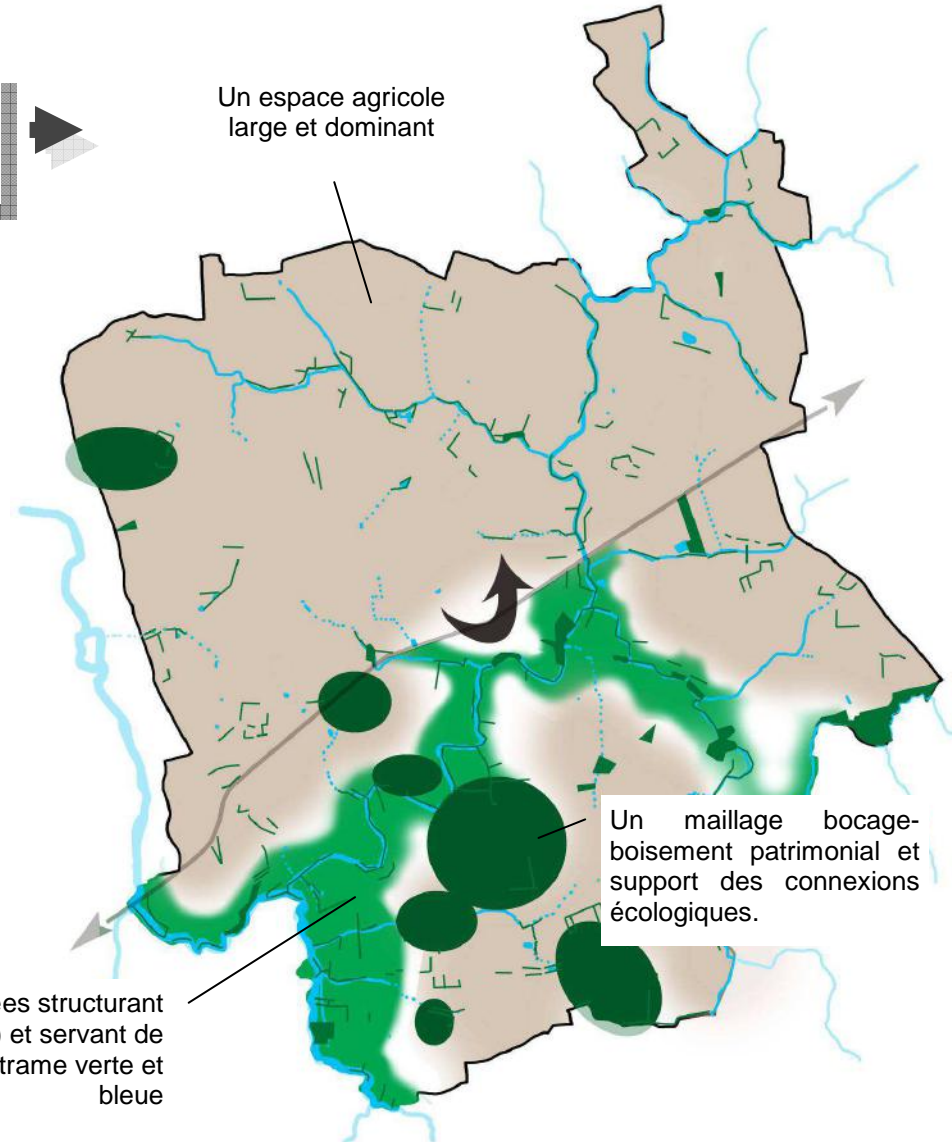
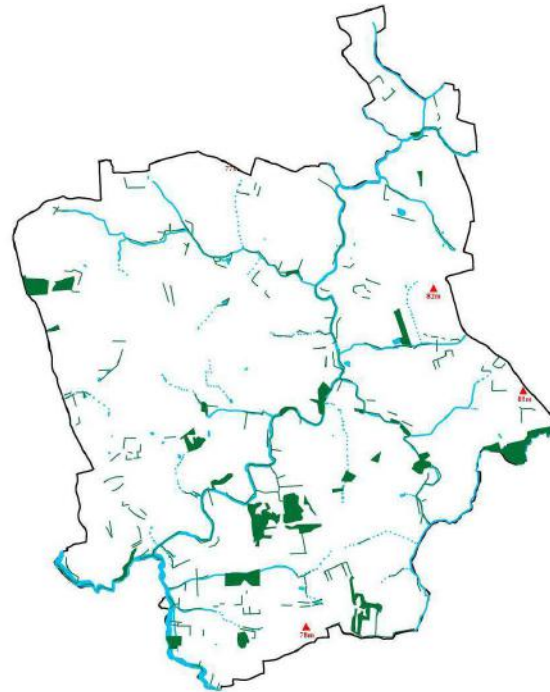
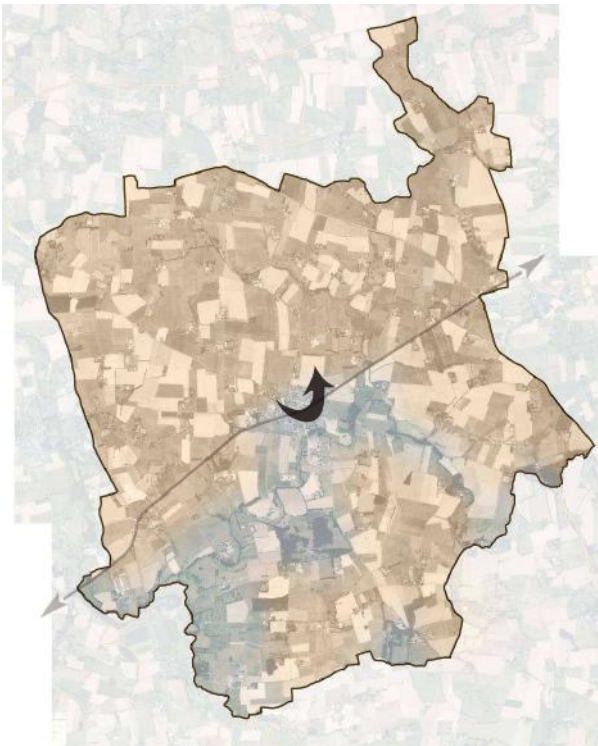
Enjeux
Éléments à préserver

Synthèses / constats

Un espace agricole dominant

Un couvert végétal

Un espace agricole
large et dominant



Un ensemble de vallées structurant
(Seiche, Quincampoix...) et servant de
base essentielle à la trame verte et
bleue

Thème 3 L'environnement vécu

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
<p>Le patrimoine naturel recensé</p>	<p>• Le SCOT du Pays de Vitré promeut le paysage et l'environnement et précise que le paysage et l'environnement doivent être considérés comme la clef de voute du projet communal. Il convient alors de considérer le paysage en tant qu'acteur de valorisation du territoire naturel et urbain.</p> <p>• Le SCOT rappelle les deux orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les grandes vallées sont des images valorisantes ; • Le bocage, présent partout, marque l'appartenance à l'ouest breton ; • Un territoire parsemé des sites patrimoniaux. <p>• La commune possède actuellement un POS dans lequel la portion Sud-ouest du territoire communal comprise entre la RD 777, le bourg, le parc de Piré et le château des Pères ainsi que la vallée de la Seiche, est en évidence et protégée.</p>	<p>• Assurer la compatibilité entre les objectifs de développement émis par la commune et les orientations du SCOT</p> <p>• Préserver le patrimoine naturel mis en évidence par le SCOT.</p> <p>• Mettre en avant les qualités paysagères communales soulignées par le POS.</p>	<p>• Les grandes vallées sont des images valorisantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • La vallée de la Seiche fait partie de ces grandes vallées identitaires mise en évidence par le SCOT. La limite communale Ouest est reconnue en tant que secteur d'intérêt paysager. • En dehors de cette fraction de vallée, il conviendra de s'interroger, à une échelle plus fine, sur la notion de « grandes vallées » et d'identité communale, notamment pour la vallée de la Quincampoix. <p>• Un territoire parsemé des sites patrimoniaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le territoire de Piré accueille le château des Pères. Les abords du château constituent un paysage pastoral du XVIIème siècle. <p>• Pérenniser la richesse et la diversité du cadre de vie déjà mise en avant dans le POS.</p>

-
- Le parc de Piré est un espace naturel sensible appartenant au Conseil général.
 - Préserver le Parc de Piré.
 - Assurer son ouverture au public.
 - Maintenir la liaison douce entre le parc et le bourg.
 - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Le document communal d'urbanisme devra poursuivre ces objectifs.
 - La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le site le plus proche concerne la directive Habitat et se situe à plus de 10kms.
 - Même si le PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale, apporter une approche environnementale globale.
 - Cette approche doit être effectuée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU. Elle doit permettre la mise en évidence des liens logiques entre la connaissance du territoire, les objectifs de développement exprimés dans le PADD et la traduction réglementaire.

Thème 3 L'environnement vécu

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
Les unités paysagères	<ul style="list-style-type: none">• La commune est inscrite selon la carte des unités paysagères du SCOT, dans <u>l'unité paysagère des plateaux</u> et se positionne à mi-chemin entre les sous-unités des plateaux bocagers et <u>des plateaux au bocage résiduel</u>.• La commune, sur sa frange sud-ouest, est également concernée par l'unité des vallées et plus particulièrement la <i>sous-unité des vallées ouvertes</i> ; cette sous-unité concerne la vallée de la Seiche.• Selon les unités paysagères déterminées par le SCOT du Pays de Rennes, la commune se rattache à la vallée de la Seiche reconnue en tant qu'élément identitaire de ce secteur.• Les paysages communaux se divisent selon les unités paysagères suivantes :<ul style="list-style-type: none">• Les plateaux agricoles• La vallée de la Quincampoix• La vallée de la Seiche• Les ensembles boisés• Le bourg	<ul style="list-style-type: none">• Préserver l'intégrité des unités paysagères qui forment les identités de la commune.	<ul style="list-style-type: none">• Le territoire communal présente une grande homogénéité notamment en raison de son relief faiblement ondulé. Quelques entités paysagères se détachent les unes des autres et permettent de faire ressortir les identités maîtresses de la commune. On peut ainsi nommer la vallée de la Quincampoix, la vallée de la Seiche et les ensembles boisés attenants à des propriétés.• L'espace agricole occupe une large partie du territoire communal. C'est une activité économique qui permet également une gestion et un entretien du paysage. La place de l'agriculture est centrale dans la définition des unités paysagères. Il convient donc de reconnaître ce lien entre l'agriculture et le paysage et d'affirmer ainsi le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène.

Thème 3 L'environnement vécu

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD
Les paysages du bourg	<ul style="list-style-type: none">• L'agglomération de Piré-sur-Seiche possède comme particularité d'être implantée à la lisière de deux unités paysagères. On peut considérer, aux abords immédiats du bourg, la RD 777 comme un élément de rupture. Ainsi, les franges urbaines Sud et Nord se rattachent à leurs unités respectives.• On découvre un territoire dont la présence villageoise est compacte et discrète Cette impression dépend de l'organisation paysagère de l'agglomération qui est facile à comprendre et s'organisent autour de deux structures paysagères majeures :<ul style="list-style-type: none">• Une topographie douce• Des îlots boisés peu nombreux mais qui ponctuent chaque entrée d'agglomération et constituent un « écrin » diffus à la silhouette villageoise	<ul style="list-style-type: none">• Renforcer l'appartenance du bourg aux deux unités paysagères :<ul style="list-style-type: none">• Travailler le lien avec la vallée de la Quincampoix et plus largement les relations avec le parc de Piré.• Recomposer le paysage de la frange Nord afin d'assurer une transition douce avec les plateaux agricoles.• Préserver les composantes qui participent à la discrétion de la silhouette, notamment les îlots boisés.	<ul style="list-style-type: none">• Des composantes à préserver :<ul style="list-style-type: none">• La frange Sud du bourg est la plus singulière et la plus pittoresque, elle s'accroche, en la surplombant, sur la vallée de la Quincampoix, son affluent et les prairies de bas fonds qui les accompagnent. Cette frange procure des ambiances variées en alternant des vues intimistes et des vues lointaines. Parmi ces vues lointaines, il convient de mettre en évidence les perceptions sur les ensembles boisés du château des Pères, du Parc de Piré et du lieu-dit la Vallée. Ainsi, ces ensembles boisés participent activement à la formation des paysages de la frange Sud du bourg, ils ferment l'horizon, instaurent une proximité avec ces composantes de grande qualité et offrent une signature singulière au bourg.• La frange Nord est en lien avec les plateaux agricoles qui tentent d'enserrer l'ensemble du bourg. Il convient à travers le document d'urbanisme communal d'assurer des transitions douces entre le paysage urbain et rural, et de mieux penser aux entrées d'agglomération. Dans la logique des orientations du SCOT, le bocage est le matériau permettant la mise en œuvre de ces orientations.

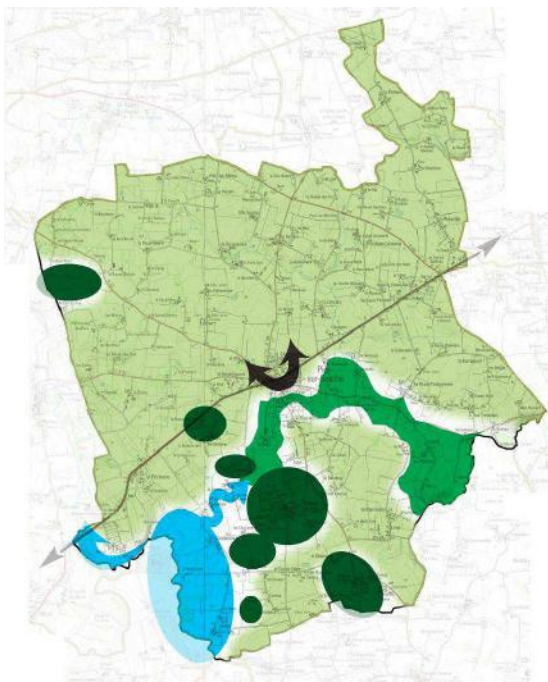
Thème 3 L'environnement vécu Synthèse cartographique

Enjeux
Eléments à préserver

Synthèses / constats

Des unités paysagères communales

Un patrimoine naturel reconnu



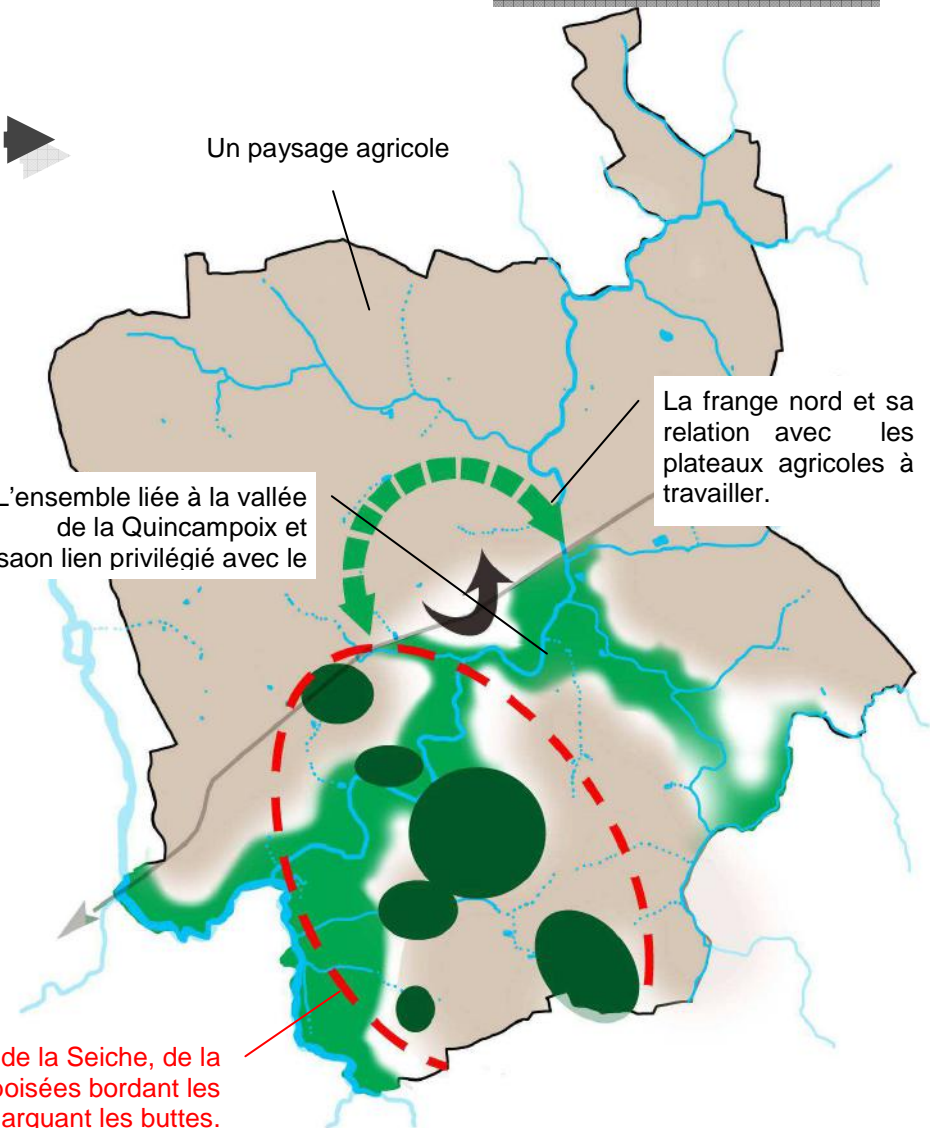
24 : Bois du Piré
19 : Abords du château des Pères (paysage pastoral du 17^{ème})
3 : partie du parc e Piré

Un paysage agricole

L'ensemble liée à la vallée de la Quincampoix et saon lien privilégié avec le

La frange nord et sa relation avec les plateaux agricoles à travailler.

L'ensemble paysager lié aux vallées de la Seiche, de la Quincampoix et aux ensembles boisées bordant les anciennes propriétés ou marquant les buttes.



titre 2.2 - TRADUCTION REGLEMENTAIRE SELON LES ORIENTATIONS DU PADD

titre 2.2.1 - Faire de l'agriculture un axe fort du PADD

Le PADD a fixé les orientations suivantes :

- > Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène
- > Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue
- > Promouvoir et garantir l'identité bocagère communale

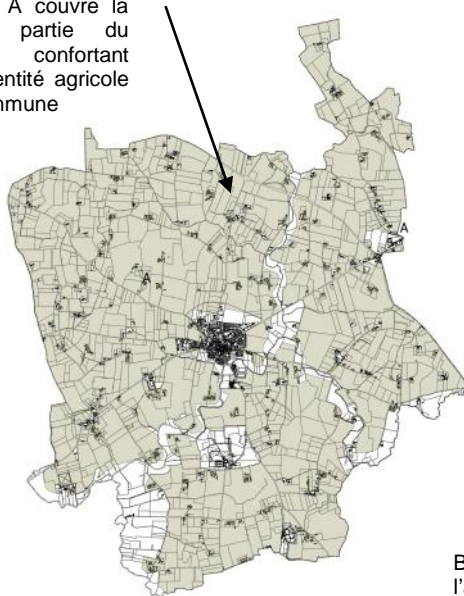
L'application de ces orientations aboutie à la mise en place de 5 dispositions réglementaires :

- 1- L'instauration d'une zone agricole stricte (A)
- 2- Le repérage de certaines haies bocagères au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°
- 3- Le classement des ripisylves au titre de l'article L 130-1
- 4- Le classement de certains boisements au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Traduction réglementaire
(Extraits du plan de zonage)

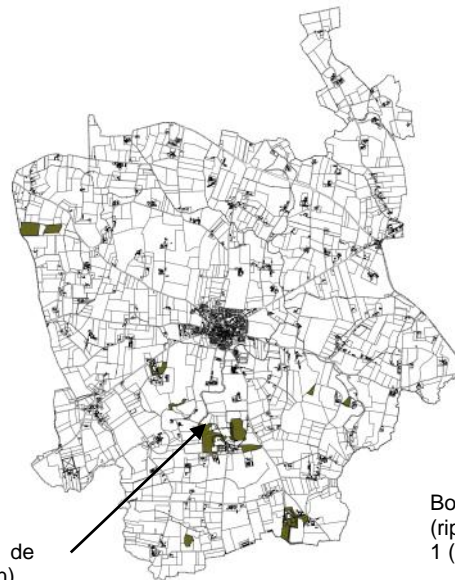
Extrait de la zone agricole stricte de type A

La zone A couvre la majeure partie du territoire confortant ainsi l'identité agricole de la commune



Extrait relatif aux boisements

Bois classés au titre de l'article L 130-1 (en marron)



Extrait relatif aux haies

Haies repérées au titre de l'article L 123-1-5-7° (en vert clair)

Boisements linéaires de berges (ripisylves) au titre de l'article L 130-1 (en vert foncé)

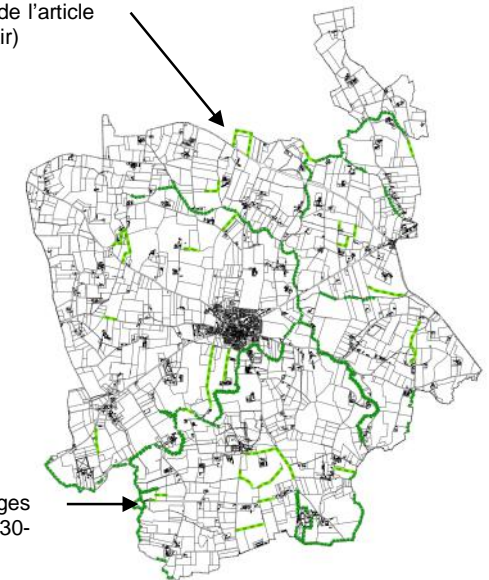


Tableau expliquant les règles prises pour la protection du paysage agricole

Rappel du PADD (extraits)	Portions de territoire concernées	Mesures réglementaires
Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène	<p>►L'ensemble des plateaux agricoles caractérise majoritairement les parties hautes du territoire. Cet ensemble de plateaux représente une forte proportion du territoire et est caractérisée par un parcellaire agricole vaste et ouvert.</p>	<p>► Disposition réglementaire : <u>Inscription des secteurs concernés dans une zone agricole stricte de type « A »</u></p> <p><i>La zone A est destinée à protéger les sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Sauf exception, sont seulement autorisés les modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires et liées à l'exploitation agricole.</i></p>
Garantir l'identité bocagère communale	<p><i>La conservation de l'identité bocagère communale se base sur la protection d'un réseau arboré structurant et pertinent et s'articule autour des 3 réflexions ci-dessous :</i></p> <p>►La collectivité a souhaité préserver fortement les haies en bordure de cours d'eau (ripisylves). En effet, ce type de linéaire boisé présente un intérêt environnemental très fort : constitution des berges, dernier rempart en termes de lutte contre l'érosion, niche écologique sensible...</p>	<p>► Disposition réglementaire : <u>Classement au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme</u></p> <p>Il s'agit d'une mesure de protection réglementaire qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des haies et boisements.</p> <p>Ce classement garanti le maintien des haies et talus. Ils ne pourront être ni détruits, ni même déplacés ou remplacés par une nouvelle haie ou un nouveau talus de valeur écologique égale. L'entretien et l'exploitation sont possibles dans les conditions précisées d'une part dans l'arrêté préfectoral portant autorisation de coupes par catégorie (cf. Annexe I).</p> <p>Il convient toutefois de noter qu'un processus de renouvellement adapté est conseillé pour assurer la pérennité de la haie.</p> <p>Cette mesure de protection se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une trame spécifique sur les plans de zonage- Une réglementation adaptée : « A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements et les coupes et abattages d'arbres sont interdits, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme. » <p>Rappel des éléments du paysage concernés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les haies en bordure de cours d'eau (ripisylves)

Tableau expliquant les règles prises pour la protection du couvert arboré

Rappel du PADD (extraits)	Portions de territoire concernées	Mesures réglementaires
Garantir l'identité bocagère communale	<p>►La collectivité a souhaité apporter une attention plus particulière aux haies issues des campagnes de replantations et notamment celles liées à Breizh bocage. (le plan de localisation fourni par Breizh Bocage est annexé au PLU) Il convient de préciser que la commune a bénéficiée d'une campagne de replantation départementale. En revanche, la collectivité ne dispose d'aucun document permettant de situer ces haies. D'autre part, il n'est pas possible à l'heure actuelle de localiser ces haies. Ainsi, seules ont été repérées dans le document d'urbanisme les haies liées à Breizh Bocage.</p> <p>►En complément, la collectivité a souhaité repérer certaines haies qui sans être remarquables, de par leur fonction visuelle (positionnement et importance du linéaire) participe à la formation des paysages communaux et à la formation de l'identité bocagère communale.</p>	<p>► Disposition réglementaire : <u>Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme</u></p> <p>Les haies et talus doivent être maintenus pour garantir leur pérennité. Les travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement les haies et talus représentés sur le document graphique du PLU sont soumis à l'autorisation préalable du maire (l'article R421-23-h du code l'urbanisme). Celui-ci peut la refuser, ou exiger que la destruction soit compensée par la reconstitution de talus et la replantation de haies constituées d'espèces locales pour restituer ou améliorer la fonction initiale.</p> <p>Rappel de l'article 13 : <i>« Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° aux plans doivent être conservés. Lorsqu'un défrichement ou un arasement s'avère nécessaire, les haies doivent être reconstituées (forme-sur talus ou non – essences locales) par des plantations de même importance (linéaire identique). »</i></p> <p>► Disposition réglementaire : <u>Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme</u></p> <p>Les haies et talus doivent être maintenus pour garantir leur pérennité. Les travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement les haies et talus représentés sur le document graphique du PLU sont soumis à l'autorisation préalable du maire (l'article R421-23-h du code l'urbanisme). Celui-ci peut la refuser, ou exiger que la destruction soit compensée par la reconstitution de talus et la replantation de haies constituées d'espèces locales pour restituer ou améliorer la fonction initiale.</p> <p>Rappel de l'article 13 : <i>« Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° aux plans doivent être conservés. Lorsqu'un défrichement ou un arasement s'avère nécessaire, les haies doivent être reconstituées (forme-sur talus ou non – essences locales) par des plantations de même importance (linéaire identique). »</i></p>

Les boisements sont assez peu importants, ils occupent principalement les zones difficilement utilisables en agriculture (bas-fonds médiocres, fortes pentes, affleurements rocheux...) ou sont en relation avec d'anciennes propriétés seigneuriales (château des Pères, château de l'Epinay, manoir de Beauvais).

Le plan d'occupation des sols prend en compte ces boisements et les préserve au titre de l'article L 130-1.

► La collectivité a souhaitée préserver les boisements identitaires et constitutifs des domaines privés.

► La collectivité a souhaitée apporter une attention particulière aux îlots boisés (de diverses tailles) structurant le territoire communal et formant un complément à la trame bocagère. Ces îlots boisés se répartissent majoritairement sur la partie Sud du territoire et font déjà l'objet d'un classement dans le POS.

► La collectivité a souhaitée maintenir un taux de boisement identique à celui du POS. Ainsi l'ensemble des bois classés est reporté sur le PLU.

► Certains MNIE se superposent aux zones boisées en effet, ils ciblent des espaces et des intérêts identiques.

► **Disposition réglementaire :** Classement au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Il s'agit d'une mesure de protection réglementaire qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des haies et boisements.

Ce classement garantit le maintien des haies et talus. Ils ne pourront être ni détruits, ni même déplacés ou remplacés par une nouvelle haie ou un nouveau talus de valeur écologique égale. L'entretien et l'exploitation sont possibles dans les conditions précisées d'une part dans l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1996 portant autorisation de coupes par catégorie (cf. Annexe) et d'autre part pour les exploitants agricoles, suivant les articles 25 à 30 du recueil des « Usages locaux à caractère agricole du département de la Mayenne » (cf Annexe).

Il convient toutefois de noter qu'un processus de renouvellement adapté est conseillé pour assurer la pérennité de la haie.

Cette mesure de protection se traduit par :

- Une trame spécifique sur les plans de zonage
- Une réglementation adaptée : « A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements et les coupes et abattages d'arbres sont interdits, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme. »

► La protection des MNIE passe par les mêmes dispositions que celles relatives aux boisements : Protection en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

titre 2.2.2 - Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place

Le PADD a fixé les orientations suivantes :

> **Attester la vocation paysagère des plateaux agricoles**

> **Soutenir les ensembles de vallées, supports de la trame verte**

> Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et des plans d'eau

> Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides fonctionnel d'intérêt local

L'application de ces orientations aboutie à la mise en place de 3 nouvelles dispositions réglementaires :

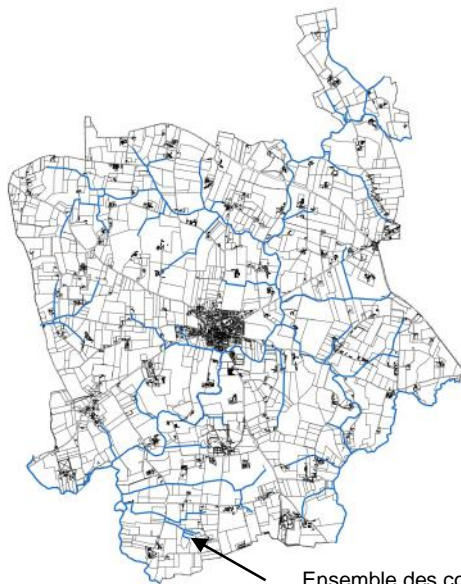
1- **L'inscription des fonds de vallées dans des zonages particuliers (NP et AP)**

2- **Le repérage du réseau hydrographique au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°**

3- **Le repérage des zones humides fonctionnelles au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°**

Traduction réglementaire
(Extrait du plan de
zonage)

Extrait relatif au réseau hydrographique

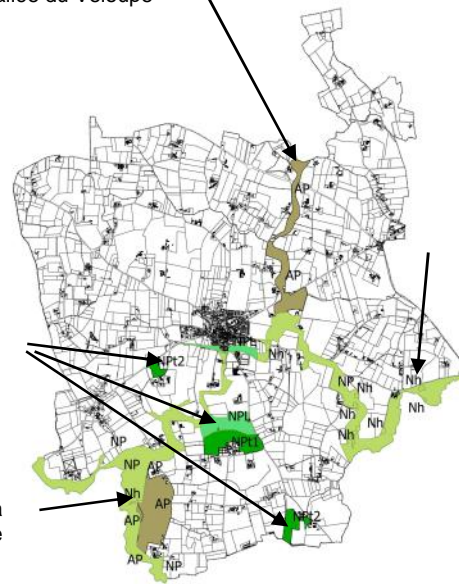


Ensemble des cours d'eau protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Extrait de la zone NP



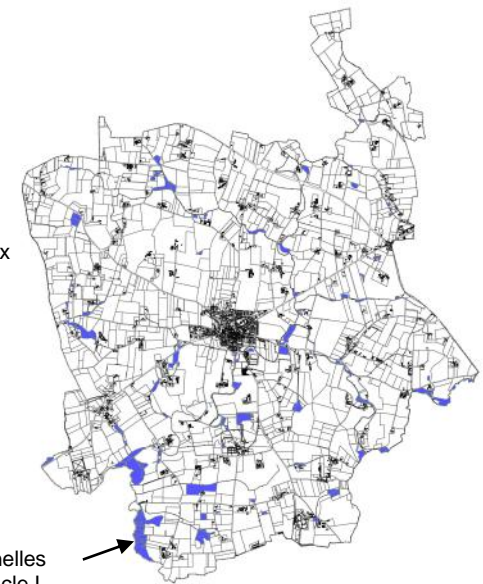
Le fond de vallée du Veloupe



Les domaines privés, anciennes propriétés seigneuriales.

La vallée de la Seiche

Extrait relatif aux zones humides fonctionnelles



La vallée de la Quincampoix

Zones humides fonctionnelles protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tableau expliquant les règles prises pour la protection des vallées et de leurs milieux associés

Rappel du PADD (extraits)	Composantes paysagères concernées	Mesures réglementaires
Attester la vocation paysagère des plateaux agricoles	<p>► L'ensemble des plateaux agricoles tels qu'ils le sont définis au titre 4.1.3 du volet A du rapport de présentation (titre relatif aux unités paysagères).</p>	<p>► En attestant l'existence d'une zone à vocation uniquement agricole (zone A), la commune souhaite maintenir son image rurale. C'est un rôle territorial essentiel qui est reconnu à la zone agricole pour la commune de Piré-sur-Seiche, qui contribue directement à la valorisation de l'espace rural</p>
Soutenir les ensembles de vallées, supports de la trame verte	<p>► Il s'agit de préserver <u>les fonds de vallées identifiables</u> qui participent à la formation des paysages vallonnés communaux.</p> <p>Sont prises en compte les fractions de vallées identifiables physiquement. On entend par fond de vallée, le bassin formé par un cours d'eau ou un talweg. La topographie est parfois faiblement marquée. Ces secteurs renferment de nombreuses zones humides riveraines des cours d'eau.</p> <p>Sont ainsi intégrés :</p> <ul style="list-style-type: none">- La vallée de la Seiche- La vallée de la Quincampoix <p>► L'évasement de la vallée de la Seiche compris entre La Cossonnais et Loriais. Il s'agit d'une particularité topographique de la vallée de la Seiche. A cet endroit, le fond de vallée est extrêmement plat et vaste. La voie communale desservant le lieu-dit Loriais marque la rupture topographique. Ce fond plat est constitutif du lit majeur de la seiche. Toutefois, l'agriculture s'y est bien développée caractérisant également le paysage.</p>	<p>► Disposition réglementaire :</p> <p><u>Inscription dans une zone naturelle de protection stricte (NP)</u></p> <p>La zone NP se caractérise de la façon suivante : « <i>La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières</i> ». A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.</p> <p style="text-align: right;">A NOTER :</p> <p>> Les limites de la zone NP privilégient les éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la délimitation. Lorsque les éléments physiques manquent pour obtenir un zonage, le parcellaire est privilégié. Néanmoins, pour rester cohérent avec la réalité, le parcellaire peut être tronqué.</p> <p>► Mesure réglementaire :</p> <p><u>Face à cette double appartenance (fond de vallée et agricole, la collectivité a souhaitée inscrire cette portion de territoire dans une zone agricole particulière (AP), lui reconnaissant ainsi ce double statut.</u></p> <p>« il s'agit d'un secteur Agricole Particulière qui reconnaît la valeur paysagère et qui comporte des restrictions de constructions de bâtiments agricoles : la zone AP n'autorise pas l'implantation de nouveaux bâtiments (sites et sièges d'exploitation)</p>

► **La vallée du Veloupe.** Elle est structurante à l'échelle du territoire. Elle dessine et catalyse l'ensemble du réseau hydrographique de la partie Nord du territoire mais présente une douceur et une discrétion dans les paysages. L'agriculture s'y est également bien développée renforçant ainsi sa diffusion dans les paysages agricoles.

► **Mesure réglementaire :**

Face à cette double appartenance (fond de vallée et agricole, la collectivité a souhaitée inscrire cette portion de territoire dans une zone agricole particulière (AP), lui reconnaissant ainsi ce double statut.

« il s'agit d'un secteur Agricole Particulière qui reconnaît la valeur paysagère et qui comporte des restrictions de constructions de bâtiments agricoles : la zone AP n'autorise pas l'implantation de nouveaux bâtiments (sites et sièges d'exploitation)

Tableau expliquant les règles prises pour la protection des vallées et de leurs milieux associés

Rappel du PADD (extraits)	Composantes paysagères concernées	Mesures réglementaires
<p>Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau.</p>	<p>► <u>Le réseau hydrographique :</u> L'ensemble du réseau hydrographique tel qu'il est définis par l'inventaire qui est annexé au PLU (critères de classification du SAGE Vilaine).</p>	<p>► Disposition réglementaire : <u>Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme</u></p> <p>Rappel : article R421-23-h : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements »... « ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du L.123-1-5-III- 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »</p>
<p>Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides fonctionnelles d'intérêt local.</p>	<p>► <u>Les zones humides fonctionnelles telles qu'elles sont définies par le SAGE Vilaine.</u></p> <p>La méthode développée a permis d'identifier 93.76 hectares de zones humides.</p> <p>L'inventaire est annexé au PLU.</p> <p>L'espace naturel sensible du Conseil général est inclus dans ces espaces.</p>	<p>► Disposition réglementaire : Le PLU, dans sa partie réglementaire (graphique et littérale), s'attache pour préserver la pérennité des milieux humides à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - identifier sur le plan de zonage les zones humides d'intérêt local par <u>l'application d'une trame</u> - inscrire les zones humides en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme <p>Rappel : article R421-23-h : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements »... « ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application L.123-1-5-III- 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »</p>
	<p>► Les MNIE se superposent majoritairement aux zones humides en effet, ils ciblent des espaces et des intérêts identiques.</p>	<p>► En protégeant les zones humides, les MNIE sont de fait protégés.</p>

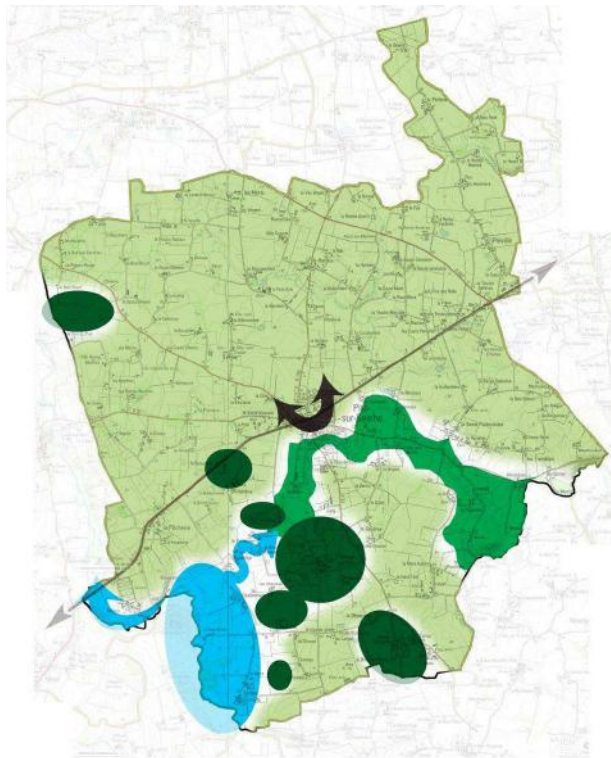
titre 2.3 - Prise en compte de la notion de corridors écologiques (trame verte et bleue)

Tableau expliquant les règles prises pour la protection des corridors écologiques (trame verte et bleue)

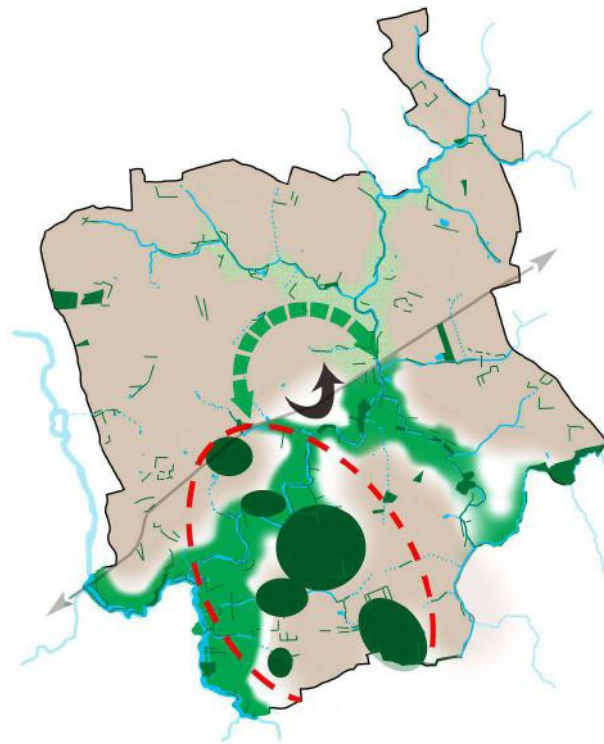
Objectifs du PADD (extraits)	Portions de territoire concernées	Mesures réglementaires
<p>► Favoriser les maillages écologiques d'intérêt local :</p> <p><i>Corridors et continuum, quelques explications :</i></p> <p>Dans le champ de l'<i>Écologie du paysage</i>, le mot <i>corridor</i> désigne toute liaison fonctionnelle entre des écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce (ou d'un groupe d'espèces interdépendantes), permettant sa dispersion et sa migration.</p> <p>Un continuum écologique correspond à l'ensemble des milieux favorables à un groupe d'espèces. Il est composé de plusieurs éléments continus (sans interruption physique) incluant un ou plusieurs cœurs de nature, les zones tampons et les corridors partiellement ou temporairement utilisées par le groupe d'espèces.</p> <p>► Les orientations du PADD traduisent d'une part la volonté de préserver les milieux et les écosystèmes et d'autre part de garantir les connexions entre les différents milieux identifiés.</p>	<p>► Lors du Sommet de la Terre à Rio en 1992, la Convention sur la Diversité Biologique a mise évidence que la cause majeure de la dégradation de l'état de la biodiversité était la <u>fragmentation</u> de l'espace et l'altération voire la destruction des espaces naturels.</p> <p>Sachant que la biodiversité s'appuie sur les composantes paysagères, <u>il s'agissait dans un premier temps, de reconnaître les infrastructures naturelles communales</u>. Comme l'a souligné l'état initial de l'environnement, le territoire communal est caractérisé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une présence de l'eau : les vallées ; - une densité bocagère assez faible avec un couvert arboré majoritaire dans les zones de dépressions ; - une agriculture fortement implantée <p>→ Le réseau hydrographique, ses milieux associés et le couvert arboré, ont été choisis comme charpente de la trame écologique communale.</p> <p>→ Cette armature vient en correspondance avec la trame verte et bleue mise en évidence par le SCOT du Pays de Vitré (vallée de la SEICHE) et le SCOT du Pays de Rennes (vallée de la SEICHE). En effet, dans les deux cas, la vallée de la Seiche est mise en évidence comme liaison naturelle à conforter.</p>	<p>► A NOTER :</p> <p>La traduction de cette orientation n'aboutit pas réellement à la mise en place de mesures réglementaires spécifiques. En effet, chaque composante paysagère a déjà fait l'objet d'une traduction réglementaire visant à sa protection. Il s'agit davantage de <u>veiller au respect du principe de continuité</u> entre les différents milieux protégés et considérés comme noyaux ou sources de la biodiversité.</p> <p>La préservation des continuums écologiques passe ainsi par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la protection des composants naturels, supports des déplacements ; - l'interdiction de création d'obstacles par la non construction des zones NP et Ap <p>Différentes dispositions du PLU traduisent ces objectifs et <u>doivent s'interpréter par superposition (lecture multicouches) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection du réseau hydrographique par son classement au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°; - Protection des zones humides fonctionnelles par son classement au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°; - Protection des vallées par leur inscription en zone NP interdisant toute construction et travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol ; - Maintien du maillage bocage-boisement par son classement au titre de l'article L 130-1 ou son repérage au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°: <ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur des milieux naturels - Dans l'espace agricole afin de garantir quelques relations entre les grands ensembles naturels.

Synthèse cartographique

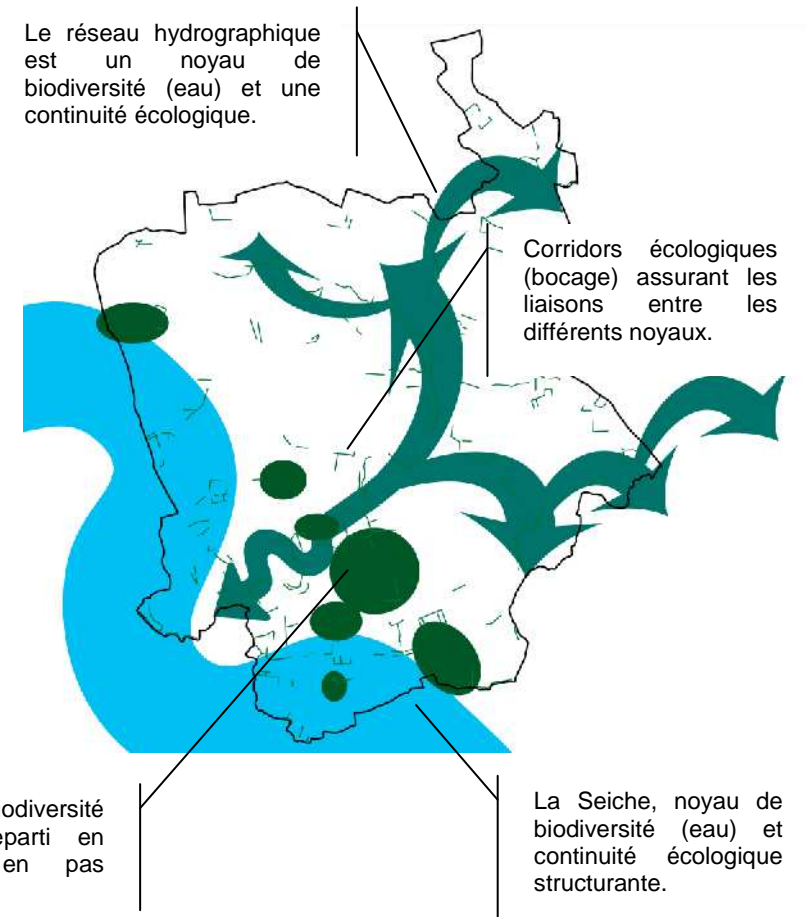
Un territoire, des unités paysagères



Récapitulatif des orientations du PADD



Schématisation de la trame verte&bleue

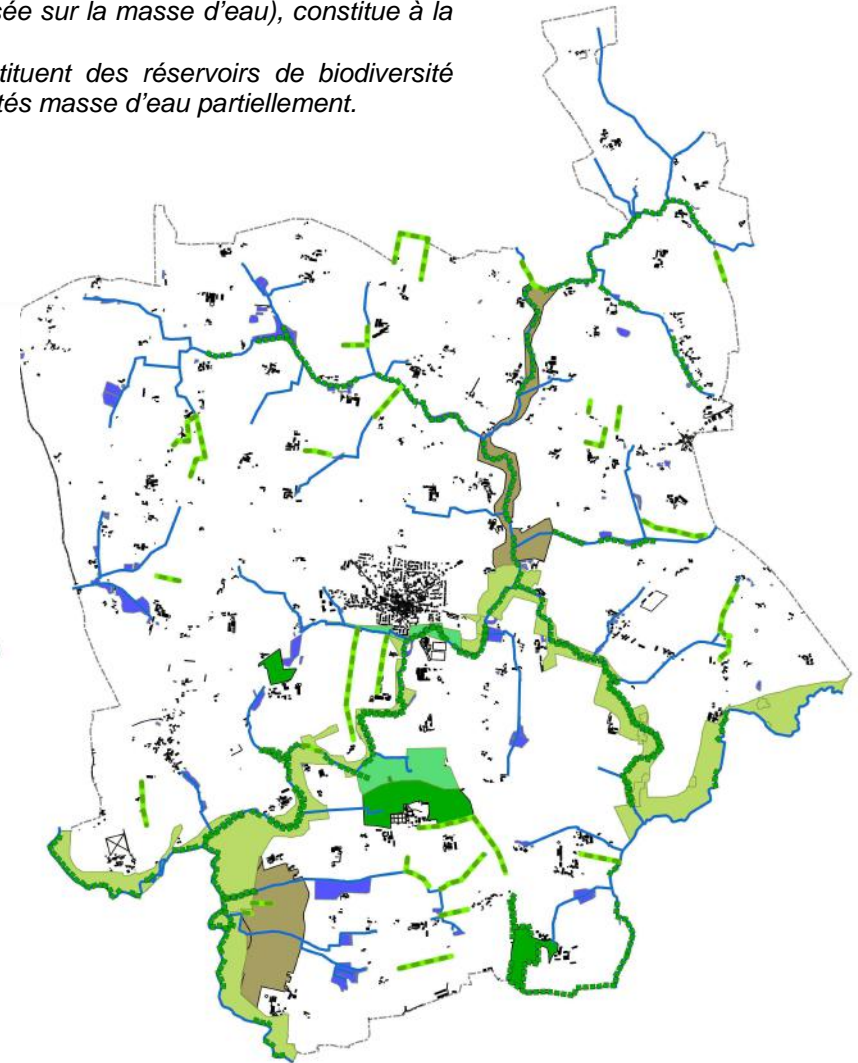
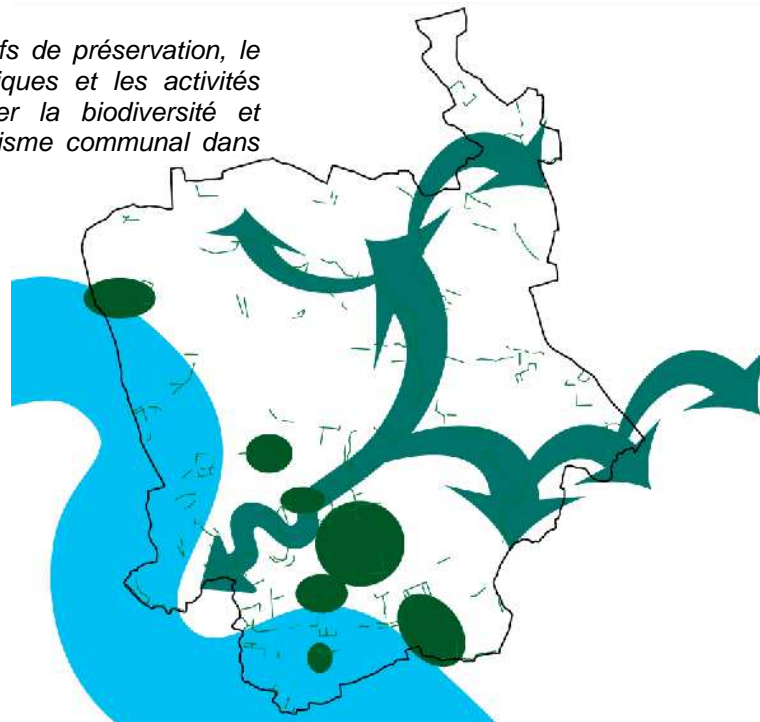


Du schéma de la trame verte et bleue à son application réglementaire

- ✓ Les armatures paysagères mises en évidence précédemment précisent les fonctionnalités du territoire communal et donc les maillages écologiques :
 - La vallée de la Seiche constitue à la fois un noyau de biodiversité (eau) et une continuité écologique structurant l'espace supra communale. Elle marque la frange sud de l'agglomération et draine l'ensemble des échanges du territoire.
 - A une échelle plus fine, les échanges sur le territoire communal s'articulent autour de la vaste dépression formée notamment par les rivières de La Quincampoix et Veloupe. Là aussi, cette armature paysagère (basée sur la masse d'eau), constitue à la fois un noyau de biodiversité (eau) et des continuités écologiques structurantes.
 - Les divers boisements ponctuant la frange Sud-ouest du territoire communale constituent des réservoirs de biodiversité (boisements). Ils se répartissent en semi, toutefois, ils s'interconnectent avec les continuités masse d'eau partiellement.

- ✓ Ainsi, les volontés émises précédemment visent :
 - La promotion des ensembles de vallées ainsi que la mise en évidence des cours d'eau, mares et plan d'eau ;
 - Le maintien d'une armature bocage-boisements.

- ✓ La corrélation entre les objectifs de préservation, le maintien de maillages écologiques et les activités humaines permet de favoriser la biodiversité et d'inscrire le document d'urbanisme communal dans une démarche de durabilité.



titre 2.4 - Explication des règles pour les zones A et N

Pour les zones agricoles de type A

**ZONE
A**

- ZONE AGRICOLE-

CAS DE FIGURE

**CRITERES DE
CLASSIFICATION**

► La prise en compte des exploitations agricoles:

Y-a-t-il une exploitation agricole ?

► La localisation géographique des constructions

Isolées ou en limite de hameaux occupés par des tiers (*lorsqu'il est possible de détacher ce qui est lié à l'activité agricole de ce qui ne l'est pas*)

► La nature des constructions autorisées:

Élevage, silos...
Logement de fonction

► Autre:

Diversification des activités agricoles

**La classification du bâti en milieu rural
- méthodologie pour le classement en (A)**

Classement A

Préservation du potentiel économique Agricole.

- La zone A est destinée à protéger les sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Sauf exception, sont seulement autorisés les modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires et liées à l'exploitation agricole.

Les constructions rattachées à l'activité agricole seront considérées comme faisant parties « d'un outil de travail », elles seront intégrées à ce titre dans la zone A.

Les constructions mentionnées ci-dessus et toutes celles nécessaires à la bonne pratique de l'activité agricole seront classées en A lorsqu'elles sont:

- ⇒ Isolées des 1/3
- ⇒ Lorsqu'elles sont situées en limite de 1/3 et facilement dissociables
- ⇒ Lorsqu'elles ne sont pas situées dans une zone de protection paysagère

Nature des Bâtiments agricoles inclus en zone A:

- ⇒ Bâtiments d'élevage
- ⇒ Annexes (silos, fumière, fosse salle de traite, stockage paille-fourrage)
- ⇒ Les ateliers— les hangars à matériels

Nature des constructions à usage d'habitation inclus en zone A

- ⇒ Logement de fonction directement lié et nécessaire à l'exploitation (*sous conditions*)

Nature des autres constructions inclus en zone A

- ⇒ Les bâtiments isolés qui possèdent un usage agricole
- ⇒ Les projets d'extension de bâtiments agricoles
- ⇒ Les activités relatives à la diversification de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles demeurent accessoires de l'activité principale (*sous conditions*)

(A) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

LOGEMENTS DE FONCTION

Le logement de fonction à proximité des bâtiments professionnels peut être nécessaire à l'exploitant. Cependant la dérogation de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité.

- ↳ l'**exploitant** demandeur doit justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de son exploitation agricole
- ↳ la construction ne doit en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage)

Par conséquent le règlement proposera la rédaction suivante :

- ↳ **les logements de fonction, à condition** qu'il n'y en ait qu'un par siège ou, site de production nécessitant une présence permanente
- ↳ **un second logement** sous forme d'un local de gardiennage d'une emprise au sol de **30 m²** et attenant à un bâtiment agricole.

LA RECIPROCITE & LE RESPECT DES INTER DISTANCES

Objectifs : limiter le mitage et assurer le développement des exploitations agricoles

↳ Le bâtiment qui accueille le logement de fonction lié à l'exploitation agricole devra être implanté :

↳ **à plus de 100 m** des autres bâtiments et installations agricoles existants, en activités et étrangers à l'exploitation dont le logement de fonction relève. Cette disposition s'applique dans tous les cas (y compris lorsque le logement de fonction est obtenu par changement de destination d'un bâtiment existant).

↳ Dans les cas de création de logement de fonction par **construction neuve**, l'emprise au sol du logement de fonction ne doit pas excéder au global **150 m² maximum** (extension comprise).

↳ Les extensions des bâtiments principaux à usage d'habitation sont autorisées dans une limite globale de **150 m² maximum** d'emprise au sol (comprenant le bâtiment d'origine et son extension) y compris lorsqu'il s'agit d'un changement de destination.

LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural sont autorisées lorsqu'elles constituent le prolongement d'une exploitation agricole : les gîtes ruraux, les fermes auberges, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire et les locaux destinés à la localisation des produits du terroir ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires. Dans ce cas, elles devront être implantées :

- ↳ **à moins de 100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée,
- ↳ **à une distance d'au moins 100 m** par rapport aux autres bâtiments et installations agricoles existantes (sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles) en activités et étrangers à l'exploitation dont le logement de fonction relève. Concernant la création de locaux de transformation ou de vente, ils pourront être réalisés par construction neuve, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 60 m².

LE CHANGEMENT DE DESTINATION et les extensions

- ↳ Il est autorisé pour réaliser le logement de fonction de l'exploitant sous réserve de concourir à la valorisation du bâtiment et de respecter cumulativement les dispositions suivantes :
 - ↳ être en bon état et non en ruine
 - ↳ avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre
 - ↳ **à compter de la date d'approbation du PLU**, les extensions des bâtiments principaux sont autorisées dans une limite globale de **150 m² maximum d'emprise au sol** (comprenant le bâtiment d'origine et son extension).

LA MAITRISE DE L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS

Pour les activités de diversification de l'activité agricole et afin d'éviter toute dérive concernant la nature des constructions, les bâtiments devront présenter les caractéristiques suivantes :

- ↳ **Les bâtiments principaux** doivent présenter **une emprise au sol minimale de 60 m²**.
- ↳ **Les extensions des bâtiments principaux** sont limitées à **20 m² + 30%** de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une **limite globale de 60 m² supplémentaire** à la date d'approbation du PLU. Dans tous les cas, l'extension ne pourra pas doubler l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

ZONE
Ap

– sous secteur de la ZONE AGRICOLE (A)-

CAS DE FIGURE

Classement Ap

La zone Ap reconnaît prioritairement la vocation agricole et permet d'assurer la complémentarité des zones Np.

Il s'agit d'une zone agricole avec restrictions de constructions de bâtiments agricoles.

CRITERES DE CLASSIFICATION

- ▶ la zone Ap correspond à :
 - ⇒ Il s'agit d'une zone Agricole particulière.
 - ⇒ La zone Ap au sud du territoire joue un rôle intermédiaire entre la zone Np et la zone A.
 - ⇒ L'autre zone Ap représente le complément des zones Np et reconnaît en priorité la vocation agricole des terres.

La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour le classement en (Ap)

La zone Ap

Elle fait partie de l'activité agricole, et est inscrite dans un secteur à protéger en raison de son lien avec les paysages de vallées. La zone Ap n'autorise pas l'implantation de nouveaux bâtiments (sites et sièges d'exploitation). Il existe deux zones Ap sur le territoire communal. La première est située au sud du territoire et la seconde se situe sur la frange Est de l'agglomération.

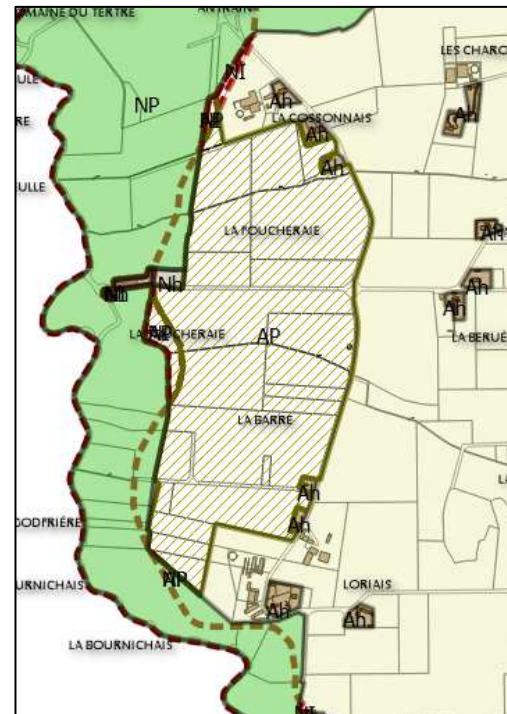
(Ap) CARACTERISTIQUES

- un secteur de protection complémentaire de la zone Np, qui constitue une interface entre la zone agricole de type A et la zone naturelle Np : sont intégrés dans cette zones des fractions de territoire qui participent activement à la lecture des vallées mais qui de par leur nature et leur vocation se rattachent majoritairement à l'espace agricole.

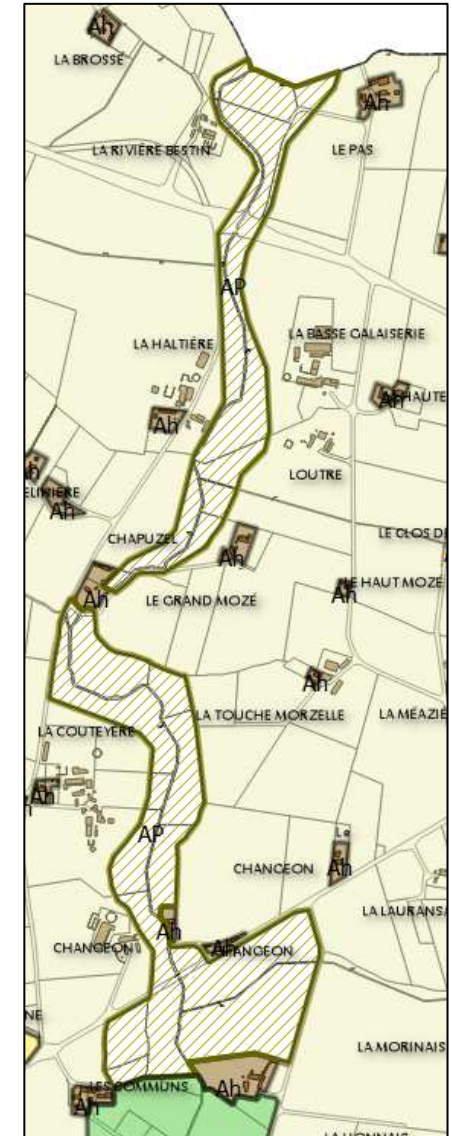
(Ap) Spécificités REGLEMENTAIRE :

Les sièges et sites d'exploitation existants peuvent continuer d'évoluer. Le développement de l'activité agricole y est autorisé sous condition :

- L'activité agricole est maintenue dans la zone Ap, sans créer de nouveau bâtiment.



↑ Extrait de la zone Ap (frange Sud du territoire)



↑ Extrait de la zone Ap (frange Est de l'agglomération)

ZONE
Am

– sous secteur de la ZONE AGRICOLE (A)-

Classement Am

Reconnaitre les activités autres qu'agricoles présentes sur le territoire communal

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION

► la zone Am correspond à :

La prise en compte des activités sans rapport avec l'activité agricole:

▣ s'agit de parcelles qui n'ont pas de vocation agricole.

▣ s'agit d'une zone qui reconnaît les activités non agricole et préexistantes

▣ Les parcelles incluses dans la zone Am correspondent d'une part à la station d'épuration et aux parcelles qui lui sont rattachées, d'autre part aux parcelles communales qui supportent le château d'eau et le site de l'ancienne carrière.

(Am) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf s'ils sont liés aux travaux, ouvrages et constructions nécessaires pour la station d'épuration et pour le château d'eau,

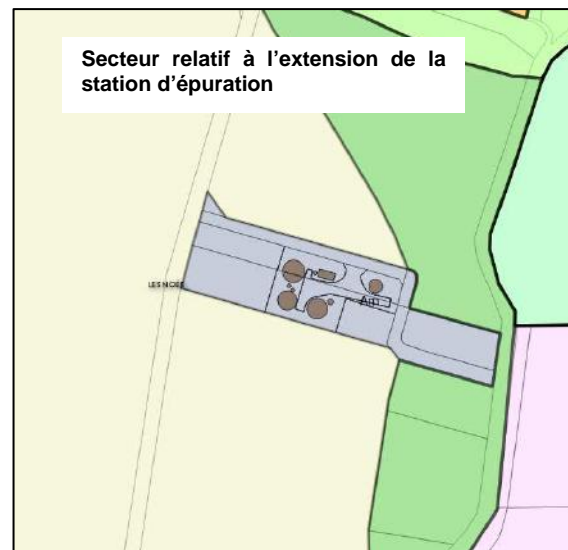
La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour le classement en (Am)

La zone Am

Ce zonage reconnaît des zones comprenant des activités préexistantes situées en dehors de l'agglomération et lien sans rapport avec l'activité agricole. Il existe deux zones Am sur le territoire communal. La première est située au sud du territoire et la seconde se situe sur la frange Est de l'agglomération.

- La première est située au sud de l'agglomération, au lieudit « Les Noës », elle reconnaît l'emprise de la station d'épuration et les parcelles qui lui sont rattachées
- La seconde est située à l'Est du territoire au lieudit « Le Tertre », elle reconnaît l'emprise de la station les parcelles communales qui supportent le château d'eau et le site de l'ancienne carrière.

Secteur LES NOËS ↓



Secteur LE TERTRE ↓



ZONE
Ah

– sous secteur de la ZONE AGRICOLE (A) présentant un périmétral « Ah » -

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION

La prise en compte des constructions sans rapport avec l'activité agricole:

↳ Les constructions incluses dans ces zones ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement

Classement Ah

↳ Les constructions de tiers (*non exploitant*) qu'elles soient isolées, situées dans un lieu-dit, ou situées à l'intérieur d'un hameau.

↳ Lorsque le logement de fonction d'une exploitation est inclus dans un bâtiment comprenant également des tiers. (*Lorsqu'il n'est possible de détacher ce qui est lié à l'activité agricole de ce qui ne l'est pas*)

↳ Les parcelles de jardin supportant la construction

La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour la définition du périmétral (Ah)

Le périmétral Ah

- Le périmétral de type **Ah** permet d'identifier au plan de zonage les bâtiments existants (qui sont sans rapport avec l'activité agricole) et pour lesquels l'évolution du bâti peut être envisagée sous réserve des dispositions de l'article 2. Toute nouvelle construction est exclue des secteurs A avec périmétral **Ah**. Le périmétral Ah inclut les bâtiments isolés en campagne qui ont une vocation d'habitat et sont sans rapport avec l'activité agricole, les hameaux (composés de tiers), et toutes les parcelles bâties occupées par des constructions (bâtisses anciennes à vocation d'habitat, gîtes de 1/3, maisons individuelles récentes ou/et leurs bâtiments annexes, ...) situés en dehors de l'agglomération et au sein d'un environnement à **forte dominante agricole**.
- Une zone qui admet uniquement les extensions des constructions existantes, et de changement de destination sous conditions. Les constructions neuves à vocations d'habitat ne sont pas autorisées de même que la construction de bâtiments annexes détachés de la construction principale

Classement Ah

Périmétral de la zone A qui reconnaît la présence de tiers au sein d'un environnement à forte dominante agricole.

CONSTATS issus du diagnostic

- ✓ Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau).

(Ah) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

- ✓ L'évolution du bâti en dehors de la partie agglomérée (constructions isolées, incluses dans un lieu-dit ou un hameau, ...) sera autorisée uniquement par réhabilitation, extension ou changement de destination pour une vocation de logement ou d'hébergement, sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole. Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront pas autorisées et les opérations groupées à usage d'habitat sont interdites dans les secteurs Ah d'habitat diffus et de hameaux.
- ✓ Sur le reste du territoire, les nouveaux logements seront autorisés uniquement par réhabilitation, extension ou changement de destination pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti et sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole.

(Ah) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les **caractéristiques générales de la zone A présentant un périmétral « Ah »** précisent que les bâtiments existants ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination, d'une extension limitée, d'une adaptation ou d'une réfection, dès lors qu'ils ont été identifiés par le règlement et que l'exploitation agricole ne soit pas compromise. Les permis de construire pour les changements de destination comprenant des travaux ou pour les extensions limitées sont soumis, seront soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A l'intérieur de la zone **A « périmétral » Ah** la commune souhaite tenir compte des caractéristiques du territoire en conservant l'identité rurale des secteurs situés en dehors de l'agglomération et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg en permettant l'évolution des constructions existantes tout en **assurant la préservation du bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle** et en protégeant l'espace agricole :

⇒ en édictant des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien et de le valoriser :

↳ La restauration et l'aménagement, l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination pour un usage d'habitation ou/et hébergement sous réserve de concourir à la valorisation du bâtiment.

⇒ en permettant une extension du bâti existant dans le respect de l'architecture locale et sous réserve:

- que l'extension des constructions à usage d'habitation ou/et d'hébergement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (pas de réduction des inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à **moins de 100 m**).
- d'être limitée, à la date d'opposabilité du présent document à **20 m² + 30%** de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de **60 m²** supplémentaires à la date d'approbation du PLU.
- que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

⇒ en permettant le changement de destination sous réserve de cumuler les conditions suivantes:

↳ le changement de destination devra conduire à un usage d'habitation ou/et hébergement et de respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants),
- avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre,
- que la construction d'origine présente une emprise au sol minimale de **60 m²** (Le minimum de surface au sol ne s'applique pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination),
- que la construction soit implantée à une distance d'au **moins 100 m** par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux exploitations agricoles) en activités situé en zone A,
- que l'assainissement non collectif soit réalisable.
- Les **bâtiments inférieurs à 60 m²** n'autorisent pas le changement de destination. En présence d'une habitation sur le terrain, ils peuvent recevoir une affectation d'**annexe** à cette habitation.

Pour les zones Naturelles de type N

ZONE
N

- ZONE NATURELLE -

La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour le classement en (N)

Classement N

Zone naturelle

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION Des zones Naturelles

- ▶ La prise en compte des paysages remarquables dans les zones naturelles: les fonds de vallées seront inscrits dans une zone naturelle de protection. Il s'agit de secteurs à protéger, ils sont vierges de toute construction.
- ▶ La prise en compte des constructions sans rapport avec l'activité agricole exclue d'une entité paysagère
- ▶ Reconnaître les secteurs naturels à vocation de loisirs et prendre en compte les constructions en rapport avec les équipements légers de loisirs/ tourisme compatibles avec le caractère naturel du site.
- ▶ Reconnaître les secteurs naturels relatifs à l'activité touristique.

La zone N

Il s'agit une zone naturelle ou forestière, elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle est constituée de plusieurs sous-secteurs à l'intérieurs desquels peuvent se localiser des constructions, qui sans dénaturer le paysage peuvent être aménagées et étendues sous certaines. Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs.

Sous-secteurs de la zone NP

Il délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable. Il s'agit d'une zone avant tout naturelle qui peut comporter quelques usages agricoles.

Sous-secteurs de la zone Nh

Il s'agit d'un périmétral de la zone N qui délimite les constructions et installations exclues des entités agricoles et pour lesquelles l'évolution du bâti peut être envisagée sous conditions.

Sous-secteurs de la zone NPL

Il délimite les secteurs dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs, tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site

Sous-secteurs de la zone NPt

Il délimite les secteurs relatifs de loisirs et tourisme. Il existe deux zones de type Npt, auxquelles se rattachent pour chacune des dispositions particulières.

**ZONE
NP**

- ZONE NATURELLE PROTEGEE -

CRITERES DE CLASSIFICATION Des zones Naturelles

► La prise en compte des paysages remarquables dans les zones naturelles:

↳ l'inscription des vallées

↳ Les limites de la zone Np privilégient les éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la délimitation. Lorsque les éléments physiques manquent pour obtenir un zonage, le parcellaire est privilégié. Néanmoins, pour rester cohérent avec la réalité, le parcellaire peut être tronqué.

↳ **La préservation des continuums écologiques**

La zone NP

Ce zonage délimite un espace naturel qui est lié:

⇒ à la reconnaissance d'un paysage remarquable,

Ce zonage peut intégrer un espace naturel qui comporte:

⇒ des éléments écologiques reconnus

⇒ des secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local

Des mesures de protections complémentaires (Zones humides, Zone Ap, repérage au titre du L123-1-5.7°...) à la zone NP sont explicitées dans le rapport de présentation, elles permettront d'assurer la préservation de la richesse des milieux naturels, les équilibres éco-biologiques et les espèces floristiques et faunistiques qui s'y trouvent ainsi que les espaces boisés et les sentiers.

Classement NP

Zone naturelle de
protection des paysages

(Np) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place :

- **Soutenir les ensembles de vallées :**

Les vallées condensent à plusieurs titres le paysage. Elles réunissent en un même lieu les composants fondamentales du territoire naturel que sont le relief, l'eau et les diverses formes de végétation.

- **Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue :**

La trame bleue communale repose sur un chevelu hydrographique dense s'organisant, de manière directe ou indirecte, autour de la rivière La Seiche. En dehors de la Seiche et de la Quincampoix, la trame bleue constitue une armature souple, diffuse et discrète à l'intérieur de l'espace rural.

(NP) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Cette zone délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable. Elle peut contenir d'un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute occupation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. Les constructions quelconques soit leur affectation sont interdites à l'intérieur de la zone NP. Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des milieux naturels, des paysages, des sites archéologiques, sont également interdits.

Seuls sont autorisés :

⇒ Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou à la création des zones humides

⇒ Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...

⇒ Les travaux de voirie, d'aménagements paysagers de terrains, espaces libres, de fouilles archéologiques, activités ou constructions admises dans la zone

ZONES Nh

- sous secteur de la ZONE NATURELLE (N) présentant un périmétral « Nh » -

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION du bâti en zone Naturelle

► La prise en compte des constructions sans rapport avec l'activité agricole:

↳ Les constructions incluses dans ces zones ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement

Classement Nh

↳ Les constructions de tiers (*non exploitant*) qu'elles soient isolées, situées dans un lieu-dit, ou situées à l'intérieur d'un hameau.

↳ Lorsque le logement de fonction d'une exploitation est inclus dans un bâtiment comprenant également des tiers. (*Lorsqu'il n'est possible de détacher ce qui est lié à l'activité agricole de ce qui ne l'est pas*)

↳ Les parcelles de jardin supportant la construction.

Le périmétral Nh

- Le périmétral de type **Nh** permet d'identifier au plan de zonage les bâtiments existants (qui sont sans rapport avec l'activité agricole) et pour lesquels l'évolution du bâti peut être envisagée sous réserve des dispositions de l'article 2. Toute nouvelle construction est exclue des secteurs N avec périmétral **Nh**. Le périmétral Nh inclut les bâtiments isolés en campagne qui ont une vocation d'habitat et sont sans rapport avec l'activité agricole, les hameaux (composés de tiers), et toutes les parcelles bâties occupées par des constructions (bâtisses anciennes à vocation d'habitat, gîtes de 1/3, maisons individuelles récentes ou/et leurs bâtiments annexes, ...) situés en dehors de l'agglomération situés et au sein des **zones de protections paysagères**.
- Une zone qui admet uniquement les extensions des constructions existantes, et de changement de destination sous conditions. Les constructions neuves à vocations d'habitat ne sont pas autorisées de même que la construction de bâtiments annexes détachés de la construction principale

Classement Nh

Périmétral de la zone N qui reconnaît la présence de tiers au sein d'un environnement à forte dominante agricole.

(Nh) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

- Lutter contre le mitage et limiter la consommation d'espace :

Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau).

La commune souhaite continuer d'assurer l'équilibre de la répartition de la population sur l'ensemble du territoire en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg en permettant l'accueil d'une nouvelle frange de population sur le territoire rural **uniquement en privilégier l'aménagement et le changement de destination du bâti existant** en offrant la possibilité de l'aménager, de l'étendre et de changer la destination des constructions sous réserves :

- ↳ de respecter l'activité agricole et le développement des exploitations (ne pas remettre en cause les exploitations agricoles existantes et leur développement, respecter les règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole et les constructions à usage d'habitations ou à usage professionnel). Les constructions devront être situées à plus de 100 m d'une exploitation en activité.
- ↳ d'être en adéquation avec les intérêts environnementaux.
- ↳ de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions, afin de :
 - répondre aux critères des constructions autorisant le changement de destination (emprise au sol minimale, potentiel du bâti à évoluer, volume...)
 - ne pas dénaturer le bâti
 - respecter l'activité agricole
 - tenir compte des servitudes, des réseaux, de l'assainissement et des possibilités d'accès

(Nh) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les **caractéristiques générales de la zone N présentant un périmétral « Nh »** précisent que les bâtiments existants ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination, d'une extension limitée, d'une adaptation ou d'une réfection, dès lors qu'ils ont été identifiés par le règlement et que la qualité paysagère du site ne soit pas compromise. Les permis de construire pour les changements de destination comprenant des travaux ou pour les extensions limitées sont soumis en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

A l'intérieur des zones **Nh** la commune souhaite tenir compte des caractéristiques du territoire en conservant l'identité rurale des secteurs situés en dehors de l'agglomération et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg en permettant l'évolution des constructions existante tout en **assurant la préservation du bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle** et en protégeant l'espace naturel :

⇒ en édictant des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien et de le valoriser :

↳ La restauration et l'aménagement, l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination pour un usage d'habitation ou/et hébergement sous réserve de concourir à la valorisation du bâtiment.

⇒ en permettant une extension du bâti existant dans le respect de l'architecture locale et sous réserve:

- que l'extension des constructions à usage d'habitation ou/et d'hébergement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (pas de réduction des inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à **moins de 100 m**).
- d'être limitée, à la date d'opposabilité du présent document à **20 m² + 30%** de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de **60 m²** supplémentaires à la date d'approbation du PLU.
- que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

⇒ en permettant le changement de destination sous conditions:

↳ le changement de destination devra conduire à un usage d'habitation ou/et hébergement et de respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants),
- avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre,
- que la construction d'origine présente une emprise au sol minimale de **60 m²** (Le minimum de surface au sol ne s'applique pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination),
- que la construction soit implantée à une distance d'au **moins 100 m** par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux exploitations agricoles) en activités situé en zone A,
- que l'assainissement non collectif soit réalisable.
- Les **bâtiments inférieurs à 60 m²** n'autorisent pas le changement de destination. En présence d'une habitation sur le terrain, ils peuvent recevoir une affectation d'**annexe** à cette habitation.

ZONE NPL

– ZONE NATURELLE de LOISIRS–

La zone NPL

- Ce zonage délimite les secteurs dans lequel peuvent être admis des équipements de loisirs, de tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site. Pour cette zone il existe un seul secteur, il se situe au Sud de l'agglomération, il s'agit d'un secteur complémentaire de la zone UL (zone de loisirs équipée).

(N_{PL} CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Il s'agit de reconnaître les secteurs possédant une vocation de loisirs et tourisme dans un espace naturel.

Ce zonage reconnaît un espace naturel de loisirs, il est constitué par:

La zone NPL était déjà présente pour partie au POS sous la forme d'un zonage de type ND. Au PLU, la zone N_{PL} sera plus importante qu'au document d'urbanisme initial, elle s'attachera à ceinturer la frange Sud de l'agglomération de part et d'autre de la départementale et constituera une limite naturelle à l'urbanisation à l'intérieur de laquelle, les aménagements existants (chemins piétonniers, parc, lieux de convivialités...) pourront être prolongés. De plus les parcelles, propriétés départementales « Espaces Naturels Sensibles » seront intégrées dans la zone N_{PL}.

Dans la zone NPL sont interdits:

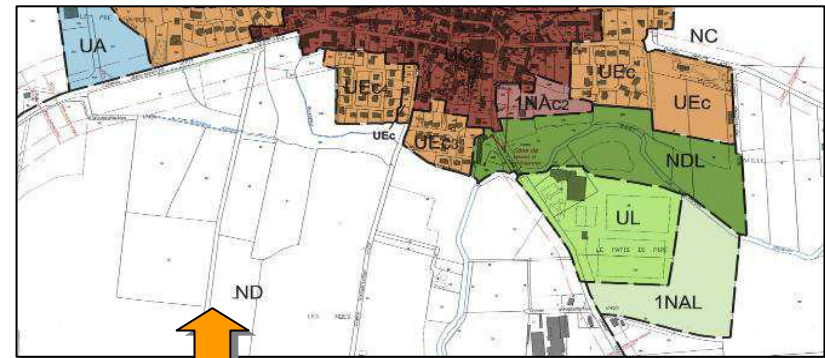
- Les dispositions sont identiques à celles de la zone générale Np (pas de condition particulière pour le sous-secteur N_{PL}).

Dans la zone NPL sont autorisées sous conditions (seules les installations et constructions légères sont autorisées afin que la zone NPL ne soit pas considéré en tant que STECAL au regard de la loi ALUR qui n'autorise pas les constructions neuves en dehors des STECAL):

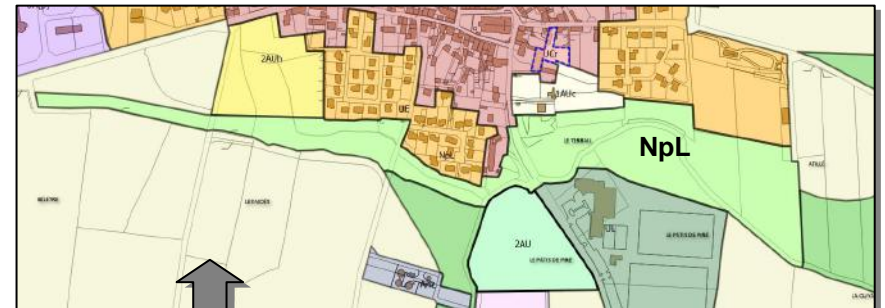
- Les constructions légères, installations et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs ;
- Les travaux qui tout en modifiant le fonctionnement ou l'aspect naturel de la zone, visent à en améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques sans modifier le régime hydrologique existant (reprofilage des berges, création de prairies humide, frayères, plans d'eau,...)
- Les constructions légères abritant les animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.
Les sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte....., y compris les constructions légères nécessaires à leur exploitation ou aux services communs.
- Lorsque des parcelles sont concernées par la présence d'une MNIE, seules les installations légères sont autorisées

Classement NPL

Ce classement permettra de reconnaître la vallée de la Quincampoix. A l'intérieur de laquelle un parc, et des cheminements piétonniers sont déjà aménagés, ainsi Le zonage du PLU permettra d'assurer une cohérence dans le prolongement éventuel de ces aménagements en complétant le secteur de loisirs existant.



Extrait du Plan du POS

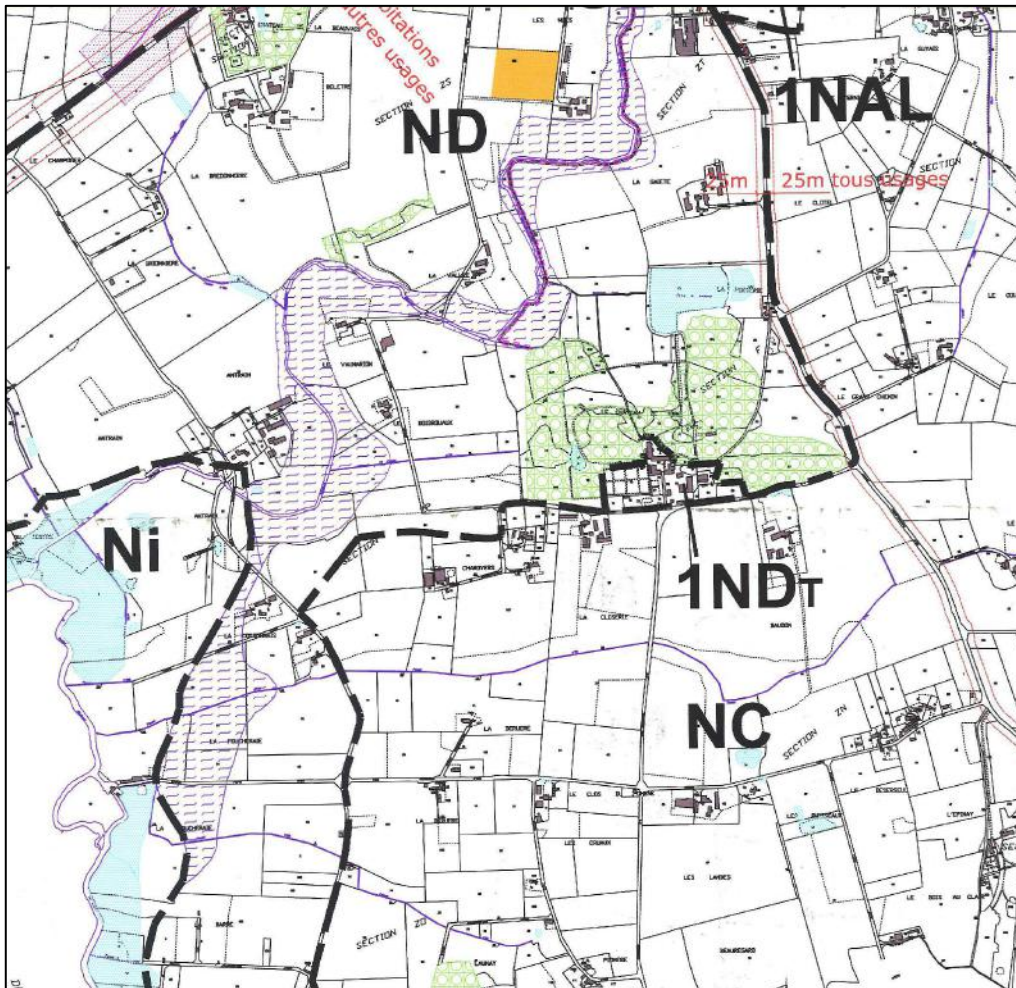


Zonage proposé au plan du PLU

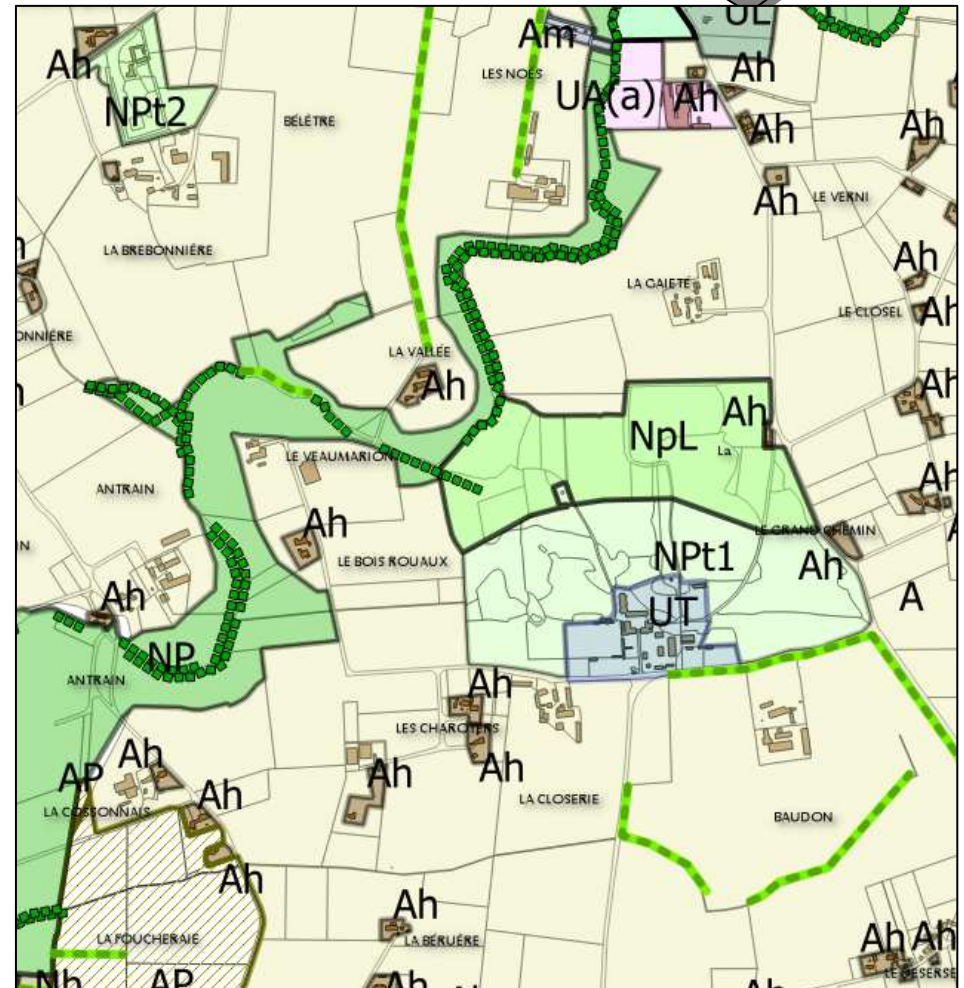
Classement NPL

Ce classement permettra également de reconnaître les parcelles appartenant au Département identifiées comme espaces naturels sensibles.
Le zonage du PLU permettra d'anticiper d'éventuels aménagements dans ce secteur naturel de loisirs existant.

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



ZONE NPt

– ZONE NATURELLE relative aux secteurs naturels de tourisme –

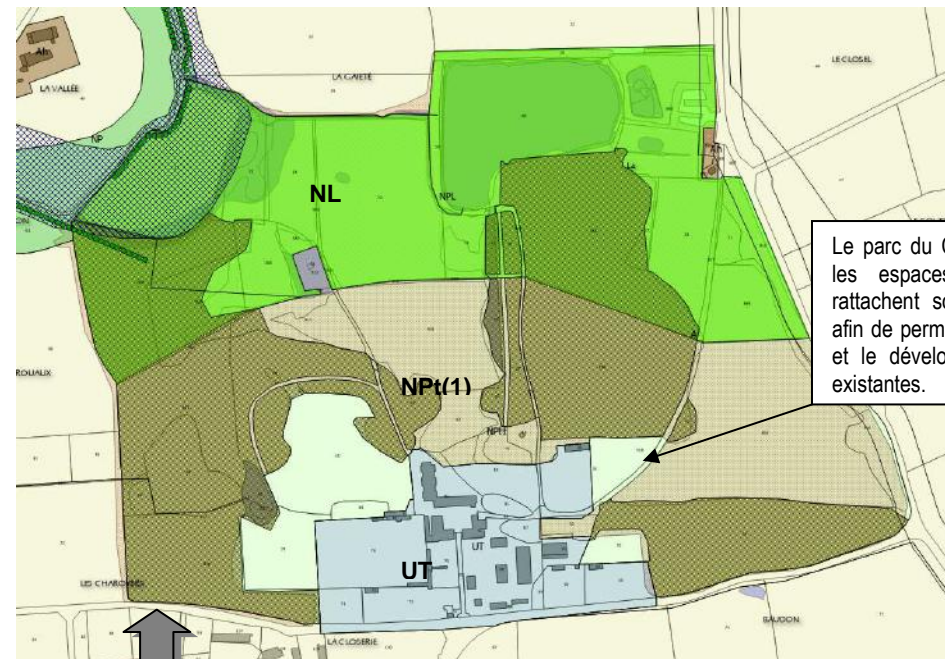
La zone NPt

- Ce zonage délimite les secteurs relatifs aux secteurs **naturels de tourisme**. La zone Npt possède deux indices pour lesquels sont attribués des dispositions spécifiques concernant la nature des activités et de l'occupation du sol.
- **L'indice (1) permet d'identifier une zone NPt(1)** qui délimite une zone naturelle de tourisme qui s'inscrit comme le complément de la zone UT (Château des Pères) localisée au sud de l'agglomération. Elle reconnaît les espaces extérieurs de la propriété et plus précisément le **parc du Château des Pères**. Elle admet les activités, les structures et équipements légers qui s'inscrivent dans le prolongement des activités de tourisme culturel et de formation artisanale aux métiers manuels et artistiques (manifestations de plein air, manifestation, exposition ...) ainsi que les aménagements nécessaires à leur fonctionnement.
- **L'indice (2) permet d'identifier une zone NPt(2)** est destinée principalement aux loisirs, au tourisme, activité d'hébergement, hôtellerie, gîtes, restauration, camping-caravaning et autres formes d'hébergement de plein air ainsi que des bâtiments nécessaires à leur fonctionnement. Il existe deux zones de type NPt(2) sur le territoire de la commune. L'une est située sur la frange Ouest de l'agglomération, l'autre est positionnée au Sud –Est du territoire

NPt (1) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ce zonage reconnaît les secteurs pour lesquels se pratique une activité de tourisme pour lequel il n'est pas envisagé de nouvelles constructions à usages d'hébergement:

- Pour la zone NPt(1): Les installations et aménagements liés aux activités artistiques, culturelles et touristiques
- Les activités, les structures et équipements légers qui s'inscrivent dans le prolongement des activités de tourisme culturel et de formation artisanale aux métiers manuels et artistiques (manifestations de plein air, manifestation, exposition ...) ainsi que les aménagements nécessaires à leur fonctionnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.



Le parc du Château des Pères et les espaces extérieurs qui s'y rattachent sont classés en NPt(1) afin de permettre la reconnaissance et le développement des activités existantes.

Zonage proposé au plan du PLU

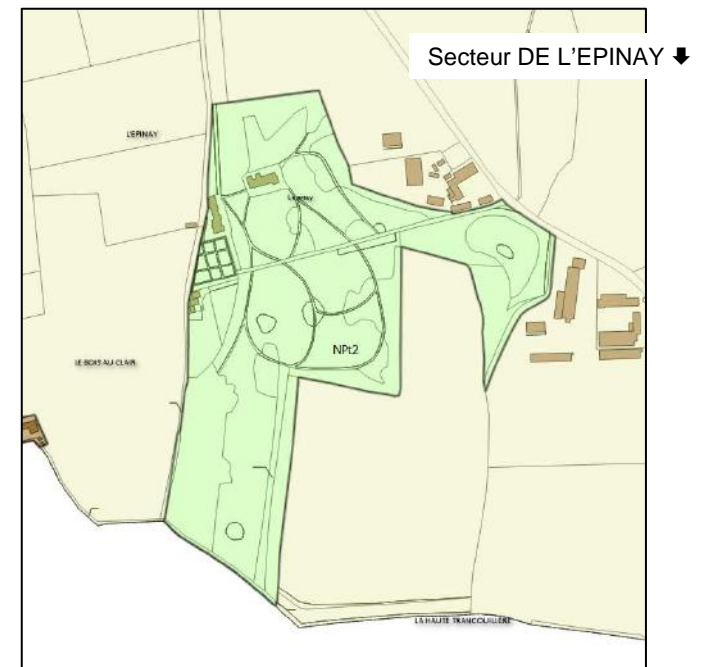
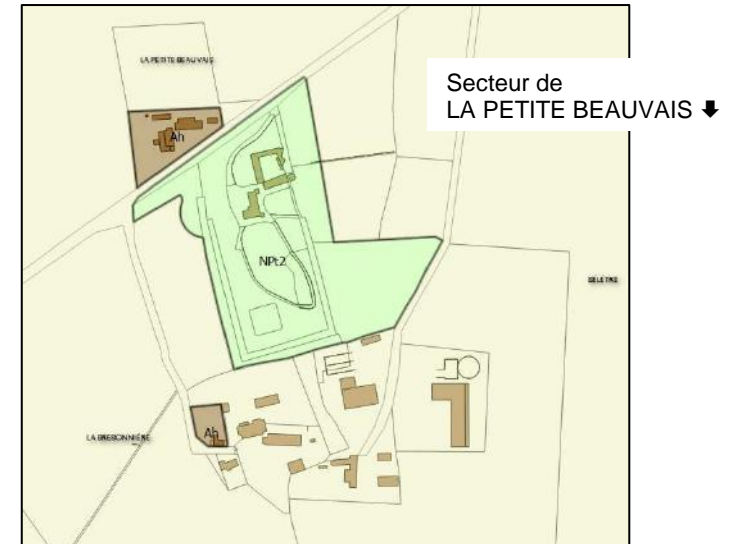
NPt(2) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ce zonage reconnaît les secteurs pour lesquels se pratique une activité de tourisme pour lequel il n'est pas envisagé de nouvelles constructions à usages d'hébergement. Cette zone a pour objectif de reconnaître ou permettre l'activité de tourisme hôtelier, ainsi sont autorisés :

- Les activités d'hébergement, hôtellerie, gîtes, restauration, camping-caravaning et autres formes d'hébergement de plein air ainsi que des bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.

Par ailleurs, les zones NPt(2) contiennent des constructions (château et dépendances) pour lequel le règlement du PLU anticipera les besoins en permettant l'évolution du bâti sous réserve de concourir à la valorisation du bâti et sous réserve de respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- l'extension est autorisée sous réserve :
 - ↳ que l'extension des constructions à usage d'habitation ou/et d'hébergement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (pas de réduction des inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m).
 - ↳ d'être limitée, à la date d'opposabilité du présent document à **20 m² + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m² supplémentaires** à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve:
 - ↳ que le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins ¾ des murs porteurs existants), avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre,
 - ↳ que la construction d'origine présente **une emprise au sol minimale de 60 m²** (Le minimum de surface au sol ne s'applique pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination),
 - ↳ que la construction soit implantée à **une distance d'au moins 100 m** par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux exploitations agricoles) en activités situé en zone A,
- La construction de bâtiments annexes (détachés de la construction principale) sous réserve :
 - ↳ que l'emprise au sol globale de ces bâtiments annexes soit limitée à 60 m² maximum au total à la date d'approbation du PLU.



titre 2.5 - PRESENTATION DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

titre 2.5.1 - Le patrimoine bâti ancien et sa valorisation

Les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal, identifiés comme patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique ou culturel ne feront pas l'objet d'un repérage individuel dans la mesure où l'ensemble des bâtiments en **toutes les constructions présentant une structure traditionnelle en pierre ou en terre et de qualité** seront considérés comme identitaires du patrimoine architectural de la commune et à ce titre ils seront protégés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments bâtis feront l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

Ces bâtiments les plus caractéristiques de l'architecture traditionnelle sont essentiellement localisés dans le centre bourg traditionnel et sur le secteur rural. Ils sont soit situés au cœur de structures bâties existantes ou de hameaux, il s'agit le plus souvent de bâtiments relatifs à des corps de ferme en activité (zone A) ou d'ancien corps de ferme (zone Nh) qui, pour la plupart n'ont pas fait l'objet de réhabilitation et pour certains n'ont pas encore changé de destination. Ils ne seront pas repérés au titre du L.123-1-5-III- 2° dans la mesure où ils sont identitaires de l'architecture locale, sans pour autant posséder une valeur patrimoniale reconnue.

Ces constructions pourront évoluer, comme le précise l'article 2 des zones et N, Toutefois, afin de préserver l'architecture traditionnelle, les travaux de restauration du bâti existant avec ou sans changement de destination et l'extension, doivent concourir à la valorisation du bâti traditionnel. Cette règle s'applique à tout le bâti traditionnel en pierre susceptible d'évoluer en vue des destinations mentionnées ci-dessous :

- Pour le secteur A, le changement de destination à usage d'habitation ne peut être lié qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage de l'activité et pour la diversification de l'activité agricole (gîtes...), sous réserve de la réciprocité des distances mentionnées à l'article 2 de la zone.
- Pour les secteurs A périmétral « Ah » et N périmétral Nh, le changement de destination à usage d'habitation ne peut être lié qu'à un usage d'habitation ou/ et hébergement

Ces éléments bâtis, caractéristiques du patrimoine communal sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° alinéa du Code de l'Urbanisme, en complément, un permis de démolir pourra être instauré sur ces bâtiments, et édifices, et devront faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

Le règlement des zones concernées par l'implantation de ces constructions, pourra définir une réglementation spécifique, afin que les travaux effectués puissent concourir à la valorisation du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Cette règle pourra s'appliquer aux bâtiments repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments présentant une structure traditionnelle en pierre ou en terre et de qualité sont localisés dans les zones UC, A et N, ainsi le règlement de ces zones apportera des dispositions spécifiques aux articles suivants :

Article 2 :

Disposition spécifiques pour toutes les constructions présentant une structure traditionnelle en pierre ou en terre et de qualité protéger au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du Code de l'Urbanisme :

- Dans la mesure du possible, les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver et devront respecter les prescriptions notamment d'ordre architecturales figurant à l'article 11

Article 10:

Disposition spécifiques pour toutes les constructions présentant une structure traditionnelle en pierre ou en terre et de qualité protéger au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du Code de l'Urbanisme :

- Afin de conserver une harmonie, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur initiale du bâtiment d'origine.

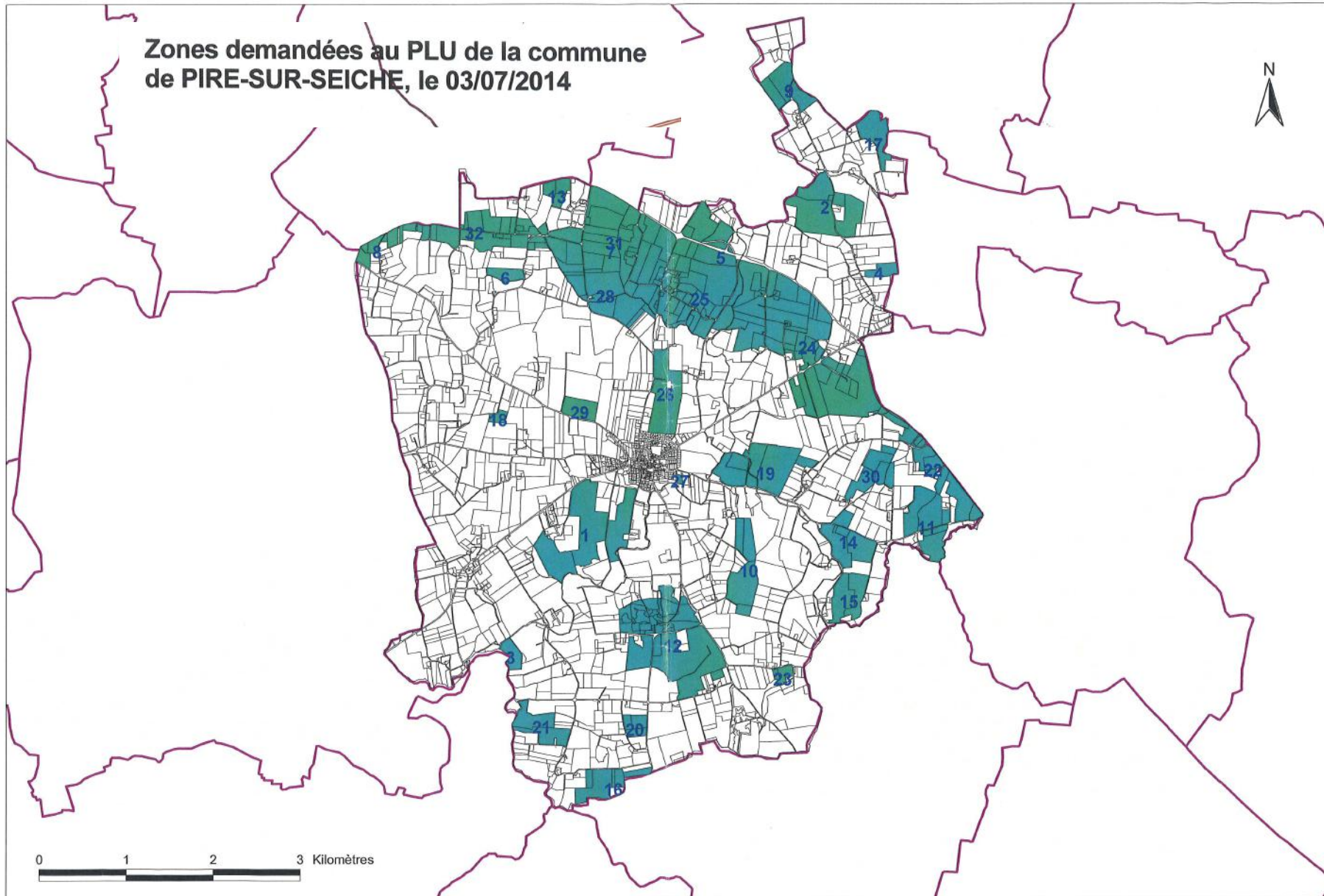
Article 11 :

Disposition spécifiques pour toutes les constructions présentant une structure traditionnelle en pierre ou en terre et de qualité protéger au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du Code de l'Urbanisme :

- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, de restauration et d'extension du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées :
 - Les toitures devront reprendre les caractéristiques du volume principal (pente, matériaux de teinte identique au bâtiment d'origine, rythme des ouvertures en harmonie avec celle des façades ou/et pignons...).
 - La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement bien conçue, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration dans le plan de toiture.
 - Les ouvertures en façades ou/et pignons devront s'harmoniser dans la mesure du possible avec le rythme des percements existants. Elles pourront être transformées pour favoriser l'amélioration des performances énergétiques de la construction et bénéficier d'un ensoleillement optimal.
 - L'aspect des matériaux et couleur devront s'harmoniser avec la teinte du bâtiment d'origine.

titre 2.5.2 - Les sites archéologiques

Le service régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire communal pour lesquels il demande l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret 2002-89 du 16 janvier 2002 et rappelle la législation applicable. Ces sites sont repérés au plan de zonage et la liste est incorporée dans une annexe « patrimoine archéologique »





Service régional de
l'archéologie

LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

jeudi 24 mai 2012

PIRE-SUR-SEICHE

		Procédure	Dénomination du Site
	1		13327 / 35 220 0045 / PIRE-SUR-SEICHE / LES NOËS / LES NOËS / Epoque indéterminée / enclos
1	1	2012 : ZS.86, ZS.132, ZS.151	6266 / 35 220 0001 / PIRE-SUR-SEICHE / BELETRE / BELETRE / occupation / Gallo-romain
	1		7520 / 35 220 0019 / PIRE-SUR-SEICHE / LA BREBONNIERE / LA BREBONNIERE / Epoque indéterminée ? / enclos (système d')
2	1	2012 : ZD.47, ZD.44; ZD.50; ZD.60; ZD.69	5081 / 35 220 0002 / PIRE-SUR-SEICHE / LA BENEFRIERE I / LA BENEFRIERE / chemin / habitat / Age du fer - Gallo-romain

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

1

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

N° de zone	Niveau de protection	Parcelles	Identification du site
2	1	2012 : ZD.47; ZD.44; ZD.50; ZD.60; ZD.69	6274 / 35 220 0010 / PIRE-SUR-SEICHE / LA BENEFRIERE II / LA BENEFRIERE / Epoque indéterminée ? / enclos (système d')
3	1	2012 : ZP.1	6267 / 35 220 0003 / PIRE-SUR-SEICHE / LE BOIS DE LABEAU / LE BOIS DE LABEAU / motte castrale / Moyen-âge classique
4	1	2012 : ZE.90	6268 / 35 220 0004 / PIRE-SUR-SEICHE / PREVILLE / PREVILLE / Gallo-romain ? / fossé
5	1	2012 : ZB.45; ZB.62-63; ZB.91; ZB.97; ZB.114; ZB.116; ZB.124; ZB.126; ZB.128; ZB.132 à 134	6269 / 35 220 0005 / PIRE-SUR-SEICHE / LA RIVIERE BESTIN / LA RIVIERE BESTIN / habitat / chemin / Haut-empire
6	1	2012 : YE.45	6270 / 35 220 0006 / PIRE-SUR-SEICHE / VELOUPE / VELOUPE / Age du fer ? / enclos
7	1	2012 : YH.51-52; YH.55; YI.12 à 14; YI.19; YI.25-26; YI.54 à 57; YI.59-60	10164 / 35 220 0024 / PIRE-SUR-SEICHE / LA MANCELLIERE / LA MANCELLIERE / Epoque indéterminée / enclos (système d')

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

2

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

	1		13322 / 35 220 0040 / PIRE-SUR-SEICHE / VOIE RENNES/ANGERS / Section de la Vennelle à la Hattalaie / voie / Gallo-romain
7	1	2012 : YH.51-52; YH.55; YI.12 à 14; YI.19; YI.25-26; YI.54 à 57; YI.59-60	16747 / 35 220 0066 / PIRE-SUR-SEICHE / VILLE CONNUE 2 / VILLE CONNUE / Epoque indéterminée / enclos
	1		6271 / 35 220 0007 / PIRE-SUR-SEICHE / LES VERGERS / LES VERGERS / occupation / Gallo-romain ?
8	1	2012 : YE.1-2; YE.4 à 7; YE.108	13551 / 35 254 0006 / SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL / VOIE RENNES/ANGERS / section de la Plesse / voie / Gallo-romain
	1		6272 / 35 220 0008 / PIRE-SUR-SEICHE / PIOLAINE / PIOLAINE / Epoque indéterminée ? / enclos
9	1	2012 : ZC.14-15; ZC.18	18179 / 35 220 0068 / PIRE-SUR-SEICHE / LA PELTERIE 2 / LA PELTERIE / Moyen-âge / enclos

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

3

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44. relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

		Parcelles	Identification de l'ILU
9	1	2012 : ZC.14-15; ZC.18	6273 / 35 220 0009 / PIRE-SUR-SEICHE / LA PELTERIE 1 / LA PELTERIE / Gallo-romain / enclos (système d')
10	1	2012 : ZV.13-14; ZV.141-142	6275 / 35 220 0011 / PIRE-SUR-SEICHE / LE COUDRAY / LE COUDRAY / Epoque indéterminée ? / enclos (système d'), enclos
	1		6277 / 35 220 0013 / PIRE-SUR-SEICHE / LE VERNIS / LE VERNIS / Epoque indéterminée ? / enclos (système d')
11	1	2012 : ZK.22; ZK.70; ZK.150; ZK.157-158	6276 / 35 220 0012 / PIRE-SUR-SEICHE / MONTHUNAUT / MONTHUNAUT / Epoque indéterminée ? / enclos (système d')
12	1	2012 : OF.33; OF.35-36; OF.39 à 43; OF.45-46; OF.63 à 69; OF.71 à 73; OF.75 à 96; OF.878; OF.893 à 896; OF.898; OF.901; OF.903; OF.905; OF.907; ZN.42; ZN.53; ZN.71; ZP.140	12358 / 35 220 0035 / PIRE-SUR-SEICHE / LE DESERSEUL / LE DESERSEUL / occupation / Gallo-romain
	1		20920 / 35 220 0044 / PIRE-SUR-SEICHE / CHATEAU de PIRE / CHATEAU de PIRE / château fort / Moyen-âge

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

4

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44. relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

12	1		627B / 35 220 0014 / PIRE-SUR-SEICHE / Motte de la Closerie / LA CLOSERIE / motte castrale / Moyen-âge
	1	2012 : OF.33; OF.35-36; OF.39 à 43; OF.45-46; OF.63 à 69; OF.71 à 73; OF.75 à 96; OF.878; OF.893 à 896; OF.898; OF.901; OF.903; OF.905; OF.907; ZN.42; ZN.53; ZN.71; ZP.140	7517 / 35 220 0022 / PIRE-SUR-SEICHE / BAUDON / BAUDON / Age du bronze - Age du fer / enclos
13	1	2012 : YH.21; YH.24; YH.151	7040 / 35 220 0016 / PIRE-SUR-SEICHE / LES MONTS / LES MONTS / Epoque indéterminée ? / enclos (système d')
14	1	2012 : ZL.8 à 10; ZL.78; ZL.93	7041 / 35 220 0017 / PIRE-SUR-SEICHE / LA PLANCHE / LA PLANCHE / Epoque indéterminée ? / enclos (système d')
15	1		12360 / 35 220 0037 / PIRE-SUR-SEICHE / MONTMELOUP / / occupation / Gallo-romain
	1	2012 : ZL.6; ZL.86	8611 / 35 220 0018 / PIRE-SUR-SEICHE / BERRUE / BERRUE / Epoque indéterminée / fossés (réseau de)

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

5

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44. relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

	Statut de la zone	Parcelles	Identité Mobil du Pat.
16	1	2012 : ZO.46; ZO.48; ZO.50; ZO.58; ZO.92	12361 / 35 220 0038 / PIRE-SUR-SEICHE / LE PATIS DES BROSSES / LE PATIS DES BROSSES / occupation / Gallo-romain
	1		7519 / 35 220 0020 / PIRE-SUR-SEICHE / LORIAIS / LORIAIS / Epoque indéterminée ? / enclos (système d')
17	1	2012 : ZD.24	10165 / 35 220 0021 / PIRE-SUR-SEICHE / LES EPINAYS / LES EPINAYS / Epoque indéterminée / enclos (système d')
18	1	2012 : YB.1	10981 / 35 220 0026 / PIRE-SUR-SEICHE / BELLOEUVRE / BELLOEUVRE / Epoque indéterminée / enclos
19	1	2012 : ZW.65; ZW.67 à 69; ZW.94; ZW.110; ZW.112	10982 / 35 220 0027 / PIRE-SUR-SEICHE / LIONNAIS / LA LIONNAIS / Epoque indéterminée / enclos (système d')
	1		13329 / 35 220 0047 / PIRE-SUR-SEICHE / ATILLE / ATILLE / Epoque indéterminée / enclos

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

6

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

		Parcelles	Localisation du SH
19	1	2012 : ZW.65; ZW.67 à 69; ZW.94; ZW.110; ZW.112	13330 / 35 220 0048 / PIRE-SUR-SEICHE / LA BASSE POIDEVINIERE 2 / LA BASSE POIDEVINIERE / Epoque indéterminée / enclos
20	1	2012 : ZO.27-28; ZO.38	12192 / 35 220 0031 / PIRE-SUR-SEICHE / LAUNAY / LAUNAY / Epoque indéterminée / enclos (système d')
21	1	2012 : ZO.11; ZO.105	12356 / 35 220 0033 / PIRE-SUR-SEICHE / LA BARRE / LA BARRE / occupation / Gallo-romain
	1		12357 / 35 220 0034 / PIRE-SUR-SEICHE / LES FEAGES / LES FEAGES / occupation / Gallo-romain
22	1	2012 : ZI.16-17; ZI.45-46; ZI.77-78; ZI.86; ZK.138 à 141; ZK.143; ZK.145 à 147; ZK.164; ZK.185	15474 / 35 198 0023 / MOULINS / VOIE RENNES-ANGERS / Section du Pigeon Blanc / voie / Gallo-romain
	1		20919 / 35 220 0036 / PIRE-SUR-SEICHE / VOIE RENNES/ANGERS / Section de la Martinière / voie / Gallo-romain

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

N° de la zone	N° de la zone d'application	Parcelles	Identification du site
23	1	2012 : ZM.41; ZM.157	12362 / 35 220 0039 / PIRE-SUR-SEICHE / LEZE / LEZE / occupation / Gallo-romain
	1		13323 / 35 220 0041 / PIRE-SUR-SEICHE / VOIE RENNES/ANGERS / section des Grands Champs / voie / Gallo-romain
	1		13630 / 35 220 0050 / PIRE-SUR-SEICHE / LA HAUTE GALAISERIE / LA HAUTE GALAISERIE / chemin / Gallo-romain
24	1	2012 : ZB.65 à 68; ZB.115; ZH.6 à 8; ZH.11; ZH.15; ZH.34 à 36; ZH.42; ZH.64; ZH.67; ZH.69-70; ZH.76; ZH.78; ZH.80-81; ZH.84-85; ZH.87; ZH.99; ZH.100; ZH.102; ZH.105 à 111; ZH.114 à 116; ZH.118; ZH.121-122; ZI.1; ZI.3; ZI.11; ZI.72; ZI.76; ZI.93 à 99	14993 / 35 220 0056 / PIRE-SUR-SEICHE / LES GRANDS CHAMPS / LES GRANDS CHAMPS / chemin / Gallo-romain
	1		16035 / 35 220 0058 / PIRE-SUR-SEICHE / L'OUTRE / L'OUTRE / Age du fer / enclos
	1		18177 / 35 220 0067 / PIRE-SUR-SEICHE / LA TOUCHE BELLEVUE / LA TOUCHE BELLEVUE / Age du fer - Gallo-romain / enclos (système d'), fosses (réseau de)

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44. relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

N° de la zone	N° de la zone	Parcelles	Caractérisation de Site
24	1	2012 : ZB.65 à 68; ZB.115; ZH.6 à 8; ZH.11; ZH.15; ZH.34 à 36; ZH.42; ZH.64; ZH.67; ZH.69-70; ZH.76; ZH.78; ZH.80-81; ZH.84-85; ZH.87; ZH.99; ZH.100; ZH.102; ZH.105 à 111; ZH.114 à 116; ZH.118; ZH.121-122; ZI.1; ZI.3; ZI.11; ZI.72; ZI.76; ZI.93 à 99	20918 / 35 220 0032 / PIRE-SUR-SEICHE / VOIE RENNES/ANGERS / Section du Grand Mozé aux Grands Champs / voie / Gallo-romain
	1		13324 / 35 220 0042 / PIRE-SUR-SEICHE / VOIE RENNES-ANGERS / section de la Godelinère / voie / Gallo-romain
	1		13328 / 35 220 0046 / PIRE-SUR-SEICHE / LA HATTAIS / LA HATTAIS / Epoque indéterminée / enclos
25	1	2012 : YI.30 à 33; YI.34; YI.36; YI.41 à 43; ZB.3 à 5; ZB.12; ZB.14 à 16; ZB.18-19; ZB.22-23; ZB.70; ZB.74; ZB.80; ZB.82 à 85; ZB.87-88; ZB.92 à 94; ZB.96; ZB.101 à 103; ZB.107-108; ZB.119-120; ZB.155 à 167	14994 / 35 220 0057 / PIRE-SUR-SEICHE / LA GODELINIERE / LA GODELINIERE / Age du fer - Gallo-romain ? / enclos (système d')
	1		20917 / 35 220 0025 / PIRE-SUR-SEICHE / VOIE RENNES/ANGERS / Section de la HATTAIES / voie / Gallo-romain
26	1	2012 : ZX.197	13325 / 35 220 0043 / PIRE-SUR-SEICHE / LA CHAMPAGNE (NORD DU BOURG) / LA CHAMPAGNE / chemin / Gallo-romain

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44. relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

	Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive	Dénomination	Identification du site
27	1	2012 : ZV.62	16036 / 35 220 0059 / PIRE-SUR-SEICHE / SUD CIMETIERE / CIMETIERE / Age du fer / enclos
28	1	2012 : YA.24; YA.48-49; YH.54; YI.3; YI.5; YI.11; YI.8; YI.47-48; YI.64; YI.66-67	16743 / 35 220 0062 / PIRE-SUR-SEICHE / LA BUISSONNIERE / LA BUISSONNIERE / Epoque indéterminée / enclos (système d')
	1		19904 / 35 220 0069 / PIRE-SUR-SEICHE / LE PETIT BOIS / LE PETIT BOIS / Age du bronze - Age du fer / enclos
29	1	2012 : ZY.30	16744 / 35 220 0063 / PIRE-SUR-SEICHE / LA COTE / LA COTE / enclos funéraire / Epoque indéterminée
30	1	2012 : ZK.4; ZK.72; ZK.126; ZK.169	16745 / 35 220 0064 / PIRE-SUR-SEICHE / LE BOIS GERAULT / LE BOIS GERAULT / chemin / Epoque indéterminée
31	1	2012 : YI.15-16; YI.18-19; YI.39-40; YI.49 à 51; YI.62	16746 / 35 220 0065 / PIRE-SUR-SEICHE / LA MANCELLIERE 2 / LA MANCELLIERE / chemin / Epoque indéterminée

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

10

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

	N° de la zone	Références	Dénomination de la zone
32	1	2012 : YE.17; YE.19 à 21; YE.28; YE.31; YH.7; YH.71-72; YH.48-49; YH.58-59; YH.67; YH.71-72; YH.77-78; YH.86-87; YH.90; YH.99 à 103; YH.127 à 132	20916 / 35 220 0015 / PIRE-SUR-SEICHE / VOIE RENNES/ANGERS / Section de la Tayée à la Ville connue / voie / Gallo-romain

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

titre 3 - Le projet au regard des principes légaux et des Lois GRENELLE 1 et GRENELLE 2

Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement

L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

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

1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux rural ;*

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

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

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;*

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

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs besoins

Cette évaluation est présente tout au long du rapport, et plus précisément dans la troisième partie qui développe la justification de la traduction réglementaire.

L'incidence sur l'environnement a été mesurée en selon plusieurs cibles environnementales :

- ⇒ *consommation d'espace*
- ⇒ *milieu biologique, biodiversité*
- ⇒ *qualité des paysages*
- ⇒ *ruissellements et inondations*
- ⇒ *qualité de l'eau*
- ⇒ *économies d'énergie / effet de serre*
- ⇒ *risques et nuisances (bruit, pollution atmosphérique, risques industriels).*

Certains points des articles L110 (déjà évoqués) et L121-1 (Grenelles 1 & 2) se superposent, et imposent une lecture transversale du rapport de présentation, aussi leurs prises en compte et l'incidence du PLU est résumée (au tableau ci-dessous) au travers des paragraphes relatifs à "la motivation et la prise en compte dans le PLU". Par ailleurs certaines dispositions, lorsqu'elles concernent plus précisément la commune ont été largement développées tout au long de la justification dans le rapport de présentation et sont démontrées par corrélation dans la traduction en termes de zonage et de réglementation littérale, d'autres sont plus affirmées dans la justification des orientations du PADD ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet du PLU repose ainsi sur la prise en compte des Lois Grenelle 1 et Grenelle 2.

LES PRINCIPES	MOTIVATION ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU - incidences
<p>Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière, après que les indicateurs de consommations d'espace auront été définis</p> <p>Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières (sans surconsommation d'espace)</p> <p>Optimiser la consommation d'espace</p> <p>Mise en place d'un urbanisme durable</p>	<p>Les surfaces consommées sont nécessaires au développement de la commune pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ répondre aux besoins démographiques, avec l'accueil d'une nouvelle frange de population. ➤ répondre aux besoins en termes de logements, en proposant une nouvelle offre ➤ de favoriser le renouvellement du parc de logement <p>La maîtrise des besoins est traduite par la mixité urbaine et sociale (transcrite notamment au niveau des schémas de références présents dans le document des orientations d'aménagement et de programmation) et l'offre de nouvelles possibilités d'accueillir de nouvelles populations.</p> <p>Les surfaces consommées sont présentées dans le tableau explicitant le scénario retenu pour le développement de l'agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Redéfinition de certaines règles du POS pour permettre d'optimiser la constructibilité des parcelles (pas de Cos, pas de limitation dans l'emprise au sol pour les constructions principales et leur extension, diminution des reculs par rapport aux limites séparatives- article 7 : notamment pour les constructions issues d'opération d'ensemble et pour permettre l'isolation par l'extérieur, équipement permettant l'approvisionnement en énergie renouvelable...) ➤ Par rapport au zonage du POS, les choix faits dans le PLU aboutissent à une consommation d'espace (zones AU) modérée et équilibrée. L'urbanisation prévue dans le PLU se concentre ainsi sur le bourg et intègre des secteurs urbanisés ou urbanisables dans le POS, par intensification ou extensions mesurées (reconstruction de la ville sur la ville), il n'y aura pas de construction neuve pour l'habitat (tiers) dans les hameaux. ➤ La consommation d'espace relative aux activités économiques est optimisée en fonction des besoins de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron et du développement des entreprises existantes ➤ Redéfinition de certaines règles du POS pour permettre l'évolution du bâti dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales
<p>Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition de l'énergie, revitalisation des centres</p> <p>L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés</p> <p>La gestion économe des besoins, favoriser la densité</p>	<p>La gestion économe de l'espace les besoins de la commune sont traduits au PLU par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la gestion économe de l'espace pour assurer le renouvellement et la progression de la population ➤ une forme urbaine compacte qui privilégie le développement du bourg et qui permet de rééquilibrer la silhouette villageoise en étoffant les franges arrières ➤ Une répartition géographique de l'habitat qui permet qui permet de dynamiser les commerces, équipements, services situés dans le centre bourg en affirmant la centralité ➤ les possibilités de renouvellement urbain par mutation urbaine et "comblement des dents creuses" à l'intérieur de la partie agglomérée (zone UCR et zone 1AUC), sans consommation d'espace agricole supplémentaire) ➤ la densité programmée par le biais des OAP <p>Les orientations d'aménagement seront définies pour la zone à urbaniser. le PLU s'attache à maintenir une utilisation économe des espaces naturels et assure la préservation des espaces agricoles affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Ainsi les espaces naturels seront classés en N (avec des sous-secteurs précisant leur nature). Les espaces agricoles seront inclus dans un zonage de type A. Les mesures de protection de l'activité agricole s'affirment notamment sur l'ensemble du territoire rural par l'interdiction d'édifier de nouvelles constructions à usage d'habitat (sauf logement de fonctions liées à l'activité agricole). Les modalités sont précisées à l'article 2 des zones A et N, lorsqu'elles sont concernées.</p>
<p>La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable</p>	<p>La préservation du patrimoine passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une identification au titre de l'article L.123-1-5-III- 2° du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal (bâtiments en pierres ou en terre) et la protection des sites archéologiques ➤ Pour les autres constructions traditionnelles, elles seront préservées en continuant d'évoluer par changement de destination sous-condition de préserver la qualité architecturale et sous réserve de l'article 2 des zones A et N, lorsqu'elles sont concernées
<p>Concevoir l'urbanisme de façon globale, en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'intercommunalité</p>	<p>Prise en compte des documents supra communaux, le SAGE, Le SDAGE, le Porté à Connaissance de l'Etat ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Leur prise en compte a été justifiée au fur et à mesure du rapport de présentation

LES PRINCIPES	MOTIVATION ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>Préserver la biodiversité, et les milieux naturels notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologiques</p> <p>Qualité des paysages</p>	<p><i>Milieux biologiques et biodiversité :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La préservation de la qualité du sol et du sous-sol et de la qualité de l'eau est traduite dans le document par : la limitation des droits d'utilisation du sol. ➤ La préservation des espaces naturels La préservation des milieux naturels et de la biodiversité est introduite par la préservation des secteurs présentant un caractère environnemental fort (zonage NP - intérêt paysager et/ou intérêt écologique). La préservation de la biodiversité sera assurée notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologiques et la prise en compte de la trame verte et bleue. ➤ Les choix de développement urbain par densification de l'urbain et développement modéré de l'agglomération permet d'éviter complètement la destruction de milieux naturels. ➤ Création de zones naturelles NP. Leur préservation et mise en valeur est explicité tout au long du rapport. La protection des paysages et du patrimoine naturel est également assuré par le PLU au moyen d'une protection particulière au titre du L.123-1-5-III- 2° ➤ Le zonage du PLU permet une préservation de toutes les continuités écologiques existantes ➤ En protégeant les espaces naturels existants et en augmentant les protections des espaces verts urbains, le PLU a donc un effet positif sur la faune et la flore.
<p>Lutter contre le changement climatique</p> <p>Diminution des obligations de déplacement</p>	<p>Mise en place d'une mobilité durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU facilite les déplacements doux par la mise en place d'emplacements réservés et d'orientation d'aménagement visant la privilégier la circulation des piétons ➤ L'objectif est de limiter l'usage des véhicules motorisés notamment par l'inscription d'emplacements réservés pour la création de chemins piétonniers ➤ Les normes de stationnements sont modifiées par rapport à celles du POS
<p>Réduire les émissions de gaz à effet de serre</p> <p>Améliorer les performances énergétiques</p> <p>Développer les communications électroniques</p>	<p>Les énergies renouvelables seront privilégiées</p> <p>➤ La prise en compte des normes de "Haute qualité environnementale" dans le cadre de la construction est recommandé:</p> <p>➤ Les installations et utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liée à la gestion maîtrisées des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales...) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.</p> <p>➤ Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas en cas de mise en place de vérandas et capteurs solaires</p> <p>➤ Le PLU ne s'oppose pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Il ne s'oppose pas non plus à la performance énergétique des bâtiments et au développement des communications électroniques</p> <p>➤ Les cheminées et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme capteurs solaires ne sont pas pris dans le calcul de la hauteur maximale. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols</p>
<p>Gestion des eaux pluviales</p>	<p>➤ Par rapport au POS existant, le projet de PLU n'engendrera pas d'impact significatif sur l'augmentation des surfaces imperméabilisées et les rejets d'eau de ruissellement vers le milieu naturel. En effet, les zones U du PLU correspondent aux zones U du POS ou bien sont mises à jour par rapport aux secteurs actuellement urbanisés. Concernant les zones à urbaniser les annexes sanitaires explicites les mesures mises en œuvre concernant la gestion des eaux pluviales. L'ensemble de ces zones est situés en dehors des zones humides fonctionnelles.</p>

titre 3.1 - NOTION D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Evaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000

Dans les textes européens, les deux démarches : évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000, sont liées.

Evaluation environnementale des documents d'urbanisme (PLU)

Selon l'article R 121-10, 10 du code de l'urbanisme, « Font l'objet d'une évaluation environnementale [...]

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

- a. Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
- b. Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
- c. Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
- d. Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Evaluation des incidences Natura 2000

Selon l'article R 121-10, 10 du code de l'urbanisme, « Font l'objet d'une évaluation environnementale [...]

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (site Natura 2000) ;

À la différence de l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. Elle est ciblée sur l'analyse de ses effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

Une démarche d'évaluation progressive et proportionnée aux enjeux.

La démarche doit être proportionnée à chaque document d'urbanisme, en fonction de sa nature (SCOT ou PLU), des enjeux et du projet du territoire. Elle doit être progressive pour s'affiner au fur et à mesure que le projet se dessine et que des risques d'incidences sont mis en évidence.

Démarche pour le PLU de Piré sur Seiche

ETAT INITIAL

Point de départ à propos de l'évaluation environnementale des PLU :

- Le territoire communal est inférieur 5 000 hectares et contient une population inférieure à 10 000 habitants ;
- L'ouverture à l'urbanisation dans les zones naturelles et agricoles est inférieure à 200 hectares.

En application de l'article R 122-18 du code de l'environnement et après décision d'examen au cas par cas :

- > Considérant, la nature du projet de PLU et sa consommation d'espace ;
- > Considérant la localisation de la commune et le fait qu'il n'est concerné par aucun site naturel sensible protégé ;
- > Considérant le PADD qui vise notamment la préservation de la trame verte et bleue ;

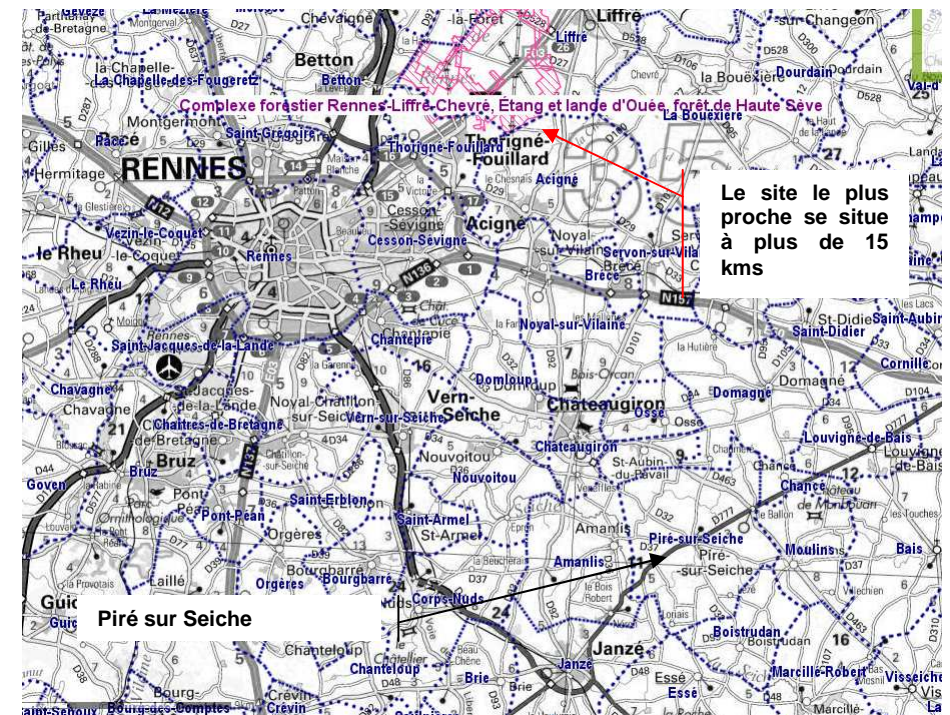
Le projet de PLU s'inscrit dans un objectif de développement durable et ne semble pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Cette décision émise par arrêté préfectoral en date du 03 décembre 2013 exonère le pétitionnaire de la production d'une évaluation environnementale.

SITE NATURA 2000

A propos des incidences sur un site Natura 2000

Le Site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 15 kms. Il s'agit du complexe forestier de Rennes-Liffré-Chevré.



*Malgré cette exonération, le PLU soutient une **approche environnementale globale**. Cette approche environnementale s'est opérée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU. Elle est basée sur la mise en évidence des liens logiques opérés entre la connaissance du territoire, les objectifs de développement travaillés en réunion et exprimé dans le PADD et la traduction réglementaire visant à appliquer les objectifs de développement. C'est par la connaissance de l'environnement que le projet de développement peut s'exprimer sans porter atteinte notablement à cet environnement. Le projet du PLU repose ainsi sur la prise en compte de l'environnement.*

Le tableau ci-dessous, appréhende la démarche effectuée à la faveur de la protection du patrimoine naturel et agricole

Usages / Thèmes environnementaux	Etat projeté PLU		incidences	Mesures compensatoires à prévoir
	Objectifs	Part du territoire		
Protection de la nature				
Zones de protection	Adaptation du zonage de protection à la forme des vallées et aux zones humides fonctionnelles	288.21ha	↻ Renforcement de la protection	Non
Espaces boisés classés	Maintien des surfaces existantes	L130-1 : 59.27ha	↻ Maintien de la protection	Non
Haies bocagères	Mise en place d'une méthodologie de classement et de préservation	L130-1 : 27.57kml L.123-1-5-III-2°10.48kml	↻ Apport d'une préservation	Non
Zone humide	Identification et protection des zones humides fonctionnelles selon les nouvelles directives du SAGE Vilaine	93.76ha	↻ Renforcement de la protection	Non
Site Natura 2000	Trop éloigné (plus de 15 kms)			Non
ENS	Inscription en zone naturelle de protection (NP)		↻ Maintien de la protection	Non
Ressources en eau				
Réseau hydrographique	Repérage et préservation de l'ensemble du réseau hydrographique		↻ Renforcement de la protection	Non
Activités agricoles				
Reconnaissance d'une zone mixte tiers + exploitants agricoles	Mise en place d'une zone agricole stricte avec une réglementation adaptée de type A. Interdiction de construire pour les tiers dans cette zone.	3281.73ha	↻ Renforcement de la préservation des terres agricoles.	Non