

PAYSAGE
URBANISME

Département de :

Ille et Vilaine

Commune de :

PIRÉ-SUR-SEICHE

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet D – Emplacements réservés / tableau des surfaces

SURFACES et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

titre 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES	6
titre 2 - LES SURFACES	8
titre 3 - Analyse de la consommation des espaces naturels, AGRICOLES ET FORESTIERS	13

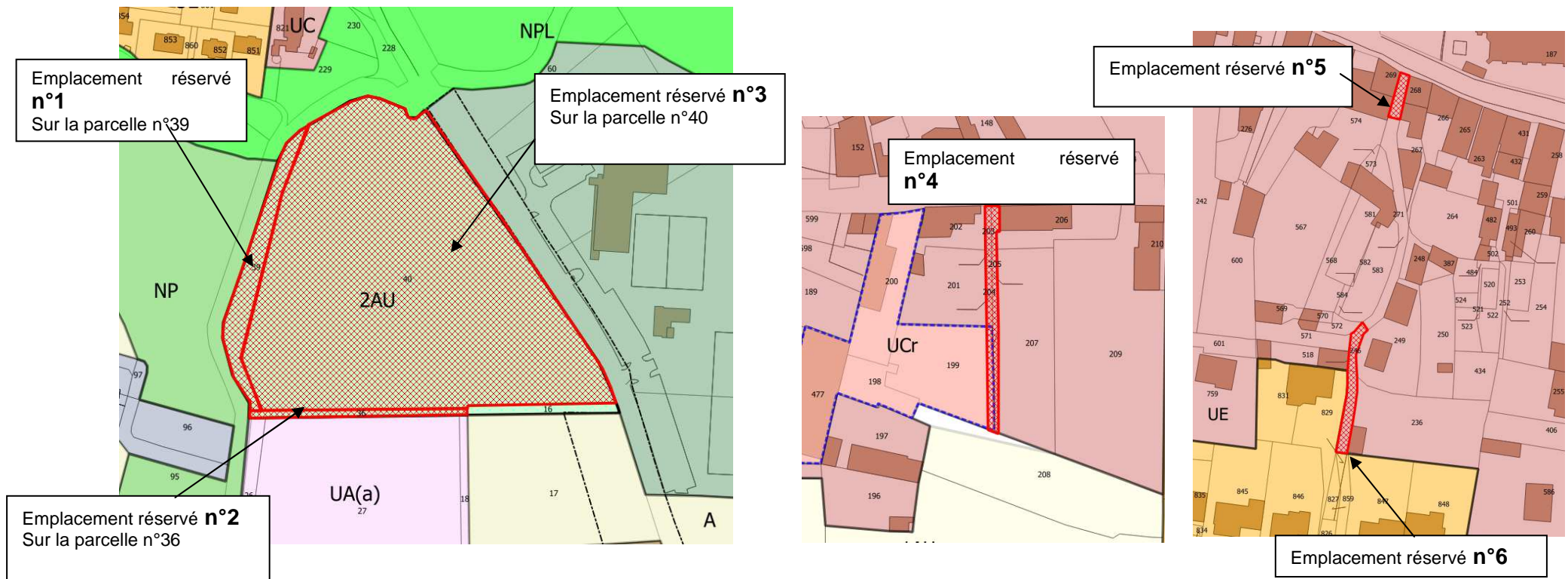
TITRE 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons ou/et piste cyclables), la création d'espaces et d'équipements publics. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquis le terrain pour réaliser l'équipement prévu
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :



N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
1	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier	pour une surface globale de 1240 m ²	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.
2	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier	pour une surface de 370 m ² (avec une largeur d'environ 17 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.
3	Commune	Emplacement réservé pour un équipement communal / espace de stationnement/aménagement complémentaires de la zone UL	pour une surface de 19140 m ²	Cet emplacement réservé permettra d'anticiper les besoins en termes d'équipements et d'aménagements en étant conforme aux orientations du P.A.D.D.
4	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier ou/et véhicules	pour une surface de 180 m ² (avec une largeur d'environ 3 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.
5	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier ou/et véhicules	pour une surface de 40 m ² (avec une largeur d'environ 3 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.
6	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier ou/et véhicules	pour une surface de 120 m ² (avec une largeur d'environ 3 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.

TITRE 2 - LES SURFACES

titre 2.1 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES

Zones urbanisées	
UA	21,38
<i>Dont :</i>	
UA(a)	4,28
UA(b)1	4,63
UA(b)2	8,61
UA(b)3	1,37
UA(p)	2,49
UC	15,93
<i>Dont :</i>	
UC	14,63
UC1	0,80
UCr	0,49
UE	27,80
UL	4,43
UT	6,05
UZ	7,68
<i>Dont :</i>	
UZ1	5,90
UZ2	1,70
UZ3	0,08
Total zones urbanisées	83,27

titre 2.2 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSION

Zones d'extensions	
1AUc	0,88
1AUZ	2,84
<i>Dont :</i>	
1AUZ1	2,32
1AUZ2	0,52
2AU	2,11
2AUh	6,38
2AUZ	4,82
	Total zones d'extensions
	17,02

titre 2.3 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES

Zones naturelles		
N		
<i>Dont :</i>	Nh	6,11
	NP	210,20
	NPL	29,32
	NPt1	25,51
	NPt2	14,93
Total zones naturelles		286,07

Zones agricoles		
A		
<i>Dont :</i>	A	3099,71
	Ah	95,79
	Am	1,18
	AP	89,57
Total zones agricoles		3286,25

titre 2.4 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES HAIES ET BOISEMENTS

Haies et boisements	
Eléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°	
Haies	10,480 kml
Eléments protégés au titre de l'article L 130-1	
Boisements	59,27 ha
Haies	27,570 kml

titre 2.5 - TABLEAU RECAPITULATIF

Tableau récapitulatif	
UA	21,38
UC	15,93
UE	27,80
UL	4,43
UT	6,05
UZ	7,68
1AUc	0,88
1AUZ	2,84
2AU	2,11
2AUh	6,38
2AUZ	4,82
N	286,07
A	3286,25
Superficie communale	3672,59

Présence d'une légère différence de la superficie communale du POS et celle du PLU – cadastre SIG.

Cette différence correspond aux limites du territoire communal définies au plan SIG (incluant une partie des cours d'eau) qui n'avait pas été intégrée au POS initial.

TITRE 3 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la vocation d'habitat résidentiel



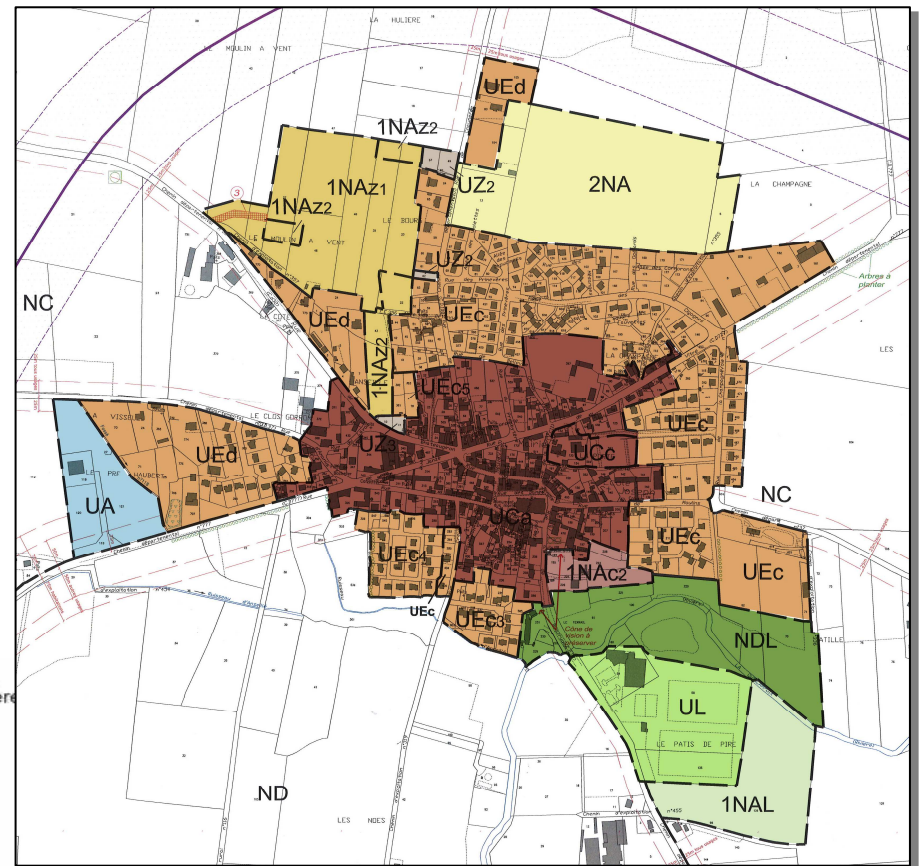
- Urbanisme et aménagement -

TABLEAU : Surfaces disponibles et consommation foncière en ha par zones

↪ Extrait du Porté à Connaissance de l'Etat

Destination	Usage futur	Code Référence du PLU	Surfaces Zonages en Ha PLU 2009	Surfaces disponibles en 2009
habitat	urbanisé	UC-UE + ZH	41,92	4,77
habitat	à urbaniser alternatif	1AUE	0,90	0,59
habitat	à urbaniser bloqué	2AUE	24,00	17,61
habitat	naturel constructible (art R123.B A 3)	Nh	0,00	0,00
activité	urbanisé	UA + ZA	8,57	2,22
activité	à urbaniser alternatif	1AUA	0,00	0,00
activité	à urbaniser bloqué	2AUA	0,00	0,00
loisirs et tourisme	urbanisé	UL	12,00	8,30
loisirs et tourisme	à urbaniser alternatif	1AUL	3,46	3,43
loisirs et tourisme	à urbaniser bloqué	2AUL	0,00	0,00
équipement	urbanisé	UF-UP-UG	0,00	0,00
équipement	à urbaniser alternatif	1AUD	0,00	0,00
équipement	à urbaniser bloqué	2AUD	0,00	0,00
activité agricole	agricole	A	2986,85	
espace naturel	naturel	NPa	576,66	
espace naturel	naturel	NPb	0,00	
espace naturel	naturel	NPS	0,00	
espace naturel	espace remarquable (littoral L146-6)	NPL	0,00	
espace naturel	secteur de carrière	NCc	0,00	
espace naturel	naturel (avec autorisation de constructibilité) (Art.L123.4)		0,00	
autre			0,00	

Extrait du plan de zonage du POS au démarrage de l'élaboration du PLU ↪



Le tableau expose les différents zonages du PLU (1ère à 3ème colonnes) et leurs surfaces en ha (4ème et avant dernière colonne). Il précise également les surfaces disponibles en ha (c'est à dire les surfaces non bâties au moment de l'actualisation des données) dans chacun de ces zonages (5ème et dernière colonne) : surfaces disponibles en zone d'habitat (rouge), en zone d'activité (bleu) et éventuellement en zone de loisirs (vert) et d'équipement (marron).

Les zones à "urbaniser alternatif" correspondent aux zones 1AU et les zones à "urbaniser bloqué" correspondent aux zones 2AU. En outre, l'évolution des surfaces disponibles permettra d'évaluer la consommation d'espace liée à l'urbanisation.

Enfin, les zones naturelles et agricoles n'étant pas considérées comme des surfaces disponibles, la dernière colonne n'est pas remplie ou les valeurs sont égales à 0.

Transcription des données du porté à connaissance ↴

Destination	Usage futur	Référence du zonage	SURFACE zonage du POS en 2000	SURFACE restant disponible en 2009
Habitat	Urbanisé	UC/ UE	41,92	4,77
Habitat	à urbaniser à court/ moyen terme	1 AUE	0,9	0,59
Habitat	à urbaniser à long terme	2AUE	24	17,61
Habitat	naturel constructible	Nh	-----	-----
Activité	Urbanisé	UA	8,57	2,22
Activité	à urbaniser alternatif	1 AUA	-----	-----
Activité	à urbaniser bloqué	2AUA	-----	-----
Loisirs et tourisme	Urbanisé	UL	12	8,3
Loisirs et tourisme	à urbaniser alternatif	1AUL	3,46	3,43
Loisirs et tourisme	à urbaniser bloqué	2AUL	-----	-----
Activité agricole	agricole	NC	2986,85	
Espace naturel	naturel	ND	576,66	

Entre 2000 et 2009 :

- Une consommation de pratiquement **7 hectares**
- Une moyenne globale de **10 logements à l'hectare**

Sur les bases des chiffres INSEE et les données de mairie pour les périodes comparatives se rapprochant de la période 1999 / 2009

- **1999** (INSEE) : **1876** habitants
- **2009** (INSEE) : **2233** habitants

Soit + 357 nouveaux habitants

Dans les hameaux ou entités bâties en dehors du bourg : les seules constructions neuves à usage d'habitation, sont les logements de fonction des exploitants agricole, dans la mesure où le POS n'avait pas programmé de zone réservée à l'accueil de constructions neuves.

Ci-dessous données Mairie ↴

1968	Foumière	privé	12	/	8 500 m ²	0	14 lots/ha
1971	Bellevue I	communal	9	/	5 419 m ²	0	16 lots/ha
1974	Bellevue II	communal	16	/	10 141 m ²	0	16 lots/ha
1980	Champagne I	communal	19	10 H L M	Environ 37 350 m ²	0	Environ 11 lots/ha (avec HLM)
1980	Champagne II	communal	12	/			0*
1983	Petite Champagne	communal	5	/	3 800 m ²	0	13 lots/ha
1995	Champ du Buis	OPAC 35	0	5	2 887 m ²	0	17 lots/ha
1996	Coteaux Quincampoix	communal	10	/	9 263 m ²	0	11 lots/ha
1998	Vergers de la Porte	communal	14	/	15 451 m ²	0	9 lots/ha
2000	Champ de l'Etoile	communal	16	/	18 711 m ²	0	9 lots/ha
2003	Clos de l'Hermitage	privé	24	/	15 470 m ²	0	15 lots/ha
2003	Pré Haubert	privé	14	/	14 603 m ²	0	9,5 lots/ha
2005	Jardins d'Anseillé	privé	18	/	12 001 m ²	0	15 lots/ha
2008	Clos de la Petite Visseule	privé	6	/	4 720 m ²	0	13 lots/ha
2010	ZAC de Bellevue	Concession d'aménagement	229	20	15ha (surface cessible : 101 314 m ²)	172	Envi 16,6 lots/ha
TOTAL (hors ZAC)			175	20	158 316	0	
TOTAL (ZAC comprise)			579	35	259 630	172	

* **Lotissement de la Champagne 2^{ème} tranche** : Projet de 12 lots à construire ramenés à 10 lots ; 4 constructions réalisés + 3 lots réduits à 1 pour édification de 5 logements sociaux + 3 lots intégrés dans lotissement des Coteaux de la Quincampoix.

Mise à jour du tableau 2000 /2014

Destination	Usage futur	Référence du zonage	SURFACE zonage du POS en 2000	SURFACE restant disponible en 2009	SURFACE restant disponible en 2014 au moment de l'arrêt de PLU
Habitat	Urbanisé	UC/ UE	41,92	4,77	4,77
Habitat	à urbaniser à court/ moyen terme	1 NAC	0,9	0,59	0,59
Habitat	à urbaniser à court/ moyen terme	1 NAZ	-----	-----	2,83
Habitat	à urbaniser à long terme	2NA	24	17,61	4,82
Activité	Urbanisé	UA	8,57	2,22	2,22
Activité	à urbaniser alternatif	1 NA	-----	-----	-----
Activité	à urbaniser bloqué	2NA	-----	-----	-----
Loisirs et tourisme	Urbanisé	UL	12	8,3	8,3
Loisirs et tourisme	à urbaniser alternatif	1NAL	3,46	3,43	3,43
Loisirs et tourisme	à urbaniser bloqué	2NAL	-----	-----	-----
Activité agricole	agricole	NC	2986,85		
Espace naturel	naturel	ND	576,66		

Entre 2000 et 2014 :

- Une consommation de pratiquement **17 hectares**
- Une moyenne globale de **14 logements à l'hectare**

Sur les bases des chiffres INSEE et les données de mairie pour les périodes comparatives se rapprochant de la période 1991 / 2013 (données mairie)

- **1999** (INSEE) : **1876** habitants
- **2013** (données Mairie) : **2324** habitants

Soit + 448 nouveaux habitants en pratiquement 15 ans

Si on retranscrit les principes appliqués dans le POS (*nombre de lots/ surface consommées*), **et les paramètres des 15 dernières années** par corrélation :

➔ pour l'atteindre les 3000 habitants (objectifs affichés au PADD) dans les 12/13 prochaines années, le PLU aurait consommé **environ 25 hectares** destinés à la construction d'habitation. **Hors le PLU projette environ 14 hectares en extension urbaine et 1,4 hectares en renouvellement urbain pour une population envisagée de 3150 habitants.**

Les projections du PLU contribuent donc à limiter la consommation de l'espace Agricole.

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la construction d'habitat en dehors de l'agglomération :

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 2000

Constat sur le POS :

- Le Plan d'Occupation des Sols n'avait prévu aucune construction neuve en dehors de l'agglomération et de son extension. Le reste du territoire était zoné en NC.
- en zone NC, les seules constructions neuves présentes en campagne ont été réalisés car elles correspondaient au logement d'un exploitant agricole.

Ces constructions inscrites en zone agricole n'ont donc pas consommées de zone agricole.

Projection du PLU :

- Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors de l'agglomération
- Les constructions de tiers (sans rapport avec l'activité agricoles) seront incluses en **Zone Naturelle** de type Nh ou Ah.

Ces constructions étant déjà établies, il n'y aura donc pas de répercussions sur la consommation des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour les constructions liées aux activités économiques

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 2000

Constat sur le POS :

- Au moment de l'élaboration du POS en 2000 :
 - ⇒ Une zone UA était programmée pour environ 8,5 hectares

Projection du PLU :

(Certaines activités étaient zonées au POS soit en zone UE soit en zone NC ce qui explique la différence de surface, il ne s'agit pas de consommation d'espace agricole)

- Les zones dédiées à l'activité économique, plusieurs zones UA:
 - ⇒ Une zone UA(a) pour environ 4,28 hectares (activité anciennement présente en zone NC)
 - ⇒ Une zone UA(b) 1 pour environ 4,63 hectares (report POS)
 - ⇒ Une zone UA(b) 2 pour environ 8,61 hectares (report POS)
 - ⇒ Une zone UA(b) 3 pour environ 8,61 hectares (report POS après modification)
 - ⇒ Une zone UA(p) pour environ 2,49 hectares (activité anciennement présente en zone UE)

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le tableau ci-dessous met en parallèle les surfaces présentes au POS et celles proposées dans le PLU. Cette lecture nous permet de comparer graphiquement et quantitativement l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il en ressort les constats suivants :

- Le PLU contribue à la reconnaissance des espaces naturels.
- Le POS possédait des zones de type Naturel ou forestier (ND et Ni)
- Seule la zone NC était présente pour la reconnaissance des secteurs situés sur le reste du territoire communal.

Projection du PLU :

↳ Une zone N permettra de reconnaître les zones naturelles existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

↳ Une zone A permettra de reconnaître les zones à dominante agricole existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

Evolution des zones urbaines			
POS		PLU	
UC/ UE	41.92	UC	15.93
UA	8.57	UE	27.80
UL	12	UZ	7.68
		UA	21.38
		UL	4.43
		UT	6.70
Total	14.82	sous-total	83.92

Evolution des zones urbaines			
POS		PLU	
1 NAC	0.9	1AUC	0.88
1 NAL	3.46	1AUZ	2.84
		2AU	2.11
2NA	24	2AUh	6.38
		2AUZ	4.82
sous-total	24.09	sous-total	17.02

Evolution des zones naturelles et agricoles			
POS		PLU	
NC	2986.85	A	3281,73
ND	576.66	N	288,21

Les thèmes et les indicateurs pourront au moment d'effectuer le bilan s'inspirer du tableau ci-dessous :

MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES	<p>Contrôle de la déclinaison de la trame verte et bleue</p> <p>Vérification de la surface de zones humides (il pourra être envisagé un nouveau recensement afin de distinguer des surfaces et des zones déjà connues)</p> <p>Evolution l'activité économique agricole (mise à jour du diagnostic économique agricole sur la Surface Agricole Utile)</p>
POPULATION	Evolution de la démographie
HABITAT	<p>Nombre de logements produits</p> <p>Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé)</p> <p>Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...)</p>
FONCIER	<p>Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements</p> <p>Suivi de la consommation foncière pour les zones activités</p> <p>Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat</p>
CLIMAT RISQUES ET NUISANCES	Suite à l'approbation du PLU : Etablir un point zéro quantifié en matière de gaz à effet de serre
DEPLACEMENTS	Evolution de la desserte en transports collectifs et déplacements doux
RESSOURCES	<p>Nombre de ménages ou d'entreprise équipés en :</p> <p>Solaire : puissance ou surface de panneaux</p> <p>Eolien : puissance et/ nombre d'unités</p> <p>Autres modes de production (chaudières bois, pompes à chaleur, géothermie...) : puissance</p>