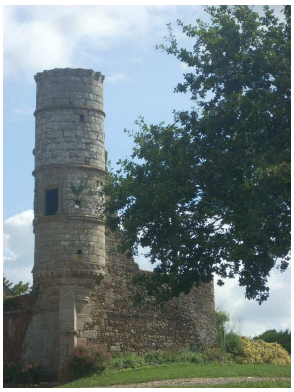
PLAN LOCAL D'URBANISME

# Commune de Sens-de-Bretagne

## Département de l'Ille-et-Vilaine

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Pièce n°2 - Rapport de Présentation



| | | |
|---|---|---|
| **Elaboration du POS** | **0-0** | Approuvée par délibération du conseil municipal le 10 août 1976 |
| **Elaboration du PLU** | **1-0** | Approuvée par délibération du conseil municipal le 24 janvier 2007 |
| **Révision du PLU** | **2-0** | Prescrite par délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2011 |
| | | Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2014 |
| | | Enquête publique du 12 juin au 12 juillet 2014 inclus |
| | | Approuvée par délibération du conseil municipal en date du |

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du**

**Le Maire :**

URBA Ouest Conseil ECO PARC Le Champ Jubin 44 590 DERVAL

# Sommaire :

**PREAMBULE** p 1

**Partie 1 – Etat initial de l'environnement et prévisions de développement** **p 3**

**1 – Situation géographique et administrative : "un contexte porteur"** **p 4**

**2 – Analyse environnementale** **p 13**

**2-1** Le milieu physique p 13

**2-2** La Trame Bleue p 15

**2-3** La Trame verte p 22

**2-4** Des enjeux de "sauvegarde du capital environnemental" identifiés à l'échelle du SCOT du Pays de Rennes p 27

**2-5**Les Risques naturels et technologiques prévisibles p 31

**3 – Analyse paysagère** **p 36**

**4 – Evolutions démographiques récentes** **p 42**

**4-1** A l'échelle communautaire p 42

**4-2** A l'échelle communale p 45

**5 – Les caractéristiques de la population** **p 47**

**5-1** La "Dynamique démographique" p 47

**5-2** Répartition de la population de Sens-de-Bretagne par grandes catégories d'âges p 48

**5-3** Composition des ménages et leurs évolutions p 49

**5-4** La répartition de la population par catégories socio-professionnelles p 50

**6 – Le développement urbain et l'habitat** **p 52**

**6-1** Les évolutions statistiques récentes p 52

**6-2** L'organisation urbaine traditionnelle p 59

**6-3** Le développement urbain contemporain p 65

**6-4** Estimation de la consommation d'espace depuis les 50 dernières années p 67

**6-5** Des documents fixant des objectifs concernant le développement urbain et de l'habitat avec lesquels le PLU devra être compatible p 70

**6-6** Analyse des potentiels existants sur le territoire pour limiter les phénomènes d'étalement urbain p 75

**6-7** Le Bilan des zones constructibles du PLU en vigueur (approuvé en 2007) p 79

**6-8** Les enjeux urbains p 80

**6-9** Les éléments du patrimoine communal p 82

**7 – Activités économiques et dynamique locale** **p 85**

**7-1** L'activité agricole p 85

**7-2** Les activités artisanales, commerciales et des services p 92

**7-3** La dynamique touristique p 95

**8 –Bilan des équipements, services publics et réseaux existants** **p 97**
**8-1** Une offre en équipements et services publics développée p 97
**8-2** Les déplacements et les infrastructures p 99
**8-3** La desserte en eau potable p 105
**8-4** Assainissement p 107
**8-5** Eaux pluviales p 116
**8-6** Ordures ménagères p 117
**8-7** La défense incendie p 121
**8-8** Eolien p 123
**8-9** Couverture par les réseaux de téléphonie mobile p 124
**8-10** Accès au Haut Débit p 125

**Partie 2 – Justifications et explications des choix retenus** **p 126**

**1 – Justifications du projet d'aménagement et de développement durables** **p 127**
**1-1** Les grandes orientations retenues dans le cadre du PADD p 127
**1-2** Un développement résidentiel maîtrisé, ouvert à tous, et confortant l'espace p 127
**1-3** Soutenir la dynamique économique locale p 140
**1-4** Garantir un niveau d'équipements adapté à la commune et à son développement - Faciliter l'accès aux communications numériques pour tous p 141
**1-5** Améliorer les conditions de déplacements au sein de l'espace urbain et de la commune - Favoriser les déplacements non motorisés p 142
**1-6** Mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et du cadre de vie p 143
**1-7** Permettre le développement de la production d'énergies renouvelables p 144
**1-8** Prendre en compte les risques et nuisances connus p 144
**1-9** Un projet de PADD compatible avec les documents de portée intercommunale p 145

**2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation** **p 146**

**3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives, règlement)** **p 147**
**3-1** Différentes zones créées p 147
**3-2** Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction…) p 147
**3-3** Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations p 152
**3-4** Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières p 162

**4 - Evolution des règles** **p 163**
**4-1** Evolutions liées aux évolutions des textes législatifs et réglementaires p 163
**4-2** Evolutions particulières issues de la volonté communale p 164

**Partie 3 – Incidences des orientations du plan sur l'environnement** **p 165**

**Partie 4 – Indicateurs pour l'évaluation des résultats du Plan Local d'Urbanisme** **p 176**

**Evolution du tableau des surfaces** **p 179**

**Annexes** **P 180**

# *Préambule*

**Sens-de-Bretagne** est une commune implantée à une trentaine de kilomètres au Nord de Rennes le long de la RD 175, route du Mont-Saint-Michel. Elle regroupe aujourd'hui **un peu plus de 2600 habitants (*en 2011*)** pour une superficie d'environ **3082 ha**.

La commune est dotée d'un document d'urbanisme depuis le 10 août 1976 (Plan d'Occupation des Sols). Après de nombreuses modifications, ce dernier a été révisé et transformé en Plan Local d'urbanisme en janvier 2007.

Compte-tenu des évolutions communales, du nouveau développement que la municipalité souhaite apporter à son territoire, et afin d'intégrer les orientations approuvées dans le cadre du SCOT du Pays de Rennes (*décembre 2007*) ainsi que les objectifs imposés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dit loi Grenelle II (*objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, réduction des émissions de gaz à effet de serre, de préservation et de remise en état des continuités écologiques, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques, ...etc.*), une nouvelle révision de son document d'urbanisme s'est imposée. Le Conseil municipal l'a décidée lors de sa séance du 5 avril 2011.

**Outre la définition de sa politique en termes d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le projet de PLU au travers de son PADD (*Projet d'Aménagement et Développement Durables*) doit désormais définir ses objectifs et ses orientations en matière …**

*… d'objectifs de répartition «géographiquement équilibrée» entre emploi, habitat, commerces et services,*

*… de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en utilisant notamment les capacités de densification de l'espace urbain, les possibilités de mutation de certains espaces,*

*… de mixité sociale,*

*… de protection de la biodiversité, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*

*… de préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol,*

*… de réduction des gaz à effet de serre,*

*… de protection du patrimoine et du paysage, de qualité des « entrées de ville »,*

*… d'amélioration des performances énergétiques,*

*… de prévention de risques, des pollutions et des nuisances,*

*… de développement des communications numériques, …etc.*

***Le PLU reste élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, mais doit être établi en association avec les personnes publiques concernées et avec l'Etat. Il doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public.***

***Le Plan Local d'Urbanisme s'attache également à être compatible avec les orientations, les dispositions, et les préconisations de documents établis à des échelles supra communales …, et qui s'imposent à lui, comme :***

*… du **SCOT** (Schéma de COhérence Territoriale) **du Pays de Rennes** approuvé par le comité syndical le 18 décembre 2007 et dont la révision est en cours,*

*… de la **Charte du Pays de Rennes** votée en 2001,*

*… du **Plan Local de l'Habitat** adopté en 2009 et porté par la communauté de communes du Pays d'Aubigné,*

*… du **SDAGE Loire-Bretagne** et du **SAGE du Couësnon,***

*… du **SRCE ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique** dont le projet a été validé en septembre 2014,*

*… du **SRCAE ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie** adopté par arrêté du Préfet de région le 4 novembre 2013,...etc.*

**La commune a arrêté son projet de PLU le 11 février 2014, soit un peu plus d'1 mois avant la promulgation de la loi ALUR**. Or, certaines mesures de la loi ALUR, promulguée en mars 2014, étant d'application immédiate, de nombreuses modifications ont du être apportée au dossier de PLU avant son approbation, et notamment par rapport à la gestion de l'évolution du bâti au sein de l'espace rural.

En effet, l'évolution du bâti pastillé en Ah ou Nh, telle que la commune le proposait dans le cadre de son projet arrêté (80 pastilles environ), permettant des extensions mesurées et la création d'annexes de manière limitée, ne peut plus être envisagée que dans le cadre de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) dont la création ne peut se faire qu'à titre exceptionnel.

# PARTIE 1 :
# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

# 1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE : "UN CONTEXTE PORTEUR"

**Fiche synthétique :**
**Sens-de-Bretagne**

**Superficie :** 3082 ha

**Population :**

2547 habitants en 2010 – environ 18,6% de la population de la Communauté de communes du Pays d'Aubigné

**Densité :** 82,6 habitants au Km² en 2010

**Accessibilité:**

- ***Rennes*** : 40 minutes environ et 30 kilomètres via la **RD 175**,

- Desserte par le réseau ***Bus Illenoo*** (Ligne 4 - Rennes / Pontorson),

- **1 parking intermodal** a été créé à Sens-de-Bretagne et 1 sur Saint-Aubin-d'Aubigné

- ***Gare de Montreuil-sur-Ille*** : 11 kilomètres - 13 minutes,

- ***A84 - échangeur Saint-Aubin-du-Cormier*** :
environ 14 kilomètres et 15 minutes.

**La commune de Sens-de-Bretagne** est implantée aux portes de Rennes Métropole, principal pôle économique et d'emplois du Département.

Elle se trouve également à un peu plus d'une trentaine de kilomètres de Fougères (35 km) et de Vitré (37 km), pôles d'emplois secondaires.

Elle est positionnée sur la **RD 175**, axe reliant Rennes au Mont-Saint-Michel, comprenant de nombreux tronçons en 2 fois 2 voies.

Elle se trouve à environ 15 kilomètres de **l'échangeur autoroutier de Saint-Aubin-du Cormier** *(A 84 reliant Rennes à Caen)* et à une dizaine de kilomètres de la **Gare de Montreuil-sur-Ille** à partir de laquelle on peut se rendre vers Rennes, Dol-de-Bretagne, Dinan et Saint-Malo.

La commune est enfin desservie par le **réseau de Bus Illenoo** (ligne 4 - Pontorson / Rennes).
4 points d'arrêt sont proposés sur le territoire communal.
La desserte de la commune est assurée plusieurs fois par jour dans les 2 sens.

Cette position lui confère une forte attractivité résidentielle, laquelle s'appuie également sur un cadre de vie agréable, un niveau commercial, d'équipements, et de services intéressant, lesquels sont favorables à l'accueil d'une population diversifiée.

**Au niveau administratif, Sens-de-Bretagne :**

**… est bordée des communes suivantes :**

- *au Nord : Sain-Rémy-du-Plain, Romazy*
- *à l'Est : Vieux-Vy-sur-Couesnon, Gahard*
- *au Sud : Saint-Aubin-d'Aubigné, Andouillé-Neuville,*
- *à l'Ouest : Feins.*

**… appartient au Canton de Saint-Aubin-d'Aubigné, à l'Arrondissement de Rennes,**

**… adhère également à des structures intercommunales telles que :**

- ***Le Pays de Rennes :***

**Source : site internet du Pays de Rennes**

**Les 2 documents fondateurs du Pays : la charte et le SCoT**

- "**La charte de territoire**" est un projet rédigé par les élus du Pays en association étroite avec la société civile réunie dans un Conseil de développement (*regroupant les partenaires économiques, sociaux et associatifs du Pays de Rennes*). Ce document, voté en 2001 par chaque commune ou groupement de communes membre du Pays, fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire.

**Les principaux objectifs de la charte sont de :**

- *diversifier les fonctions (habitat, emploi, tourisme …) des différents territoires qui composent le Pays ;*
- *répondre aux besoins d'accueil des populations sur l'ensemble du Pays ;*
- *accompagner cette croissance démographique par la consolidation d'un maillage équilibré d'équipements et de services et de pôles économiques et commerciaux ;*
- *préserver l'activité agricole, les espaces naturels et l'environnement.*

- **"Le Schéma de Cohérence Territoriale ou SCoT",** quand à lui, est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale. En résumé, c'est la «constitution» du Pays de Rennes, fixant jusqu'en 2020 les grands axes de développement durable du territoire.

Traduction d'un projet politique fort, il est l'héritage d'une tradition ancienne de planification, mise en œuvre depuis 30 ans. Le SCoT a été officiellement approuvé par les élus du Pays de Rennes en décembre 2007.

***La révision de ce dernier a été lancée le 9 octobre 2012. Elle a principalement pour but de "grenéliser" ce document. Ce dernier a été arrêté le 31 janvier 2014.***

- ***La Communauté de communes du Pays d'Aubigné :***

Source : Extrait du site de la communauté de communes - 01/2014.

## Ses compétences obligatoires :

### 1) Développement économique

**Création, extension, et aménagement, commercialisation, gestion et entretien de zones d'activités industrielles, commerciale, tertiaire, artisanale qui sont d'intérêt communautaire.**

Sont d'intérêt communautaire les cinq zones d'activités existantes suivantes :

- *Le Stand à Montreuil sur Ille,*
- *Les Quatre Chemins à Saint Aubin d'Aubigné et Mouazé,*
- *La Hémetière à Saint Aubin d'Aubigné,*
- *La Croix Couverte à Vieux-Vy-sur-Couesnon,*
- *Le Parc d'activités des Bruyères à Andouillé-Neuville.*

Sont également d'intérêt communautaire les zones d'activités futures industrielles, tertiaires et artisanales.

**Actions de développement économique d'intérêt communautaire**

Sont d'intérêt communautaire les actions suivantes :

- *Conduite et participation d'études de développement économique relative au territoire communautaire.*
- *Création, acquisition, aménagement, commercialisation, gestion et entretien d'immobilier d'entreprises sur les zones d'activités tertiaires, industrielles, artisanales et commerciales d'intérêt communautaire et, hors zones d'activités d'intérêt communautaire, de tout bâtiment d'une SHOB supérieur à 300 m².*
- *Promotion et communication en faveur du développement économique du territoire communautaire.*
- *Aides au maintien et à la reprise du dernier commerce alimentaire (notion définie juridiquement, référence utilisée par le conseil général).*
- *Création, aménagement, gestion et entretien de commerce alimentaire de première nécessité en cas de carence de l'initiative privée.*

### 2) Aménagement de l'espace communautaire

- *Création, aménagement, commercialisation et entretien des futures zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation exclusivement économique dans les domaines d'activités tertiaires, industrielles, artisanales et commerciales.*
- *Élaboration, révision et mise en œuvre des chartes du Pays d'Aubigné et participation à l'élaboration, la révision et la mise en œuvre des chartes du Pays de Rennes dans le cadre des compétences de la Communauté de Communes.*
- *Élaboration et révision du schéma de secteur de la Communauté de communes et participation à l'élaboration et la révision du Schéma de cohérence territoriale.*
- *Soutien technique sur les outils d'aménagement existants : avis consultatif sur PLU communaux.*
- *Mise en place et gestion d'un Système d'Information Géographique sur le périmètre intercommunal.*
- *Inscription de nouveaux sentiers au PDIPR, aménagement, gestion et entretien des sentiers de randonnées répertoriés au topoguide.*
- *Création, aménagement, gestion et entretien des sentiers d'interprétation*

### 3) Voirie d'intérêt communautaire

Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

Sont d'intérêt communautaire les voiries suivantes :

- *La voirie et les réseaux des zones d'activités d'intérêt communautaire*
- *La voirie d'accès aux zones d'activités d'intérêt communautaire*
- *La liste des voies concernées est annexée aux présents statuts.*

### 4) Politique territoriale de l'habitat

Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées :

- *Élaboration, révision et mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat intercommunal*
- *Soutien technique et financier à la production quantitative de logement*
- *Soutien technique et financier à la production de logement social pour l'optimisation de sa répartition et sa qualité environnementale*
- *Création et gestion de terrains d'accueil des gens du voyage*
- *Création et gestion de structures d'accueil temporaire pour les jeunes*
- *Soutien technique, financier, promotion, communication, information en faveur du logement intermédiaire et de formes urbaines innovantes*
- *Mise en place et gestion d'un outil de suivi et d'observation de la politique locale de l'habitat au niveau intercommunal*
- *Soutien technique et financier visant l'intégration et la protection de l'environnement et du paysage dans la construction de logements sociaux*
- *Soutien technique visant l'intégration et la protection de l'environnement et du paysage dans la construction de logements*
- *Participation à la négociation des dotations (PLA) et à leur répartition*
- *Participation au financement d'OPAH*

## Ses compétences facultatives :

### 1) Tourisme

- *Élaboration, révision et mise en œuvre de la politique touristique du Pays d'Aubigné*
- *Aménagement, gestion de sites et mise en place d'une signalétique pour permettre la pratique de la randonnée nautique dans la vallée du Couesnon*
- *Aménagement et gestion de sites sur le Canal d'Ille et Rance dans le cadre de sa valorisation touristique*
- *Aménagement, gestion et entretien du site des mines de Brais dans le cadre de sa valorisation touristique*
- *Aménagement, gestion et entretien de la base de loisirs de l'étang de Boulet*
- *Création, acquisition, réhabilitation, gestion et entretien des futures structures d'hébergement à vocation touristique d'intérêt communautaire.*
- *Acquisition, réhabilitation, extension, gestion et entretien du camping et du camp Marabout situés à l'étang de Boulet à Feins.*
- *Sont d'intérêt communautaire les sites touristiques suivants : la vallée du Couesnon, le canal d'Ille et Rance et l'étang de Boulet.*
- *Promotion, communication, commercialisation et signalisation touristique*

## 2) Transport collectif

Étude et mise en place d'une offre de transport sur délégation du conseil général et dans le cadre des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI) modifiée :

- *Transport à la demande*
- *Transport assurant la desserte des gares et des autres modes de transport interurbain*
- *Transport à vocation touristique sur la Communauté de Communes*
- *Action de promotion des modes de transport collectifs*

## 3) Emploi

Mise en place et gestion d'un point accueil emploi ayant une mission d'information, de formation et de mise en relation concernant l'emploi et l'insertion.

## 4) Environnement

- *Élaboration, révision et mise en œuvre du Contrat Eau Paysage Environnement visant par des actions de sensibilisation et d'accompagnement à :*
- *Valoriser les richesses patrimoniales du territoire*
- *Protéger la ressource et améliorer la qualité de l'eau*
- *Favoriser la prise en compte de l'environnement dans les projets de développement et d'aménagement du territoire*

## 5) Assainissement non collectif

- *Contrôle du fonctionnement des installations existantes d'assainissement non collectif*
- *Contrôle de conception-réalisation des installations futures d'assainissement non collectif*

## 6) Activités culturelles et sportives

- *Etude sur le développement de la politique culturelle et sportive du Pays d'Aubigné*
- *Soutien financier aux associations sportives par le biais de l'office communautaire des sports*
- *Soutien financier aux actions ayant pour finalité le développement de l'activité nautique*
- *Participation et/ou mise en place d'événements sportifs intéressant le Pays d'Aubigné, identifiants pour le territoire et dépassant le cadre communal*
- *Soutien financier à des événements culturels spécifiques intéressant le Pays d'Aubigné, identifiants pour le territoire et dépassant le cadre communal.*
- *Soutien technique à la mise en réseau des bibliothèques municipales*
- *Coordination dans la mise en réseau des bibliothèques municipales*
- *Soutien financier à l'école de musique homologuée par le département*

## 7) Services Enfance, Petite Enfance et Jeunesse

- *Etude sur le développement des activités de l'enfance, de la petite enfance et de la jeunesse*
- *Création et gestion de crèches collectives de deux multi-accueil pour la petite enfance situés l'un à Montreuil sur Ille et l'autre à St Aubin d'Aubigné.*

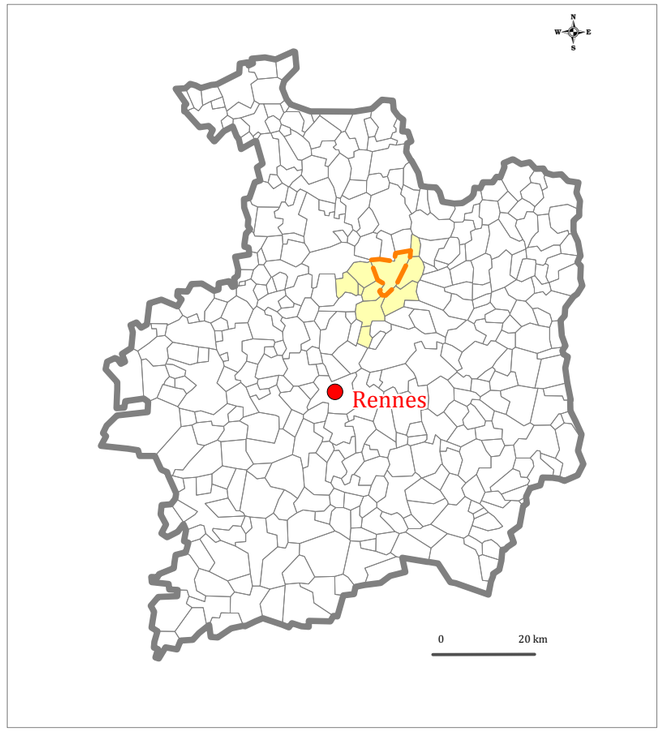
- ***Au Syndicat intercommunal du Moyen Couësnon (Syndicat du Bassin versant),***
- ***SMICTOM de Fougères,***
- ***Syndicat intercommunal des eaux de la vallée du Couësnon,***

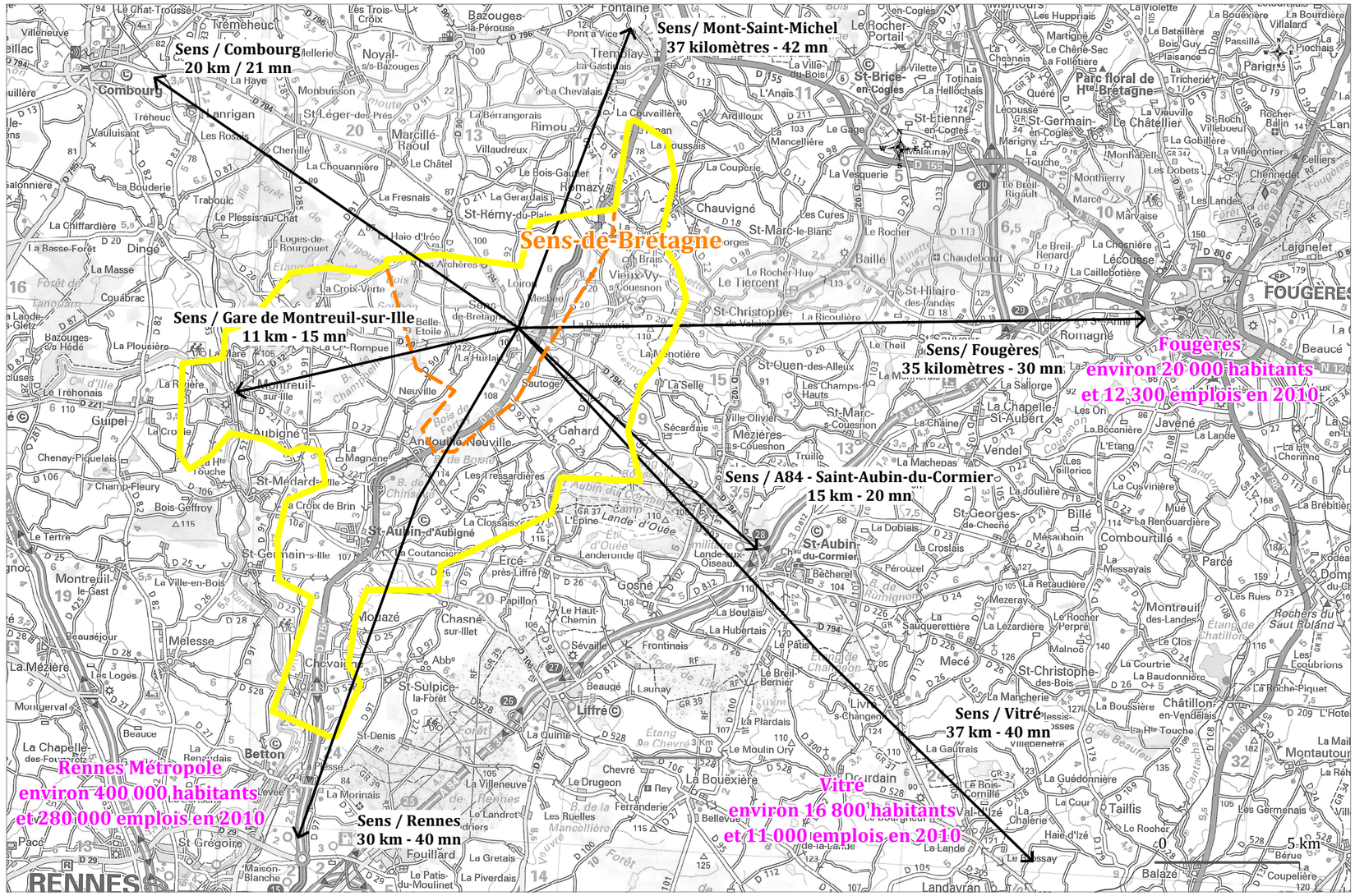
- ***SIEVC à Sens-de-Bretagne,***
- ***SIVOS de Saint-Aubin-d'Aubigné,***
- ***Syndicat Départemental d'électrification.***

Appuyés sur un contexte porteur, les projets de développement de Sens-de-Bretagne devront pouvoir s'inscrire dans un cadre extra communal (Pays, communauté de communes, …) et respecter parfaitement la logique de développement durable.

# Contexte géographique et administratif

**Commune de Sens-de-Bretagne**




| Informations | Sens_de_Bretagne |
|---|---|
| Département | Ille-et-Vilaine |
| Arrondissement | Rennes |
| Pays | Pays de Rennes |
| Communauté de communes | Communauté de communes du Pays d'Aubigné |
| Population du Pays d'Aubigné 2010 | 13 716 habitants |
| Population communale 2010 | 2547 habitants (18,6% de la population communautaire) |
| Surface de la commune en hectares | 3082 |
| Densité de population communale | 82,6 hab/km² |
| Distance du chef-lieu de de département | 30 km |

**Légende :**

Limites du département de l'Ille-et-Vilaine

ou

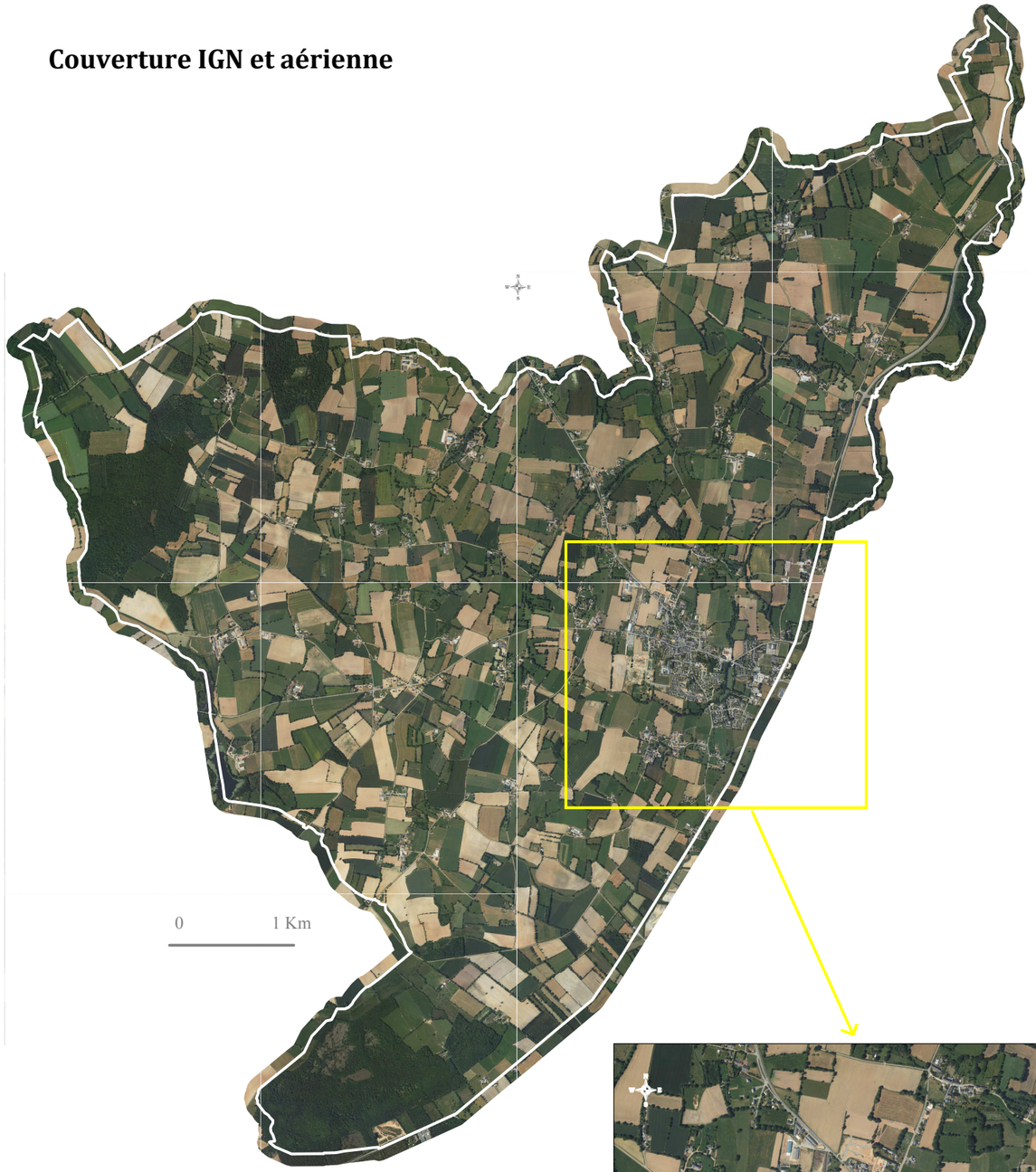
Limites du territoire de la Communauté de communes du Pays d'Aubigné

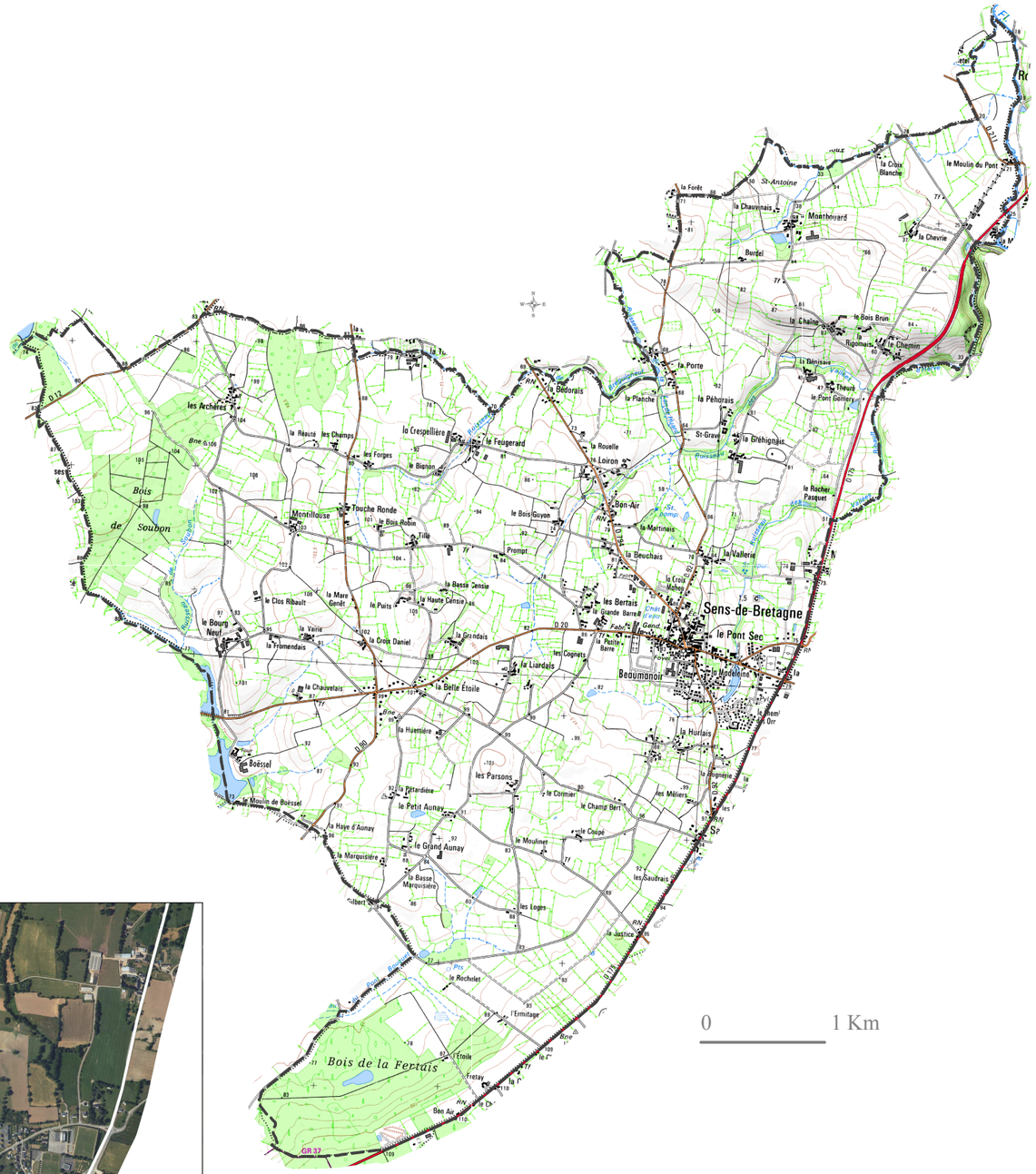
Limites du territoire de la commune de Sens-de-Bretagne

Source : URBA Ouest Conseil - 01/2014.

# Commune de Sens-de-Bretagne

## Couverture IGN et aérienne






Source : URBA Ouest Conseil - d'après fond IGN et couverture aérienne 2006.

# 2 – ANALYSE ENVIRONNEMENTALE :

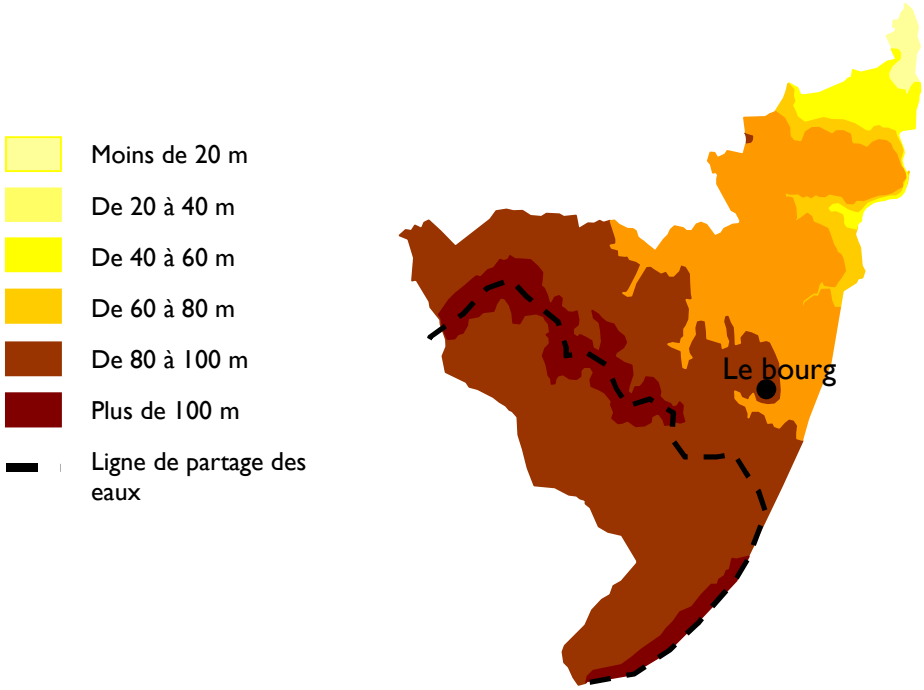
## 2-1 Le milieu physique

### Le relief :

Le territoire communal de Sens-de-Bretagne présente deux principales entités topographiques :

- ***un plateau*** *occupant une large partie au Sud du territoire communal et orienté Nord-Ouest / Sud-Est, d'une altitude moyenne de 95 mètres, faisant office de ligne de partage des eaux,*
- ***la vallée du Couësnon*** *en limite Nord-Est de la commune.*

Le reste du territoire communal est également entaillé de nombreux petits ruisseaux formant de petits vallons qui alimentent Le Couësnon. Le Nord-Est de la commune présente un relief plus vallonné et plus encaissé avec des écarts d'altitudes allant de 20 à 30 mètres entre les hauteurs et les fonds de vallons.




**Source** : Bureau d'études Planis - PLU approuvé en 2007.

Le relief peut avoir des impacts non négligeables sur le projet de PLU que ce soit au niveau de l'intégration paysagère mais aussi par rapport à des problématiques de raccordement au réseau d'assainissement.

### Géologie : un sous-sol qui est le reflet de la topographie

**Le relief est étroitement lié aux types de formations :**

- *la RD175 suit la formation quaternaire constituée de læss, d'alluvions anciennes et de grès armoricain,*
- *l'ensemble de la partie Sud présente un sous-sol constitué de schistes (thermométamorphisme), et le Nord du territoire communal est formé de roches plutoniques de type Vire.*

## Pédologie

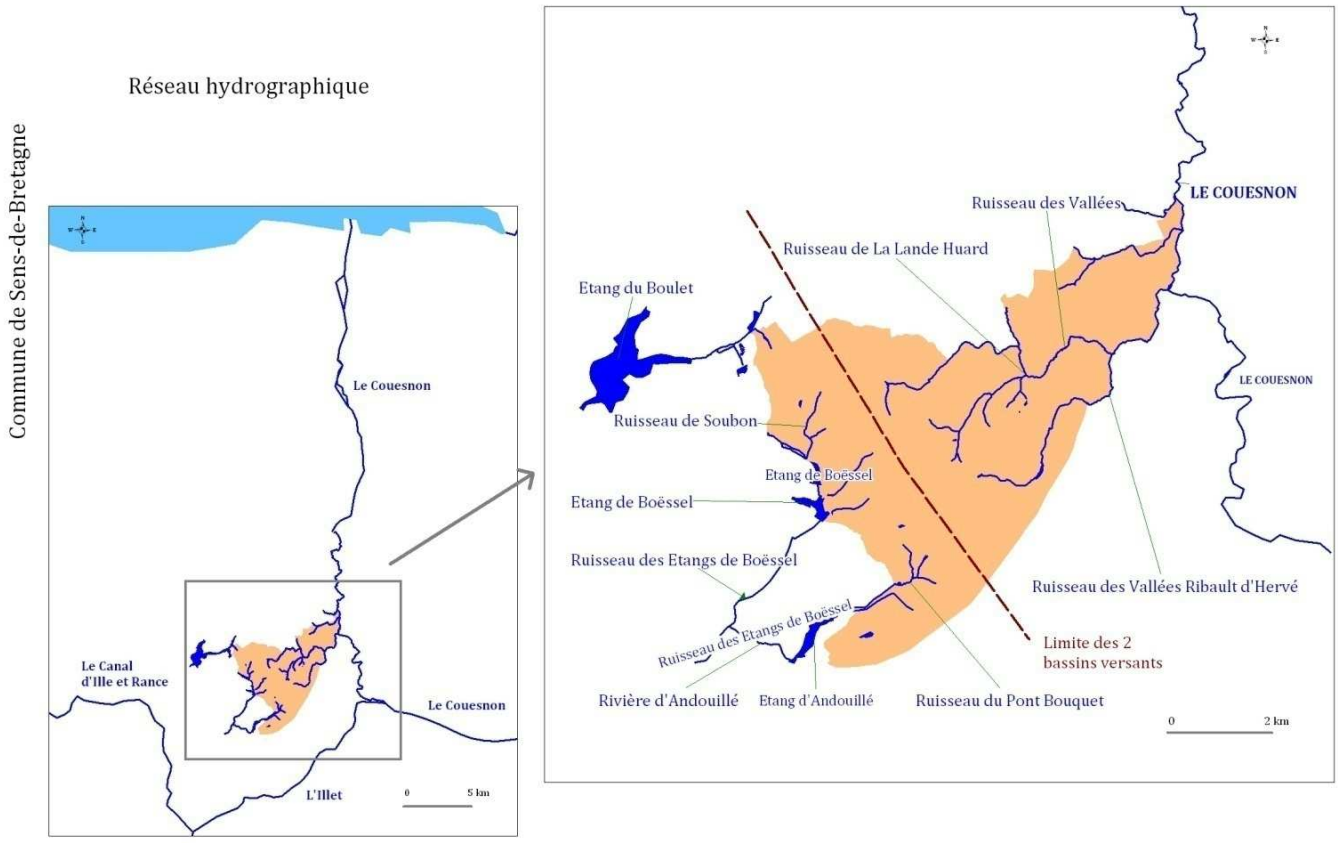
Lors de l'étude de zonage d'assainissement réalisée en 1999 par le bureau d'études Calligée, deux types de substrats ont été recensés sur la commune de Sens-de-Bretagne : les schistes et les granites. Les sols rencontrés sont conditionnés par l'altération de ces 2 substrats : les horizons développés sur schistes sont majoritairement argileux, et limono-sableux sur granite.

Cette composition variée du sol et du sous-sol peut expliquer non seulement la variété des matériaux utilisés au niveau des constructions (structure en granite, en grès, pierre et terre), mais également certaines différences d'aptitudes des sols à l'assainissement non collectif.

## 2-2 La "Trame bleue" :

### Hydrographie :

#### Le réseau hydrographique




Source : URBA Ouest Conseil - 07/2011.

Le réseau hydrographique de la commune est relativement dense. Il est composé de nombreux ruisseaux dont certains sont temporaires.

Le Couësnon constitue le cours d'eau le plus important du territoire communal. Il marque la limite communale Nord-Est du territoire, et une bonne partie des cours d'eau du Nord du territoire communal se jettent dans ce dernier directement ou indirectement.

A l'inverse, les cours d'eau parcourant la partie Sud du territoire communal ont tendance à se jeter dans les étangs situés en limite communale (Etang d'Andouillé, de Boëssel).

**Le territoire communal s'inscrit donc au sein de deux bassins versants différents.**

De façon générale, les vallées présentent un intérêt environnemental mais aussi paysager non négligeable. Il conviendra de les protéger dans le cadre du projet de PLU.

En protégeant les cours d'eau, mais aussi leurs abords, on participera à la préservation de la « trame bleue » ainsi qu'à l'amélioration générale de la qualité des eaux.

## Des directives nationales arrêtées par le SDAGE Loire Bretagne

Le territoire communal de Sens-de-Bretagne s'inscrit dans le périmètre du **SDAGE Loire-Bretagne (ou Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)**, approuvé le 18 novembre 2009.

Le SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification concertée de la politique de l'eau. Un programme de mesures et des documents d'accompagnement sont associés au SDAGE.

Le SDAGE est un véritable programme de reconquête de la qualité de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne, il fixe des objectifs, des échéances, des orientations et des dispositions à caractère juridique pour y parvenir. Il est élaboré par le Comité de bassin. Après son adoption, il entre **en vigueur pour 6 ans (2010 - 2015)**. Il fait ensuite l'objet d'une révision pour prendre en compte l'évolution de l'état des eaux et les évolutions de contexte.

La mise en œuvre du SDAGE et l'atteinte du bon état des eaux nécessite la mobilisation de tous, citoyens et acteurs économiques.

Ce dernier a fixé les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur son bassin hydrographique. **15 objectifs ont été fixés par le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 :**

- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Réduire la pollution organique,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Repenser les aménagements de cours d'eau,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

**Le futur schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 est en cours de préparation**.

**Les grandes étapes de son élaboration :**

Source : extrait du site eau-loire-bretagne.fr - 01/2014.

L'élaboration du SDAGE 2016-2021 prend en compte l'évolution de l'état des eaux et les évolutions de contexte (règlementaires, économiques ...).

**L'élaboration du SDAGE comporte différentes étapes :**

-- "**L'état des lieux" :** La mise à jour de l'état des lieux sera soumise au comité de bassin fin 2013. Il permet d'identifier les masses d'eau qui risquent de ne pas atteindre le bon état des eaux en 2021.

-- "**L'identification des questions importantes"**. Le SDAGE devra y répondre pour progresser vers le bon état des eaux.

-- "**La consultation du public et des assemblées"** sur ces questions importantes a eu lieu en 2012-2013. Le comité de bassin a adopté ces questions importantes le 4 juillet 2013.

**Le projet de SDAGE sera à son tour soumis au public et aux assemblées à partir de la fin 2014**

## Des directives locales édictées par le SAGE du Couësnon

Le territoire communal est également concerné par **le SAGE ou Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** qui est une des déclinaisons locales du SDAGE Loire-Bretagne.

**Le bassin versant du Couësnon** fait l'objet d'une procédure de SAGE depuis l'arrêté du 21 juin 2004. Doté d'une superficie de 1130 km², il s'étale sur plus de 60 communes d'Ille-et-Vilaine et 15 communes de la Manche, réunissant pas moins de 76 000 habitants. Le Couësnon, qui se jette en baie du Mont-Saint-Michel, est la dernière rivière à accueillir du saumon en Ille-et-Vilaine.

**Le bassin versant du Couësnon se divise en quatre sous-bassins versants** : Le Haut Couësnon, **Le Moyen Couësnon** (***auquel appartient la commune de Sens-de-Bretagne***), La Loisance Minette, La Basse Vallée du Couësnon.

**Le bassin versant du Couësnon :**

Source : extrait du site du SAGE du Couësnon / 07/2001.

**Le SAGE est un document réglementaire de planification** fixant les **orientations fondamentales de préservation et de gestion de la ressource en eau de tous sans porter atteinte à l'environnement.**

Son élaboration à terme aboutit à la création de deux documents officiels : un **Plan d'Aménagement et de Gestion Durable** et un **règlement**. Ces documents sont en cours d'élaboration. Le SAGE devrait être approuvé en 2012.

Rappels : Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SAGE, et notamment avec son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable.

La phase d'état des lieux et diagnostic validée par la CLE le 19 mars 2009 a permis de faire ressortir les **principaux enjeux du SAGE auxquels le SAGE devra répondre à travers sa mise en œuvre** sont les suivants :

- *Restaurer la qualité de l'eau d'ici 2015,*
- *Restaurer la qualité physique des cours d'eau et préserver les milieux aquatiques,*
- *Assurer la libre circulation des poissons notamment migrateurs,*
- *Sécuriser l'alimentation en eau potable,*
- *Préserver la Baie du Mont Saint Michel,*
- *Assurer l'organisation et la cohérence des actions à mener par les différents acteurs du bassin.*

Après six années d'élaboration, la Commission Locale de l'Eau (CLE) du bassin versant du Couësnon a adopté le 9 juillet 2013 son Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Règlement du SAGE Couesnon ont été approuvés par les préfets de Mayenne, de la Manche et de la Région Bretagne - Ille et Vilaine le 12 décembre 2013.

Composé de 81 dispositions, le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) formalise les objectifs du SAGE Couesnon et les moyens pour les atteindre. Les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau ainsi que les PLU et SCOT doivent être compatibles avec celui-ci. De son côté le règlement, composé de 3 règles, s'impose à tous.

Les 81 dispositions et 3 règles entrées en vigueur concernent, suivant les enjeux, les agriculteurs, les collectivités ou encore les particuliers. Sont abordés, la pollution par les nitrates, les phosphores et les pesticides, la restauration des milieux aquatiques (*cours d'eau, zones humides*) et l'amélioration des capacités migratoires des poissons ou encore l'amélioration des connaissances pour la baie du Mont-Saint-Michel.

## Les zones humides

« **On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée, saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année…** ». (*Loi sur l'eau du 3 janvier 1992*).

**Les zones humides jouent un rôle majeur dans le cycle de l'eau :**

- *elles retiennent les excès d'eau, puis les redistribuent aux nappes phréatiques et au cours d'eau,*
- *elles ont également un pouvoir d'épuration,*
- *elles participent à la protection des rives contre l'érosion,*
- *elles abritent enfin une diversité floristique et faunistique non négligeable (notamment avifaune).*

**Un inventaire précis et exhaustif, a été réalisé au niveau du territoire communal. Les zones humides ainsi recensées seront protégées dans le projet de PLU**. Un règlement spécifique leur sera attribué.

**Rappel** : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

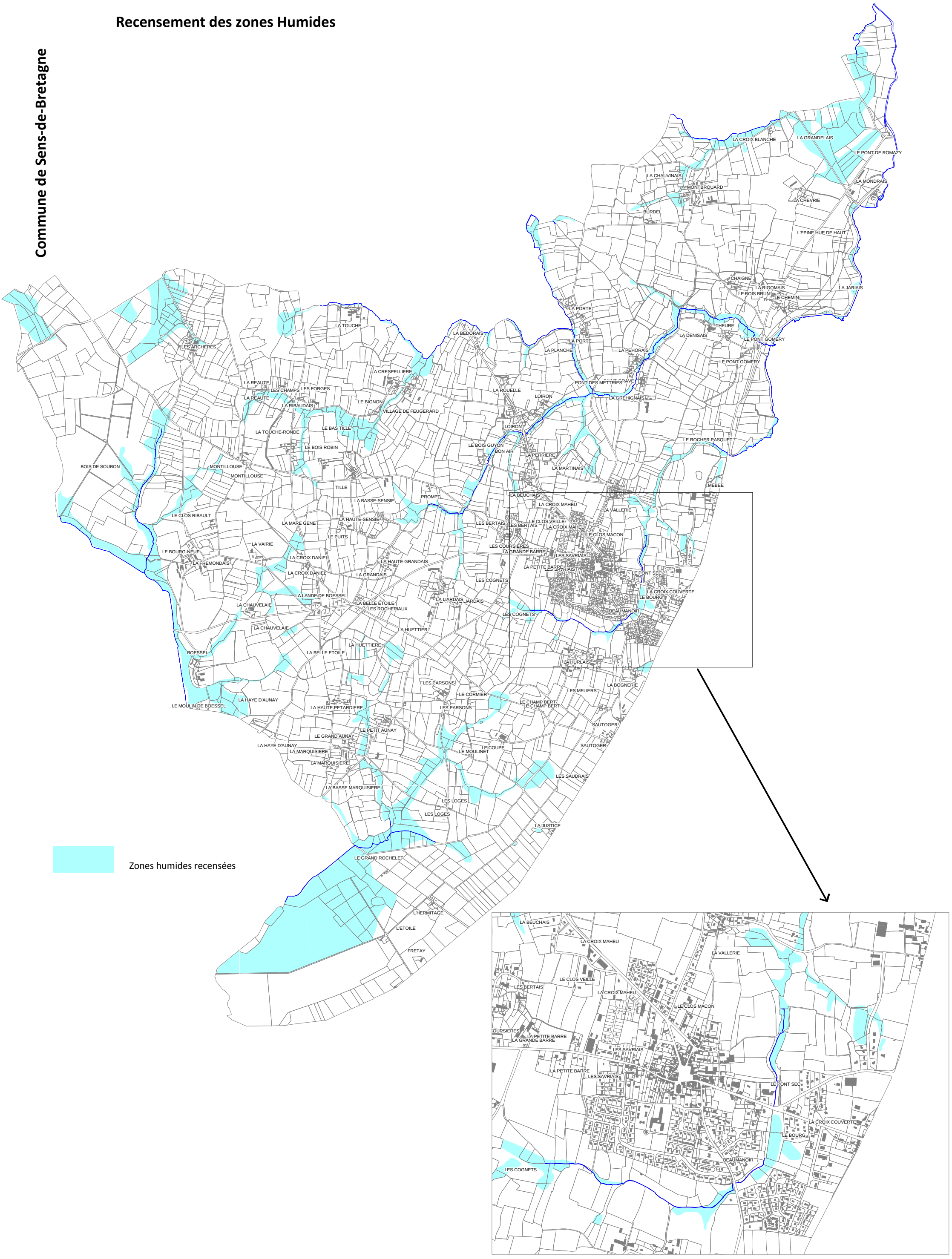
**Les principales menaces qui peuvent conduire à la disparition des zones humides :**

- *L'urbanisation et la création d'infrastructures routières,*
- *Le drainage, la mise en culture, et l'élevage intensif,*
- *Les prélèvements d'eau domestiques, industrielles ou agricoles,*
- *Les remblais et les décharges,*
- *L'abandon, la déprise agricole et la prolifération d'espèces invasives,*
- *La plantation de peupliers, de résineux,*
- *La rectification des cours d'eau, la création de barrages et de plans d'eau, ...etc.*

**Le règlement de PLU pourra interdire certaines de ces "activités" mais toutes ne sont pas de son ressort (notamment les drainages).**

# Recensement des zones Humides

## Commune de Sens-de-Bretagne




Source : Urba Ouest Conseil - 01/2014 d'après recensement réalisé par EFE Etudes.

Afin de respecter les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE du Couësnon, le PLU se doit de favoriser la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides.

Une identification sous forme d'une trame aux documents graphiques et leur insertion, au maximum, dans des zones de protection « N » doivent s'envisager.

En tout état de cause, des dispositions (règlementaires, …) dans la limite des outils offerts par le PLU, devront être édictées dans le cadre de la mise en place de ce dernier document.

***Quelques exemples de zones humides …***

Nord de Mebée - en contrebas de la RD 175

Entre Le Pont Gomery et Theuré - Abords du Ruisseau des vallées

Le Couësnon - Le Pont de Romazy

Plan d'eau à Montbrouard

Vallée du Ruisseau des vallées - Saint-Gravé

Le Bois Guyon - Vallée à l'Est du village

Mare - Le Puits

Vallée du Ruisseau de Bréguigneul entre Les Forges et Le Bignon

En protégeant les abords des cours d'eau et les zones humides dans le cadre du projet de PLU, on protégera la "trame bleue" et on participera au maintien des "continuités écologiques".

## 2-3 La "Trame verte" :

### Deux réservoirs de biodiversité : "La vallée du Grand Bourguel" et un "site de tourbières" dans les Bois de la Fertais

**Deux réservoirs de biodiversité ont été officiellement identifiés sur le territoire communal** (*voir cartographie pages suivantes*) :

- **le site de la vallée du Grand Bourguel,** en limite Nord-Est du territoire communal, identifié comme ZNIEFF de type 1 (*Zone naturelle d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique*).
Il s'agit d'une vallée boisée présentant essentiellement un intérêt botanique du fait de la présence d'un grand nombre d'espèces végétales. Plus de 160 plantes y ont été recensées.

- **un site de tourbières au niveau des Bois de la Fertais** en partie Sud de la commune.
Il s'agit d'une tourbière en voie de disparition abritant quelques espèces floristiques remarquables telles que la Narthécie des marais (*Narthecium Ossifragum*), la Rossolis à feuilles rondes (*Drosera Rotundifolia*, espèce bénéficiant d'un arrêté de protection sur l'ensemble du territoire national), et la Bruyère à quatre angles (*Erica Tetralix*).

***Source*** *: site internet de la DREAL Bretagne.*

### Les boisements : Les espaces boisés, haies et arbres isolés

En préambule, il convient de rappeler que le couvert boisé, qu'il soit linéaire, isolé (arbres solitaires), sous forme de masses (bosquets, bois ou massifs forestiers) présente des intérêts multiples et reconnus :

1. *Intérêts pour la biodiversité écologique, faunistique et floristique,*
2. *Rôle d'habitat, de garde mangé pour les animaux,*
3. *Intérêt climatique (rôle de brise vent), fixation du carbone,…*
4. *Intérêt pédologique puisqu'il permet de mieux fixer les sols et limite les phénomènes d'érosion,*
5. *Rôle épurateur des eaux indirectement mais aussi régulateur en tamponnant les eaux de ruissèlement,*
6. *Intérêt paysagé puisqu'il qualifie pour partie certain paysage, mais aussi parce qu'il le rend plus dynamique et garanti parfois l'insertion des formes d'urbanisation,*
7. *Intérêt énergétique (bois de chauffage), ...etc.*

Ce couvert boisé fait partie intégrante du paysage communal. Il évolue et va évoluer au gré du temps et des actions humaines.

Il est néanmoins impératif d'en assurer une bonne gestion afin d'éviter, notamment, d'amplifier tous les dysfonctionnements connus : appauvrissement des sols, de la diversité écologique au sens large, détérioration de la qualité des eaux en général, coupure des corridors écologiques, voire disparition de certains corridors, …etc.

***Au niveau communal, plus de 200 km de haies, 350 ha de bois et massifs forestiers, et plusieurs arbres isolés intéressants ont été recensées.***

## Les boisements

### Des enjeux aux abords de l'agglomération ...

Réseau bocager au Sud du Lotissement de la vallée

Haie entourant la parcelle agricole faisant face au cimetière

Vue se dégageant depuis le parking de l'école privée

Chemin creux en partie Est de l'école privée

Vue se dégageant depuis le site de la station d'épuration sur l'agglomération - Un écrin de verdure à protéger pour préserver le cadre de vie

Deux superbes chênes marquant l'entrée Est du village de La Vallerie

## Des enjeux aussi au sein de l'espace rural ...

### Des arbres remarquables ...

Chêne - L'Hermitage

Hêtre au Sud des Meliers

### Une trame bocagère, des espaces boisés qui ponctuent le paysage agricole

La Huettière

Vue se dégageant depuis la RD 90 avant La Haye d'Aunay

Vue se dégageant sur les Bois de Soubon depuis Le Clos Ribault

et depuis le Bourg Neuf

Vue se dégageant sur les Bois de la Fertais depuis l'Etoile

et depuis Le Rochelet

Au travers du PLU des outils existent pour la préservation et la prise en compte de ce couvert boisé qu'elle qu'en soit sa forme (bois, arbres isolés, haies,…) :

1 - la mise en œuvre d'une protection stricte au titre du L. 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

2 - une protection plus souple au titre du L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, où toute intervention sur un de ces espaces nécessite une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie.

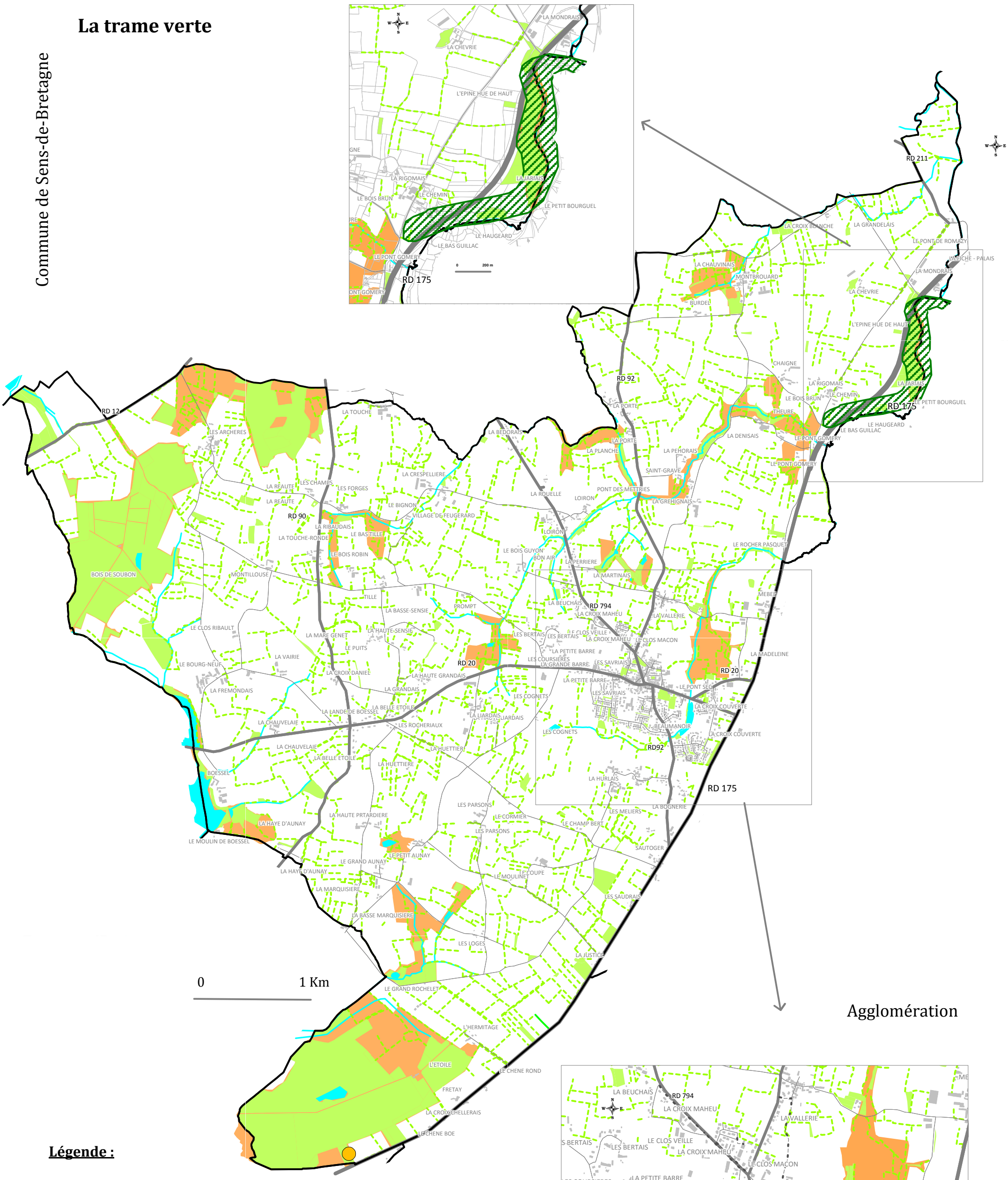
Néanmoins, il convient de souligner que la réussite d'une politique de préservation nécessite des actions pédagogiques en amont, la mise en place d'une démarche participative avec les acteurs ayant de près ou de loin un rapport avec ses boisements.

A minima, le monde agricole, gestionnaire de l'espace rural, se doit d'être associé très en amont aux choix de préservation.

On notera qu'en assurant la protection et la mise en valeur des zones présentant une richesse écologique reconnue officiellement, du bocage, des boisements des vallées, des points d'eau, des cours d'eau et des zones humides, …, le PLU ira dans le sens de la préservation de la "trame verte et bleue", le maintien des corridors écologiques, et donc dans le sens du Grenelle de l'environnement.

# La trame verte

Commune de Sens-de-Bretagne




**Légende :**

- ZNIEFF de type 1ou Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de la Vallée d Grand Bourguel
- MNIE
- Site de tourbières
- Principaux espaces boisés
- Réseau bocager
- Principaux cours d'eau

**Source : URBA Ouest Conseil - 07/2011 - d'après travaux de terrain et données DREAL Bretagne.**

## 2-4 Des enjeux de "sauvegarde du capital environnemental" identifiés à l'échelle du Scot du Pays de Rennes :

**Un des objectifs centraux du SCOT est de préserver le patrimoine naturel du Pays de Rennes. Cette sauvegarde passe principalement par les orientations suivantes :**

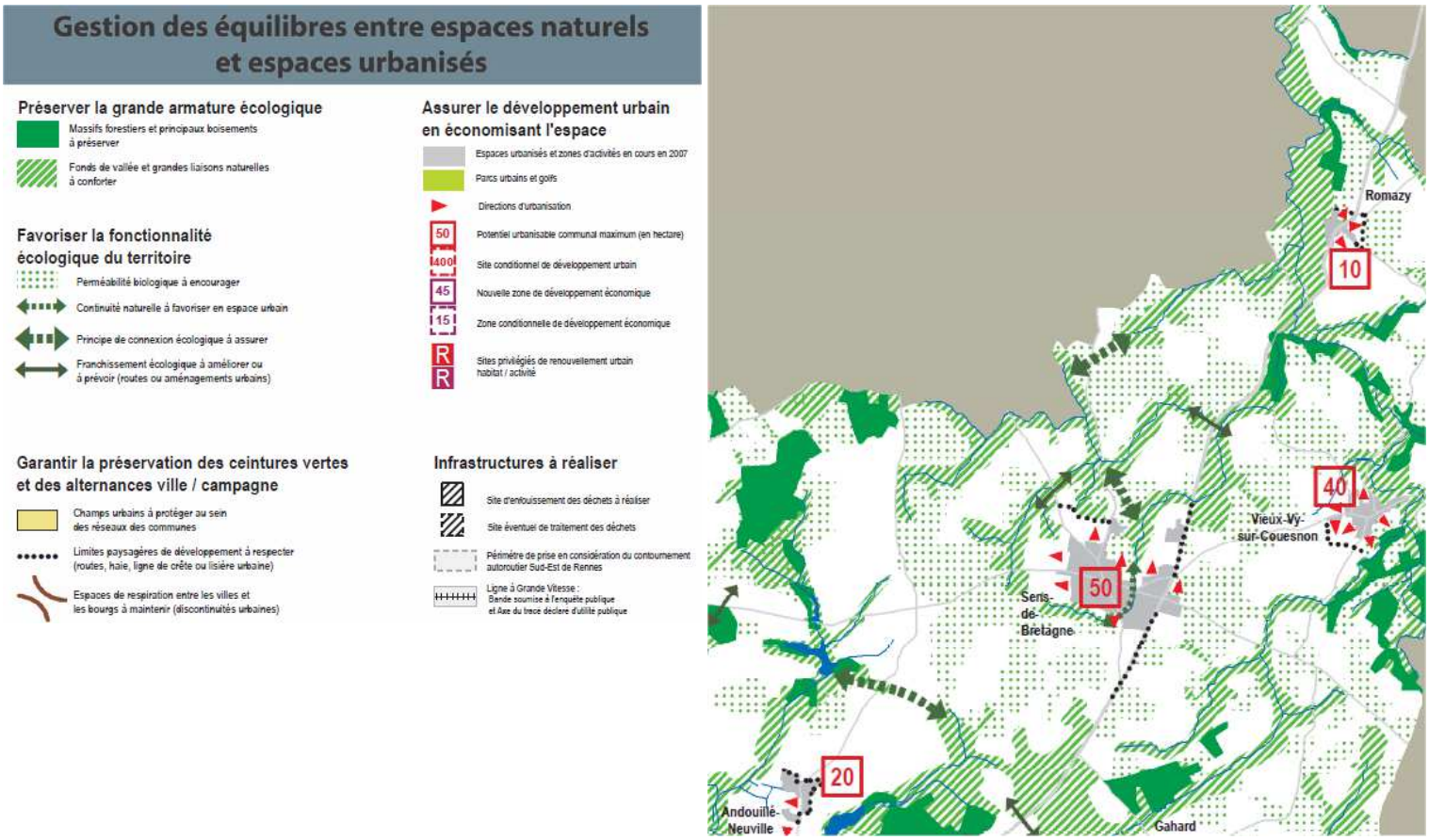
*1- Préserver et conforter la grande armature écologique du Pays : la trame Verte et Bleue,*

*2- Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels,*

*3- Restaurer ou préserver la perméabilité biologique au niveau des infrastructures existantes ou en projet.*

### Préserver et conforter la grande armature écologique du Pays : la trame Verte et Bleue

La grande armature écologique du Pays de Rennes est constituée par les continuités naturelles majeures basées sur les grands ensembles naturels du Pays (vallées structurantes, massifs boisés, ...). Elle intègre également les grands ensembles naturels patrimoniaux (zones Natura 2000, ZNIEFF, MNIE, ...) et englobe de façon assez large l'ensemble des fonds de vallées, de vallons. **Ces espaces sont identifiés sur la carte de Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés (*voir extrait de la carte ci-dessous*).**



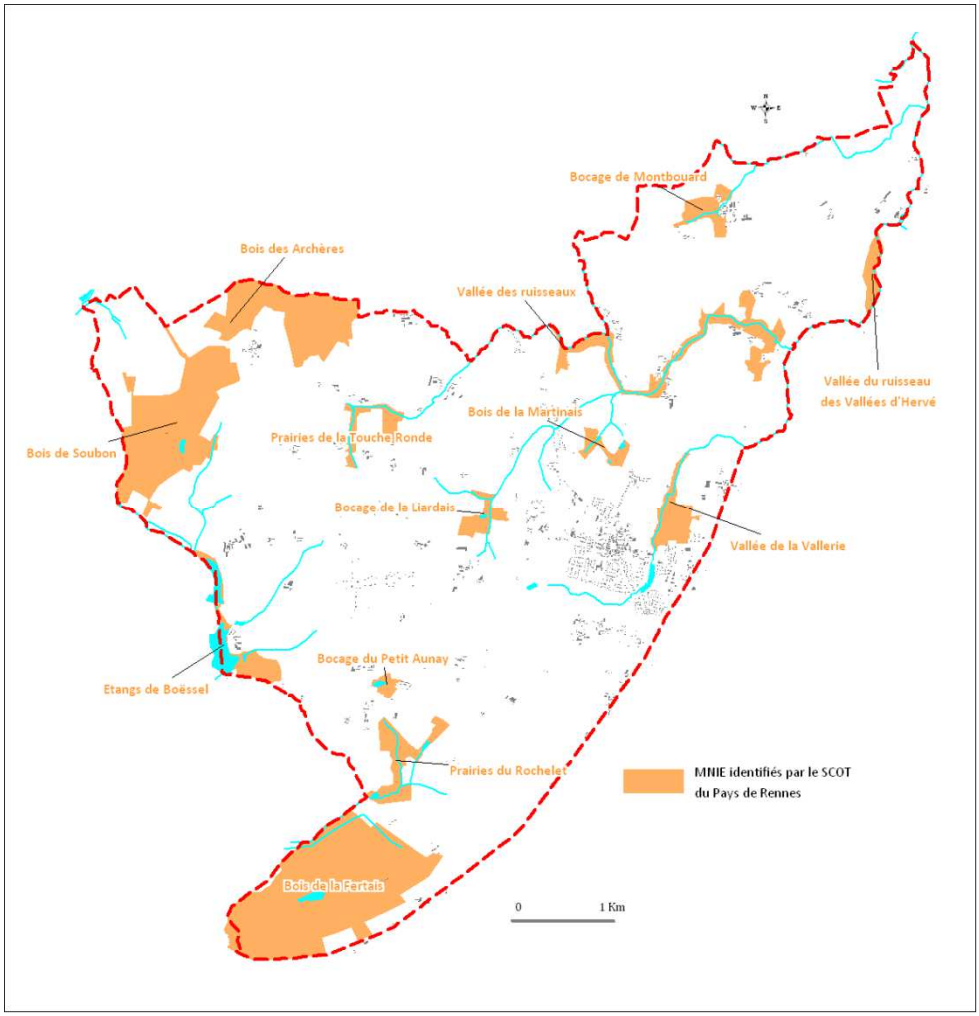

Source : Extrait de la Carte de Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés - DOG - SCOT du Pays de Rennes approuvé en 2007.

Pour préserver la grande armature écologique, il faut notamment :

*1- Préserver les massifs forestiers et principaux boisements en fonction de leur intérêt écologique (en vert foncé sur la carte ci-dessus),*

*2 - Protéger les MNIE ou Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique strictement, en interdisant toute construction pour préserver leur richesse écologique,*

***MNIE identifiés sur la commune de Sens-de-Bretagne:***




Source : Pays de Rennes

*3 - Conforter les fonds de vallées et les grandes liaisons naturelles (en hachuré vert sur la carte page précédente)*

**Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels :**

**Afin de ne pas mettre en péril le fonctionnement écologique global du territoire, il importe :**

- d'une part, de prendre en compte les fonctionnalités écologiques existantes dans les espaces à urbaniser et de préserver la fonctionnalité écologique globale des continuités et des ensembles fonctionnels basés sur des espaces agro-naturels où le bocage notamment est encore très présentes qui assurent ainsi la continuité entre les milieux corridors secondaires.

- d'autre part, de mener une action de reconquête des secteurs agricoles qui aujourd'hui ne sont plus fonctionnels sur le plan environnemental et biologique pour relier des milieux naturels isolés qui doivent être protégés, remettre en relation des grands ensembles naturels, ou encore conforter des zones fragilisées par des destructions de haies.

*1- Favoriser la nature en ville : les espaces concernés par cet objectif sont identifiés sur la carte page précédente par des flèches en tiretets verts fins,*

*2 - Encourager la perméabilité biologique au sein des espaces à urbaniser: les espaces concernés par cet objectif de principe de connexion sont identifiés sur la carte page précédente soit par des secteurs couverts par une trame de points verts correspondant à des secteurs qui concourent déjà à la fonctionnalité écologique, soit par une flèche en tiretets verts larges lorsque le principe de connexion n'est pas localisé spécifiquement et s'applique à un lien entre deux secteurs fonctionnels.*

**Restaurer ou préserver la perméabilité biologique au niveau des infrastructures existantes ou en projet.**

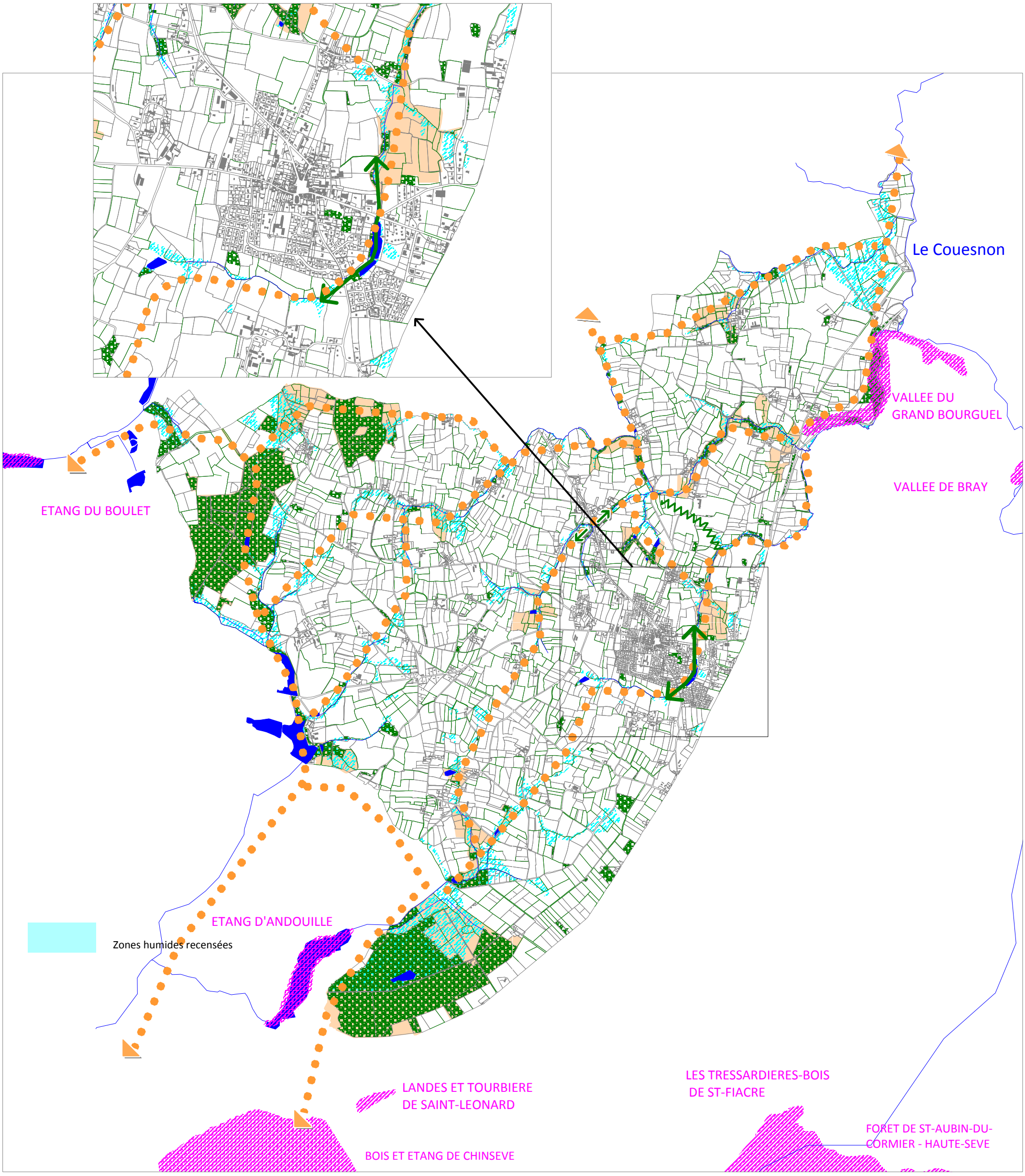
En cas de traversée des continuités naturelles majeures par de nouvelles infrastructures, la perméabilité écologique doit être garantie par la préservation ou le rétablissement des continuités naturelles majeures. Ces franchissements écologiques peuvent également servir de liaisons douces.

Pour les infrastructures existantes, la restauration de la perméabilité écologique sera étudiée dans le cas de travaux importants ou améliorée par l'aménagement des franchissements existants.

Les flèches de franchissement écologiques à améliorer ou à prévoir dans le cadre d'aménagement ou de réaménagements de voiries existantes figurent sur la carte pages précédentes.

# Les enjeux écologiques

## Commune de Sens-de-Bretagne




Les espaces boisés

Le réseau bocager

Les zones humides recensées par EFE Etudes

Les ZNIEFF / zones Natura 2000

**Les enjeux identifiés au niveau du SCOT :**

MNIE identifiés dans le cadre du SCOT

Principe de connexion écologique à assurer

Continuité naturelle à favoriser
en espace urbain

Franchissement écologique à améliorer
ou à prévoir (routes ou
aménagements urbains)

**Les enjeux identifiés à l'échelle de la commune :**

Les continuités écologiques à protéger

Source : Urba Ouest Conseil - 01/2014.

## 2-5 Les risques naturels et technologiques prévisibles

Le "**risque**" est la rencontre d'un phénomène aléatoire ou "aléa" et d'un enjeu. Un risque majeur est un risque qui se caractérise par une probabilité extrêmement faible et des conséquences extrêmement graves.

**La commune de Sens-de-Bretagne est concernée par des risques naturels.**

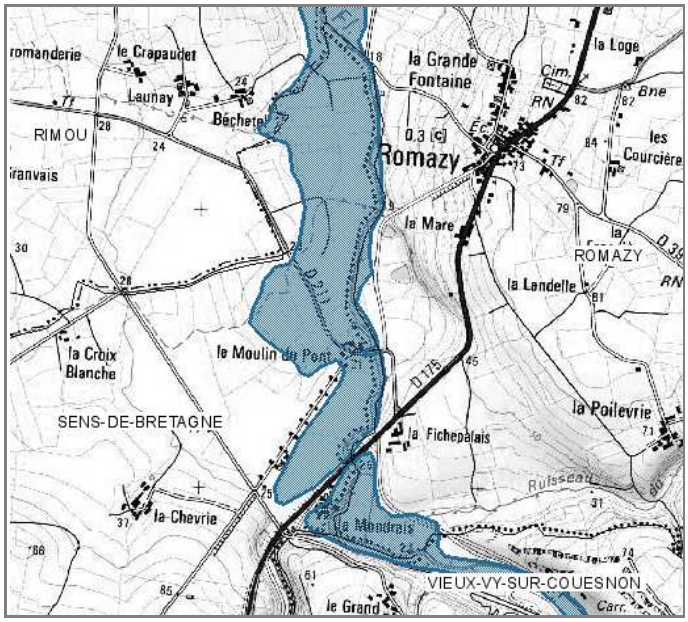
« Le **risque naturel** résulte de l'incidence d'un phénomène naturel, non provoqué par l'action de l'homme, sur les personnes pouvant subir un préjudice et sur les biens et activités pouvant subir des dommages ».

- ***le risque inondation*** :

Une "**inondation**" est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

La commune de Sens-de-Bretagne est concernée par le risque inondation en partie Nord-Est du territoire communal, en limite avec les communes de Romazy et de Vieux-Vy-sur-Couësnon.

**Secteur de la commune concerné par le risque inondation :**




Source : extrait du site Cartorisque - Août 2011.

**Le projet de PLU devra tenir compte de ce risque en adaptant le zonage sur les secteurs concernés et en limitant les possibilités de constructions au sein de ces espaces afin de limiter l'accroissement des personnes et des biens exposés.**

- ***le risque retraits gonflements des argiles :***

Des études récentes conduites par le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) ont montré que le département de L'Ille et Vilaine était concerné par le risque de "retrait-gonflement des argiles".

Le matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, et il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de plus de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

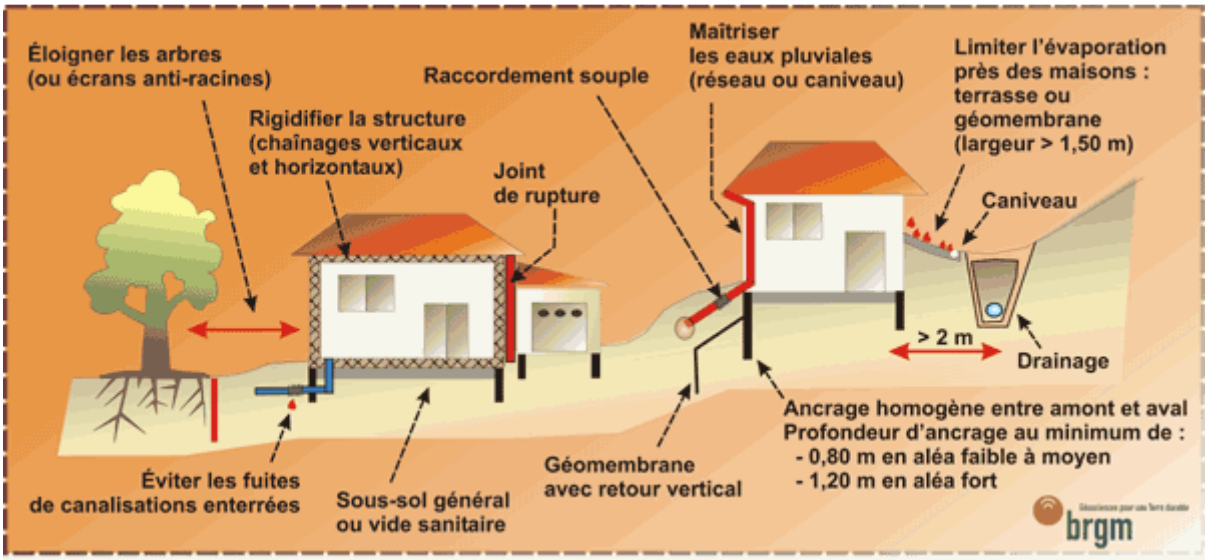
Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons car la structure de ces bâtiments est légère et peu rigide, et est établie de manière relativement superficielle, les rendant très vulnérables à des mouvements du sol d'assise.

Les désordres se manifestent par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures, mais aussi par des décollements entre éléments jointifs (*garages, perrons, terrasses*), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (*ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés*).

**Une partie de la commune de Sens-de-Bretagne est concernée par un risque faible.**

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

**Quelques dispositions pour limiter les risques:**




Source : "argiles.fr"

Cette contrainte doit être prise en compte par les constructeurs dans les choix de s modes constructifs.

- ***le risque sismicité :***

Un "**séisme**" est une fracturation brutale des roches en profondeur dans la croute terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui ensuite sont transmises aux fondations des bâtiments. Il est le risque majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrement des bâtiments, ...) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvements de terrains, raz de marée, ...).

La France s'est dotée d'une nouvelle carte sismique, entrée en vigueur à partir du 1er mai 2011. Les communes de France sont réparties en 5 zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du code de l'environnement :

- zone 1 : aléa très faible,
- zone 2 : aléa faible,
- zone 3 : aléa modéré,
- zone 4 : aléa moyen,
- zone 5 : aléa fort.

Le nouveau zonage sismique change considérablement la donne en matière de construction et de rénovation du bâti en s'alignant sur les normes européennes.

**Comme l'ensemble des communes de la Bretagne, Sens-de-Bretagne est concernée par un risque sismique faible.**

L'existence de ce risque entraîne la définition de règles de construction, définies dans la norme Eurocode 8, en fonction des probabilités d'atteinte aux personnes et aux équipements indispensables aux secours et aux communications.

**Pour les bâtiments neufs**, **l'eurocode 8** s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments.
-- En cas de secousse " nominale ", c'est-à-dire avec une amplitude théorique fixée selon chaque zone, une construction du bâti courant peut subir des dommages irréparables, mais ne doit pas s'effondrer sur ses occupants.
-- En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques devrait aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques.

**Pour les bâtiments existants**, la réglementation n'impose pas de travaux sauf si des travaux conséquents sont envisagés.

**Des règles spécifiques sont utilisées pour les équipements et installations, les ponts, les barrages, les installations classées et les installations nucléaires**.
Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (*notamment par la prise en compte de la nature du sol*), la conception générale de l'ouvrage (*qui doit favoriser un comportement adapté au séisme*) et la qualité de l'exécution (*qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée*).

- ***le risque tempête :***

Sens-de-Bretagne est concernée par ce risque.

- ***le risque feux de forêts :***

Sens-de-Bretagne a été recensée au dossier départemental des risques majeurs comme comportant un "risque 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 constructions et installations susceptibles d'aggraver le risque.

Il est rappelé, qu'en l'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 à 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 et jusqu'à 200 mètres de ces terrains est fixée à 20 mètres, 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 mètres.

**La commune de Sens-de-Bretagne est également concernée par des risques technologiques.**

- ***Le risque industriel :***

Aucun établissement soumis à l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) n'est recensé sur la commune de Sens-de-Bretagne.

- ***Le transport de matières dangereuses :***

**Le risque lié au transport de matières dangereuses** (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs, radioactifs, ...), consécutif à un accident, peut entraîner des conséquences graves pour la population est les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

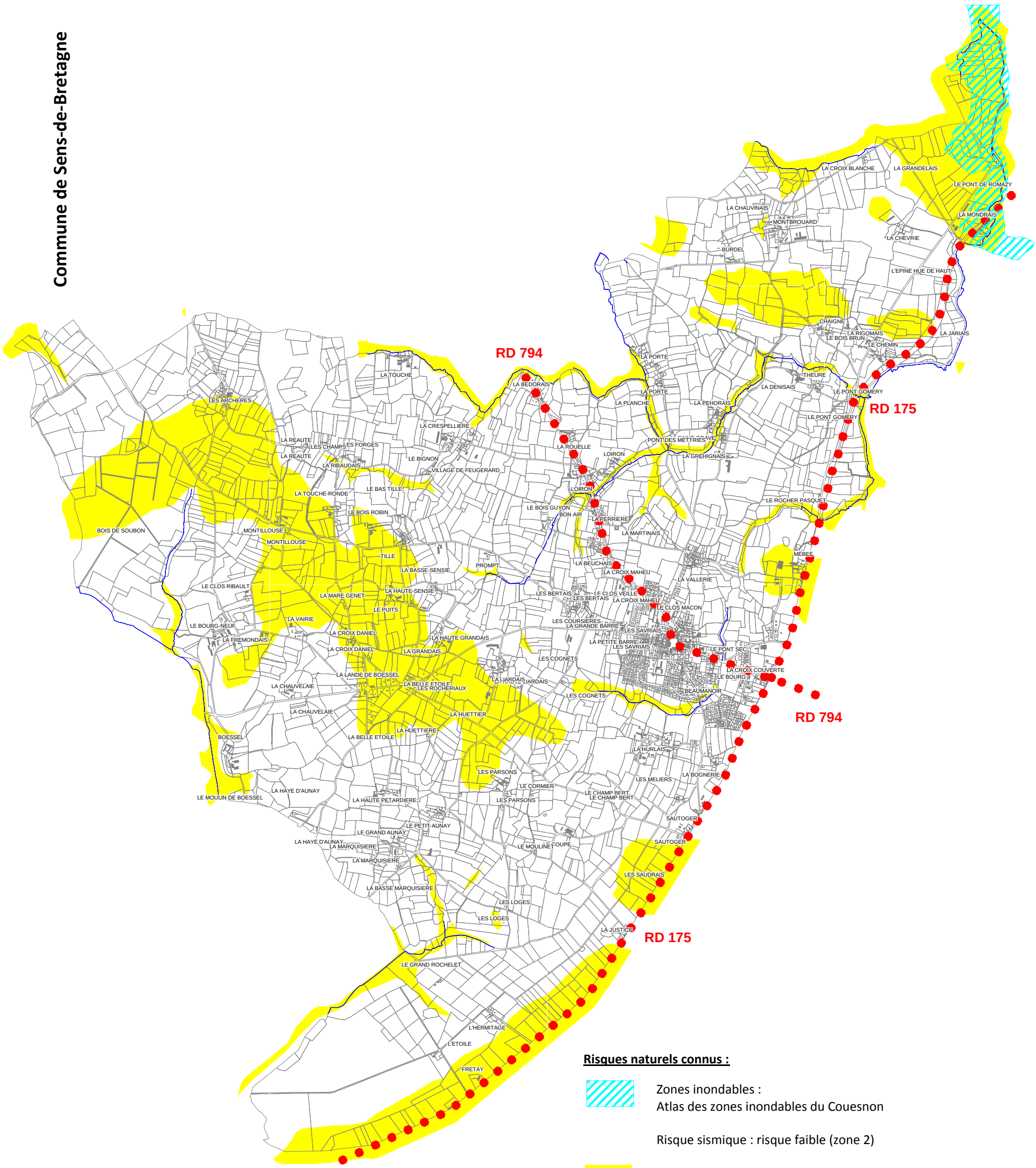
**Les RD 175 et RD 794 sont concernées par ce risque.**

- ***Risque de rupture de digues de plan d'eau :***

L'étang de Boëssel est concerné par ce risque. La prise en compte de ce dernier passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes (camping, terrain de sports, ...).

# Risques à prendre en compte

## Commune de Sens-de-Bretagne




**Risques naturels connus :**

Zones inondables :
Atlas des zones inondables du Couesnon

Risque sismique : risque faible (zone 2)

Risque mouvement de terrain - risque de mouvements des sols
liés au cycle "sécheresse - rehydratation et retraits - gonflements des sols"
Risque faible

Risque feux de forêt (arrêté préfectoral du 7 novembre 1980)

**Risques industriels et technologiques connus :**

Transport de matières dangereuses
RD 175 et RD 794

Rupture de digue de plans d'eau
L'étang de Boëssel est concerné par ce risque

Source : Urba Ouest Conseil - 01/2014 d'après Porter à connaissance.

Le projet de PLU doit prendre en compte ces divers risques afin de ne pas accroître les personnes et les biens exposés à ces divers risques.

## 3 - ANALYSE PAYSAGERE :

Le paysage peut être considéré comme l'ensemble des éléments perceptibles d'un territoire. Ce système complexe est structuré par différentes composantes : le relief, l'échelle de vision, les espaces boisés, les réseaux de haies, les productions agricoles, les espaces bâtis, les cours d'eau, et enfin les infrastructures.

### Les grandes entités paysagères :

Le territoire de Sens-de-Bretagne est globalement composé d'un paysage bocager, néanmoins quelques secteurs spécifiques se détachent de ce vaste ensemble : on recense deux secteurs accueillant d'importants massifs boisés au Nord-Ouest et au Sud du territoire communal, un secteur à l'extrême Nord-Est du territoire qui est marqué par les vallées du Couësnon et du Grand Bourguel, et un espace au centre du territoire qui accueille l'agglomération dont l'emprise ne cesse de s'accroître.

**Légende :**

Principaux espaces boisés

Principaux cours d'eau

Source : URBA Ouest Conseil - 07/2011 - d'après travaux de terrain.

## o UN PAYSAGE BOCAGER :

### Quelques photographies

Une trame bocagère plus ou moins dense suivant les secteurs ...

Paysage bocager se dégageant à l'Est du Bourg depuis le site de traitement des eaux usées ... à Mesbée

Au niveau de l'Epine Hue de Haut Au sud de La Gréhignais

La Basse Marquisière Paysage entre La Justice et Les Loges

Paysage depuis la RD 175 en partie Sud de la commune (vers l' Hermitage)

**Principales caractéristiques**

Cette entité paysagère regroupe l'essentiel du territoire communal. Elle présente une certaine diversité qui est assurée par son relief, l'omniprésence de cours d'eau, d'étangs, la présence d'usages agricoles variés (prairies, cultures, ...), un réseau bocager plus ou moins étoffé suivant les secteurs de la commune, ...etc.

**Valeur environnementale et menaces :**

- *Un réseau bocager favorable à la biodiversité (végétale comme animale),*
- *Présence de nombreuses vallons, de zones humides,*

***Les principales menaces …***

- *Tendance à l'ouverture paysagère avec l'agrandissement des îlots de cultures,*
- *L'appauvrissement biologique par l'uniformisation des espèces cultivées, l'agrandissement des îlots de culture, …*
- *La dégradation du milieu par des pollutions diverses, …*
- *La pression urbaine.*

**Occupation urbaine :**

- *Elle est importante, assez éclatée, et assez variée : elle peut prendre la forme de fermes isolées, regroupées par 2 ou 3 unités, de hameaux plus importants. L'urbanisation au sein de l'espace rural, même si elle regroupe moins de constructions qu'au niveau de l'agglomération, est assez conséquente et a eu tendance à se développer durant les dernières décennies.*

**Principaux enjeux :**

- Favoriser le maintien et/ou le développement de l'agriculture tout en préservant les espaces naturels sensibles.
- Préserver le maillage bocager existant : une réflexion pourra être menée par rapport à une éventuelle protection, au moins pour partie, du réseau de haies. Cette démarche devra être réalisée en concertation avec la population mais aussi avec les exploitants agricoles.
- Préserver les zones humides et les abords des cours d'eau afin de préserver la richesse écologique du territoire communal et aller dans le sens d'une protection de la qualité des eaux, et des corridors écologiques.
- Offrir la garantie d'une bonne insertion des nouvelles formes d'urbanisation, des bâtiments d'activités.

## o LES VALLEES DU COUËSNON ET DU GRAND BOURGUEL :

### Quelques photographies …

Le Pont de Romazy - Le Couësnon

Le Pont de Romazy - la vallée du Couësnon

Paysage entre Montbrouard et La Croix Blanche

Sud du hameau de Montbrouard

Vue se dégageant depuis La Chevrie

Vallée du Grand Bourguel depuis la 4 voies (RD 175)

### Principales caractéristiques

Cette entité occupe le Nord-Est du territoire communal. Elle comprend la vallée du Couësnon qui est plutôt large et peu encaissée, et la vallée du Grand Bourguel beaucoup plus étroite et profonde. La première accueille essentiellement des espaces à vocation agricoles mêlant à la fois prairies et cultures, alors que la deuxième pour sa part est beaucoup plus boisée. Tout le versant compris entre la 2 fois 2 voies et le cours d'eau est composé d'un important coteau boisé.

Alors que la vallée du Couësnon présente un paysage assez ouvert du à un maillage bocager assez lâche, la deuxième est une entité très fermée du fait de son relief et de l'occupation des sols.

**Valeur environnementale et menaces :**

- *Présence de nombreuses zones humides,*
- *La vallée du grand Bourguel a été reconnu officiellement comme une ZNIEFF de type 1,*
- *Un réseau bocager plus ou moins dense*

***Les principales menaces …***

- *Tendance à l'ouverture paysagère avec agrandissement des îlots de cultures,*
- *L'appauvrissement biologique par l'uniformisation des espèces cultivées, l'agrandissement des îlots de culture, …*
- *La dégradation du milieu par des pollutions diverses, …*
- *Développement de la cultures du peupliers, l'assèchement des zones humides, ...*

**Occupation urbaine :**

- *Peu importante : quelques anciennes fermes isolées comme La Croix Blanche, La Chevrie, Le Moulin du Pont, La Chauvinais, ... et deux hameaux plus importants : Montbrouard et Le Chemin.*

**Principaux enjeux :**

- Favoriser le maintien et/ou le développement de l'agriculture tout en préservant les espaces naturels sensibles.
- Préserver le maillage bocager existant : une réflexion pourra être menée par rapport à une éventuelle protection, au moins pour partie, du réseau de haies. Cette démarche devra être réalisée en concertation avec la population mais aussi avec les exploitants.
- Préserver les zones humides et les abords des cours d'eau afin de préserver la richesse écologique du territoire communal et aller dans le sens d'une protection de la qualité des eaux, et des corridors écologiques.
- Offrir la garantie d'une bonne insertion des nouvelles formes d'urbanisation, et notamment des bâtiments d'activités agricoles.

## o LES MASSIFS BOISES :

**Principales caractéristiques :**

Cette entité, couvrant les extrémités Nord-Ouest et Sud de la commune, est occupée par de vastes massifs boisés composés essentiellement de feuillus aux formes parfois irrégulières au sein desquelles s'insèrent des terrains aux usages agricoles (*cultures ou prairies*). Globalement le paysage de l'entité est très fermé. Les massifs boisés et le réseau bocager forment régulièrement des barrières visuelles ou s'imposent comme toile de fond sur les parties sud et ouest du territoire.

**Valeur environnementale et menaces :**

- *Intérêt écologique des espaces boisés : diversité des espèces végétales et animales,*
- *Des espaces boisés complétés par un réseau bocager parfois dense aux abords de ces derniers pouvant former de véritables corridors écologiques,*
- *Présence d'une tourbière au Sud de la commune.*

***Les principales menaces …***

- ✓ *Défrichement progressif des espaces boisés pour une transformation en espaces agricoles, en espaces de loisirs …*
- ✓ *Pollution diverses liés aux usages des terrains, …*

**Occupation urbaine :**

- *Occupation urbaine quasi inexistante au sein des massifs boisés : relais de chasse, une maison isolée (L'Etoile)*
- *A la frange des massifs boisés, l'urbanisation est peu développée : des fermes isolées (Fretay, L'Ermitage), et un hameau (Les Archères).*

**Quelques photographies …**

Vue se dégageant à l'arrière depuis l'Etoile

Bois Le Rochelet

Vue sur massif boisé (extrême Nord-Ouest de la commune) depuis la RD 12

Paysage se dégageant depuis Montilouse

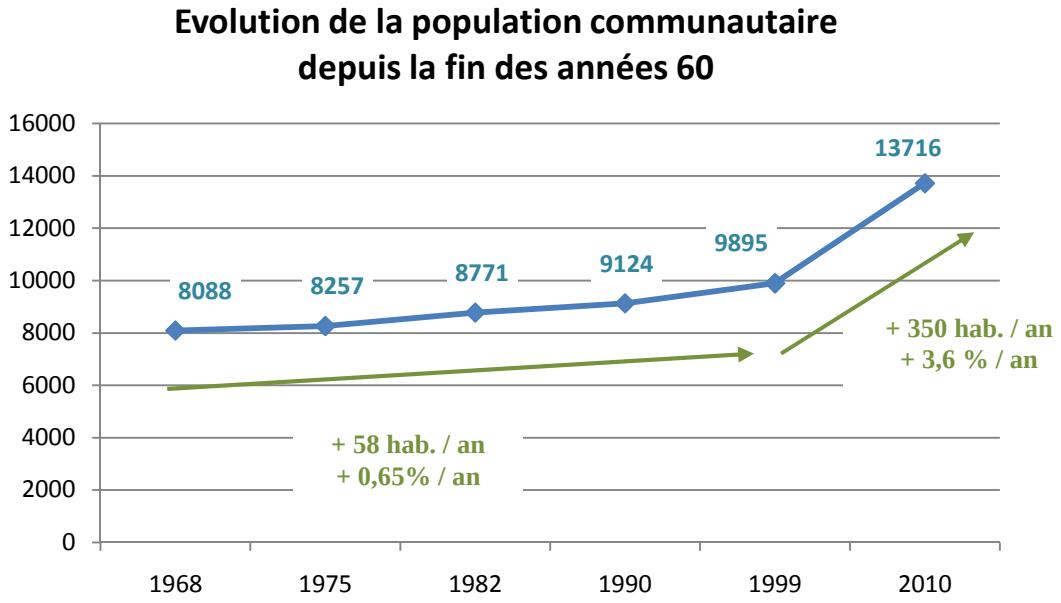
**Principaux enjeux :**

o Faire cohabiter projet de préservation de la couverture boisée, et exploitation sylvicole.

# 4 – LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES RECENTES :

## 4-1 A l'échelle communautaire :

**La communauté de communes du Pays d'Aubigné : un territoire qui a enregistré un véritable boom démographique au début des années 2000**




Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

La communauté de communes du Pays d'Aubigné regroupe 10 communes, environ 16600 hectares, et environ 13 700 habitants.

Depuis la fin des années 60, le territoire communautaire a enregistré une progression régulière du nombre de ses habitants, notamment jusqu'à la fin des années 90. En effet, ce dernier a accueilli environ 1800 habitants complémentaires en près de 30 ans, soit un accroissement de l'ordre de 60 habitants par an.

Depuis le début des années 2000, le rythme d'accroissement démographique s'est véritablement accéléré : il est passé de + 0,65% / an entre 1968 et 1999, à environ + 3,6% / an.

Entre 1999 et 2010 (*soit 11 ans*), le territoire communautaire a accueilli d'avantage d'habitants qu'entre 1968 et 1999 (*31 ans*).

**Evolution de la densité de population au niveau de la Communauté de communes du Pays d'Aubigné :**

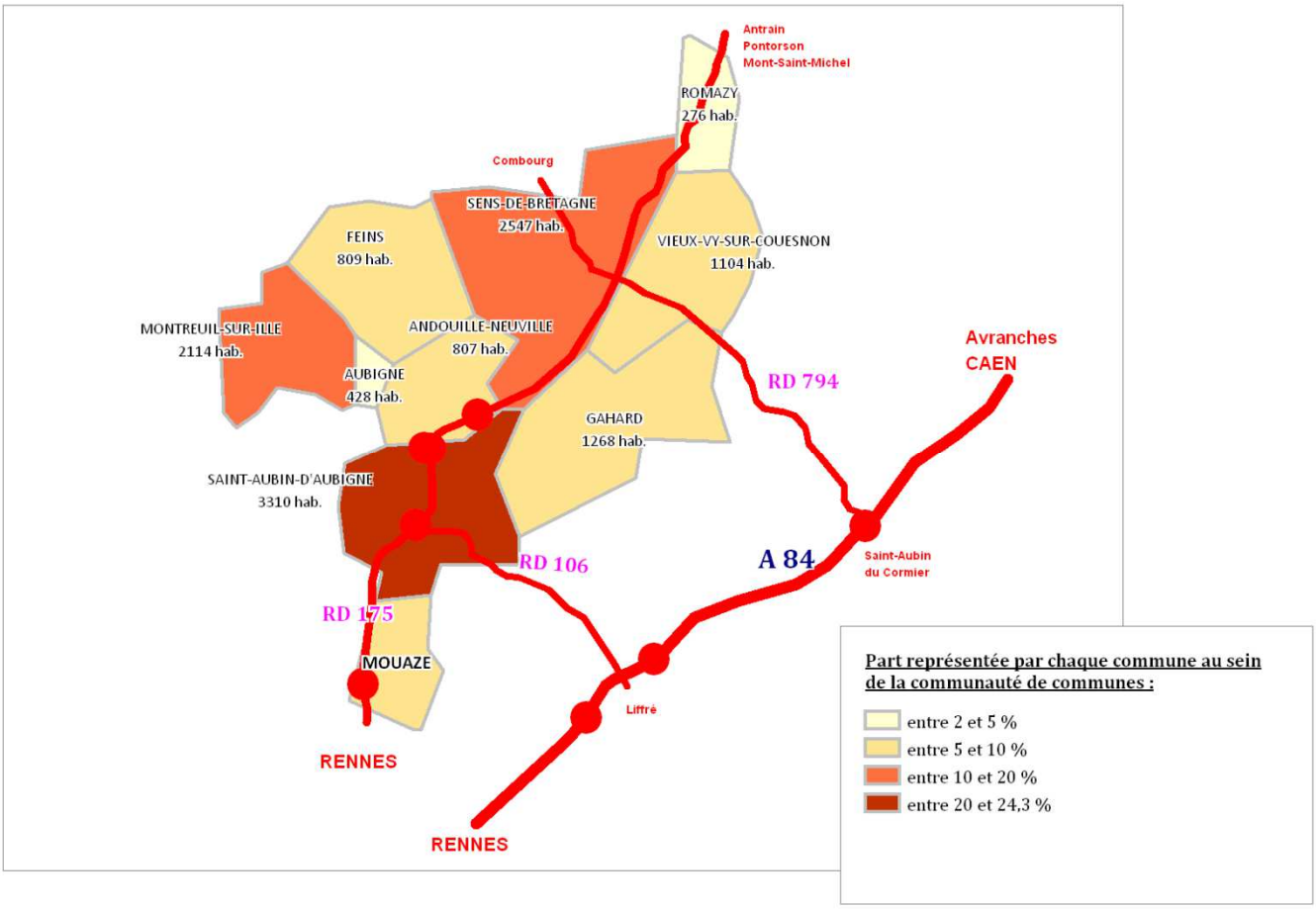
| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Densité moyenne Habitants/km²** | 48,5 | 49,5 | 52,6 | 54,7 | 59,3 | 82,3 |

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2010.

Cet accroissement régulier du nombre d'habitants a conduit à un accroissement non négligeable de la densité de population sur le territoire communautaire : elle est passée de 48,5 habitants par km² en 1968 à 82,3 habitants par km² en 2010.

**La communauté de communes du Pays d'Aubigné : 10 communes et 13 716 habitants en 2010**

## Répartition de la population communautaire en 2010




Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2008.

Hormis trois communes qui accueillent 2000 et 3000 habitants, et deux qui en regroupent moins de 400, les 13716 habitants du territoire communautaire se répartissent de manière assez harmonieuse entre les différentes communes (*autour de 1000 habitants*).

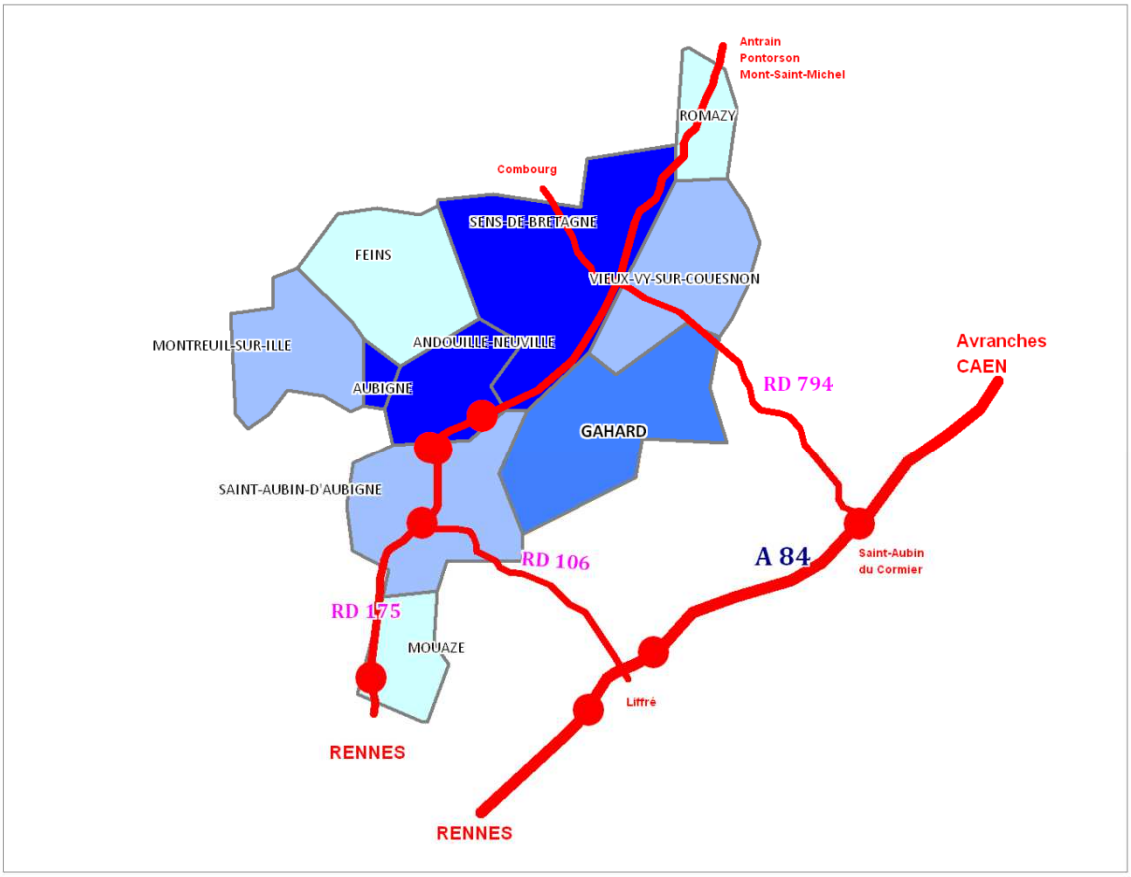
Saint-Aubin-d'Aubigné, le chef-lieu de canton, regroupe à lui seul un peu plus de 3300 habitants, et 24% de la population communautaire.

Sens-de-Bretagne, avec près de 2547 habitants en 2010, s'impose comme pôle secondaire, tout comme la commune de Montreuil-sur-Ille qui recense elle aussi près de 2100 habitants.

***En 2010, Sens-de-Bretagne regroupait 18,6% de la population communautaire.***

## Une évolution générale qui masque quelques disparités entre les communes du territoire …

### Evolution de la population communautaire entre 1999 et 2010 : +3 % en moyenne par an




Evolution annuelle de la population entre 1999 et 2010 :

- entre +4 et +5,4%
- entre +3 et +4%
- entre +2 et +3%
- entre +1,2 et +2%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2008.

Les communes du Pays d'Aubigné ont globalement enregistré un mouvement de croissance soutenu, de l'ordre de près de + 3,5% / an entre 1999 et 2010. Néanmoins, cette moyenne cache quelques disparités :

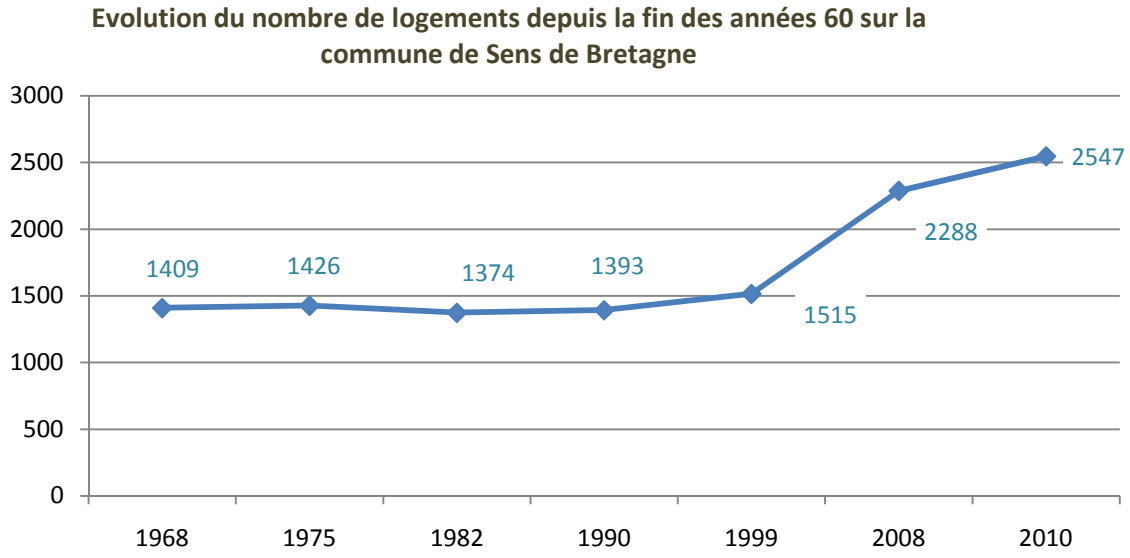
- 4 communes ont enregistré des taux de croissance annuels nettement supérieurs à la moyenne communautaire (*supérieurs à + 3% en moyenne par an*) : Aubigné, Andouillé-Neuville, Sens-de-Bretagne et Gahard.
- les autres communes ont toute enregistré des taux de croissance annuels inférieurs à la moyenne communautaire, mais qui restent élevés : la commune enregistrant la plus faible croissance présente tout de même un mouvement de croissance de + 1,2% / an.

La commune de Sens-de-Bretagne est la commune qui a enregistré le plus fort taux de croissance démographique du territoire communautaire entre 1999 et 2010 après Aubigné. Sa population a été multipliée par un peu plus de 1,7 entre ces deux dates.

**Même si on ne peut nier que le territoire a largement profité durant la dernière décennie de sa proximité du territoire de Rennes Métropole, et de sa desserte routière (*RD 175 passée progressivement en 2 fois 2 voies*), il semble que ces aspects géographiques et de desserte ne soient pas les seules causes de l'attractivité résidentielle.**

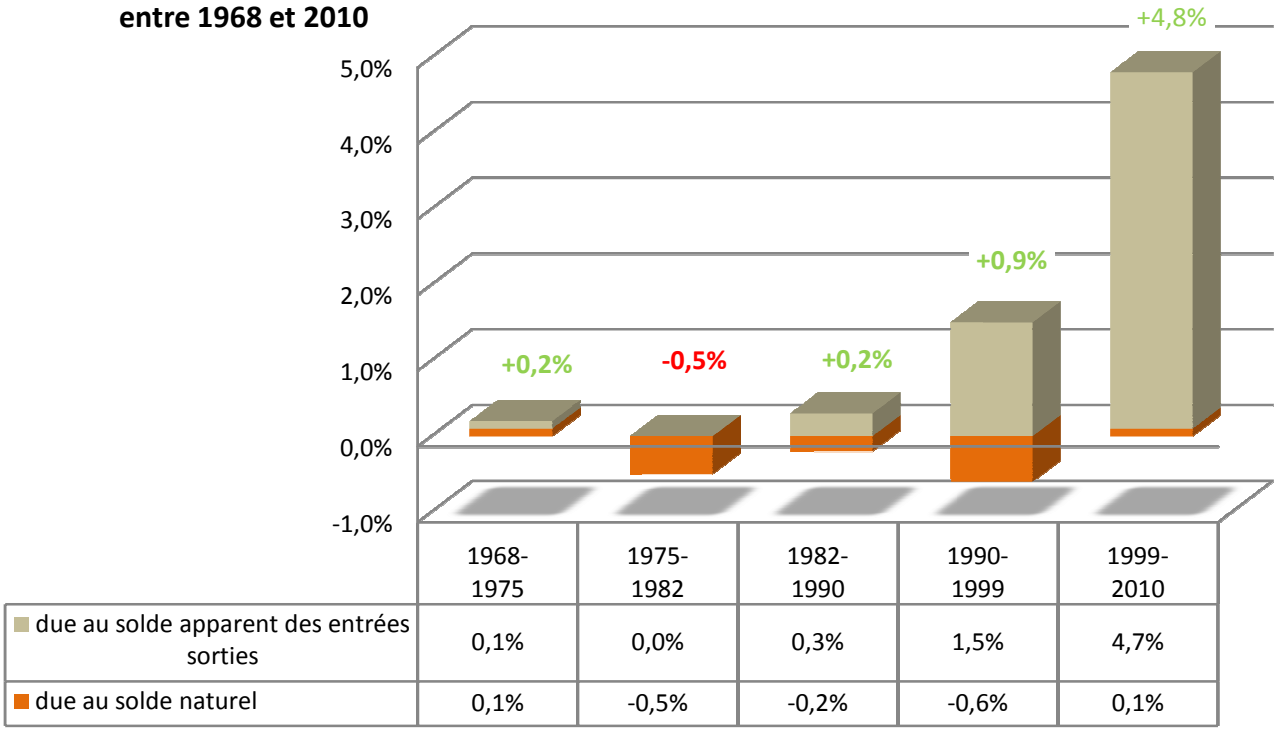
## 4-2 A l'échelle communale :

**La commune de Sens-de-Bretagne a elle aussi véritablement enregistré un boom démographique depuis le début des années 2000**




Source : URBA Ouest Conseil – d'après données INSEE 2008.

**Variation annuelle moyenne de la population en % entre 1968 et 2010**




Les % indiqués correspondent à la variation moyenne annuelle
Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2010.

L'évolution générale de la population de Sens-de-Bretagne montre, qu'après une période de relative stabilisation entre la fin des années 60 jusqu'au début des années 90, la commune a commencé à enregistrer une croissance soutenue durant les années 90 (*de l'ordre de +0,9% / an, soit + 13,5 habitants complémentaires en moyenne par an*) qui s'est véritablement accélérée durant les années 2000 *(+4,8% / an, soit + 94 habitants complémentaires en moyenne par an*) et qui s'est traduit par un véritable boom démographique.

L'augmentation de population enregistrée depuis le début des années 90 est essentiellement à relier aux mouvements migratoires positifs et élevés, c'est à dire à l'installation de nouvelles familles sur le territoire communal. En effet, depuis la fin des années 70, le mouvement naturel (*rapport entre les naissances/décès*) est soit négatif ou quasi nul.

Depuis 1999, la commune enregistre une importante croissance de sa population, qui s'est accélérée depuis le début des années 2000. Ce mouvement de croissance est essentiellement à relier au mouvement migratoire, c'est à dire à l'installation sur le territoire communal de nouveaux foyers.

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune devra s'interroger sur le nombre potentiel d'habitants qu'elle souhaite accueillir pour les 10 années à venir.

Ce rythme d'accueil annuel devra s'appuyer sur les évolutions démographiques enregistrées depuis les dernières décennies. Si elle souhaite rester sur un rythme de croissance démographique soutenu, les élus devront s'interroger sur les éventuels impacts d'un tel accueil, par rapport, notamment, aux capacités des équipements publics et services existants proposés à la population.

# 5 – LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION :

## 5-1 La "dynamique démographique" :

**Un apport de population qui a permis à la commune de Sens-de-Bretagne de retrouver une certaine dynamique**

| | 1990 | 1999 | 2010 |
|---|---|---|---|
| Commune de Sens | 0,75 | 0,89 | 1,50 |
| Communauté de communes du Pays d'Aubigné | - | - | 1,61 |
| Département de l'Ille-et-Vilaine | 1,50 | 1,26 | 1,25 |

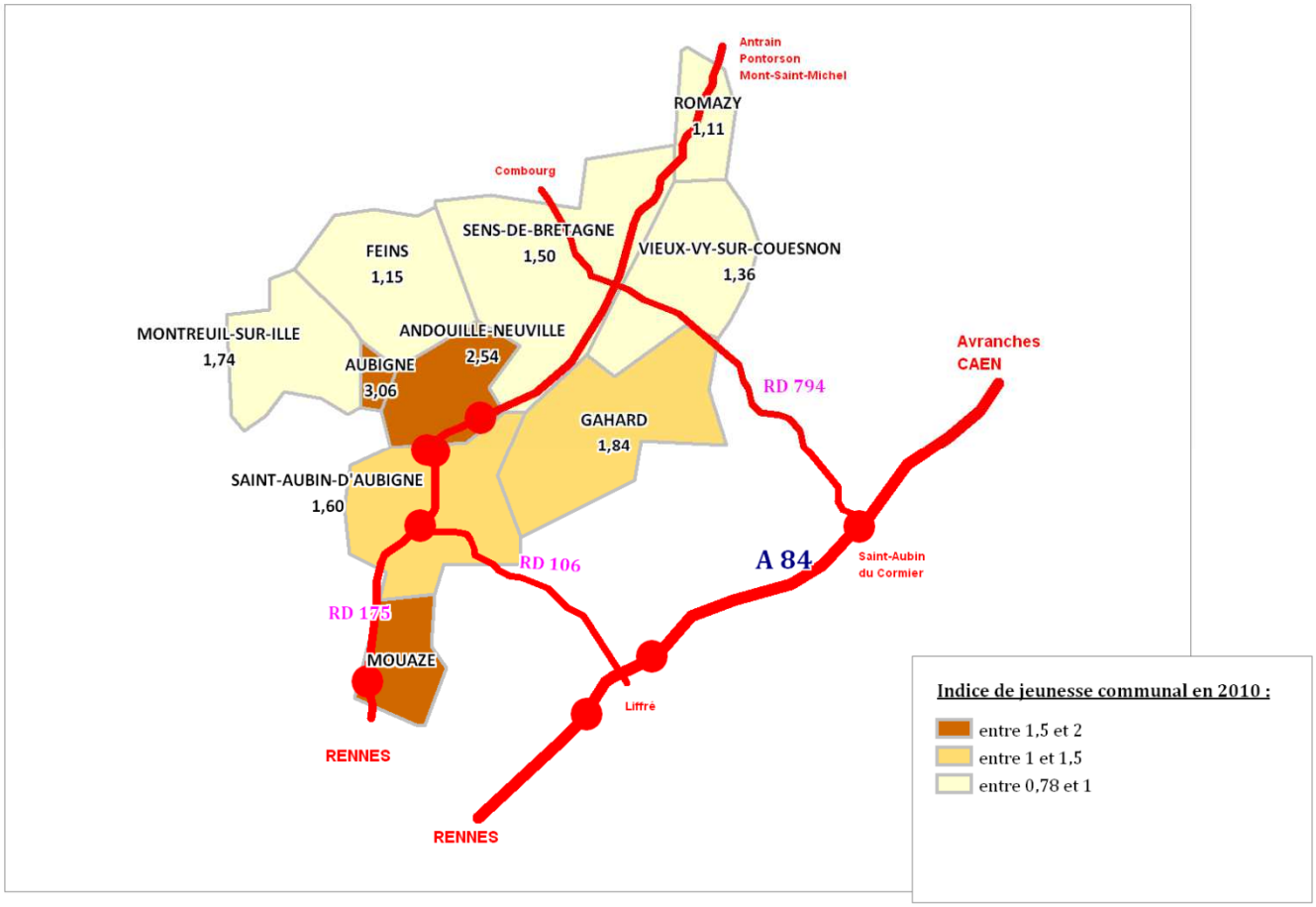
**Rappel: L'indice de jeunesse mesure la part des moins de 20 ans sur celles des plus de 60 ans.**

Source : URBA Ouest Conseil – d'après données INSEE.

Même si l'indice de jeunesse communal est plus faible que celui enregistré à l'échelle du territoire communautaire, la commune de Sens-de-Bretagne l'a quasiment doublé depuis le début des années 90. On peut ainsi supposer que les personnes venues s'installer sur le territoire communal regroupaient essentiellement des familles avec enfants.

**Des dynamiques démographiques variables sur le reste du territoire communautaire**

**L'indice de jeunesse sur les différentes communes du territoire communautaire en 2010**




**Indice de jeunesse communautaire : 1,61 en 2010**

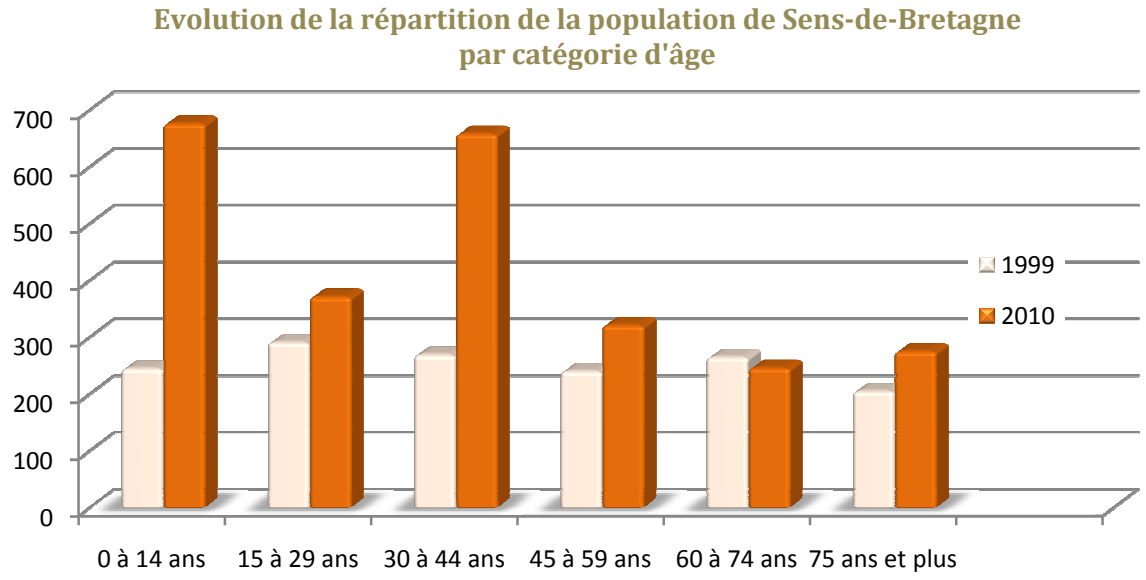
Source : URBA Ouest Conseil – d'après données INSEE.

Les indices de jeunesse calculés pour chacune des communes du Pays d'Aubigné laissent clairement apparaître d' importantes disparités entre ces dernières.

L'importance de l'indice de jeunesse ne semble pas forcément lié à la proximité de l'agglomération rennaise, ni à la desserte par les grands axes. Néanmoins, les communes qui ont connu d'importantes croissances démographiques enregistrent souvent des indices de jeunesse plus élevés.

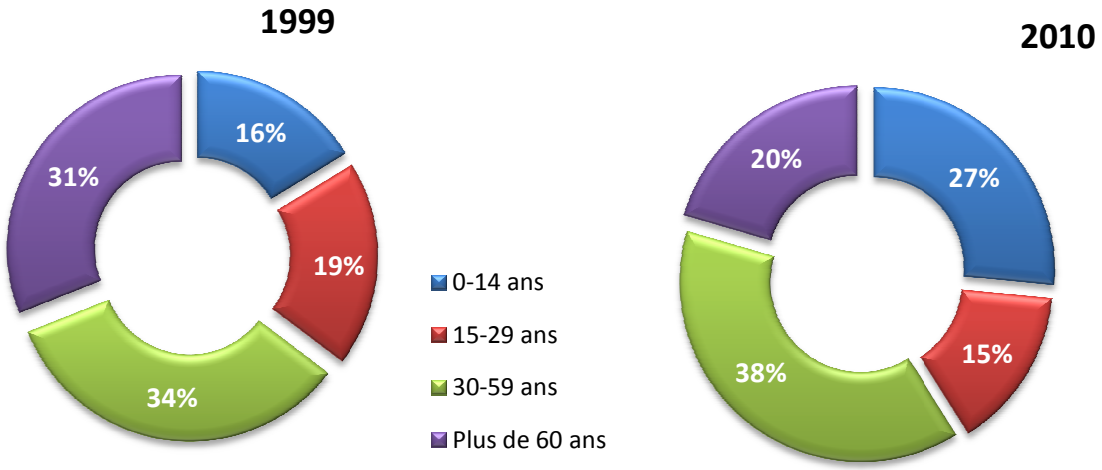
## 5-2 Répartition de la population de Sens-de-Bretagne par grandes catégories d'âges :

**D'importantes évolutions enregistrées entre 1999 et 2008**




Source : URBA Ouest Conseil – 01/2014 - d'après données INSEE.

La croissance démographique enregistrée sur la commune de Sens-de-Bretagne entre 1999 et 2010 s'est accompagnée d'une modification importante de la répartition de la population par catégories d'âges. En effet, les parts des personnes âgées de "30 à 44 ans" et celles âgées de "0 à 14 ans" ont connu d'importantes croissances.




Source : URBA Ouest Conseil – 01/2014 - d'après données INSEE.

Les jeunes âgés de moins de 14 ans regroupaient près de 30% de la population communale en 2010, soit quasiment deux fois plus qu'en 1999.

A l'inverse, les personnes âgées de plus de 60 ans, ne représentaient plus qu'environ 20% de la population en 2010, alors que ces dernières regroupaient un peu plus de 30% des effectifs en 1999.

Ces différents graphiques confirment l'hypothèse avancée concernant la population accueillie entre ces deux dates sur le territoire communal : il s'agit essentiellement de familles avec enfants. Ces nouveaux arrivants, du fait de leur grand nombre, ont véritablement bouleversé la composition de la population.

L'augmentation de la population enregistrée ces dernières années sur la commune de Sens-de-Bretagne a profondément modifié la composition de la population. En 2008, elle est essentiellement composée de familles avec enfants.

Le projet de PLU devra intégrer ces importantes modifications de la composition de la population car elles ne sont pas sans incidence sur les besoins en équipements, mais aussi en type de logements.

## 5 - 3 La composition des ménages et leurs évolutions :

**Des ménages plus nombreux et de taille moyenne stable**

| | 1990 | 1999 | 2010 |
|---|---|---|---|
| **Sens-de-Bretagne** | | | |
| Nombre de ménages | 555 | 632 | 928 |
| Nombre moyen de personnes par foyer | 2,5 | 2,4 | 2,6 |
| **Communauté de communes du Pays d'Aubigné** | | | |
| Nombre moyen de personnes par foyer | 2,8 | 2,6 | 2,5 |
| **Département de l'Ille-et-Vilaine** | | | |
| Nombre moyen de personnes par foyer | 2,6 | 2,4 | 2,2 |

Source : URBA Ouest Conseil - d'après données INSEE.

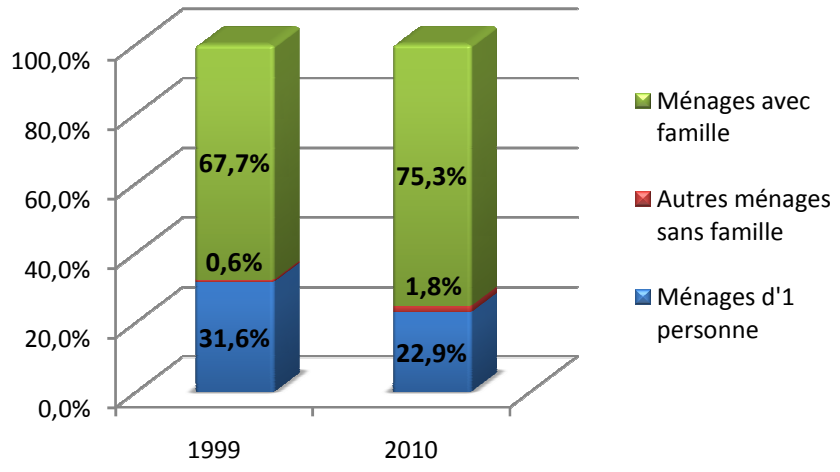
L'augmentation de la population communale depuis 1990 s'est accompagnée en parallèle d'un accroissement du nombre de ménages qui a eu tendance à s'accélérer depuis 1999 :

- *+ 8,5 ménages en moyenne par an entre 1990 et 1999,*
- *+ 27 ménages entre 1999 et 2010.*

Cet accroissement du nombre des ménages s'est accompagné du maintien de la taille moyenne des ménages autour de 2,5 personnes en moyenne. On enregistre un phénomène assez similaire au niveau du territoire communautaire.

**Des ménages surtout composés de familles**

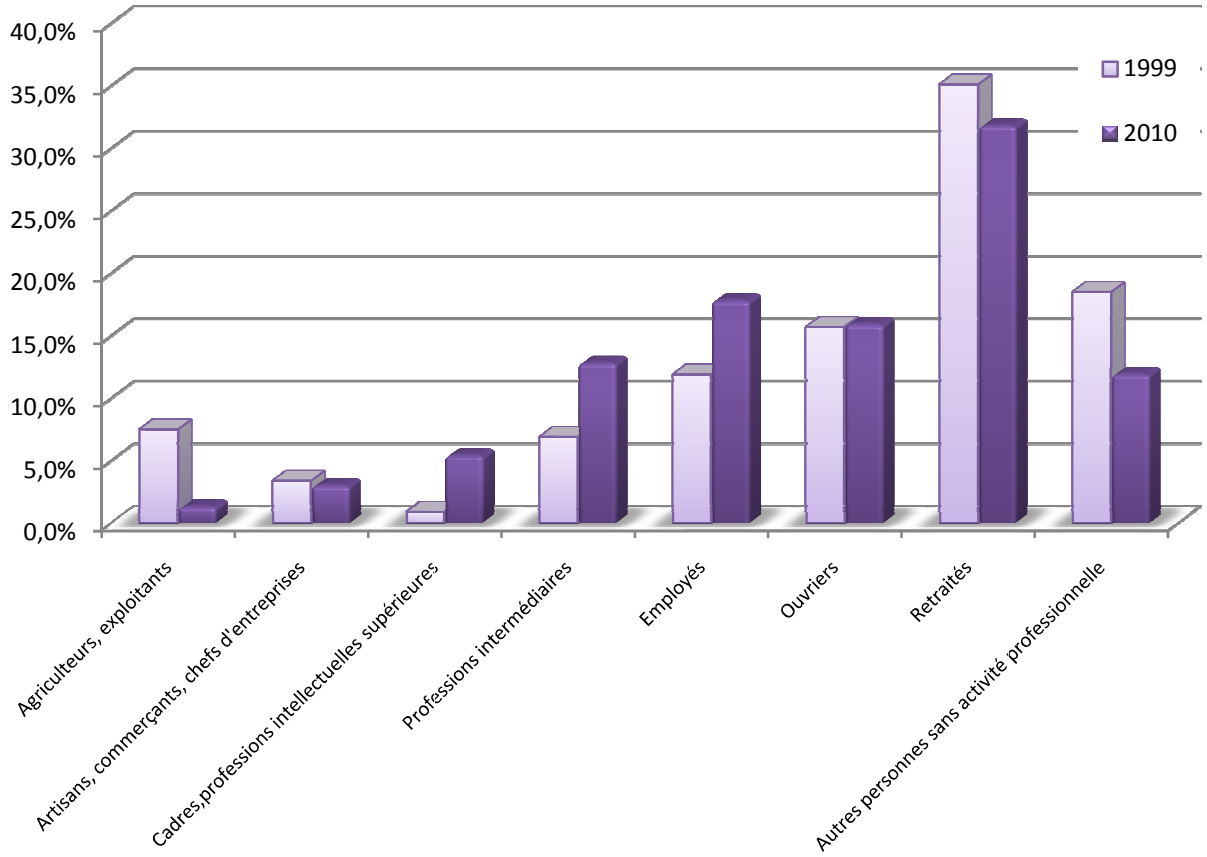
**Evolution de la composition des ménages de Sens-de-Bretagne en 2010 :**




Source : URBA Ouest Conseil – 01/2014 - d'après données INSEE.

## 5 - 4 La répartition de la population par catégories socioprofessionnelles :

**Evolution de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles entre 1999 et 2010**




Source : URBA Ouest Conseil – 01/2014 - d'après données INSEE 2010.

Ce graphique confirme le fait que la population accueillie ces dernières années est essentiellement composée d'actifs : en effet, l'ensemble des catégories socioprofessionnelles correspondant à des catégories d'actifs ont quasiment toutes enregistré un accroissement de leur représentativité (*cadres, professions intellectuelles, employés, ouvriers, ...*).

**Les différentes tendances d'évolutions de la population doivent être prises en compte pour établir le projet communal, car elles traduisent indirectement les évolutions des besoins en logements, en équipements, … et sont donc des données importantes à prendre en compte.**

# 6 – LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET L'HABITAT :

## 6-1 Les évolutions statistiques récentes :

**Les grandes tendances enregistrées au niveau de la Communauté de communes du Pays d'Aubigné :**

**Le parc de logements communautaire comprenait un peu plus de 6039 logements en 2010 dont 88% de résidences principales.** Depuis le début des années 90, le parc a enregistré une croissance de + 33%, soit un accroissement de + 135 logements en moyenne par an.

**Le parc des logements était très majoritairement composé de résidences principales : 88%**. Ce type de logements tend à prendre de l'importance au sein du parc surtout au profit des résidences secondaires (*4,7% en 2010 contre 9,3% en 1999*).

**Un nombre de logements vacants en augmentation : +174 logements entre 1999 et 2010. Ils regroupent 7,3% du parc des logements.**

**En 2010, on recensait en moyenne 4,6 pièces par résidence principale, et 1,8 pièces par personne** *(ce qui traduit une certaine sous-occupation)***.**

**La propriété était le statut majoritaire d'occupation des 5613 résidences principales de la communauté de communes :**

- **74,1 % des résidences principales étaient occupées par leurs propriétaires**, part croissante car ce statut ne concernait que 67,4% des résidences en 1999,
- **24,8 % des résidences principales étaient occupées par des locataires du parc privé ou social.**

Malgré une augmentation du nombre de ces logements : 1317 logements en 2010 contre 1128 en 1999, leur part au sein des résidences principales a légèrement été réduite (29,2% en 1999)

**Le parc de logements locatifs HLM compte 282 logements correspondant à 5,3% des résidences principales.**

**89,2 % des résidences principales étaient constituées de maisons, soit 5387 logements.**
Le nombre des appartements a plus que doublé entre 1999 et 2010. En 2010, ils regroupaient 637 logements, soit 10,6% du parc des résidences principales (au lieu de 6,4% en 1999).
Les appartements regroupaient en moyenne 2,8 pièces en 2010 (4,8 pièces pour les maisons).

**Sur le territoire du Pays de Rennes, le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé en décembre 2007. Sa révision a été lancée le 9 octobre 2012. Le projet révisé a été arrêté.**
Ce dernier a pour objectif la planification et la mise en cohérence des politiques sectorielles d'urbanisation, d'habitat, de déplacements, et d'équipements commerciaux, ...etc.

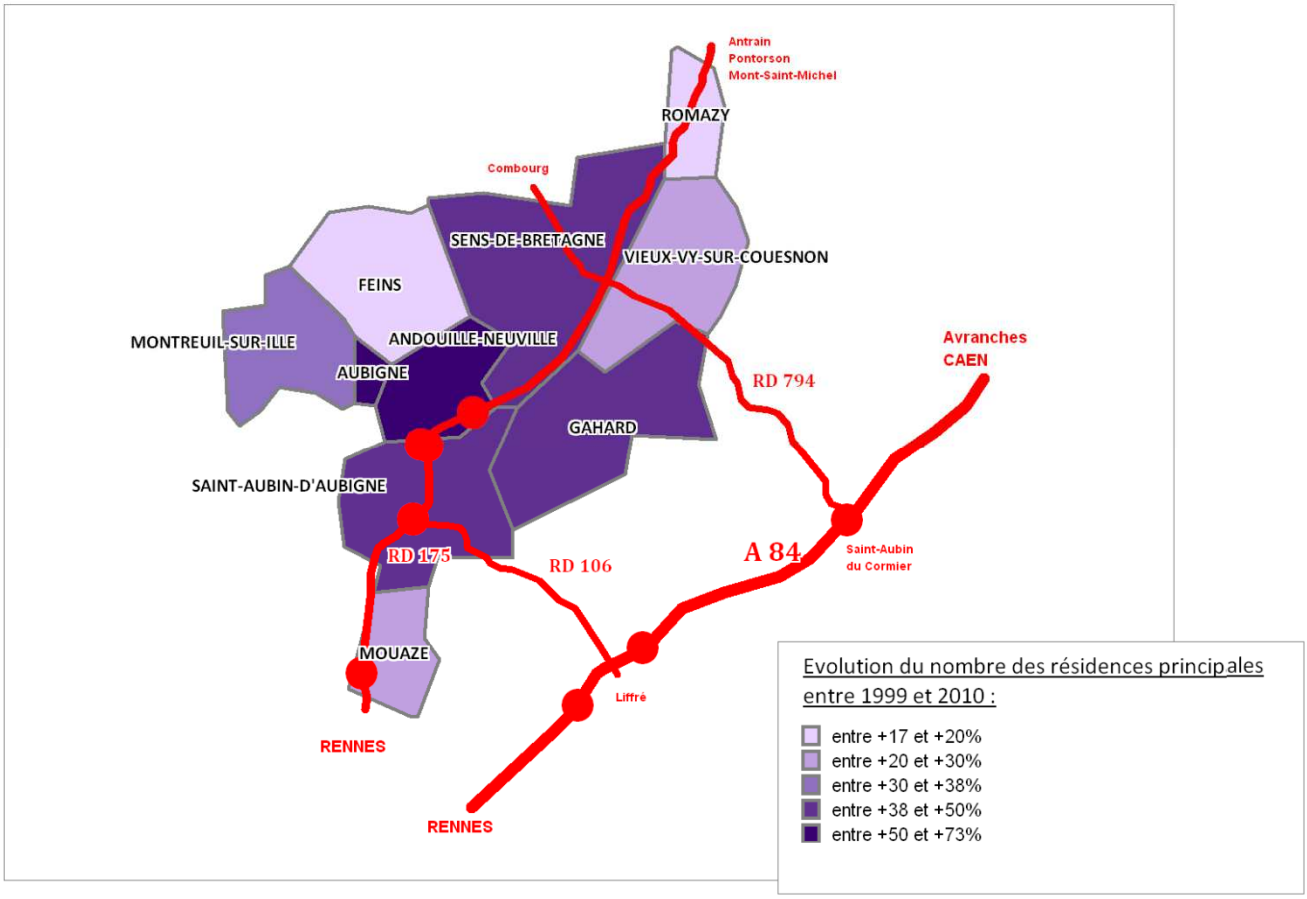
**Au niveau de la communauté de communes du Pays d'Aubigné un Plan local de l'Habitat a été adopté en 2009.** Ce dernier fixe des objectifs d'accueil tant en termes quantitatif que qualitatif.

**| CHIFFRES CLES |**

- **Nombre de logements - 2010** : 6039.
- **Évolution du nombre de logements – 1999 et 2010** : + 1490, soit + 135 logements complémentaires en moyenne par an,
- **Nombre de logements vacants - 2010** : 440 (7,3% des logements),
- **Nombre de logements en location HLM - 2010** : 282 soit environ 5,3 % des résidences principales,
- **Nombre de logements en location - 2010** : 1 317 soit 24,8% des résidences principales.
- **Nombre d'appartements a presque doublé entre 1999 et 2010** : 293 en 1999 et 637 en 2010.

Source : données INSEE 2010.

## Une pression foncière importante : 1455 résidences principales complémentaires entre 1999 et 2010




**Un mouvement de croissance à l'échelle communautaire de + 37,7%.**

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Depuis la fin des années 90, le territoire communautaire a connu un important mouvement de croissance du nombre de ses résidences principales : + 37,7% en 11 ans. Plus de 1450 nouvelles constructions ont été établies en 11 ans, soit une moyenne de 132 logements complémentaires par an sur les 10 communes que regroupent ce territoire.

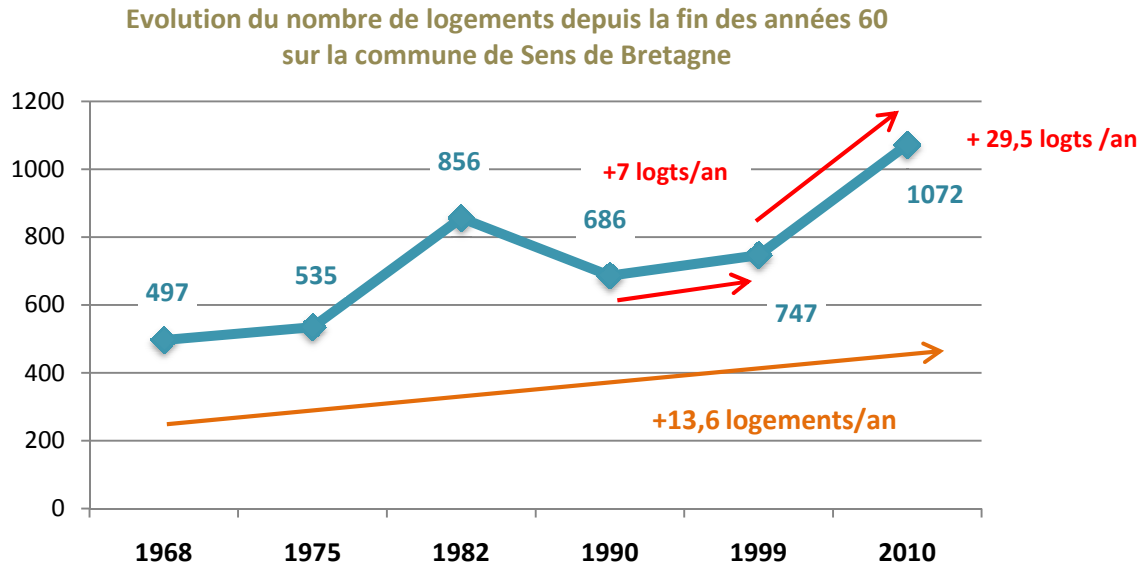
Même si le mouvement d'évolution reste élevé sur l'ensemble des communes (supérieur à + 17% entre ces deux dates), il ne s'est pas fait ressentir avec la même intensité sur les différentes communes du territoire. Il semble que les communes tournées vers Rennes Métropole et à proximité des échangeurs de la RD 175 aient enregistré des mouvements de croissance de leurs résidences principales nettement supérieurs à la moyenne communautaire (*Andouillé-Neuville, Aubigné, Saint-Aubin-d'Aubigné, Gahard, Sens-de-Bretagne*).

**La commune de Sens-de-Bretagne, avec une évolution du nombre de ses résidences principales de l'ordre de + 46% entre 1999 et 2010, fait partie des communes qui ont enregistré les croissances les plus soutenues du territoire communautaire.**

**Cet accueil de nouveaux logements lui a d'ailleurs permis d'enregistrer la croissance démographique la plus importante du territoire après Aubigné (+ 1032 habitants / + 68 % entre 1999 et 2010).**

## Les évolutions à l'échelle communale :

### Une croissance soutenue du nombre de logements au début des années 2000 :



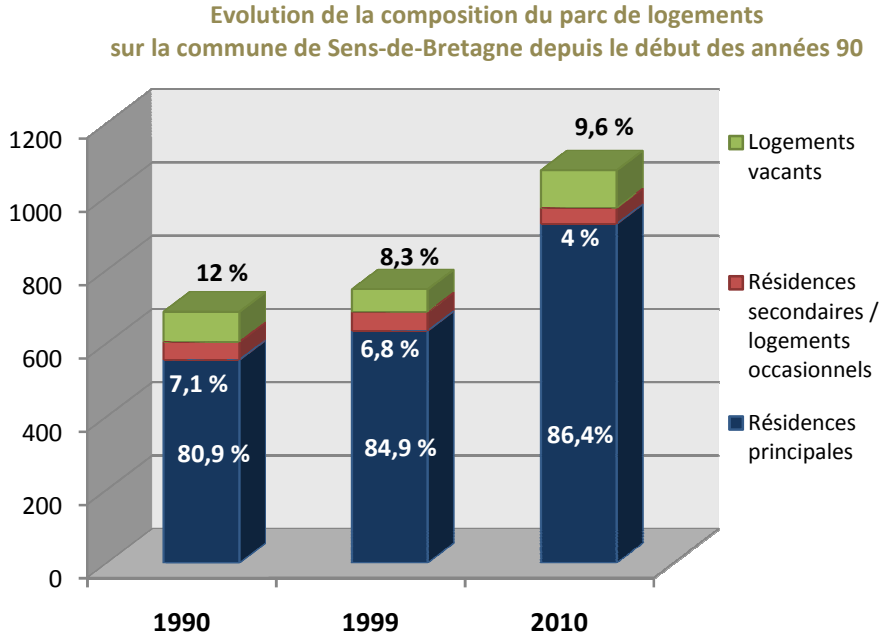

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Sur les quarante dernières années, le nombre des logements a quasiment doublé : on recensait un peu moins de 500 logements en 1968, contre près de 1100 en 2010. Le territoire communal a donc accueilli depuis la fin des années 60, une moyenne de 13,6 logements complémentaires en moyenne par an.

La croissance enregistrée sur les 10 dernières années est nettement supérieure à la moyenne enregistrée ci-avant. Elle a été de l'ordre de + 29,5 logements en moyenne par an.

**La commune de Sens-de-Bretagne regroupait 1072 logements en 2010, soit près de 18 % des logements du territoire communautaire (rappel : accueil de près de 18,6 % de la population communautaire) .**

### Un parc de logements composé très majoritairement de résidences principales …




Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

**Depuis le début des années 90, l'augmentation du nombre des logements sur la commune s'est accompagnée de profondes modifications de composition :**

- **les résidences principales** restent très largement majoritaires, et leur part au sein du parc des logements a même connu une progression entre 1990 et 2010 de l'ordre de *+1,5 points*. Ces dernières regroupaient 86,4 % du parc des logements en 2010, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne communautaire qui était de 88%.

- **les résidences secondaires et logements occasionnels** ont enregistré une véritable régression de leurs effectifs et de leur représentativité au sein du parc notamment entre 1999 et 2010 (-8 logements et *-2,8 points*). On peut penser qu'une partie de ces logements ont été transformés en résidences principales. Les résidences secondaires regroupaient environ 4% du parc des logements en 2010, part également inférieure à ce que l'on a pu observer à l'échelle du territoire communautaire où ce type de logements, malgré une baisse de leur représentativité, regroupent encore 4,7% du parc.

- et enfin, la part des **logements vacants** reste importante. En 2010, ces derniers représentaient 9,6% du parc des logements de la commune, soit environ 103 logements. Selon les tableaux analysant les caractéristiques de ces logements vacants, il s'agit essentiellement de logements établis avant 1949, et de maisons. La part de logements vacants enregistrée sur le territoire de Sens-de-Bretagne est beaucoup plus élevée qu'à l'échelle du territoire communautaire où ces derniers ne regroupaient que 7,3% des logements en 2010.

## Un parc de logements occupés majoritairement par leurs propriétaires …

**Evolution de la répartition des résidences principales en fonction de leur statut d'occupation**

| | 2010 | | | 1999 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | Ancienneté d'emménagement | Nombre | % |
| **Ensemble des résidences principales** | **926** | **-** | **12,2 années** | **634** | **-** |
| **Propriétaires** | 661 | **71,3 %** | 14,6 années | 362 | **57,1 %** |
| **Locataires** | 251 | **27,1 %** | 5,8 années | 243 | **38,3 %** |
| dont locataire HLM | 37 | **4 %** | 7,5 années | 26 | **4,1 %** |
| **Logés gratuitement** | 15 | **1,6 %** | 12,4 années | 29 | **4,6 %** |

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

L'importante évolution quantitative du parc des résidences principales *(+292 résidences principales, soit +46% de croissance entre 1999 et 2010*) de Sens-de-Bretagne s'est accompagnée d'un bouleversement de leur composition :

*-- en 2010, les logements de Sens-de-Bretagne étaient occupés majoritairement par leurs **propriétaires** (plus de 71% - chiffre légèrement inférieur à ce que l'on retrouve à l'échelle communautaire où ce chiffre est de 74,1%).*

*-- en 1999, cette donnée était nettement inférieure : en effet, seuls 57% étaient occupés par leur propriétaires, soit 14 points de différence.*

Cette évolution des statistiques est le résultat d'un important mouvement d'accueil de logements en accession sur les 10 dernières qui a profondément modifié la composition du parc de logements de la commune. Entre les deux dates, une croissance de 299 logements complémentaires en accession ont été créé, soit 27 logements en moyenne par an.

Alors que les habitants, de façon générale, occupaient en moyenne leur logement depuis 12 ans, ceux occupés par leurs propriétaires l'étaient depuis près de 15 ans.

L'augmentation importante du nombre de logements occupés par leurs propriétaires sur la commune de Sens-de-Bretagne, a profondément bouleversé la représentativité des **logements locatifs**.

Alors qu'ils regroupaient 38% du parc de logements en 1999, ces derniers n'en regroupaient plus que 27% en 2010. En 2010, les logements locatifs étaient majoritairement composés de logements issus d'initiatives privées (*83% des logements locatifs*). En effet, les logements HLM, malgré une augmentation de 11 unités entre 1999 et 2010, ne représentaient que 4% du parc des logements de la commune de Sens-de-Bretagne.

**En 2014, selon les services communaux, on recense 49 logements locatifs publics : 32 logements HLM Habitat 35 et 17 logements communaux.**

Globalement, les occupants des logements locatifs ont emménagé dans leur logement depuis moins d'années que les propriétaires (entre 6 et 8 ans).

Cet aspect représente néanmoins pour les communes un élément favorable car il permet une certaine rotation qui évite un vieillissement trop important de certains quartiers. Il permet un renouvellement favorable également au bon fonctionnement des équipements scolaires, sportifs, …etc.

## Un parc où les logements individuels s'imposent …

**Logements individuels ou collectifs :**

| | 1999 | | 2010 | |
|---|---|---|---|---|
| | Sens-de-B | CCPA(*) | Sens-de-B | CCPA (*) |
| Maisons | **82,7 %** | 90,7 % | **92 %** | 89,2 % |
| Appartements | **14,6 %** | 6,4 % | **7,9 %** | 10,6 % |

(*) **CCPA** : Communauté de communes du Pays d'Aubigné

Source : Données INSEE

En 2010, le logement individuel restait le modèle de logement le plus courant (92% des logements) sur la commune de Sens-de-Bretagne. Leur représentativité au sein du parc des logements de la commune s'est même renforcée entre 1999 et 2010 (*+10 points environ*).

Ces évolutions statistiques confirment le fait que, sur les 10 dernières années, la commune de Sens-de-Bretagne a accueilli de nombreux logements de type individuels. Ces données ne vont pas dans le sens d'une diversification de l'offre en logements.

## Un parc où les logements de grande taille prennent de l'importance …

**Nombre moyen de pièces par résidence principale :**

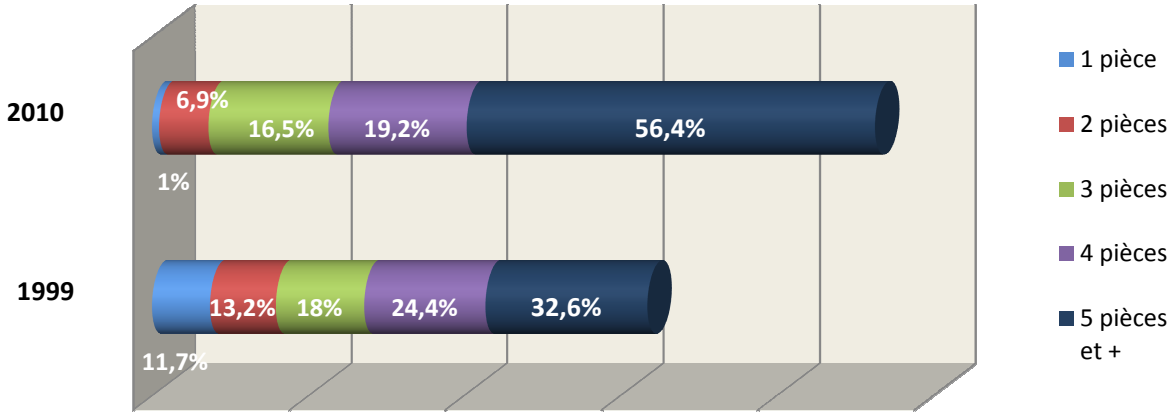
| | 1999 | | 2010 | |
|---|---|---|---|---|
| | Sens-de-B | CCPA(*) | Sens-de-B | CCPA (*) |
| Maisons | **4,2** | 4,3 | **4,8** | 4,8 |
| Appartements | **1,5** | 2,3 | **2,8** | 2,8 |
| **Totalité** | **3,7** | 4,1 | **4,6** | 4,6 |

(*) **CCPA** : Communauté de communes du Pays d'Aubigné

Source : Données INSEE

La taille moyenne des logements, que ce soit à l'échelle de Sens-de-Bretagne ou de la communauté de communes, ont eu tendance à s'accroître.

**Evolution de la répartition des résidences principales de Sens-de-Bretagne selon le nombre de pièces**




Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

L'évolution de la répartition des logements en fonction du nombre de pièces qu'ils accueillent, entre 1999 et 2010, montre très clairement un accroissement important de la part des logements de cinq pièces et plus, et en parallèle une réduction des logements ne comprenant qu'1, 2, 3 et même 4 pièces.

Ainsi les logements de 5 pièces et plus qui regroupaient environ 32,6% du parc des résidences principales en 1999, en regroupent aujourd'hui (2010) près de deux fois plus (56,4%).

L'évolution de la part des grands logements au sein du parc n'est pas un phénomène spécifique à la commune : on le retrouve à l'échelle communautaire, dans de moindres proportions. Les logements de 5 pièces et plus regroupaient près de 54% des résidences communautaires en 2010 contre 38,5% en 1999.

**Cette tendance à l'accroissement de la taille moyenne des logements ne semble pas suivre l'évolution de la composition moyenne des ménages.**

Alors que la taille moyenne des ménages stagnait autour de 2,6 personnes, les logements de grande taille sont de plus en plus nombreux. Ainsi en moyenne, sur la commune de Sens-de-Bretagne, on recense 1,8 pièces en moyenne par personne, ce qui traduit une certaine sous-occupation des logements.

### Un parc qui connaît des mouvements modérés…

En 2010, **36,3 % des ménages** de la commune occupaient leur logement depuis 10 ans, et près de **55 % depuis plus de 5 ans**. **L'ancienneté moyenne d'emménagement était de 12,2 années au niveau des résidences principales de la commune en 2010 (14 années à l'échelle de la communauté de communes).**

## Analyse des permis de construire délivrés ces dernières années

| | LOGEMENTS AUTORISES | | ACTIVITES AUTORISEES | |
|---|---|---|---|---|
| | Rénovations | / Constructions neuves | Agricoles | / Autres activités |
| ***1999*** | 4 | 13 | | 8 |
| ***2000*** | 4 | 43 | 2 | 8 |
| ***2001*** | 7 | 23 | 4 | 7 |
| ***2002*** | 9 | 21 | 1 | 5 |
| ***2003*** | 3 | 18 | | 4 |
| ***2004*** | 15 | 41 | | 5 |
| ***2005*** | 11 | 72 | | 4 |
| ***2006*** | 9 | 112 | 2 | 8 |
| ***2007*** | 3 | 6 | 1 | 1 |
| ***2008*** | 1 | 14 | | 1 |
| ***2009*** | 3 | 6 | | 1 |
| ***2010*** | 5 | 4 | | 4 |
| ***2011*** | 2 | 13 | | |
| ***2012*** | 0 | 9 | | |
| ***2013*** | 0 | 1 | | |
| ***Moyenne annuelle entre 1999 et 2013*** | **5** | **26,4** | **0,7** | **3,7** |

Source : Mairie de Sens de Bretagne – Permis de construire - 2014.

Depuis 1999, le rythme de création de logements a été soutenu : 26,4 nouvelles constructions à usage de logements ont vu le jour en moyenne par an, auxquelles il faut ajouter une moyenne de 5 logements complémentaires liés à la réhabilitation de constructions existantes.

Au niveau économique, le rythme de construction sur cette même période a été plus modéré : en moyenne, on a pu recenser la création d'1 bâtiment à vocation agricole par an et 4 à usage artisanal, commercial ou de services.

Les perspectives d'évolutions de la commune devront prendre en compte ces diverses données afin d'éviter de sous-estimer ou de surestimer les besoins communaux en terme de logements à créer et de zones à ouvrir à l'urbanisation pour les années à venir.

Ces données devront également avec les projets d'accueil envisagés par le Plan Local de l'Habitat établi à l'échelle communautaire et le SCOT à l'échelle du Pays.

L'analyse de ce rythme devra enfin être croisée avec l'étude de l'offre et la demande en logements sur le territoire car il est aussi nécessaire de répondre aux besoins locaux.

## 6-2 L'organisation urbaine traditionnelle :

**L'organisation urbaine de la commune de Sens-de-Bretagne se caractérise par ...**

***... une certaine "tendance au regroupement"*** *avec une agglomération conséquente sur laquelle s'est appuyée une partie du développement urbain contemporain et où se concentrent l'essentiel des commerces et services,*

***... et une certaine forme "d'éparpillement"*** *avec un espace rural véritablement ponctué d'ensembles urbanisés de tailles variées (écarts ou fermes isolés, hameaux).*

### L'agglomération et son organisation

Implantée en retrait de l'axe Rennes - Le Mont-Saint-Michel, l'agglomération s'est développée autour de l'actuelle place de la mairie, située au carrefour des routes actuelles routes départementales 794, 20 et 92 (routes de Saint-Aubin du Cormier / Combourg, Vieux-Vy, Fougères / Feins, Dingé, Tinténiac, ...etc.).

***Un centre historique qui se caractérise par une urbanisation dense***

Les constructions généralement implantées à l'alignement forment de véritables rideaux urbains de part et d'autres des axes de desserte et des places (*Rues des Halles, Saint-Nicolas, Avenues Bertrand Duguesclin, Philippe de Volvire, Place de la mairie, ...*). Cet effet de "rideau urbain" est renforcé par le fait que les constructions sont le plus souvent établies en mitoyenneté les unes par rapport aux autres.

Lorsqu'elles sont établies en retrait, un mur ou une clôture marquent le plus souvent l'alignement.

Les constructions sont généralement implantées sur un parcellaire étroit et occupent le plus souvent la totalité de la largeur ouverte sur la rue, basculant ainsi la partie privative à l'arrière des constructions. Ainsi certains cœurs d'îlots, ou espaces privatifs sont composés de surfaces de jardins parfois importantes.

Les façades sont le plus souvent tournées vers la rue mais on note quelques constructions dont seul le pignon est appuyé sur la rue. Lorsque les constructions ont pignon sur rue, leur partie privative est parfois visible de la rue ou est dissimulée par un mur maçonné plus ou moins haut.

*Rue Gramont*

*Avenue Duguesclin*

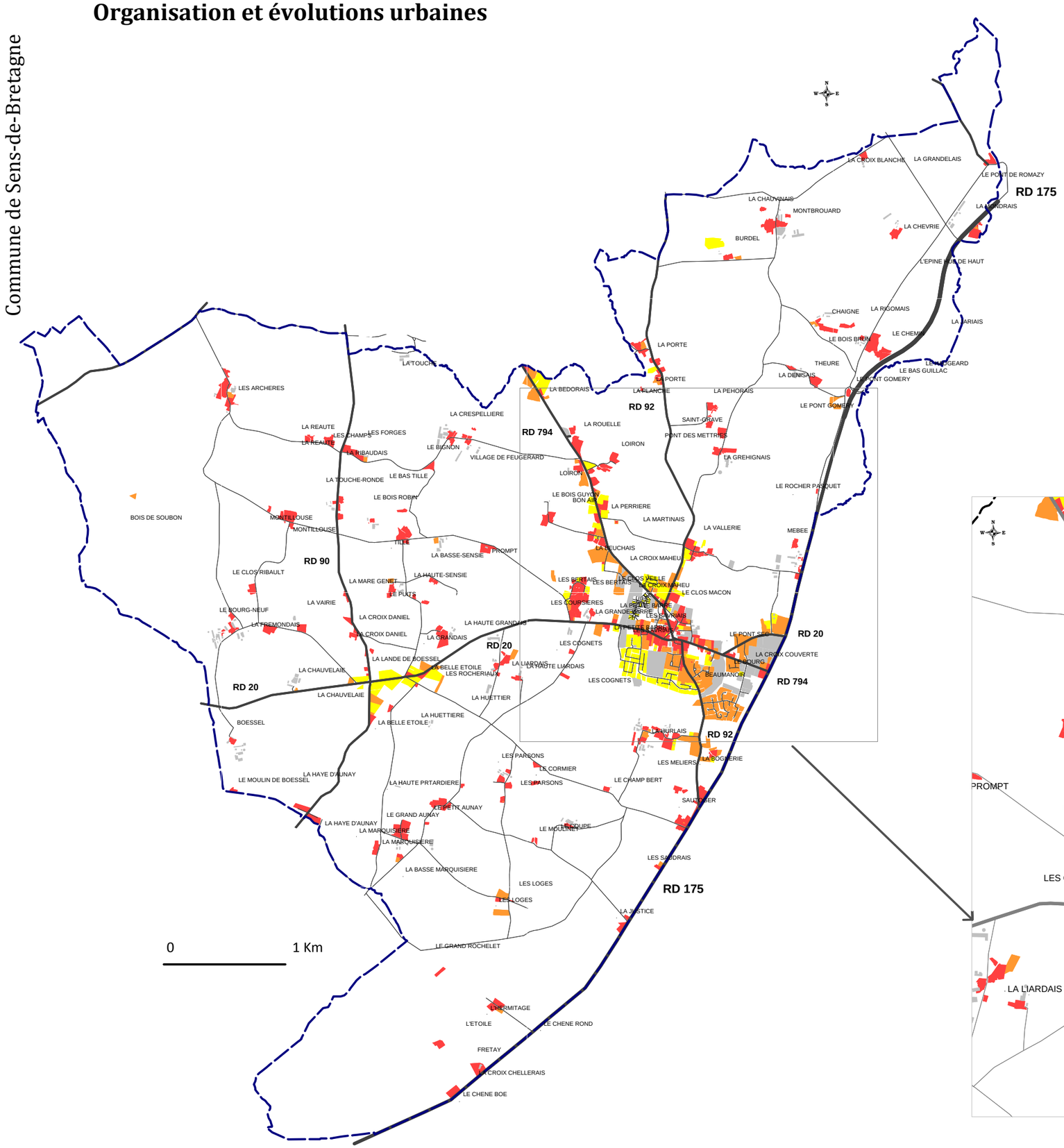
*Rue Saint-Nicolas*

*Rue Saint-Nicolas*

*Place de la mairie et début de l'avenue de Volvire*

# Organisation et évolutions urbaines

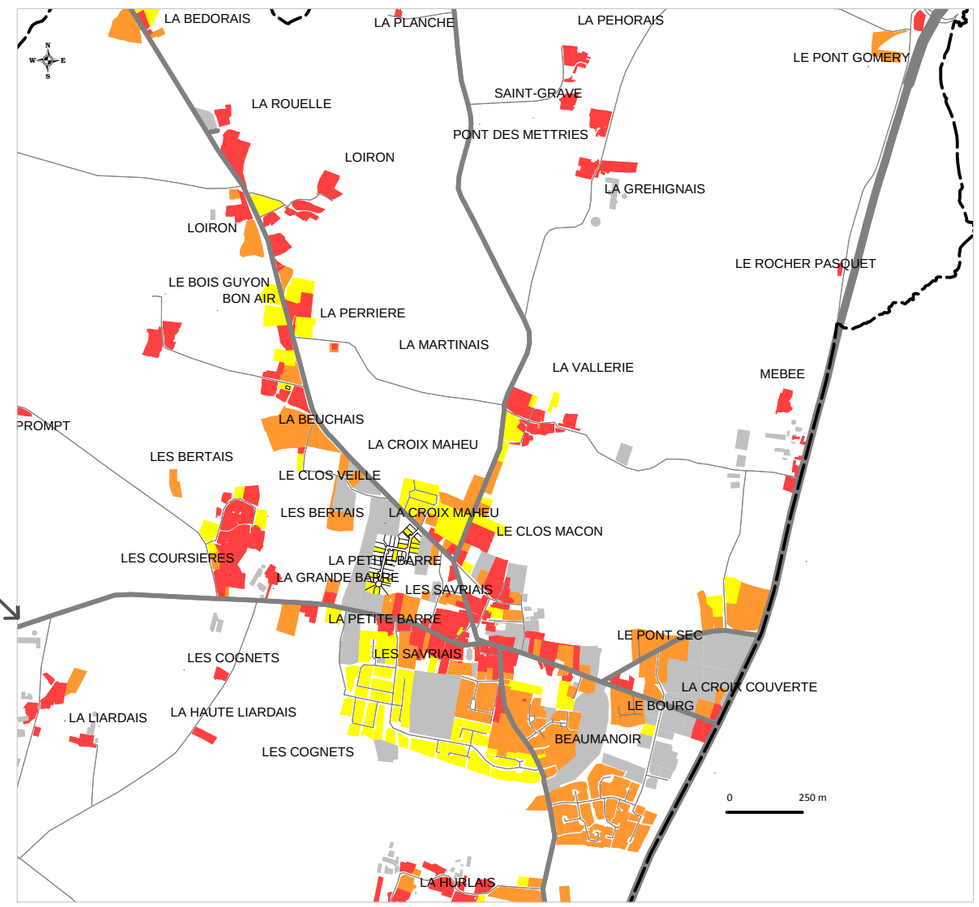
Commune de Sens-de-Bretagne




Urbanisation en fonction de l'âge des constructions :

- constructions anciennes
- constructions établies durant les années 60 à 90
- constructions récentes (années 2000)

Espaces occupés par des équipements ou des activités économiques




**Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain réalisés en 07/2011 carte mise à jour en 2014.**

## L'agglomération et ses caractéristiques architecturales

Les constructions présentent le plus souvent 2 niveaux surmontés parfois de combles aménagés.

Les murs sont généralement en pierres de pays apparentes soulignés par des joints ou non. On note quelques murs en terre, enduits ou peints.

Les chaînages des murs et l'encadrement des ouvertures sont parfois soulignés par des blocs de granit, et les linteaux parfois sculptées.

Les toitures présentent le plus souvent 2 pans et sont couvertes en ardoises.

## Un espace rural ponctué d'urbanisation

Traditionnellement, l'espace rural de la commune de Sens-de-Bretagne a toujours accueilli un nombre important de constructions (*voir espaces soulignés en rouge sur la carte de "L'organisation et de les évolutions urbaines" pages précédentes*).

**Cette urbanisation se compose ...**

... **de corps de ferme** (La Chauvinais, Fretay, Boëssel, ...) regroupant généralement un logement et des bâtiments liés à l'activité agricole (*grange et étable en pierre, four à pain et puits, ...*) qui s'organisent soit autour d'une cour, soit le long de la voie d'accès en alignement ou de part et d'autres.

Ces corps de ferme ont généralement fait l'objet de développements importants. Les bâtiments traditionnels n'étant généralement plus suffisants pour accueillir des cheptels de plus en plus conséquents et un matériel moderne de plus en plus imposant, de nouveaux bâtiments ont été créés. Leur mode d'implantation et leurs caractéristiques architecturales n'ont rien à voir avec les bâtiments traditionnels : les parpaings, les tôles, le bois ont remplacé la pierre et l'ardoise. Ces nouveaux bâtiments ont généralement été établis à l'extérieur du hameau de manière à limiter les nuisances, et limiter les risques de blocage pour d'éventuels nouveaux développements.

Exemples d'anciens corps de ferme organisés de manière linéaire

Chaigne

Les Parsons

Un exemple d'ancien corps de ferme organisé autour d'une cour

La Reauté

**... de nombreux hameaux présentant des tailles très variables**. Parmi les plus importants : La Vallerie, Montbouard, La Porte, Les Archères, La Hurlais, ....

Ces hameaux sont généralement composés de constructions aux usages variés (logements, anciennes granges et étables en pierres, fours à pains, puits, ...) et présentent des densités importantes. Au niveau de certaines entités, la sensation de densité est renforcée par la mitoyenneté de certaines constructions qui forment d'importants alignements implantés le long des voies d'accès ou perpendiculairement à ces voies.

La Vallerie

Theuré La Liardais

Les Archères La Hurlais La Crespellière

## Les caractéristiques architecturales du bâti au sein de l'espace rural

Les constructions présentent généralement 2 niveaux. A l'origine le deuxième niveau avait une fonction de grenier. Ces derniers ont souvent été aménagés de manière à agrandir le logement d'origine.

Les murs généralement établis en pierres de pays.

On note également quelques murs présentant une structure mêlant pierres et terre. La pierre a été utilisée en soubassement.

Au niveau des constructions en pierres, les chaînages des murs et l'encadrement des ouvertures sont souvent soulignés par des blocs de granite plus conséquents et taillés. Les linteaux des portes sont parfois sculptés.

L'encadrement des ouvertures est parfois souligné par du bois.

Au niveau des constructions établies avec une structure pierres / terre, l'encadrement des ouvertures est généralement souligné par du bois.

Les toitures présentent le plus souvent 2 pans et sont couvertes d'ardoises ou de matériaux présentant une apparence proche.

## 6-3 Le développement urbain contemporain :

### Son organisation et leurs formes

La commune de Sens-de-Bretagne a enregistré un développement urbain conséquent depuis le milieu des années 70 : elle a accueilli 575 logements. En un peu plus de 40 ans, le nombre des logements a plus que doublé.

La carte de l'organisation et de l'évolution urbaine (*pages précédentes*), traduit clairement cet important développement contemporain (*coloré en orange et jaune*). Cette cartographie fait aussi très nettement apparaître son éclatement, et son étalement.

En effet, une part importante du développement a été enregistrée au niveau de l'agglomération, de ses abords, mais aussi le long de ses principaux axes de desserte. L'agglomération a connu un important gonflement de son enveloppe urbaine mais aussi un véritable étirement le long de ces principaux axes de desserte (RD 794, RD 92). On a aujourd'hui du mal à définir où se trouvent les limites de l'agglomération : certains hameaux font aujourd'hui quasiment partie intégrante de l'espace aggloméré : La Vallerie au Nord, La Perrière / Loiron au Nord-Ouest, Les Bertais à l'Ouest, ...

L'essentiel du développement de l'agglomération s'est fait sous forme d'opérations d'ensemble de type lotissements regroupant essentiellement des logements individuels. Seule une opération récente accueille deux ensembles de logements collectifs. On note en parallèle de ce développement "organisé", un développement plus ponctuel qui s'est établi au gré des opportunités foncières disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.

Quelques développements ont également été relevés au sein de l'espace rural. Il correspondent parfois à des logements de fonction agricoles, mais on note également d'importants développements, visiblement non liés à l'activités agricoles qui se rattachent à des hameaux traditionnels (Loiron, La Vallerie) ou qui se sont développés le long des principaux axes de desserte de la commune (Belle Etoile, La Bédorais, La Perrière).

## Les caractéristiques architecturales

Hormis quelques logements locatifs, et quelques constructions très récentes, la plupart des constructions sont établies soit au milieu de leur parcelle soit en retrait de la voie.

Les caractéristiques architecturales sont assez différentes de celles évoquées précédemment pour les constructions traditionnelles :

- les pierres de pays ont été remplacées par le parpaing, la brique, ou de nouveaux matériaux,

- les façades pierres apparentes par les enduits, les crépis, ou les bardages,

- les couvertures restent majoritairement composées d'ardoises ou matériaux présentant une apparence similaire,

- les constructions sont essentiellement composées de deux niveaux : rez-de-chaussée + combles aménagés. 2 immeubles de 3 niveaux,

- des ouvertures beaucoup plus diversifiées (portes-fenêtres, baies, ...), des fenêtres de toits (velux) pour éclairer les combles, ...etc.

### Au niveau de l'agglomération ...

### Au niveau de l'espace rural ...

La Perrière

La Belle Etoile

Les Bertais

## 6-4 Estimation de la consommation d'espace depuis les cinquante dernières années :

Lors de nos travaux de terrain, nous avons relevé et classé les différentes constructions et leurs emprises foncières selon leurs usages (résidentiel, équipements, activités économiques). Pour les usages résidentiels, nous avons distingué 3 grandes catégories :

- *le bâti ancien qui concerne les constructions établies avant les années 60 que nous avons souligné en rouge,*
- *le bâti établi durant les années 60 à 90 que nous avons souligné en orange,*
- *et enfin , le bâti récent que nous avons souligné en jaune et qui correspond aux constructions les plus récentes établies depuis le début des années 2000.*

Ce différents classements permettent de mieux visualiser l'organisation urbaine et son évolution, mais aussi d'estimer approximativement les surfaces que les développements urbains contemporains ont pu générer.

### A l'échelle de l'ensemble du territoire communal

#### Les développements à usage résidentiels :

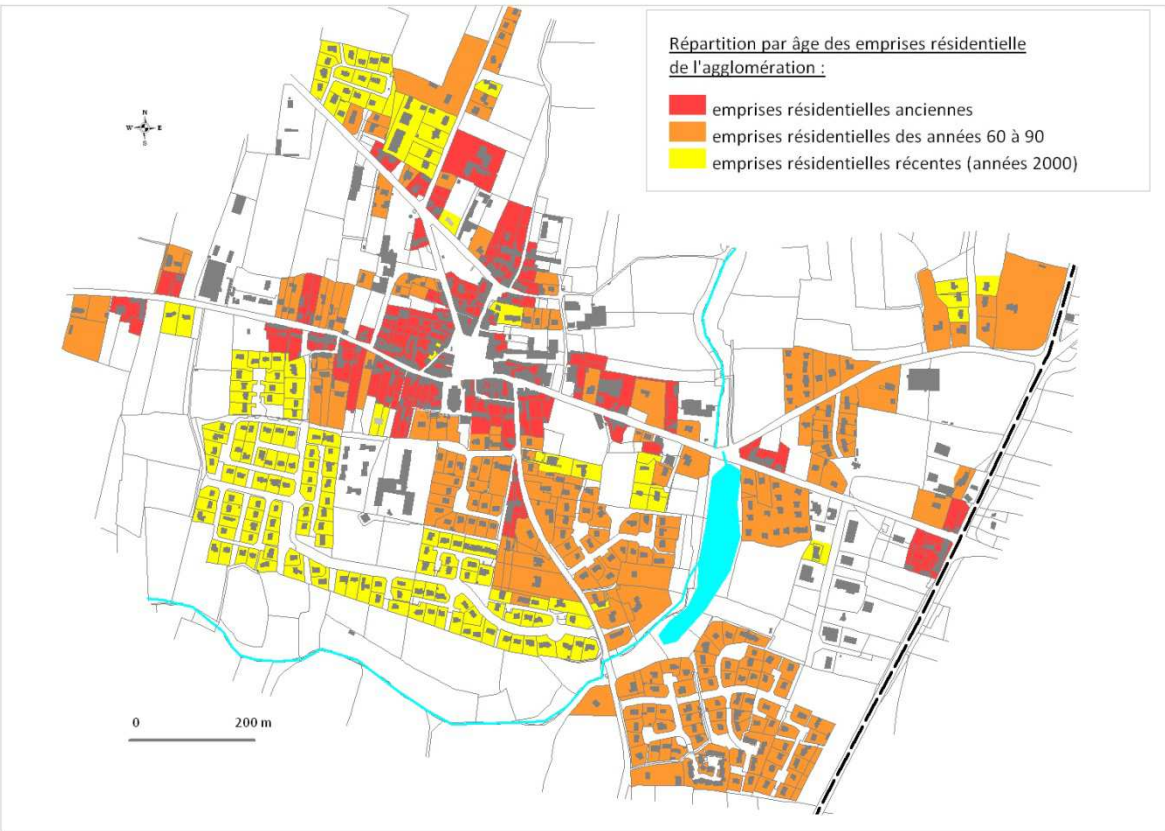
Sur l'ensemble du territoire communal, le développement résidentiel contemporain (*sur les 50 dernières environ / souligné en orange et jaune sur la carte de l'urbanisation*) a généré sur la commune **une consommation d'environ 64 ha** (*ces surfaces ne tiennent pas compte des surfaces dévolues aux voies et espaces publics dans le cas de lotissements*).

Une partie du développement résidentiel contemporain s'est concentré au niveau de l'agglomération (*environ 34,6 ha environ, soit 54% du développement contemporain à usage résidentiel*), mais on note également des développements assez conséquents en dehors de l'agglomération (*environ 29 ha environ, soit 46% du développement contemporain à usage résidentiel*).

#### Les développements à usage d'activités :

Les activités présentes au niveau des 2 zones d'activités communales regroupent une surface d'environ 7 ha.

## A l'échelle de l'agglomération




***Source*** *: URBA Ouest Conseil - 07/2011 d'après travaux de terrain.*

L'analyse de la cartographie relevant les surfaces urbanisées à usage résidentielle en fonction de l'âge des constructions montre que :

*- le centre historique (souligné en rouge ci-dessus) regroupe une surface d'environ 9 ha.*

*- les surfaces occupées par les développements contemporains (orange et jaune - établies entre durant les années 60 à aujourd'hui) regroupent une surface d'environ 34,5 ha, soit près de 4 fois la surface occupée par le bâti ancien.*

Ces données ont été croisées avec le nombre approximatif de logements accueillis sur ces surfaces :

- ***Les secteurs urbanisés durant les années 60 à la fin des années 90*** regroupent une surface d'environ ***23,1 ha*** pour environ ***235 logements***, soit ***une surface moyenne d'environ 980 m² par logement***. Cette moyenne assez élevée est liée au fait que quelques constructions ont été établies durant cette période sur de très grandes parcelles. *Cette moyenne correspond à une densité d'environ* ***10 logements par hectare***.

- ***Les secteurs urbanisés depuis le début des années 2000*** *regroupent une surface de l'ordre de* ***11,4 ha*** *et accueillent environ* ***200 logements****, soit* ***une surface moyenne de 570 m² par logements****. Cette moyenne correspond à une densité d'environ* ***17 logements par hectare***.

Le développement contemporain de l'agglomération a eu tendance à être beaucoup moins consommateur d'espace que durant la période précédente. Cette réduction est liée au fait que la plupart des logements créés depuis le début des années 2000 l'ont été principalement au sein d'opération groupées dont la taille des parcelles a été légèrement réduite. De plus, la création de deux immeubles collectifs a contribué également à la baisse de cette moyenne.

## A l'échelle de l'espace rural : une consommation d'espace plus élevée

L'analyse de la cartographie relevant les surfaces urbanisées à usage résidentielle en fonction de l'âge des constructions montre que les surfaces occupées par les développements contemporains (*orange et jaune - établies entre durant les années 60 à aujourd'hui*) regroupent une surface d'environ **29,3 ha** au sein de l'espace rural.

**Si on croise cette donnée avec le nombre approximatif de logements accueillis sur ces surfaces par époque :**

- ***Les secteurs urbanisés durant les années 60 à la fin des années 90*** regroupent une surface d'environ ***15,5 ha*** pour environ ***60 logements***, soit ***une surface moyenne d'environ 2700 m² par logement***. Cette moyenne assez élevée est liée au fait que quelques constructions ont été établies durant cette période sur de très grandes parcelles. *Cette moyenne correspond à une densité d'environ* ***3,7 logements par hectare***.

- ***Les secteurs urbanisés depuis le début des années 2000*** *regroupent une surface de l'ordre de* ***13,7 ha*** *et accueillent environ* ***60 logements****, soit* ***une surface moyenne de 2300 m² par logements****. Cette moyenne correspond à une densité d'environ* ***4,3 logements par hectare***.

**Cette analyse fait clairement apparaître que le développement contemporain établi au sein de l'espace rural a été, en moyenne, beaucoup plus consommateur d'espace que celui rencontré au sein de l'espace aggloméré, même si ce dernier tend à être moins consommateur d'espace.**

## Synthèse des données concernant la consommation d'espace

**Surfaces consommées depuis les années 60 :**

**-surface totale (activité +résidentiel) : 71 ha**

**-surface réservée au développement résidentiel : environ 64 ha**

- en agglomération : 34,5 ha
- en dehors de l'agglomération : 29,3 ha

**- surfaces pour les activités économiques : 7 ha environ**

**Consommation moyenne par logement et densité :**

**-développement urbain des années 60à 90 :**

- **en agglomération** : consommation moyenne par logement 980 m² soit une densité moyenne de 10 logements par hectare
- **au sein de l'espace rural** : consommation moyenne par logement 2700 m² soit une densité moyenne de 3,7 logements par hectare

**-développement urbain des années 2000 :**

- **en agglomération** : consommation moyenne par logement 570 m² soit une densité moyenne de 17 logements par hectare
- **au sein de l'espace rural** : consommation moyenne par logement 2300 m² soit une densité moyenne de 4,3 logements par hectare

Le projet de PLU devra veiller à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Un développement recentré sur l'agglomération devrait permettre de limiter cette consommation et surtout de mieux la maîtriser (opérations d'ensemble, orientations d'aménagement pouvant définir des densités minimales à atteindre, ...).

Le projet urbain devra également limiter tout phénomène d'étalement urbain en privilégiant en priorités les espaces compris dans l'enveloppe urbaine.

## 6-5 Des documents fixant des objectifs concernant le développement urbain et de l'habitat avec lesquels le PLU devra être compatibles :

### Un document établi à l'échelle communautaire : Le Plan Local de l'Habitat

Le PLH du Pays d'Aubigné est un véritable projet communautaire dont les objectifs découlent directement des risques identifiés dans le cadre de son diagnostic, et notamment, celui de voir des familles contraintes à s'éloigner du territoire communautaire pour se loger, de ne pouvoir accueillir les nouveaux salariés dont les communes ont besoin pour se développer, de voir des déséquilibres socio-démographiques et générationnels au niveau des populations communales.

**Les orientations fixées dans le cadre du PLH du Pays d'Aubigné :**

### 1. Produire un nombre de logements suffisant, assorti d'un rythme soutenu et régulier pour maintenir l'attractivité du Pays d'Aubigné.

Produire au minimum 180 logements par an sur le Pays d'Aubigné.

Prévoir et maintenir un rythme de production annuel, régulier, par une stratégie de maîtrise foncière afin de lever les obstacles susceptibles de freiner la réalisation des opérations.

| COMMUNE | Nombre de constructions prévues par an |
|---|---|
| Andouillé-Neuville | 10 |
| Aubigné | 10 |
| Feins | 10 |
| Gahard | 15 |
| Montreuil sur Ille | 25 |
| Mouazé | 13 |
| Romazy | 5 |
| Saint Aubin d'Aubigné | 50 |
| Sens de Bretagne | 35 |
| Vieux Vy sur Couesnon | 10 |
| **Total** | **183** |

Source : PLH du Pays d'Aubigné - Février 2009.

La commune de Sens-de-Bretagne doit accueillir **35 logements** complémentaires par an.

Disposer des bases de connaissance nécessaires à une politique foncière coordonnée au niveau communautaire pour mieux maîtriser la tendance à la hausse des coûts.

Le projet de PLU devra être compatible avec cet objectif d'accueil du PLH. L'objectif d'accueil peut être inscrit dans le PADD et le document de PLU doit s'imposer comme un "outil" de maîtrise foncière.

### 2. Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur la communauté de communes pour permettre une égalité d'accès de tous les ménages

Produire dans le Pays d'Aubigné une offre de logements neufs dont la diversité en taille, en type et en statut, à des coûts maîtrisés, corresponde aux besoins identifiés.

Réintroduire dans l'offre immobilière le maillon manquant de logements "d'entrée de gamme", en accession ou en locatif intermédiaire, en particulier pour répondre aux besoins des jeunes actifs.

Cet objectif de diversification se traduit par un engagement de chaque commune en fonction de sa situation et de sa taille.

**Niveau de diversification de la production de logements atteint (2001-2005)**

| | Collectif ou intermédiaire | Individuel groupé | Lots libres |
|---|---|---|---|
| Andouillé-Neuville | 15 % | 0 % | 85 % |
| Aubigné | 0 % | 0 % | 100 % |
| Feins | 0 % | 0 % | 100 % |
| Gahard | 23 % | 0 % | 77 % |
| Montreuil sur Ille | 10 % | 0 % | 90 % |
| Mouazé | 0 % | 0 % | 100 % |
| Romazy | 0 % | 0 % | 100 % |
| Saint Aubin d'Aubigné | 39 % | 7 % | 54 % |
| Sens de Bretagne | 2 % | 23 % | 75 % |
| Vieux Vy s/ Couesnon | 0 % | 19 % | 81 % |
| **Total** | **18 %** | **8 %** | **74 %** |

Source : PLH du Pays d'Aubigné - Février 2009.

Cela consiste, pour certaines d'entre elles, à maintenir le niveau de diversification engagé ces dernières années et, pour d'autres, à s'investir dans une diversification plus poussée. Les communes identifiées « pôle d'échange » dans le Scot du Pays de Rennes, et afin d'être en compatibilité avec ce dernier, devront proposer une offre de logements dont la diversité sera plus ambitieuse.

**Répartition de la production de logements sociaux pour les 6 prochaines années.**

| | Objectif | Nombre de logements sociaux prévus |
|---|---|---|
| Andouillé-Neuville | 10 % | 6 |
| Aubigné | 10 % | 6 |
| Feins | 10 % | 6 |
| Gahard | 10 % | 9 |
| Montreuil sur Ille | 12 % | 18 |
| Mouazé | 10 % | 8 |
| Romazy | 10 % | 3 |
| Saint Aubin d'Aubigné | 14 % | 42 |
| Sens de Bretagne | 12 % | 25 |
| Vieux Vy sur Couesnon | 10 % | 6 |
| **Total** | | **129** |

Source : PLH du Pays d'Aubigné - Février 2009.

La Communauté de communes du Pays d'Aubigné s'engage à relancer et soutenir la production de logements locatifs sociaux par un soutien financier aux communes via l'enveloppe Solidarité financière du Pays de Rennes.

Chaque commune doit participer à cet objectif avec un quota de production de logements sociaux fixé au minimum à 10 % de sa construction de logements neufs. Cette programmation sera établie globalement au niveau communautaire dans le cadre d'une prévision pluriannuelle de façon à faciliter les discussions avec les opérateurs sociaux.

Pour que ces logements sociaux puissent jouer plus pleinement leur fonction transitoire dans les parcours résidentiels des ménages, une attention particulière sera portée à la **diversification de la gamme de logements produits en taille et en type notamment**. Cela est particulièrement important sur le territoire du Pays d'Aubigné dont le parc social est actuellement constitué majoritairement de pavillons, ce qui a tendance à limiter fortement le taux de rotation.

Une réflexion sera menée conjointement sur la localisation des logements sociaux pour favoriser l'accès aux services et aux équipements mais aussi aux transports collectifs.

### 3. Anticiper dès à présent la prise en compte des besoins des personnes âgées et handicapées

Prévoir la production de logements adaptés, aussi bien dans les programmes immobiliers privés que pour les logements sociaux.

Tout comme pour les logements sociaux, mener conjointement à la programmation de logements adaptés, une réflexion sur leur localisation pour privilégier les implantations à proximité des pôles d'échanges et dans les communes les mieux desservies.

Encourager le lancement d'expériences innovantes de façon à diversifier la gamme d'habitat proposée aux personnes âgées.

### 4. Prendre en compte les besoins des gens du voyage

Produire une réponse adaptée à l'accueil des gens du voyage :

- Créer, entretenir et gérer deux terrains d'accueil des gens du voyage, à Saint-Aubin-d'Aubigné et Montreuil-sur-Ille
- Engager des démarches d'accompagnement à la sédentarisation pour les familles concernées.

### 5. Prendre en compte les besoins des jeunes

Produire une réponse adaptée à l'accueil des jeunes :

- Créer une ou plusieurs opérations de logements temporaires pour les jeunes.
- Faire émerger des solutions alternatives plus intégrées dans les logements "ordinaires" et parfois mieux adaptées aux besoins des jeunes.

Le projet de PLU devra être compatible avec cet objectif de diversification du PLH. Cet objectif de diversification devra être inscrit dans le PADD, et traduit au niveau des orientations d'aménagement et de programmation.

Rappels : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent permettre de quantifier la part des logements collectifs ou semi-collectifs, la part des logements sociaux au sein des divers quartiers, ...etc.

### 6. Offrir des formes urbaines plus économes en espace et agréable à vivre

Promouvoir et produire des formes de logements "plus compactes" (*maisons en bande, maisons de ville, lotissement dense* …) pour élargir la gamme des produits offerts et mieux répondre aux nouvelles exigences des ménages.

Concevoir des opérations d'urbanisme de qualité (*espaces publics, mixité des fonctions*) respectant la morphologie des bourgs et l'intégration dans le paysage, qu'ils s'agissent d'opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain.

Diffuser largement les principes de la préservation de l'espace (*ressource rare*) dans la réalisation des opérations urbaines.

Préserver les ressources non renouvelables, en particulier l'eau, l'énergie et l'espace par la promotion de formes d'habitat plus respectueuses de l'environnement.

Le projet de PLU, au travers des orientations d'aménagement et de programmation, du zonage, du règlement devra participer à la promotion d'une urbanisation moins consommatrice d'espaces mais aussi plus respectueuse de l'environnement.

## Le SCOT détermine quelques lignes directrices par rapport au développement urbain et à l'habitat

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme. Il encadre la planification locale et met en cohérence, sur un territoire et sur la base d'un projet d'aménagement et de développement durable, l'ensemble des politiques sectorielles menées sur le territoire (habitat, déplacements, développement commercial, protection de l'environnement, organisation de l'espace, développement économique, ...).

En fixant à moyen ou à long terme des orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, le SCOT définit l'évolution d'un territoire à horizon 15-20 ans.

Ce document de planification impose ses orientations à d'autres documents de planification, et notamment, aux Plans Locaux de l'Habitat mais aussi aux Plan Locaux d'Urbanisme. Ces derniers doivent être compatibles avec les orientations du DOG ou Document d'Orientations Générales.

**Par rapport au développement urbain, le Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Rennes approuvé le 18 décembre 2007 fixe un certain nombre d'objectifs ...**

- **"Limiter l'étalement urbain"** en prévoyant des développements qui favorisent le renouvellement urbain, ou qui s'inscrivent dans la continuité urbaine, ...
- **"Objectif de limiter la dispersion de l'habitat et de l'activité dans le territoire agricole"** : dans les hameaux les nouvelles constructions à usage autre qu'agricoles sont interdites et les changements de destination limités aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu et dont l'aménagement ne doit pas porter atteinte à une exploitation agricole en activité ou qui pourraient faire l'objet d'une reprise.
- **"Economiser l'espace"** : pour cela le développement urbain doit être plus compact. Les communes comme Sens-de-Bretagne doivent :
  - Densifier leur urbanisation (tendre vers des densités de l'ordre de 20 logements par hectare),
  - Proposer des projets aux typologies d'habitat diversifié et en limitant la proportion de logements individuels,
  - Utiliser au maximum les potentiels de renouvellement urbain.
- **"Accroître et diversifier l'offre afin de favoriser la mixité sociale et favoriser la mobilité résidentielle".**
  - Favoriser la production de logements sociaux, de logements adaptés aux personnes handicapées et à mobilité réduite, ...
  - Favoriser la production de petits logements, ...

Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations fixées dans le cadre du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT du Pays de Rennes. Rappelons que le SCOT est en cours de révision. Les objectifs à atteindre en termes de densité ont notamment été fixés à 20 logements par hectare pour les communes comme Sens-de-Bretagne.

## Constats sur les 10 dernières années …

Depuis le début des années 2000, la commune de Sens-de-Bretagne enregistre un important développement résidentiel : ce sont en moyenne 31 nouveaux logements qui ont été créés par an : 26 logements neufs, et 5 logements issus de réhabilitations.

L'offre de logements a eu tendance à se standardiser : en effet, les logements accueillis en nombre important sont composés essentiellement de logements individuels, en accession, plutôt de grande taille. Ils ont modifié le profil des logements de la commune entre 1999 et 2010.

L'offre locative et locative sociale se trouvent proportionnellement diminuées (27% de logements locatifs en 2010 contre 38% en 1999), les logements de grandes tailles sont devenus majoritaires (en 2010 75,6% des logements comprenaient 4 pièces et +), ...etc.

Même si la plupart des nouveaux logements ont été établis dans le cadre d'opérations d'ensemble, le développement des différents quartiers a généré une consommation d'espace assez importante.

## Les questions à aborder avant d'établir le projet pour les 10 prochaines années …

- Le projet à établir pour les 10 prochaines années doit-il prévoir des développements aussi importants et aussi rapides que ceux enregistrés depuis le début des années 2000 ?

- Pour préserver des possibilités de développement à long terme, ne devrait-on pas essayer d'avoir des projets moins consommateurs d'espaces, en s'ouvrant sur des formes urbaines différentes (habitat intermédiaire, densités plus importantes, renouvellement urbain …) ?

- Pour une plus grande diversité de population, ne serait-il pas intéressant de développer d'avantage les logements locatifs, et notamment le locatif à vocation sociale, proportionnellement en régression sur le territoire communal ?

- Enfin, toujours pour une plus grande diversité de population, ne serait-il pas intéressant de développer d'avantage les logements de petite taille très peu représentés sur la commune, et en régression ?

Rappelons que l'expansion urbaine de demain doit garantir une gestion économe et s'inscrire dans une démarche de développement durable. Elle doit également respecter les orientations retenues au niveau communautaire dans le cadre du Plan Local de l'Habitat validé en 2009, et au niveau du Pays de Rennes dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2007 et en cours de révision.

## 6-6 Analyse des potentiels existants sur le territoire pour limiter les phénomènes d'étalement urbain :

### Un potentiel limité de changements de destination ou de réhabilitations

Au sein de l'agglomération, hormis quelques logements à vendre, il semble que peu de logements soient vacants, et puissent représenter un potentiel de logements à se réapproprier.

Au sein de l'espace rural, nous avons relevé lors de nos travaux de terrain quelques bâtiments qui pourraient éventuellement faire l'objet de changements de destination (*anciennes granges, étables, …etc*) ou de réhabilitations (*constructions ayant déjà une vocation de logement).*

Néanmoins, ce potentiel doit être relativisé car bon nombre des constructions pouvant faire l'objet de changement de destination se trouvent à proximité de bâtiments ayant une vocation agricole, ce qui limite, dans bien des cas, toute possibilité de réhabilitation pour des personnes n'appartenant pas au monde agricole.

Des dispositions réglementaires particulières doivent permettre la réhabilitation du patrimoine bâti déjà à vocation résidentielle. Elles devront néanmoins permettre la préservation des composantes essentielles de leur architecture dans le strict respect d'un environnement souvent agricole, et sous réserve de la réalisation de système épuratoire respectant la réglementation en vigueur.

Le projet de PLU pourra également laisser des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural avéré car cette "réappropriation" représente un véritable potentiel de logements à créer non consommateur d'espace et un moyen de mettre en valeur le patrimoine communal.

Avant d'établir une quelconque liste des bâtiments à retenir, il est important de respecter plusieurs critères :

- *les bâtiments identifiés doivent être représentatifs de l'architecture traditionnelle,*
- *ils doivent également respecter un éloignement suffisant par rapport aux bâtiments et activités agricoles,*
- *ils doivent être desservis par les réseaux, ou la collectivité doit s'engager à les apporter ou les renforcer si nécessaire, …*

**D'autres critères pourront être ajoutés.**

**Enfin, avant de faire le choix d'identifier ou non ces bâtiments, il est important d'être bien conscients des impacts de ce choix, à court mais aussi à plus long terme …**

*… **pour les finances communales** car certains bâtiments identifiés peuvent éventuellement accueillir à terme plusieurs logements : si besoin de renforcement de réseaux, ils seront à la charge de la commune,*

*… **pour le monde agricole** (nouveaux tiers, recul des plans d'épandage, limite tout retour d'une vocation agricole de ces bâtiments à terme), …etc.*

# Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un potentiel changement de destination

Commune de Sens-de-Bretagne





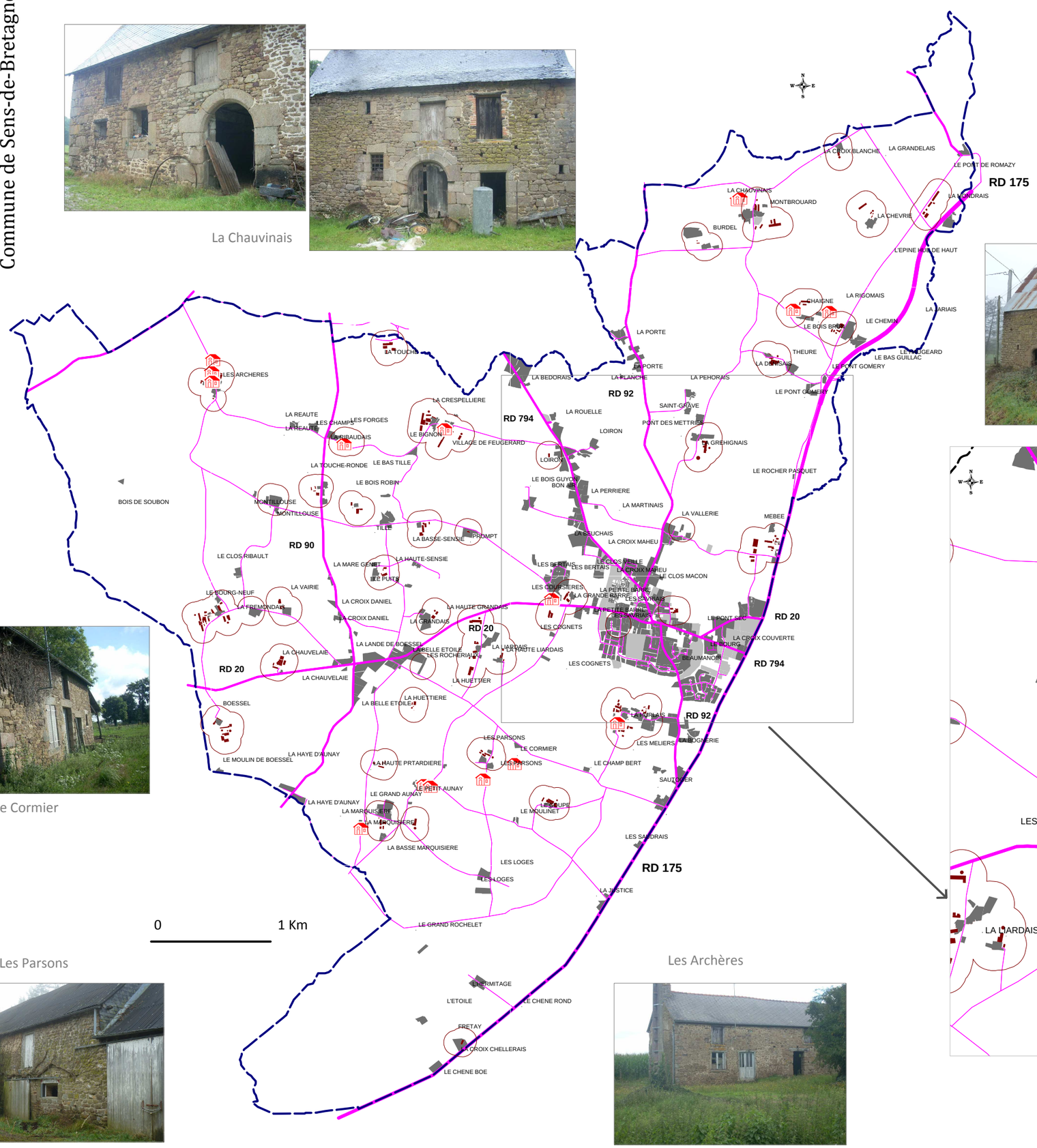
La Chauvinais

Bâtiments identiffiés comme pouvant potentiellement faire l'objet de réhabilitation ou de changement de destination (Rappel : une des conditions pour ouvrir cette possibilité : être suffisamment éloigné de bâtiments agricoles en activité)

Bâtiments agricoles et le périmètre de protection à respecter aux abords de ces derniers

Espaces urbabisés à vocation résidentielle

Espaces urbabisés à vocation d'activités ou d'équipements



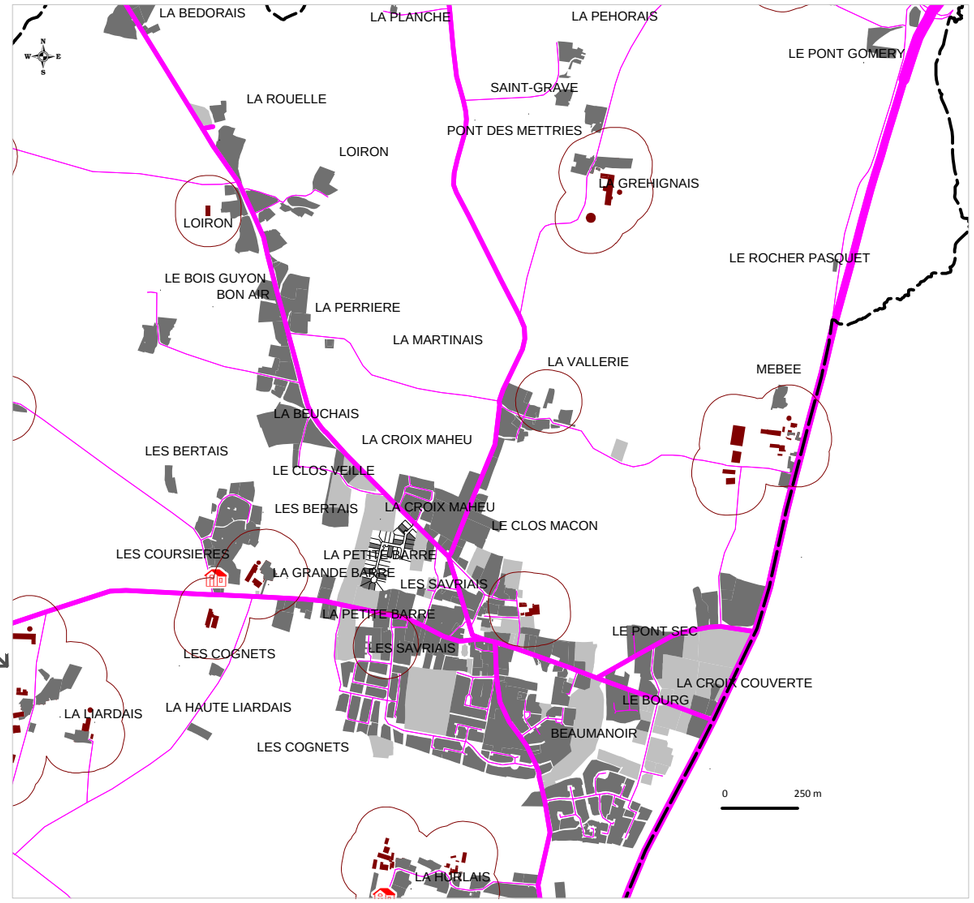
La Porte

Le Cormier

Les Parsons

Les Archères






**Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain réalisés en 07/2011.**

## Au sein de l'agglomération : un potentiel pour "construire la ville sur la ville "

Au cœur de l'enveloppe urbaine existante, il existe de nombreuses emprises qui pourraient représenter des enjeux pour le développement urbain des prochaines années. Leur aménagement, leur urbanisation, permettraient dans bien des cas de limiter la consommation d'espace agricoles ou naturels mais aussi de limiter tout phénomène d'étalement ou d'étirement urbain.

**Ces emprises correspondent :**

-- ***pour la plupart, à des terrains encore non urbanisés*** qui se trouvent inclus dans l'enveloppe formée par l'agglomération. L'urbanisation de ces emprises, à terme, permettrait de recentrer, de rééquilibrer l'agglomération autour de la Place de la mairie qui représente la centralité de l'agglomération.

-- ***à des emprises déjà urbanisées*** sur lesquelles on recense d'anciens hangars en tôle, des bâtiments à usage d'activités économique dont l'activité a cessé, des emprises à vocation résidentielle en vente regroupant des surfaces importantes, ... etc.

La récupération de ces emprises pourrait représenter une alternative à la consommation d'espaces agricoles.

# L'agglomération : analyse du potentiel existant pour "construire la ville sur la ville"

Commune de Sens-de-Bretagne

Emprise d'une ancienne activité
qui pourrait être récupérée dans le cadre
d'un projet urbain plus vaste

Emprise d'une ancienne activité
qui pourrait permettre d'améliorer
la desserte si un quartier se développait
à l'arrière de cette emprise

Ensemble composé de jardins, parcs, terrains reliés à des
constructions existantes, terrains agricoles
qui pourraient faire l'objet d'un projet d'urbanisation
et servir de lien entre le lotissement du Clos Collet
et le reste de l'agglomération

Des emprises qui s'imposent
comme de vastes dents creuses à combler -
Vocation résidentielle souhaitable

Emprise d'une activité en friche
(a été desconstruite depuis les travaux de terrain)

Deux emprises qui pourraient s'imposer
comme des dents creuses à combler -
Une pourrait accueillir un usage résidentiel
et l'autre permettre l'accueil de nouvelles
activités artisanales

Une emprise intéressante pour un éventuel
développement des équipements destinés
aux personnes âgées

**Légende :**

- Espaces encore non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine - "dents creuses"
- "Friches" liées à d'anciennes activités
- Propriété en vente représentant un potentiel dans le cadre du développement

- Zones humides identifiées sur le territoire communal
- MNIE identifiés par le SCOT

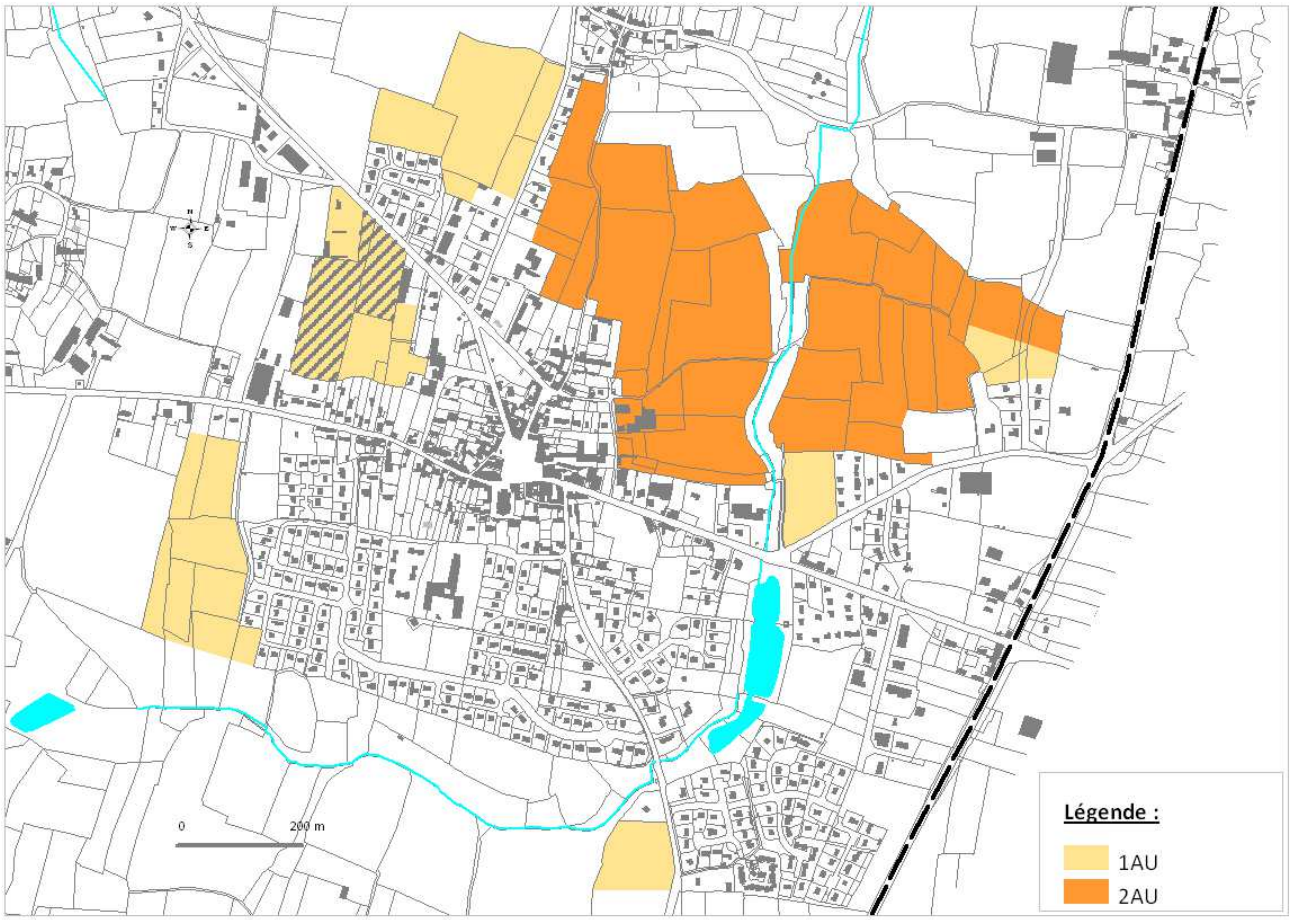
**Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain réalisés en 07/2011.**

## 6-7 Le Bilan des zones constructibles du PLU en vigueur (approuvé en 2007) :

### Zones ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle

Dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, de nombreuses possibilités de développement urbain avaient été ouvertes, essentiellement au travers de zones 1AU et 2AU. Nous avons reporté sur la carte ci-dessous, les surfaces de zones 1AU et 2AU encore non consommées (*septembre 2011*).

### Bilan des surfaces "urbanisables" ou "potentiellement urbanisables" existantes :




Source : URBA Ouest Conseil d'après Plan de zonage du PLU approuvé en 2007 - 09/2011.

A ce jour, dans le cadre du PLU en vigueur, **16,5 ha de zone 1AU** (dont environ 2,45 ha correspondant au lotissement en cours d'aménagement du Clos Collet) et **26,3 ha de zones 2AU** sont encore disponibles, soit **un potentiel d'environ 40 hectares (hors Clos Collet)**. A ce potentiel, il faut ajouter plusieurs secteurs potentiellement urbanisables au sein des zones UE, et des zones Nh.

**Rappels:**

Même si on se base sur un rythme d'accueil d'environ 35 logements en moyenne par an pour les dix prochaines années, comme nous le demande le Plan Local de l'Habitat, le projet de PLU pourrait permettre l'accueil d'environ 350 logements.

De plus afin de respecter la densité imposée dans le cadre du Schéma de Cohérence du Pays de Rennes (*tendre vers des densités de l'ordre de 20 logements par hectare*), seuls 17,5 ha de réserves foncières seraient nécessaires pour accueillir ces logements.

Afin d'assurer une compatibilité avec les documents de SCOT et de PLH, le futur projet de Plan Local d'Urbanisme devra réduire de façon conséquente les surfaces de réserves foncières. Les réserves foncières retenues devront privilégier l'agglomération et les espaces de "dents creuses" existants au sein de cette dernière afin de limiter l'étalement urbain et ainsi limiter les impacts du projet de PLU sur les espaces naturels et le monde agricole.

**Zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'activités**

**Bilan des surfaces "urbanisables" ou "potentiellement urbanisables" à vocation d'activités existantes :**

Source : URBA Ouest Conseil d'après Plan de zonage du PLU approuvé en 2007 - 09/2011.

**A ce jour, dans le cadre du PLU en vigueur, environ 4 hectares de zone UA sont encore disponibles.**

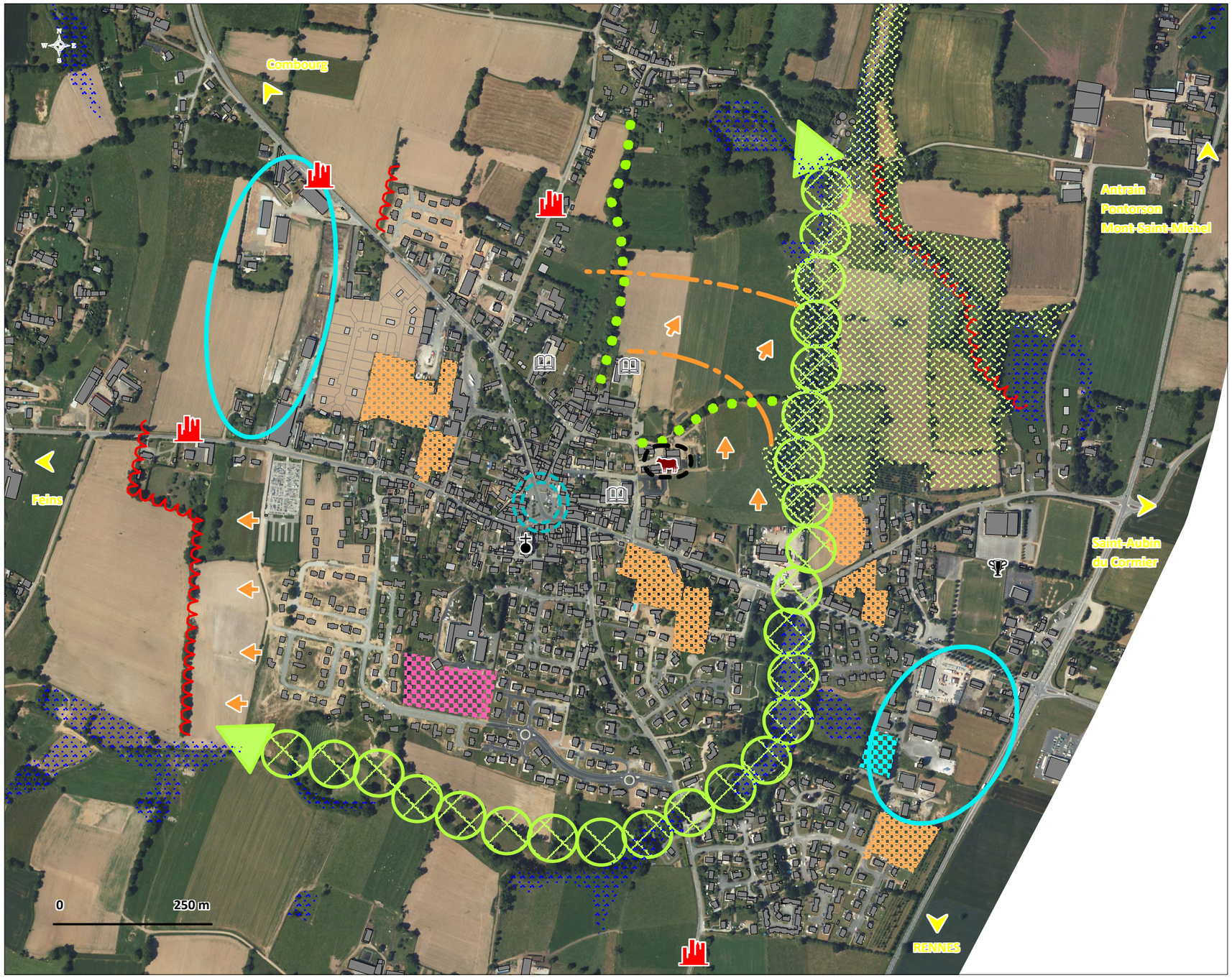
Le projet de PLU devra prendre en compte la politique de développement économique retenue à l'échelle communautaire à qui a été transféré la compétence, et le potentiel de réserves foncières déjà aménagées qu'il existe à ce jour sur l'ensemble du territoire.

## 6-8 Les enjeux urbains au niveau communal :

Voir carte page suivante

# Agglomération : Les enjeux

Commune de Sens-de-Bretagne




## Légende :

Eglise

Equipements scolaires

Equipements sportifs

Une centralité marquée formée par la Place de la mairie - à préserver

### Des enjeux de développement urbains ...

Une priorité : Travailler sur les emprises non urbanisées ou de "friches" existantes au sein de l'agglomération
Elles pourraient permettre un développement résidentiel limitant la consommation d'espace agricoles ou naturels, et l'étalement de l'agglomération

Un développement au Nord de l'agglomération qui permettrait à terme de rééquilibrer l'enveloppe urbaine

A terme, possibilité de fermer l'espace urbain en partie Ouest de l'agglomération - la limite serait marquée par la haie existante

Une contrainte pour le développement en partie Nord de l'agglomération : présence d'une exploitation agricole en activité et son périmètre de protection

Deux sites économiques au niveau de l'agglomération : Doit-on les conforter? Doit-on combler les espaces non urbanisés au sein de ces 2 entités?
Quels besoins? Quelle offre au niveau communautaire?

Une emprise à préserver pour étoffer les équipements

### Des enjeux de mise en valeur du cadre de vie ...

Des limites naturelles à préserver voire à étoffer

Une coulée verte qui pourrait être étendue en partie Sud de l'agglomération mais aussi en partie Est

Des chemins à préserver

Des entrées d'agglomération à aménager afin de mieux identifier les limites de l'agglomération

**Source : URBA Ouest Conseil - 09/2011.**

## 6-9 Les éléments du patrimoine communal :

### Les éléments protégés officiellement

#### ♦ Les Monuments historiques classés et inscrits à l'inventaire :

Sur le territoire communal de Sens-de-Bretagne, on ne recense aucune construction ou élément protégé au titre des monuments historiques.

#### ♦ Les entités archéologiques :

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire de la commune de Sens-de-Bretagne 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.

Une mise à jour des zones de protection nous a été transmise en avril 2014. La commune accueille 11 zones de protection couvrant une part non négligeable du territoire communal (*voir cartographie page suivante et annexes du rapport de présentation pour le détail concernant les zones de protection*)

La protection de ces sites recensés devra être assurée au niveau du futur zonage de PLU comme au travers de son règlement. Cette connaissance doit permettre la consultation du service compétent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Tout projet touchant ces entités devra être soumis à l'avis préalable des la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

**Rappels des textes en vigueur :**

**☛ La Législation sur les découvertes fortuites (loi du 27 septembre 1941 - Titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal :**

"Toute Découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles - Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre 35044 Rennes Cedex - Tel : 02.99.84.59.00)".

**☛ La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (Article 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumé par :**

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322".

**☛ La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :**

La loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 :

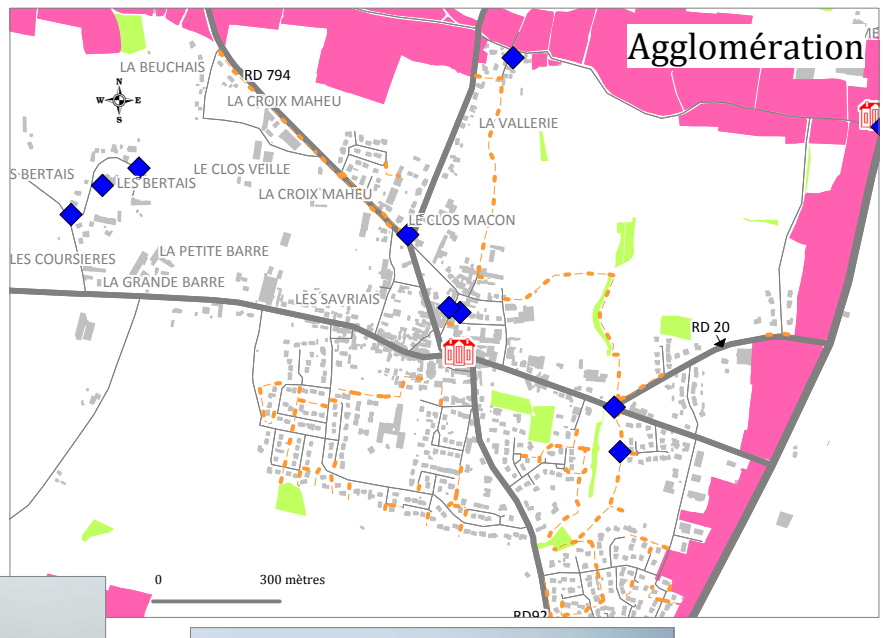
"Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée." (voir articles L 522-1 à L 522-6 et L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine)

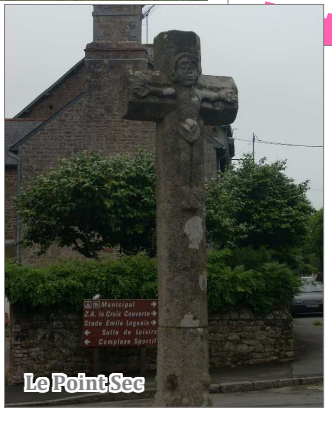
**☛ Article R 111-4 du code l'urbanisme :**

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

# Eléments de patrimoine

Commune de Sens-de-Bretagne





**Légende :**

- Entités archéologiques (liste fournie par les services de l'archéologie en avril 2014)
- Eléments remarquables du patrimoine bâti (châteaux, manoirs, vestiges de château, ...)
- Eléments de "petit patrimoine" : bâtisses anciennes, granges, calvaires, puits maçonnés, four à pain, ...
- Itinéraire de randonnée balisé
- Cheminements piétonniers au sein de l'agglomération
- Espaces boisés, parcs, espaces verts

**Source : URBA Ouest Conseil - 07/2011 - d'après travaux de terrain**
**mise à jour en 12/2014 suite à la transmission par les services de l'Archéologie des zones de protection s'appliquant sur la commune de Sens-de-Bretagne.**

## Les éléments non protégés officiellement méritant une protection

Même si aucun élément de la commune n'a été protégé au titre des Monuments historiques, certaines constructions ou éléments, mais aussi certains ensembles mériteraient une protection dans le cadre du projet de PLU.

♦ **Quelques exemples d'éléments du patrimoine recensés sur le territoire communal (voir carte et photographies page précédente)...**

- **Des hameaux regroupant un patrimoine intéressant sur lesquels il serait intéressant d'instaurer le permis de démolir** : La Porte, La Vallerie.

- **Des constructions et des éléments qui pourraient être identifiés comme éléments de patrimoine, et être protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.**

**On recense notamment :**

- **plusieurs châteaux, maisons bourgeoises, manoirs**, ...: Saint-Grave, La Gréhignais, Mébée, Boëssel, La Porte, ...etc.

- **quelques calvaires en pierre** : La Porte, Mebée, Les Forges, Montilouse, dans le bourg, ...etc.

- **de nombreux éléments représentatif du patrimoine rural** comme des fours à pain, des puits maçonnés, d'anciennes granges ou étables en pierre ou avec des structures alliant pierre et terre, ...etc.

Le projet de PLU pourra instaurer sur des ensembles immobiliers (un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...), sur un ou des bâtiments, sur un ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local, un permis de démolir.

En effet, ces éléments du patrimoine peuvent être identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable et toute destruction nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.

# 7- ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE :

## 7-1 L'activité agricole :

### A l'échelle du Pays de Rennes

Le dynamisme de l'agriculture du bassin rennais participe à l'économie locale et à l'attractivité du Pays de Rennes.

Les **62 000 ha de surfaces agricoles** du Pays de Rennes sont mis en valeur par **1300 exploitations** agricoles qui génèrent directement **2800 emplois agricoles et indirectement 4300 emplois** dans les industries agroalimentaires, ainsi que de nombreux emplois tertiaires localisés dans la capitale bretonne dans les services à l'agriculture et l'enseignement et la recherche agronomique.

La **production laitière** est présente dans la **majorité des exploitations** et les 34 000 vaches du Pays de Rennes produisent 217 millions de litres de lait par an. Les productions de porcs, volailles, viande bovine et le maraîchage sont également bien développées.

Les élus du Pays de Rennes ont fait le choix de la « **ville-archipel** » avec un **développement multipolaire**, qui laisse une large part aux espaces agricoles et naturels entre les bourgs et les villes. Cette organisation spatiale, confortée par le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT), garantit un cadre de vie agréable aux habitants et une proximité forte avec une campagne bocagère façonnée par l'activité agricole.

Parallèlement, elle place les **exploitations agricoles au cœur de la ville**, avec des **contraintes fortes et spécifiques** qui peuvent fragiliser leur équilibre économique et compromettre leur avenir : concurrence foncière renforcée par le développement d'un Pays dynamique dont **la surface agricole diminue de 780 ha par an**, manque de vision claire de l'avenir agricole du territoire, cohabitation et déplacements difficiles…

En contrepartie, la proximité de la ville offre aussi à l'agriculture un fort potentiel de services, un marché local important ouvrant des possibilités de diversifications.

**Source** : Pays de Rennes - Programme Local de l'Agriculture.

Lors de l'élaboration du PLU, l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal.

La consommation du foncier et les règles posées par le PLU ont des conséquences directes sur les exploitations agricoles : amputation ou déstructuration du parcellaire, règles de distances par rapport aux habitations et cohabitation, … qu'il est nécessaire de prendre en compte en amont.

### Statistiques agricoles communales en 2000

**En 2000**, le recensement général agricole (RGA) établi à l'échelle de la commune avait dénombré **66 exploitations** (*93 en 1988*) dont **47 exploitations professionnelles**, et **84 chefs d'exploitation et co-exploitants**. **104 actifs** (en UTA, équivalent temps plein) travaillaient sur les diverses exploitations de la commune.

La superficie agricole utilisée par les exploitations était de **2535 hectares**, soit environ 82% de la surface communale.

Environ 87% de la superficie agricole utilisée en 2000 étaient composés de terres labourables et 12% de surfaces toujours en herbe.

1966 vaches avaient été recensées sur le territoire communal.

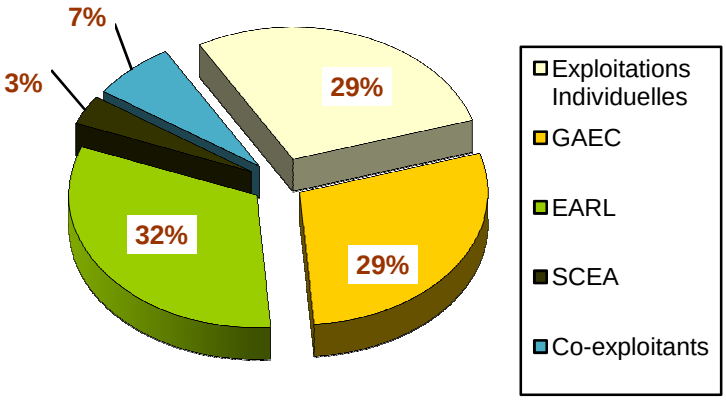
## Une mise à jour du recensement des exploitations dans le cadre du PLU …

En collaboration avec les exploitants de la commune et de quelques exploitants des communes voisines ayant des activités sur le territoire de Sens-de-Bretagne, un diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (*mai 2011*), afin de mettre à jour les informations concernant ce secteur d'activité.

**28 exploitations ont participé à notre étude**. La prise en compte des données transmises au travers de cette étude doit permettre de mesurer les impacts du futur projet de PLU sur le monde agricole mais aussi de participer à la protection et au développement de l'activité agricole.

### Les statuts des exploitations

**Répartition des exploitations de Sens-de-Bretagne en fonction de leur statut**




Source : Etude agricole – mai 2011.

Les activités agricoles sont majoritairement organisées sous forme de sociétés (GAEC, SCEA, EARL,…). Les exploitations individuelles ne représentent qu'environ 29 % des exploitations de la commune.

### Les activités

La plupart des exploitations de Sens-de-Bretagne sont des exploitations où l'élevage reste une des principale activité, même si la plupart des exploitations cultivent en parallèle des surfaces plus ou moins importantes de céréales.

L'élevage bovin (*laitier principalement mais aussi viande mais dans de moindres proportions*) occupe une grande part des activités d'élevage (*27/28 exploitations sont concernées*).

L'élevage bovin est parfois complété par de l'élevage porcin (*4/28 exploitations sont concernées*). On note également la présence d'un éleveur de lapins.

Une exploitation est en agriculture biologique (1 éleveur laitier). Cette dernière étant implantée à l'écart de l'agglomération, le projet de PLU n'aura vraisemblablement pas d'impact directs sur cette dernière (*rappelons que pour un terrain acquière un label biologique 3 ans sont nécessaires*).

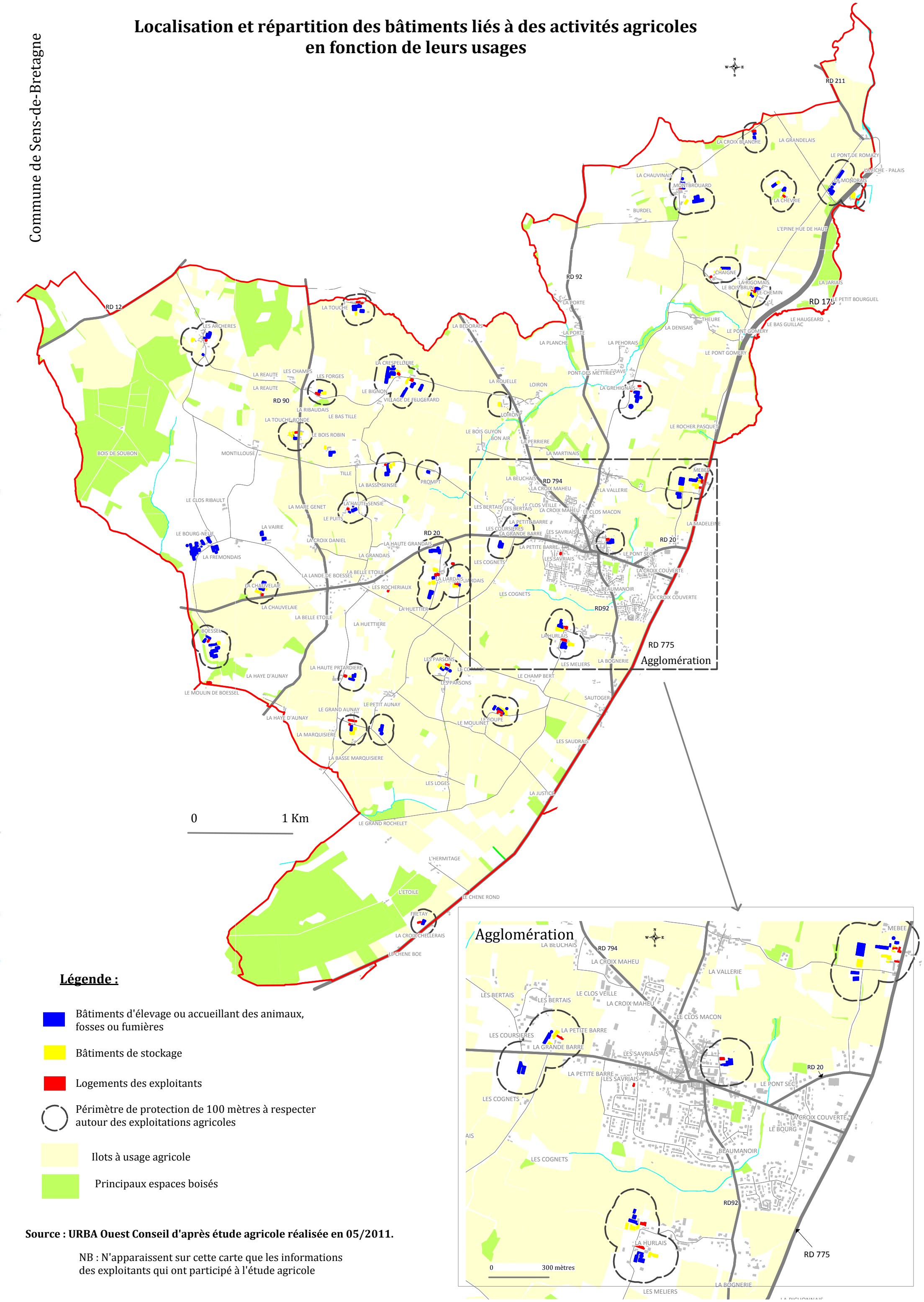
### Les surfaces des exploitations

La taille moyenne des exploitations de la commune est d'environ 77 hectares.

Cette moyenne cache néanmoins de très grandes disparités car la taille de ces dernières oscille entre 5 ha et 255 ha. La majorité des exploitations ont une partie de leur terres sur les communes voisines.

Commune de Sens-de-Bretagne

# Localisation et répartition des bâtiments liés à des activités agricoles en fonction de leurs usages




**Légende :**

- Bâtiments d'élevage ou accueillant des animaux, fosses ou fumières
- Bâtiments de stockage
- Logements des exploitants
- Périmètre de protection de 100 mètres à respecter autour des exploitations agricoles
- Ilots à usage agricole
- Principaux espaces boisés

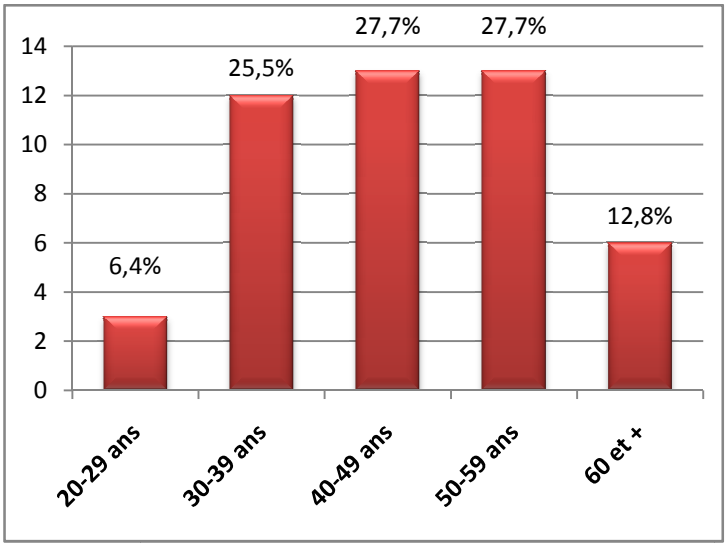
**Source : URBA Ouest Conseil d'après étude agricole réalisée en 05/2011.**

NB : N'apparaissent sur cette carte que les informations des exploitants qui ont participé à l'étude agricole

## L'âge des exploitants

L'âge moyen des exploitants de Sens-de-Bretagne est de 45 ans.

### Répartition des exploitants par grandes catégories d'âges




Ces statistiques ont été établies à partir des âges fournis par les exploitants qui ont participé à l'étude.
**Source** : Etude agricole – mai 2011.

35% des structures agricoles de la commune sont gérées par un ou des exploitants âgés de plus de 50 ans. Le paysage agricole des 10 prochaines années risque donc de connaître quelques modifications, les évolutions les plus probables étant celles liées au départ en retraite des exploitants âgés aujourd'hui de 50 ans et plus.

## Le siège d'exploitation - situation géographique et "voisinage"

La majorité des exploitations de la commune sont implantées en dehors du bourg. Seule une exploitation a son siège en plein cœur du bourg, aux abords de l'école publique.

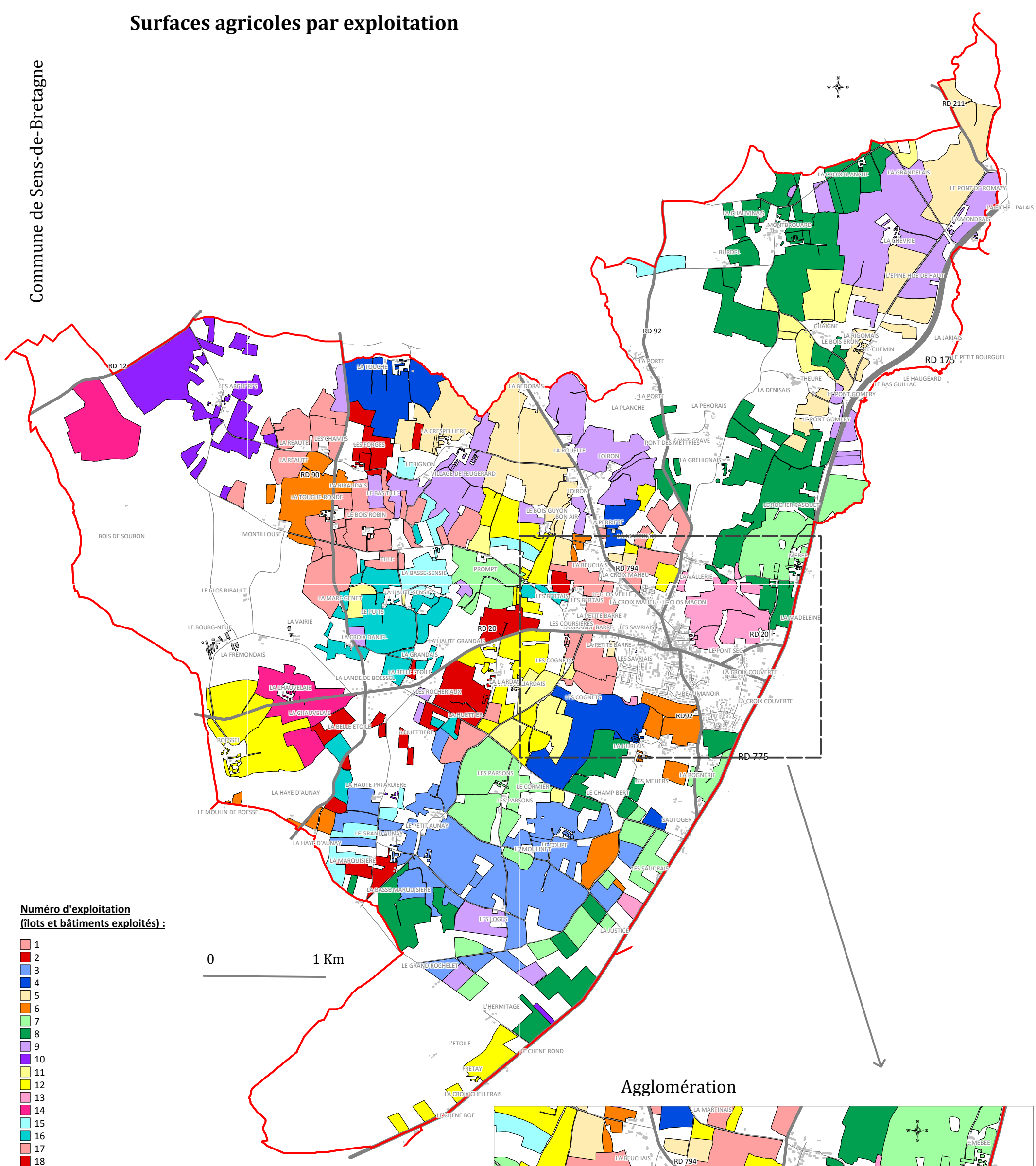
Néanmoins, même si ces dernières sont majoritairement implantées au sein de l'espace rural, la plupart ont des tiers non agricoles implantés à proximité de leur outil de production.

Certains de ces tiers correspondent parfois aux parents des exploitants en activité, mais cette situation peut à terme limiter des projets de développement des sites de productions notamment à vocation d'élevage.

**Rappel** : les exploitants qui ont cessé leur activité représentent des tiers pour les exploitations même s'ils ont un lien de parenté avec les exploitants en place.

# Surfaces agricoles par exploitation

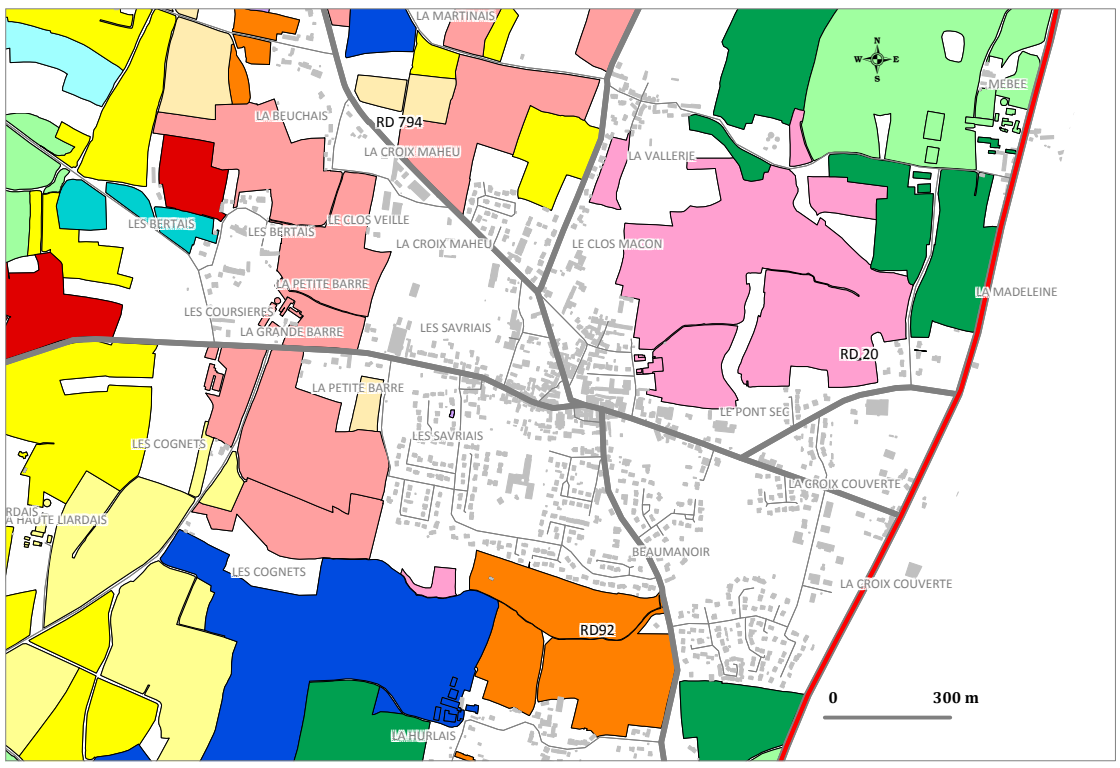
Commune de Sens-de-Bretagne




**Numéro d'exploitation**
**(îlots et bâtiments exploités) :**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28

## Agglomération




**Source : URBA Ouest Conseil d'après étude agricole réalisée en 05/2011.**

NB : N'apparaissent sur cette carte que les informations des exploitants qui ont participé à l'étude agricole

**Pérennité des sites de production agricoles**

La majorité des exploitations de la commune ont une succession assurée dans les 10 ans à venir. Seules 6 exploitations n'ont, soit pas de succession assurée, ou une succession incertaine.

L'exploitation implantée en pleine agglomération fait partie des structures qui n'ont visiblement pas de succession assurée. Cette donnée est importante et nous invite à réfléchir à l'avenir de cette structure (*bâtiments mais aussi terres*) assez regroupée autour de ses bâtiments.

Néanmoins, dans le cadre du projet de PLU, ce n'est pas parce que la succession d'une activité agricole n'est pas connue à terme, que la fonction "agricole" des lieux ne doit pas continuer à être affichée au niveau du PLU, notamment lorsque ces sites sont implantés au sein de l'espace rural et ne "perturbent" en aucun cas le développement urbain programmé de la commune.

**Les données recueillies ci-avant nous invitent :**

- à préserver l'espace de production et les structures d'exploitations qui l'utilise, en lui donnant une vocation propre au travers du PLU.

- à limiter le développement des tiers dans cet espace de production.

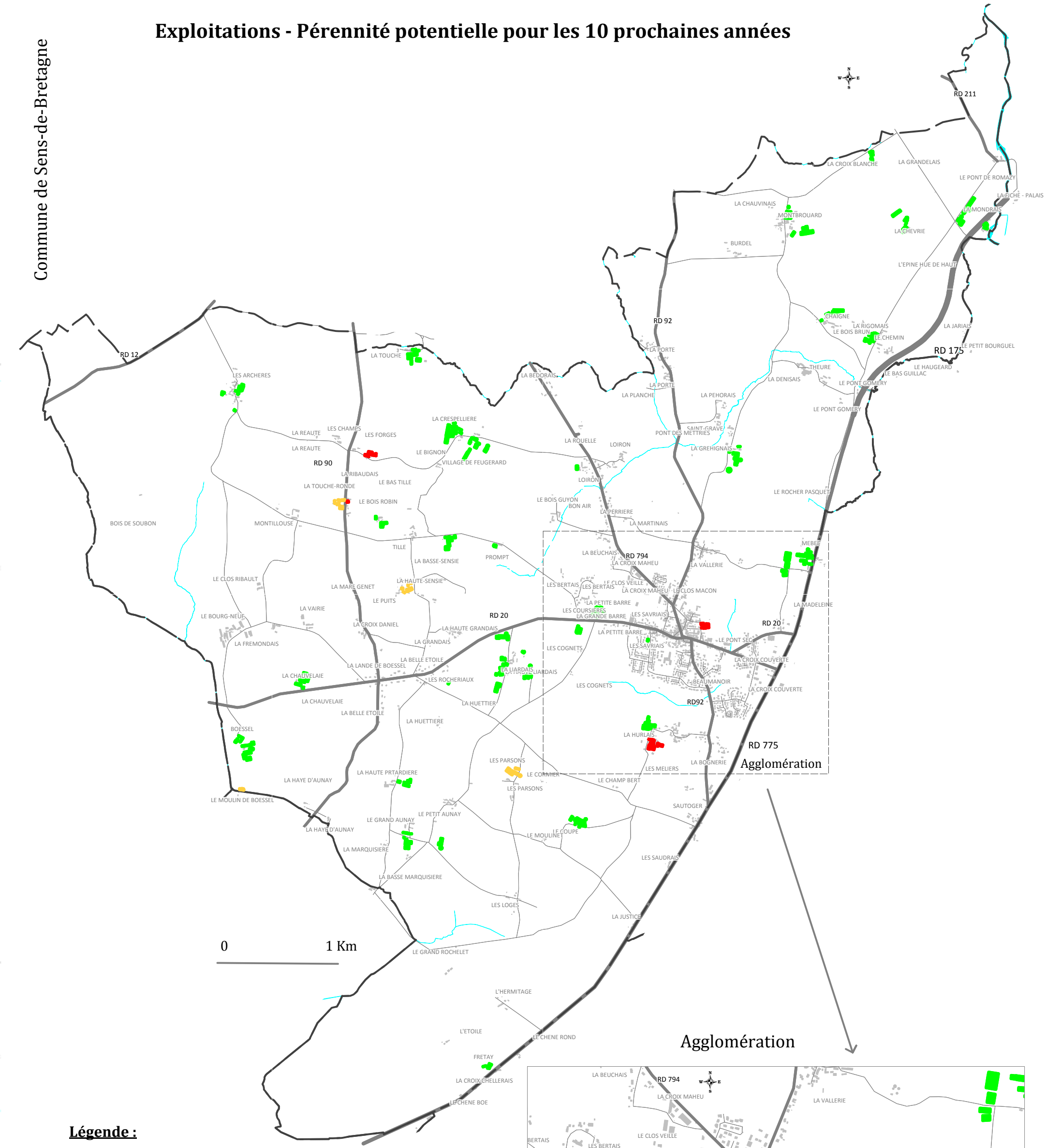
- à garantir le maintien de l'activité par des dispositions adaptées, tout en anticipant ce que pourrait être l'agriculture de demain.
A titre d'exemple, le PLU sera un moment privilégié pour s'interroger sur la nécessité réelle de multiplier le nombre d'habitations par site de production.

- à définir un projet communal, mettant l'accent en priorité sur la densification urbaine, le renouvellement urbain et la réutilisation des formes urbaines préexistantes. La réflexion sur l'expansion urbaine ne devant intervenir qu'à posteriori de cette réflexion.

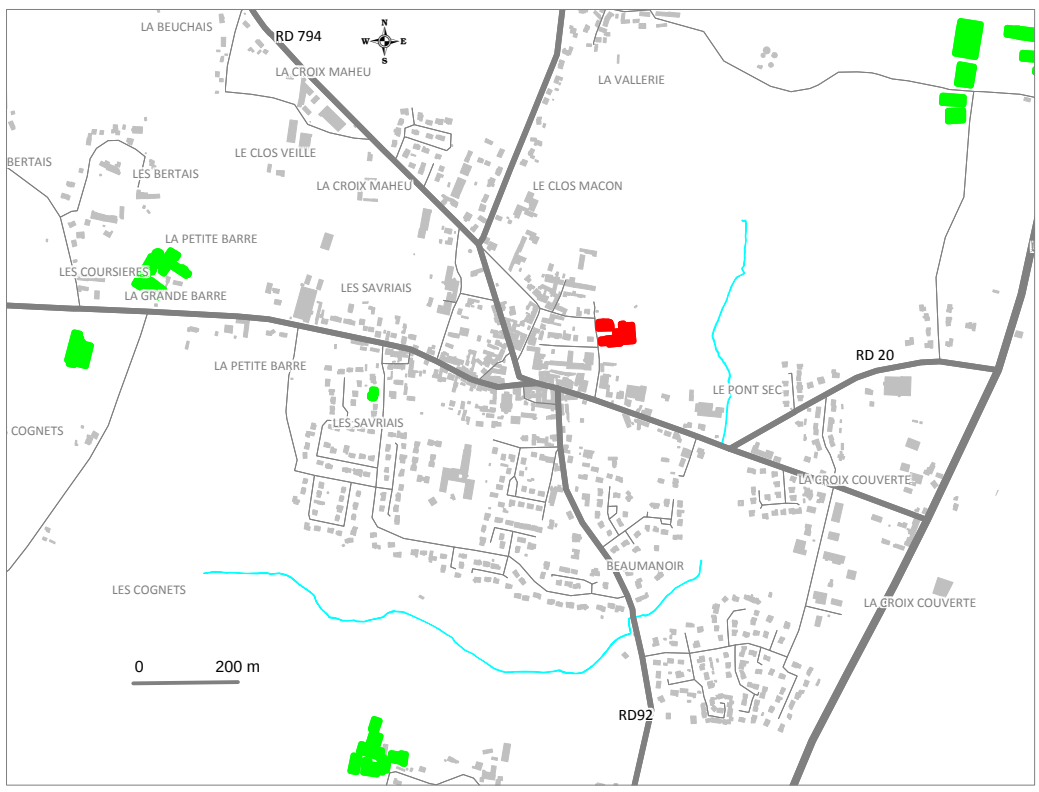
- à trouver le bon compromis entre dynamique économique et prise en compte de notre patrimoine environnemental, ...etc.

# Exploitations - Pérennité potentielle pour les 10 prochaines années

Commune de Sens-de-Bretagne




Agglomération




**Légende :**

- Exploitation dont le ou les exploitants ont moins de 50 ans ou dont la succession est assurée
- Exploitations dont le ou les exploitants ont plus de 50 ans et dont la succession n'est pas assurée
- Exploitations dont le ou les exploitants ont plus de 50 ans et dont la succession est incertaine

**Source : URBA Ouest Conseil d'après étude agricole réalisée en 05/2011.**

NB : N'apparaissent sur cette carte que les informations des exploitants qui ont participé à l'étude agricole

## 7-2 Les activités artisanales, commerciales et de services :

**Au niveau communal**

La vie économique de la commune est constituée d'un tissu artisanal, commercial et de services relativement étoffé.

Hormis quelques activités artisanales développées auprès des habitations de leur gérant, et qui sont parfois implantées au sein de l'espace rural, la majorité des activités de la commune se concentrent au niveau de l'agglomération. Ces dernières se répartissent en **trois grands pôles** :

- **l'hyper-centre** (*place de la mairie, début des avenues Bertand Duguesclin et Philippe de Volvire, et des rues Saint Nicolas et Gramont*) qui **regroupe l'essentiel des activités commerciales et de services**. On trouve des commerces alimentaires, des bars et des restaurants, une pharmacie, un opticien, mais aussi des agences bancaires, une agence immobilière, ...etc.

- **la zone de la Croix Couverte :** développée le long de la RD 175, elle accueille à la fois des activités artisanales, commerciales mais aussi de services. Cette zone fait face à la zone de la Croix Couverte de Vieux-Vy-sur-Couesnon qui accueille notamment un supermarché et quelques activités artisanales. Il reste quelques disponibilités foncières sur cette zone UA dans le cadre du PLU en vigueur.

- **la zone de la Croix Maheu :** développée entre les routes de Feins et de Combourg, elle regroupe plusieurs activités diverses (garage, coopérative et une entreprise qui rachète et remet en état des machines outils). Le transporteur implanté en plein centre doit également y délocaliser ces bâtiments. Une fois l'activité de transport implantée, cette zone ne présenter plus que très peu de disponibilités foncières.

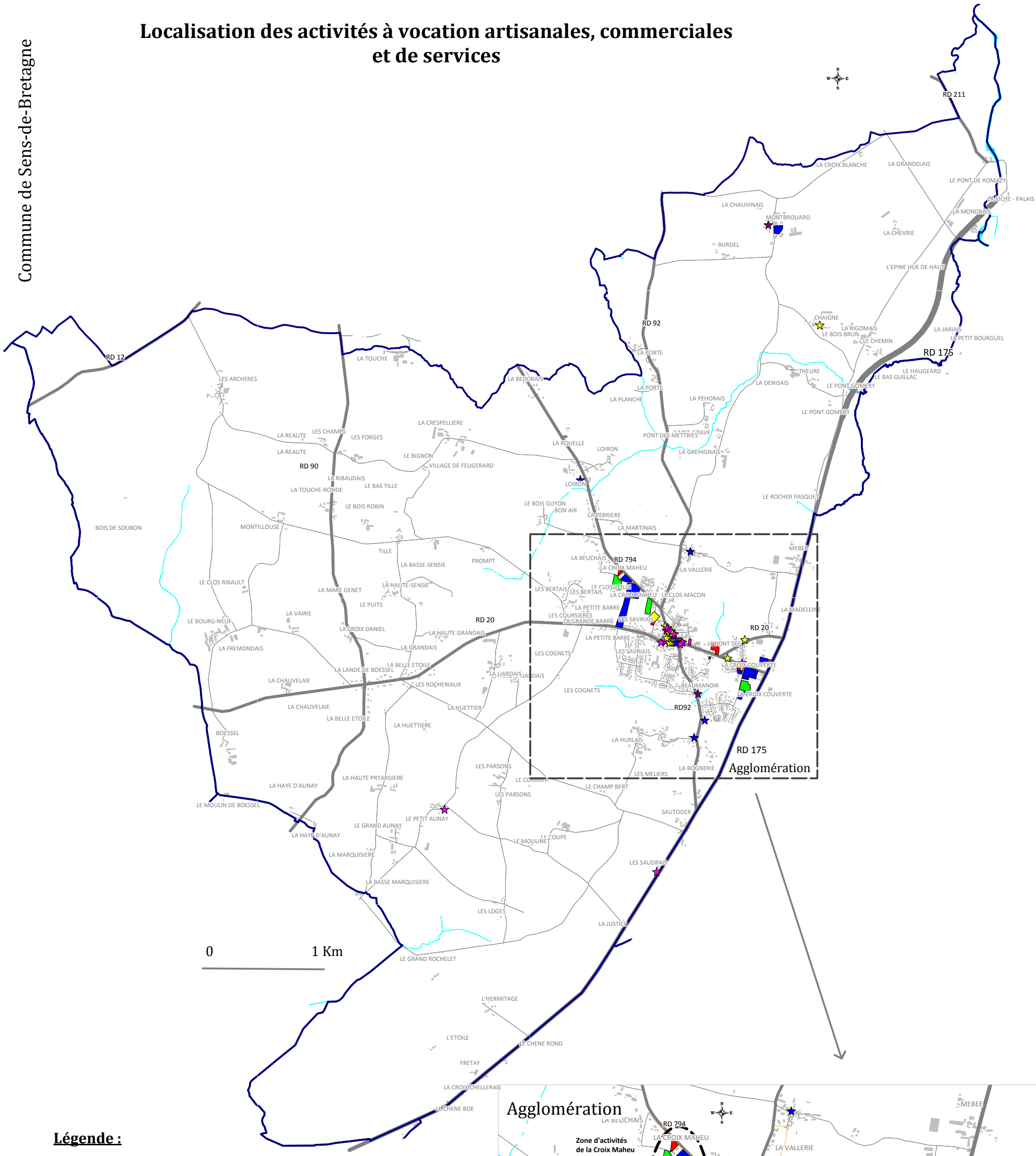
Le projet de PLU devra veiller à ne pas compromettre le développement des activités en place et permettre l'implantation de nouvelles activités prioritairement au niveau des secteurs déjà aménagés.

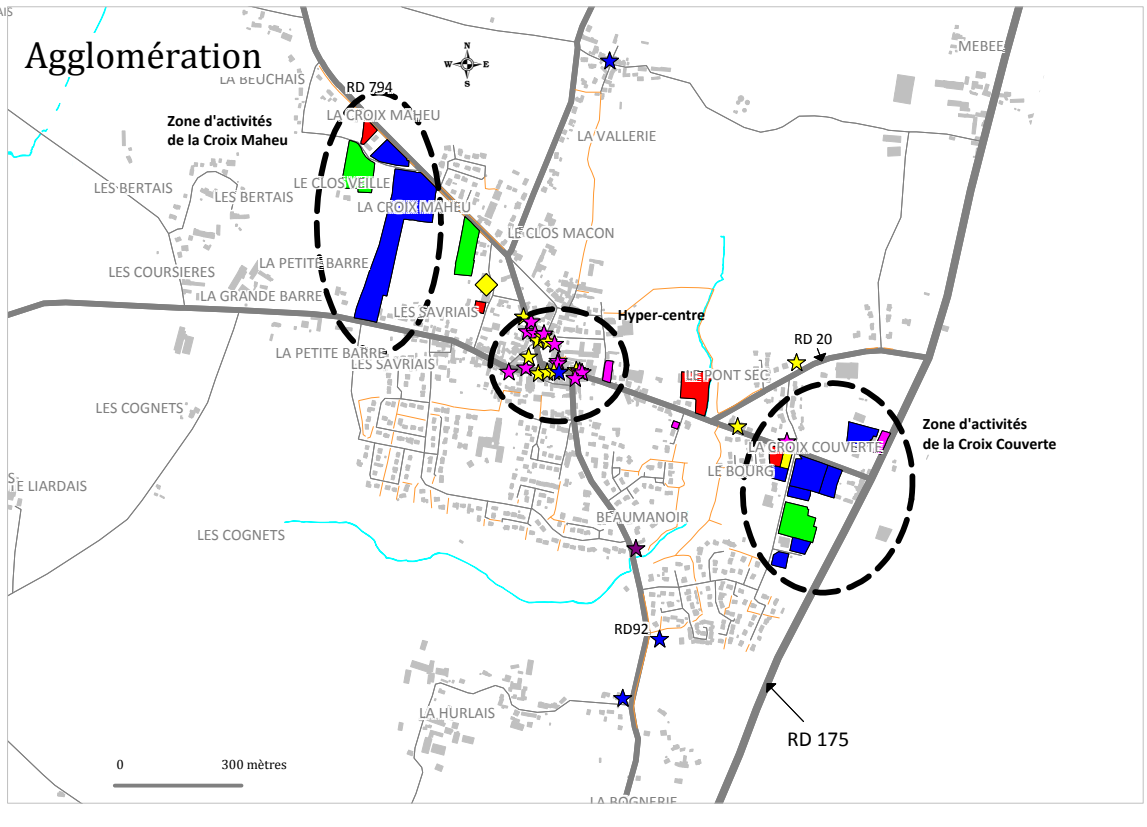
Néanmoins, il est important de veiller à limiter la cohabitation entre les zones économiques et les zones à vocation résidentielles d'autant que certaines activités accueillies sur le territoire communales peuvent générer quelques nuisances de par leur activité mais aussi de part les trafics qu'elles peuvent générer (livraisons, mouvements des salariés, ...).

Enfin, il est également important que le projet communal soit en concordance avec le potentiel de réserves foncières existant sur le reste du territoire communautaire, afin de limiter toute consommation d'espace naturel ou agricole superflue.

# Localisation des activités à vocation artisanales, commerciales et de services

Commune de Sens-de-Bretagne




**Légende :**

- Activités à vocation artisanale
- Activités à vocation commerciale
- Activités à vocation de services, liés à la santé
- Activités liées au tourisme (gîtes et chambres d'hôtes)
- Activités de coopérative agricole
- Bâtiments ou emprise d'activités qui ne semblent plus occupés voir en friche

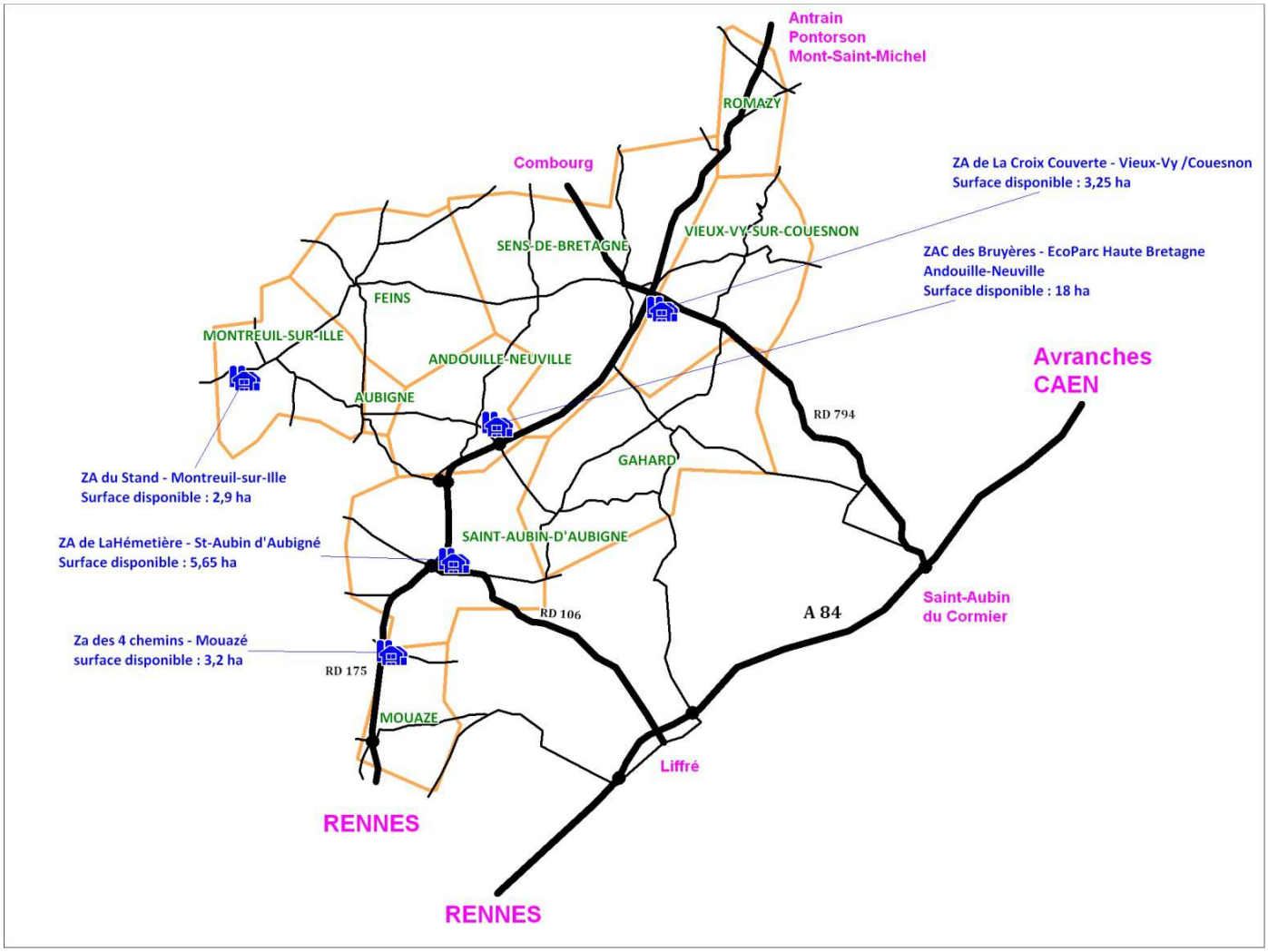
**Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain été 2011**

**Au niveau communautaire**

**5 zones d'activités ont été classées zone d'intérêt communautaire (*voir carte pages suivantes*) :**

- Le Stand à Montreuil-sur-Ille,
- Les Quatre Chemins à Saint-Aubin-d'Aubigné et Mouazé,
- La Hémetière à Saint-Aubin-d'Aubigné,
- La Croix Couverte à Vieux-Vy-sur-Couesnon,
- Le Parc d'activités des Bruyères à Andouillé-Neuville (La Lande Pleine).

## Les 5 zones d'intérêt communautaire :




Source : URBA Ouest Conseil d'près données fournies par la communauté de communes du Pays d'Aubigné.

La communauté de communes, au sein de l'ensemble des zones d'intérêt communautaire, dispose encore d'une offre foncière d'un peu plus de 30 hectares.

## 7-3 La dynamique touristique :

### Un potentiel touristique mis en valeur au niveau communautaire

**Le territoire du Pays d'Aubigné se trouve non seulement sur l'itinéraire reliant Rennes au Mont Saint-Michel, mais dispose également d'un potentiel non négligeable au sein de son territoire ...**

#### Le Site de Boulet

Il s'agit d'un vaste plan d'eau de 153 ha. L'étang de Boulet et ses abords contrastent avec le paysage cultivé environnant. Ces eaux stagnantes favorisent une végétation variée : du bois à la lande humide, ce sont chênes, châtaigniers, pins sylvestres...puis bouleaux, saules, bruyères et sphaignes, nénuphars et même des espèces carnivores qui ceinturent l'étang selon l'humidité du sol.

Liées à cette richesse végétale, la faune et plus particulièrement les oiseaux y sont nombreux à se reproduire, nicher ou simplement passer : colverts, foulques, sarcelles, bergeronnettes, faucons et autres espèces plus ou moins rares s'y rencontrent fréquemment.

Mais "Le Boulet" est aussi un lieu de promenade, de pêche, de nautisme et de baignade. Une plage de sable est en effet surveillée l'après-midi.

Témoin du patrimoine industriel et économique de la région, la rigole n'alimente plus aujourd'hui le canal d'Ille et Rance : elle a été remplacée par une conduite forcée mais à laisser la place à un site long de 17 km d'une remarquable qualité paysagère.

#### Les Mines de Brais

Au pays du granit, ce coteau de la Minette flanqué de vestiges de machineries, de laveries disposées en gradins et autres silos ; ce plateau occupé par des cités façon coron, avec jardins ouvriers, sont du plus étrange effet. D'autant plus que cet ensemble contraste avec Brais, village de pierres et d'ardoises, situé à quelques centaines de mètres seulement.

Du plomb, de l'argent, du zinc et du fer sont principalement extraits de la mine de Brais. L'exploitation de la mine est très chaotique : entre 1879, date de son ouverture, et 1951, la mine ne fonctionne que pendant 35 ans. Quatre fois, elle est fermée par la baisse des cours des métaux, pendant des périodes parfois longues de dix ans. Des difficultés financières et le coup d'eau fatal du 22 mars 1951 font cesser définitivement les activités.

#### La vallée du Couesnon

Le Couesnon et ses affluents que sont la Minette, l'Aléron ou encore le Moulinet, ont creusé dans le granit un paysage accidenté aux vallées profondes, versants escarpés, promontoires abrupts, surplombs rocheux...boisés de feuillus ou de pins, soudainement entrecoupés, dans un passage moins étroit, de douces prairies vertes et grasses.

#### Les vergers : des pommes et du cidre

D'octobre à décembre, le pays se pare d'un semis de taches rouges-orangées sur fond vert et brun mordoré. C'est que la pomme à cidre fut ici une des principales sources de revenus des agriculteurs. Nombre d'entre eux payaient la location de leur ferme avec cette récolte.

Jusqu'aux années vingt, la production part des gares de Tremblay et de Montreuil-sur-Ille vers les distilleries de la région. Mais, ne suffisant pas à absorber toute la récolte, la construction d'une usine s'impose. Des fermiers forment une coopérative et une distillerie est construite à Sens-de-Bretagne en 1927. Elle produit jusqu'en 1965 malgré les difficultés financières, les mauvaises récoltes et le monopole de l'Etat sur les alcools. Depuis, beaucoup de vergers ont disparu, mais ils sont encore nombreux à fleurir au printemps, rougir en automne et ... à produire du cidre.

**Des maisons de pierre et de terre**

Pendant de nombreux siècles, le transport est resté onéreux et malaisé. Aussi trouve-t-on les matériaux de construction sur place.

Les substrats géologiques étant variés, le bâti de la région l'est tout autant. Aux constructions de granit que l'on retrouve partout en Bretagne, il faut ici ajouter celles de grès et celles de bauge. Ces dernières sont de couleurs relativement uniformes et varient du gris blanchâtre à l'ocre jaune. L'aspect des murs est plus ou moins net selon que la 'purge' (ou tri des pierres), a été soigneusement faite ou non.

Quant aux pierres, rien au premier coup d'œil ne les distingue. Mais, lorsque le regard accroche leurs surfaces, des textures différentes se dévoilent :

- le grès, plutôt lisse, est teinté de larges taches rousses, jaunes, et blanches d'où surgissent des paillettes argentées ;
- le granit, quant à lui, est plutôt granuleux et moucheté de cristaux noirs brillants, blancs nacrés et bleutés ou ocres.

**Des moulins**

Dès le XIème siècle, les eaux du Couesnon sont utilisées pour moudre le grain. La première installation date de 1030 : des villageois cèdent un terrain à des moines de l'abbaye de Marmoutier sur lequel ces derniers bâtissent un moulin.

Le moulin aux Moines a toujours été occupé par des meuniers. Mais la dizaine d'autres qui s'égrène le long du Couesnon, tirent profit de la faible teneur en chaux de ses eaux pour fabriquer du papier.

## Au niveau communal

Un sentier de randonnée de 17,5 km parcourt la commune à la découverte de son patrimoine : "le sentier des trois calvaires". On recense également plusieurs structures d'hébergement sur le territoire communal : un gîte, des chambres d'hôtes.

La mise en œuvre du PLU est une excellente occasion pour réfléchir à un éventuel renforcement des activités touristiques et compléter l'offre déjà préexistante.

C'est aussi l'occasion de réfléchir à une politique d'aménagement qui s'intègre dans un contexte extra communal et participe également à son développement et à sa mise en valeur. La politique locale pourra notamment mettre l'accent sur la préservation de son patrimoine au sens large, véritable support de l'activité touristique,

On notera que la réflexion touristique se doit de dépasser le cadre communal et s'intéresser au projets communautaires, ou voire même ceux du Pays.

# 8 - BILAN DES EQUIPEMENTS, SERVICES PUBLICS ET RESEAUX EXISTANTS :

## 8-1 Une offre en équipements et services publics développée :

La commune de Sens-de-Bretagne dispose d'un niveau de services et d'équipements publics développé correspondant à son niveau de population. **La commune accueille notamment …**

- ***deux écoles primaires (1 privée et 1 publique),***
- ***une école maternelle publique,***
- ***un centre culturel,***
- ***une cantine,***
- ***un complexe sportif (salles, terrains de football et tennis),***
- ***une salle de loisirs,***
- ***une salle paroissiale,***
- ***un vaste espace de loisirs autour du plan d'eau,***
- ***une bibliothèque,***
- ***un foyer logement,***
- ***un bureau de Poste,***
- ***une église,***
- ***un cimetière,***
- ***une gendarmerie,***
- ***un centre de secours,***
- ***un terrain de camping,***
- ***un parking de covoiturage,***
- ***une déchèterie,***
- ***de nombreux parkings, ...etc.***

La plupart de ces équipements se concentrent au niveau de l'agglomération et semblent répondre à ce jour aux besoins des habitants de la commune. Les seuls équipements qui pourraient nécessiter des évolutions sont les équipements scolaires car leurs effectifs ont tendance à croître depuis les dernières années.

**Evolution des effectifs des écoles de la commune :**

| | Ecole publique | Ecole privée |
|---|---|---|
| **2006** | 229 | 112 |
| **2011** | 280 | 173 |

***Source*** *: mairie de Sens-de-Bretagne - 06/2011.*

Les deux écoles disposent de réserves foncières permettant d'envisager une évolution de ces dernières. L'école maternelle dispose de terrain près du bâtiment de cantine, et l'école élémentaire entre la bibliothèque et l'école. Néanmoins, ces disponibilités sont peu importantes et leur évolution à plus long terme pourrait se trouver limitée.

Plusieurs **espaces de stationnement** ont été aménagés au niveau du centre bourg aux abords des différents équipements et des commerces. Dans l'ensemble, ils semblent répondre aux besoins, néanmoins quelques places complémentaires pourraient être aménagées au gré des opportunités foncières et en fonctions des besoins.

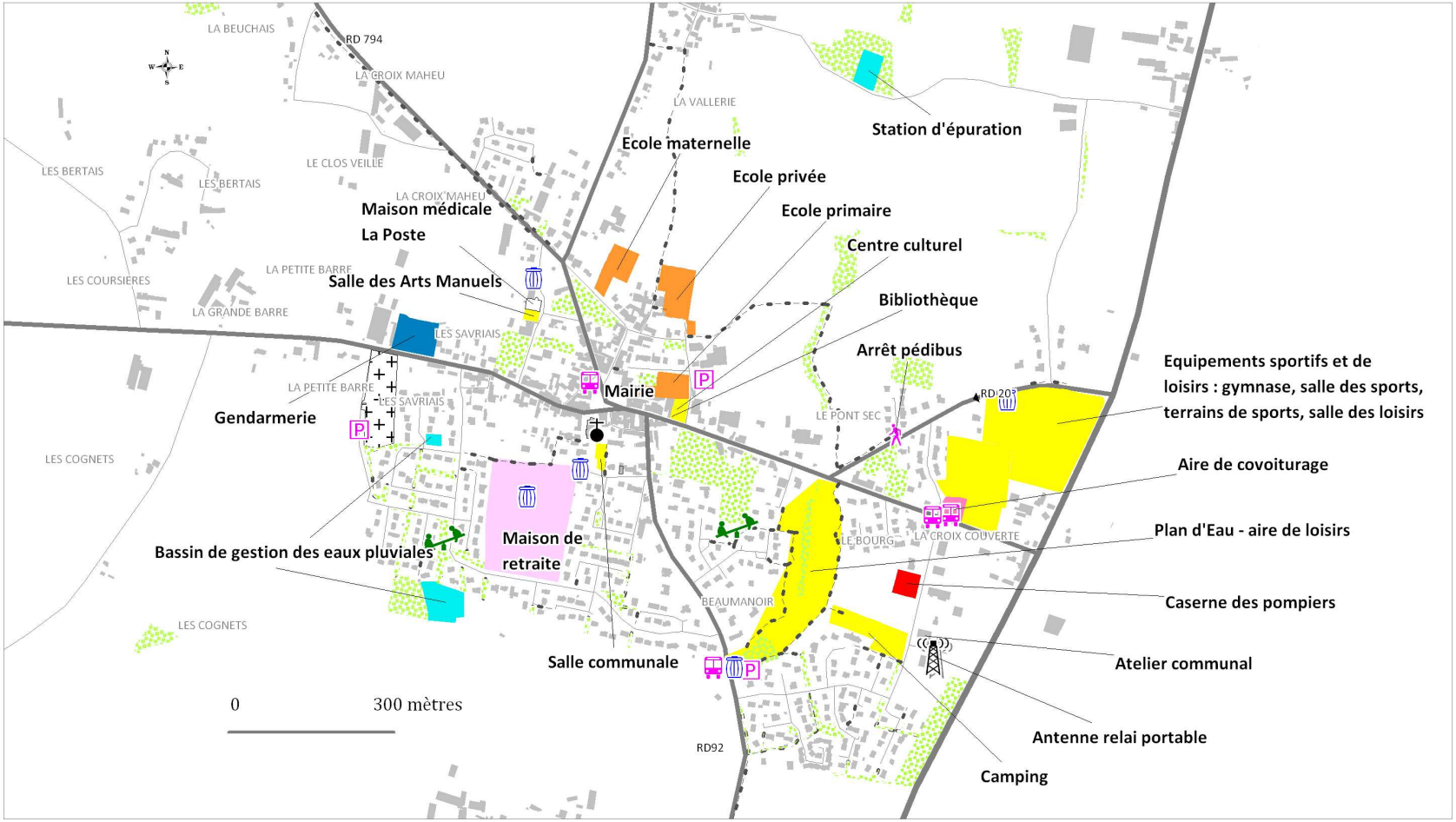
Pour conclure, le projet de PLU devra veiller à ce que le niveau des équipements existants soit compatible avec l'accroissement de population projetée (quantitativement et qualitativement), et à bien interconnecter, par le biais de cheminements piétonniers, les futurs pôles urbains aux équipements.

En ce sens, on optimisera leur fréquentation, leur rentabilité, allant dans le sens d'un développement durable du territoire.

Il sera également important de vérifier la faisabilité des projets d'équipements communaux dans le cadre du projet de PLU. Afin d'affirmer son rôle de centralité, ces derniers, devront privilégier une implantation au niveau de l'agglomération, et plutôt aux abords d'équipements existants.

Commune de Sens-de-Bretagne

## Des équipements essentiellement implantés au niveau de l'agglomération




**Légende :**

- Equipements sportifs et de loisirs
- Equipements scolaires et parascolaires
- Equipement à destination des personnes âgées
- Equipement de secours
- Equipements de gestion des eaux pluviales et usées
- Gendarmerie
- Différents points tri
- Arrêt bus du conseil général
- Principaux espaces de parking
- Aires de jeux
- Cheminements piétonniers au sein de l'agglomération
- Espaces boisés, parcs, espaces verts

**Source : URBA Ouest Conseil - 07/2011 - d'après travaux de terrain.**

## 8-2 Les Déplacements et les infrastructures :

**Les routes …**

**Contexte routier communautaire :**

***Source*** *: URBA Ouest Conseil - 07/2011.*

**Le territoire communal est desservi par plusieurs routes départementales :**

- **la RD 175** est la voie de desserte principale de Sens-de-Bretagne. Il s'agit de l'axe reliant Rennes au Mont-Saint-Michel.

Cette route est une **voie classée à grande circulation** entre Cesson-Sévigné et Antrain. Une partie de cet itinéraire a été passée en 2 fois 2 voies. Il s'agit d'un axe alliant vocation de transit, de desserte locale, mais également à vocation touristique.

A hauteur de la commune de Sens-de-Bretagne, le trafic moyen journalier enregistré sur cette voie était d'environ 5800 véhicules par jour en 2009. Le trafic empruntant cet axe tend à s'accroître plus on s'approche de l'agglomération rennaise (*9700 véhicules jour enregistré au niveau de Mouazé*), et à décroître plus on se rapproche du Mont Saint-Michel (*environ 3000 véhicules jour enregistré au niveau d'Antrain*).

**Cette voie à grande circulation est soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4° du code de l'urbanisme, réglementant l'urbanisation aux abords des grands axes routiers.**

**Rappel : Article L111-1-4° du code l'urbanisme**

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

*-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

*-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

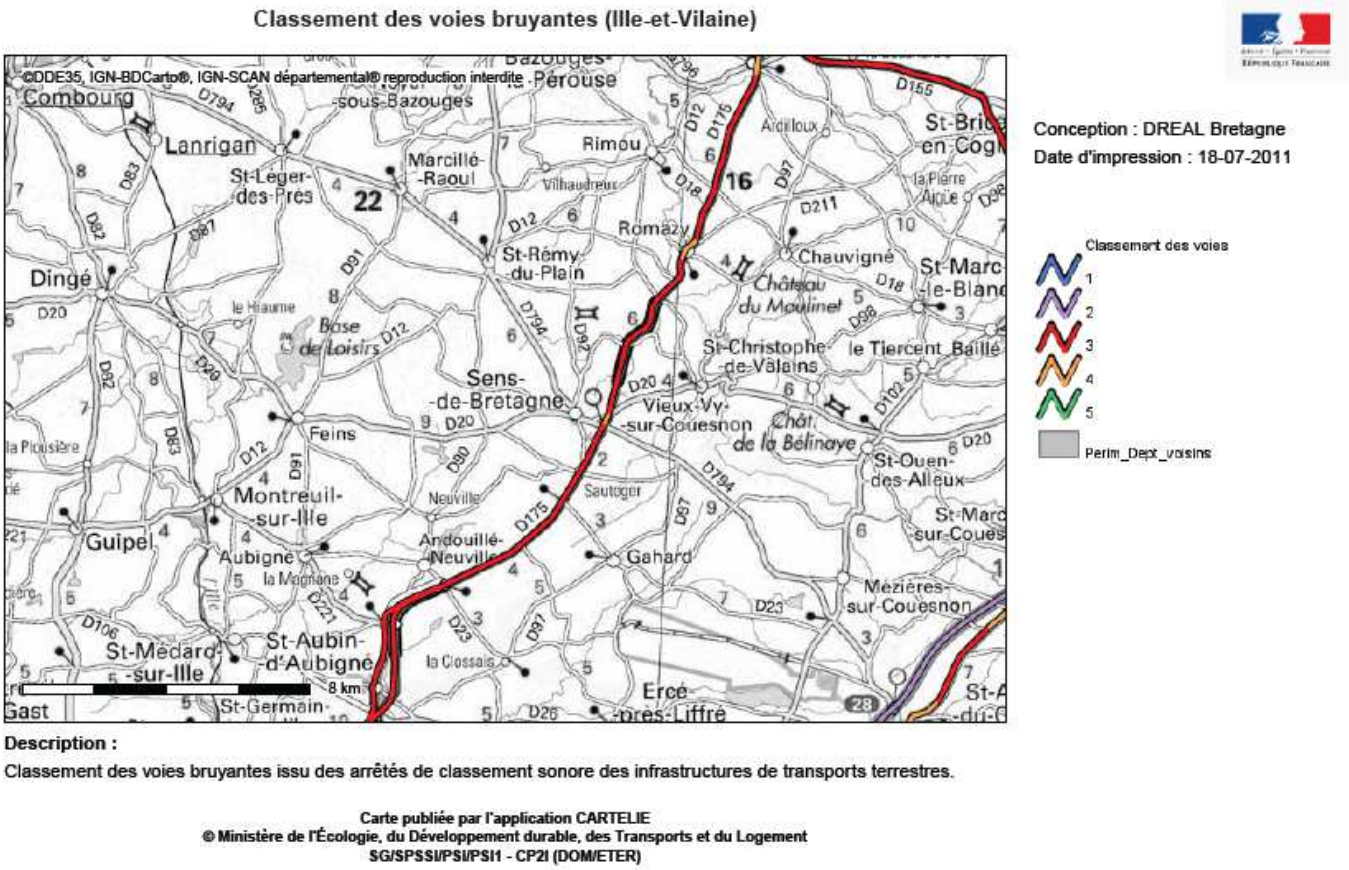
*-aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

*-aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes." ...*

... "Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

**La RD 175 est également considérée comme une voie bruyante de type 3 ou 4 suivant les secteurs de la commune (arrêté préfectoral du 17 novembre 2000).**




Ce classement comme "voie bruyante" nécessite notamment le respect de normes d'isolation acoustique pour les nouvelles constructions (*les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignements, les logements er les bureaux*), fixées par le code de la construction, dans un périmètre défini suivant le niveau de son classement (*100 m de part et d'autres de la voie pour un classement de niveau 3*).

- **la RD 794** est une voie secondaire qui permet une desserte entre Vitré, Combourg et Dinan. Elle assure une fonction de transit, mais aussi une fonction de desserte locale. 2750 véhicules jour empruntent cet axe entre la RD 175 et Saint-Remy-du-Plain, et un peu plus de 2000 entre la RD 175 et Saint-Aubin-du-Cormier. C'est également l'axe le plus direct pour rejoindre depuis Sens-de-Bretagne l'échangeur autoroutier (A84) de Saint-Aubin-du-Cormier.

- **la RD 20** est une voie secondaire qui permet une desserte plutôt locale. Depuis Sens-de-Bretagne, elle permet de rejoindre Vieux-Vy-sur-Couesnon, Feins, Dingé, et Tinténiac. Cette route permet une liaison transversale entre la RD 175 et la RN 137 (2 fois 2 voies Rennes / Saint-Malo). En 2009, un peu plus de 1100 véhicules jour empruntait cet axe entre Feins et Sens-de-Bretagne, et environ 1600 véhicules jour entre Sens-de-Bretagne et Vieux-Vy-sur-Couesnon.

- **la RD 92** est une voie qui assure un trafic essentiellement local d'environ une centaine de véhicules par jour en partie Nord de l'agglomération de Sens-de-Bretagne. Cette dernière possède une vocation très différente en partie Sud de l'agglomération : elle sert de voie secondaire d'accès entre l'agglomération et la RD 175 (*au niveau de Sautoger*). Le trafic enregistré y est d'ailleurs beaucoup plus soutenu, il est de l'ordre de 1300 véhicules par jour.

- **la RD 90** est une voie qui assure un trafic essentiellement local au sein de l'espace rural d'environ une centaine de véhicules par jour.

Ce réseau de voies départementales est complété par un important linéaire de voies communales, qui assure une desserte de l'agglomération et des différents lieux-dits et hameaux de la commune.

Enfin, il est important de rappeler que la commune de Sens-de-Bretagne se situe à environ 15 mn de l'échangeur autoroutier de Saint-Aubin-du-Cormier via la RD 794 ( *l'A84 - autoroute reliant Rennes à Caen*).

Quelque soit le projet retenu dans le cadre du futur PLU, ce dernier devra avoir bien intégré ses éventuelles répercussions sur les déplacements.

*-- On évitera tout développement linéaire le long des voies, et notamment le long des routes départementales, de manière à limiter les problèmes de sécurité.*

*-- On vérifiera que les capacités des voies sont suffisantes pour supporter les déplacements générés par les développements urbains programmés dans le cadre du PLU.*

*-- On s'attachera à bien identifier les entrées de l'agglomération afin de les valoriser et éventuellement les sécuriser, … etc.*

## La sécurité routière

Les choix retenus dans le cadre du projet de développement de la commune ont forcément un impact sur les déplacements et donc la sécurité routière.

Sur la commune, on a pu relever quelques problématiques.

Au sein de l'espace aggloméré : en effet, de nombreux poids lourds traverse le centre bourg ce qui n'est pas sans générer de nuisances et quelques complication de circulation au niveau de certaines rues étroites.

Au sein de l'espace rural, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long de certains axes de communication support d'un trafic assez important : la multiplication des accès directs sur certains de ces axes est un véritable problème augmentant les risques d'accident.

Le projet de développement de la commune devra s'accompagner d'une réflexion concernant les déplacements : les problématiques actuelles, les problématiques qui vont être accentuées par les prévisions de développement envisagées, les problématiques qui vont en découler, …

Ainsi, au niveau de l'espace rural on évitera d'asseoir le développement urbain et éviter ainsi d'accroître le nombre des zones de danger et l'ampleur de ce danger.

Au niveau de l'espace urbain, certaines problématiques et notamment celle de la gestion des flux de poids-lourds, du stationnement, des impacts de la création de nouvelles zones résidentielles, de la densification de certains espaces, …, doit être étudiée en parallèle du projet de développement.

Le PADD et les OAP permettront fixer certains projets : la création de nouvelles voies, l'aménagement de nouveaux carrefours ou de carrefours existants, le développement des axes de déplacements piétons et ou cyclistes, le développement des capacités de stationnement, …etc.

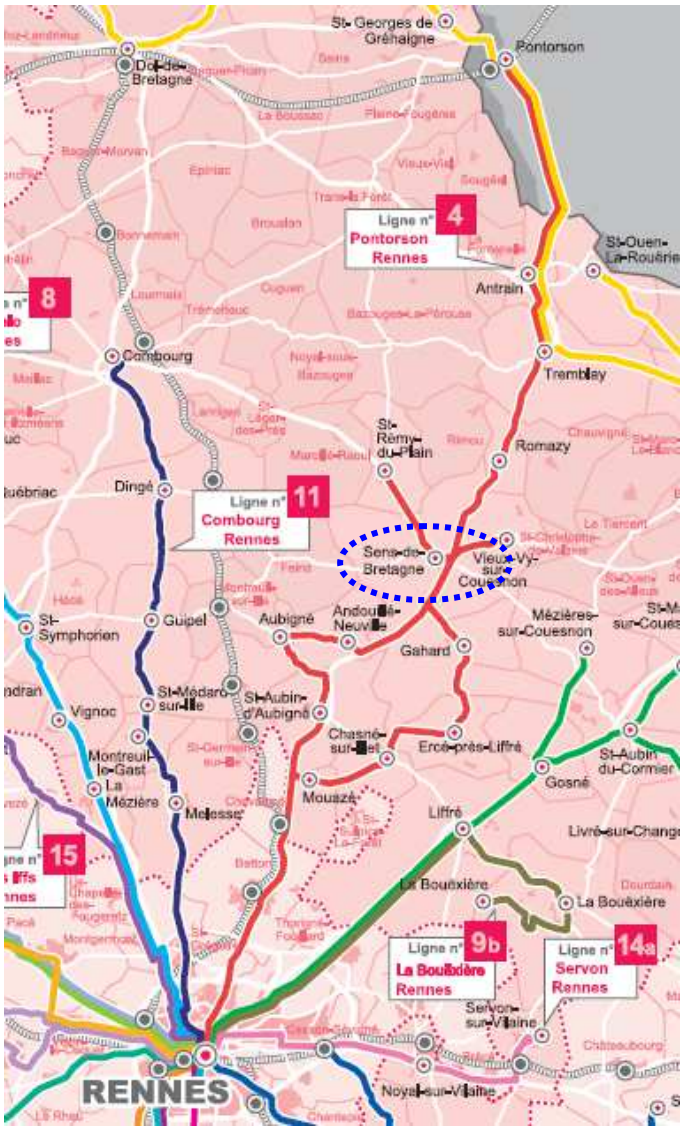
Le règlement est également un bon moyen de prendre en compte l'aspect déplacements et sécurité routière (imposer des reculs à l'article 6, définir les conditions de desserte à l'article 3, …).

## Les transports en commun

**La commune de Sens-de-Bretagne est desservie par le réseau Bus Illenoo.**

Elle se trouve sur l'itinéraire de la **ligne 4 "Pontorson - Rennes"**. Plusieurs allers et retours sont possibles par jour. On recense **4 arrêts sur le territoire communal** au niveau de Sautoger, de la Croix Couverte, du Bourg et de Loison.

### Extrait de la carte du réseau Illenoo :




***Source*** *: site Illenoo - carte du réseau*

**La commune de Sens-de Bretagne se trouve également à proximité** (*11 kilomètres et environ 13 minutes*) **de la gare de Montreuil-sur-Ille** qui est desservie par les itinéraires "Rennes - Dol - Saint-Malo" et "Rennes - Dol - Dinan".

Sur le territoire communal, il n'existe pas de ramassage scolaire à destination des écoles maternelles et primaires.

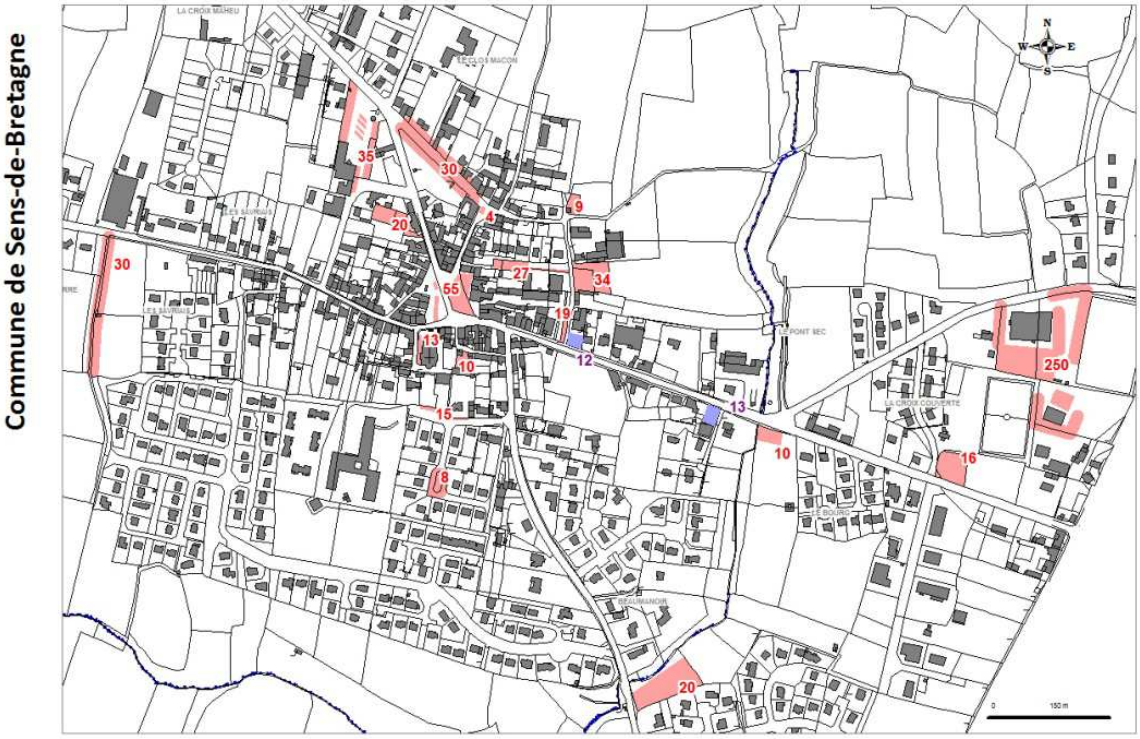
Seul un ramassage est assuré par le Conseil général à destination des collégiens. Les transports vers les Lycées se font via le réseau de transport Illenoo.

## Des parkings intermodaux pour faciliter l'usage des transports en commun

Au niveau communautaire, 2 parkings de type intermodal ont été créés : un sur la commune de Saint-Aubin d'Aubigné et l'autre sur la commune de Sens-de-Bretagne aux abords des équipements sportifs.

## Capacités de stationnement ouvertes au public

**Capacités de stationnement ouvertes au public**




Espaces dédiés au stationnement publics

Offre de stationnement privée ouverte au public (parking de commerces)

19 12 Capacités de stationnement : nombre de places

Source : informations collectées par les services de la mairie - 12/2014.

Au niveau du centre-bourg, on recense 630 places de stationnement, dont 605 places correspondant du stationnement public. Ce dernier est complété par une offre privée correspondant essentiellement à des parkings de commerces qui sont privés mais ouverts au public.

A certains endroits, cette offre semble insuffisante.

Au niveau de la zone regroupant l'essentiel des équipements sportifs et de loisirs en partie Est du bourg, l'offre est devenue périodiquement insuffisante avec le développement des diverses activités sur ce site.

De même au niveau de l'avenue Du Guesclin, qui regroupe une partie des commerces de proximité, l'offre étant insuffisante aux abords, les clients ont tendance à se garer face aux commerces, engendrant parfois des difficultés de circulation au niveau de cet axe notamment lorsqu'il y a des poids-lourds en transit.

Enfin, au niveau de certains quartiers anciens, les habitations ne sont pas forcément dotés d'espace dédié au stationnement et les rues sont parfois étroites et rende difficile le stationnement au niveau des espaces publics (rue des Savriais).

Dans le cadre du projet de PLU, des espaces peuvent être identifiés et retenus en emplacements réservés afin de permettre un développement à terme d'une offre de stationnement là où elle s'avère insuffisante.

### Les déplacements non motorisés

Au sein du centre-bourg, il existe un réseau constitué de plusieurs liaisons dédiées aux circulations non motorisées ou « liaisons douces ». Ce réseau est complété par l'ensemble des trottoirs aménagés le long des différentes rues de l'agglomération.

Ce réseau de déplacement doux est très intéressant car il permet des accès plus faciles vers les principaux centres de vie et d'activités de la commune. Il permet également une sécurisation des déplacements non motorisés qui invite d'avantage les habitants, notamment ceux résidant au niveau de l'agglomération, à envisager des déplacements autres que motorisés.

Un sentier de randonnée de 17,5 km permet de découvrir les richesses paysagères et patrimoniales du territoire communal.

Ce réseau pourra être étoffé, amélioré. Le PLU est une excellente occasion pour y réfléchir que ce soit dans le cadre des zones ouvertes à l'urbanisation comme au sein des secteurs déjà urbanisés. Des emplacements peuvent être réservés pour développer ce type de cheminements.

De façon plus générale, le projet de PLU devra veiller à ne pas remettre en cause le réseau de déplacements non motorisés existant, mais également de veiller à favoriser son développement car ces derniers permettent …

*… des échanges entre les différents pôles, les différents quartiers,*
*… une meilleure fréquentation des équipements, commerces et services,*
*… une meilleure intégration des nouveaux habitants à la vie communale, …etc.*

Leur développement s'inscrit véritablement dans une démarche de développement durable car ils permettent …

*… non seulement de limiter les déplacements automobiles ou du moins leur proposer une alternative,*
*… mais aussi d'améliorer l'accès aux commerces, services et équipements, favorisant ainsi leur fréquentation, et donc leur maintien et leur diversité.*

Le développement de liaisons douces pourra également s'articuler avec le chemin de randonnée existant sur la commune. Dans le cadre du PLU, il peut être également intéressant de réfléchir à compléter ce réseau de randonnée, en offrant éventuellement des possibilités de liaisons avec les sentiers des communes voisines.

## 8-3 La desserte en eau potable :

Sur la commune de Sens-de-Bretagne, le service de distribution de l'eau potable est géré par le **Syndicat intercommunal des eaux de la vallée du Couësnon** qui regroupe 10 communes (CHAUVIGNE, GAHARD, MEZIERE-SUR-COUËSNON, RIMOU, ROMAZY, SAINT-CHRISTOPHE-DE-VALAINS, SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, SAINT-REMY-DU-PLAIN, SENS-DE-BRETAGNE ET VIEUX-VY-SUR-COUËSNON)

**En 2012, le syndicat desservait 4677 abonnés** (*+ 2,41% par rapport à 2011*) et environ 9800 habitants. Son réseau de distribution s'étendait sur 374 km (hors branchement). Sur la commune de **Sens-de-Bretagne, on recensait 1050 abonnés** (*22,4% des abonnés du syndicat*) et leur consommation s'élevait à 82 399 m$^3$ (*22,6% de la consommation totale du Syndicat*).

**Le service est exploité en affermage**. Le délégataire est la société **Véolia Eau** en vertu d'un contrat ayant pris effet le **1er janvier 2013. La durée de ce contrat est de 12 ans.**

**La société Véolia Eau** a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien, et de la permanence du service. **Le syndicat** garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

**L'eau distribuée provient essentiellement de ressources propres au Syndicat** : captage de La Tournerie et l'achat d'eau brute au SMPBR qui a fourni 483 794 m$^3$ d'eau après traitement.

Il existe des possibilités de ressources extérieures. Des conventions d'imports avec Rennes, et les syndicats d'Antrain-sur-Couësnon et du Pays Coglais ont été signées. En 2012, 3 903 m$^3$ d'eau ont ainsi été importées.

En 2012, **les abonnés domestiques** ont consommé un peu plus de 364 055 m$^3$, soit **une consommation moyenne de 101 litres d'eau par habitant et par jour**. Compte-tenu des fuites (*pour partie inévitables*) et des besoins en eau du service (*purge du réseau, poteaux incendie, lavages des réservoirs, ...*), **le rendement du réseau était de 76,4% en 2009** (81,7% en 2011).

**L'ARS** est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau distribuée. Le bilan fourni par cette dernière indique que l'eau du Syndicat a été de **bonne qualité en 2012**. Elle est demeurée conforme aux limites réglementaires fixées pour le paramètre microbiologique, les éléments indésirables et les pesticides recherchés.

La démarche de protection de la ressource en eau est en cours de finalisation (on estime qu'elle l'est à 80%).

**Le prix du service comprend une partie fixe** (abonnement) **et un prix au m$^3$ consommé**.

**Au total un abonné domestique consommant 120 m$^3$ a payé 333,40€ en 2013 (contre 421,11€ en 2012), soit une variation de près de -21%.** Sur ce montant, 29% reviennent à l'exploitant pour l'entretien et le fonctionnement, 47% reviennent à la collectivité pour les investissements, et les taxes s'élèvent à 24%.

**Le prix théorique du m$^3$ pour un usager consommant 120 m$^3$ correspondait à 2,78 € par m$^3$.**

### Les tarifs 2013 de l'eau :

**Part de l'exploitant**

| | |
|---|---|
| Abonnement ordinaire (*) | 18,50€ HT |
| Part proportionnelle (en fonction de la consommation entre 0 et 200 m$^3$) | 0,659 € HT/m$^3$ |

**Part de la collectivité :**

| | |
|---|---|
| Abonnement ordinaire (*) | 58 € HT |
| Part proportionnelle (en fonction de la consommation entre 0 et 200 m$^3$) | 0,81 € HT/m$^3$ |

**Redevances et taxes**

| | |
|---|---|
| Redevance pour prélèvement de la ressource en eau | 0,057€/ m$^3$ |
| Fond de concours SMG | 0,16 €/ m$^3$ |
| Redevance pollution domestique | 0,31 €/ m$^3$ |
| TVA | 5,5% |

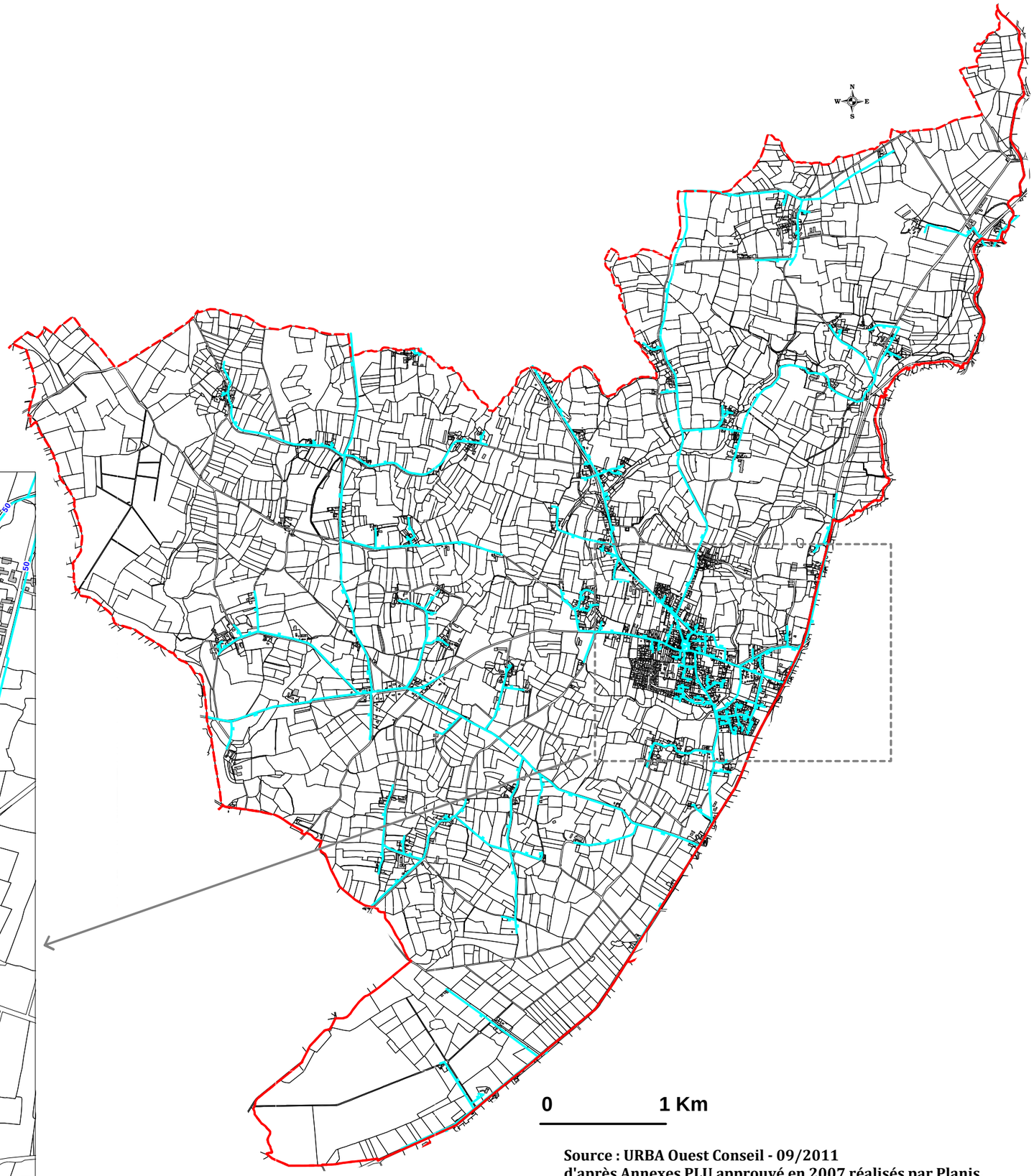
***Source : Rapport annuel SI des eaux de la vallée du Couësnon - Exercice 2012.***

# Le réseau d'alimentation en eau potable

Commune de Sens-de-Bretagne

**Légende :**

**réseau d'alimentation en eau potable**




**Source : URBA Ouest Conseil - 09/2011**
**d'après Annexes PLU approuvé en 2007 réalisés par Planis.**

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau et ou son renforcement.

## 8-4 Assainissement :

### Assainissement collectif :

#### La station :

Le traitement des effluents du bourg de Sens-de-Bretagne est assuré par **une station d'épuration à boues activées** qui a fait l'objet d'une extension en 2008-2009 permettant à cette dernière de passer d'accroître ses capacités.

La station d'épuration reçoit les effluents collectés par le réseau d'eaux usées de l'agglomération de la commune de de Sens-de-Bretagne mais également les effluents issus de la ZA de la Croix Verte de Vieux-Vy-sur-Couesnon. **Les caractéristiques générales de la station sont décrites ci-après :**

- *Procédé de traitement : Boues Activées Aération Prolongée*
- *CODE SANDRE : 0435326S0001*
- *Date de mise en service : janvier 1992,*
- *Nature des effluents : Domestique*
- *Exploitant : VEOLIA*
- *Réseau : Séparatif (100%)*
- *Exutoire : ruisseau des Vallées Ribault (Bassin versant du Couesnon)*

La capacité nominale de traitement des ouvrages est de 3 000 équivalents-habitants sur la base de la charge polluante en DBO5 (soit 180 kg/jour). L'arrêté d'autorisation de rejet date du 25/07/2007.

**Descriptif technique de la station d'épuration**

| Désignation | caractéristiques |
|---|---|
| **Poste de relèvement** | |
| • Pompes<br>• Bassin tampon | • 2 pompes de 75 m3/h<br>• Volume= 300 m3 – 1 hydro-éjecteur de 4.7 kW<br>• 2 pompes de 30 m3/h |
| **Prétraitement** | |
| • Matières de vidange<br>• Tamis rotatif | • Broyeur, fosse de réception et fosse de vidange<br>• Maille de 1 mm – compacteur de déchets |
| **Traitement biologique** | |
| • Bassin d'aération | • Volume= 623 m3<br>• 2 turbines de 15 kW<br>• 1 agitateur de 5 kW |
| **Clarification** | |
| • Clarificateur<br>• Recirculation<br>• Soutirage des boues | • Volume = 300 m3<br>• 2 pompes de 20 m3/h<br>• 1 pompe de 10 m3/h |
| **Déphosphatation** | |
| • Cuve de stockage<br>• Pompe doseuse | • FeCl3<br>• 2 unités |
| **Traitement des boues** | |
| • Tambour d'égouttage avec préparation automatique du polymère<br>• Pompe de soutirage<br>• Pompe de transfert vers silos | • Capacité=70 kg/MS/h |
| • silos | • volume silo 1 = 300 m3+agitateur 5.9 kW<br>• volume silo 2 = 500 m3 |

**Normes de rejet (25 JUILLET 2007)**

| Echantillon | Etiage (01/06 au 30/11) | | | Hors étiage (1/012 au 30/05) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (sur 24h) | Max | /24 h Mg/l | Rendement (%) | Max | /2h Mg/l | Rendement (%) |
| débit | 480 m3/j | | | 590 m3/j | | |
| MES | | 20 | 96 | | 30 | 93 |
| DCO | | 65 | 93 | | 90 | 88 |
| DBO5 | | 12 | 96 | | 20 | 93 |
| NTK | | 8 | 88 | | 10 | 81 |
| NGL | | 12 | 82 | | 20 | 70 |
| NH4 | | 2 | 91 | | 3 | 89 |
| PT | | 1 | 91 | | 2 | 85 |

| Débit maximum autorisé ($m^3/j$) | |
|---|---|
| Temps sec | 480 |
| Temps de pluie | 590 |

**Evolution des volumes moyens journaliers (moyennes annuelles)**

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|
| Volume entrant (m3/j) | 280 | 237 | 215 | 281 |
| Capacité (m3/j) | 590 | 590 | 590 | 590 |
| % de la capacité | 47 | 40 | 37 | 48 |

Source : Révision zonage d'assainissement - HYDRATEC - 12/2013.

Depuis 2009, le débit moyen reçu à la station d'épuration oscille entre 37% et 47% de la capacité des ouvrages.

Remarque : la station reçoit également des apports extérieurs à la commune :
• *des apports du poste de la ZA de la Croix Couverte à Vieux-Vy-sur-Couesnon,*
• *des matières de vidange.*

## Les réseaux :

Le linéaire de réseaux se compose de 9 554 ml de canalisations gravitaires. Ces dernières sont équipées de 271 regards et de 498 branchements. Le réseau est composé de collecteurs en Amiante Ciment pour les secteurs les plus anciens et en PVC pour les extensions les plus récentes.

La conduite de refoulement du poste de la ZA de la Croix couverte (DN81.4/90 mm) a un linéaire de 322 ml.

La collectivité a engagé une étude diagnostic en vue de réduire sensiblement les apports parasites à la station d'épuration.

## Le poste de relèvement :

Un seul poste est présent sur l'aire d'étude (10 m3/h). Il relève les effluents en provenance de la ZA de la Croix couverte de Vieux-Vy-sur-Couesnon vers le réseau communal de Sens de Bretagne.

## Le nombre de raccordés :

**Evolution du nombre d'abonnés**

| 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| 615 | 645 | 625 | 653 | 666 | 667 |

Source : Révision zonage d'assainissement - HYDRATEC - 12/2013.

En 2012, l'assiette totale de la redevance s'établissait à 47 345 $m^3$. La consommation en eau potable est un facteur essentiel d'information concernant les débits sanitaires rejoignant les collecteurs d'assainissement. Elle permet, en effet, de déterminer une dotation hydrique exprimée en litres par jour et par habitant raccordé au réseau de collecte des eaux usées.

**Evolution de l'assiette de la redevance**

| Assiette Redevance (m3/an) | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 42 101 | 45 832 | 41 538 | 46 410 | 49 175 | 47 345 |

Source : Révision zonage d'assainissement - HYDRATEC - 12/2013.

Au cours de ces trois années, les volumes assujettis n'ont respectivement représentés qu'entre 46 % et 61,4 % des volumes reçus à la station d'épuration traduisant la présente importante d'eaux parasites.

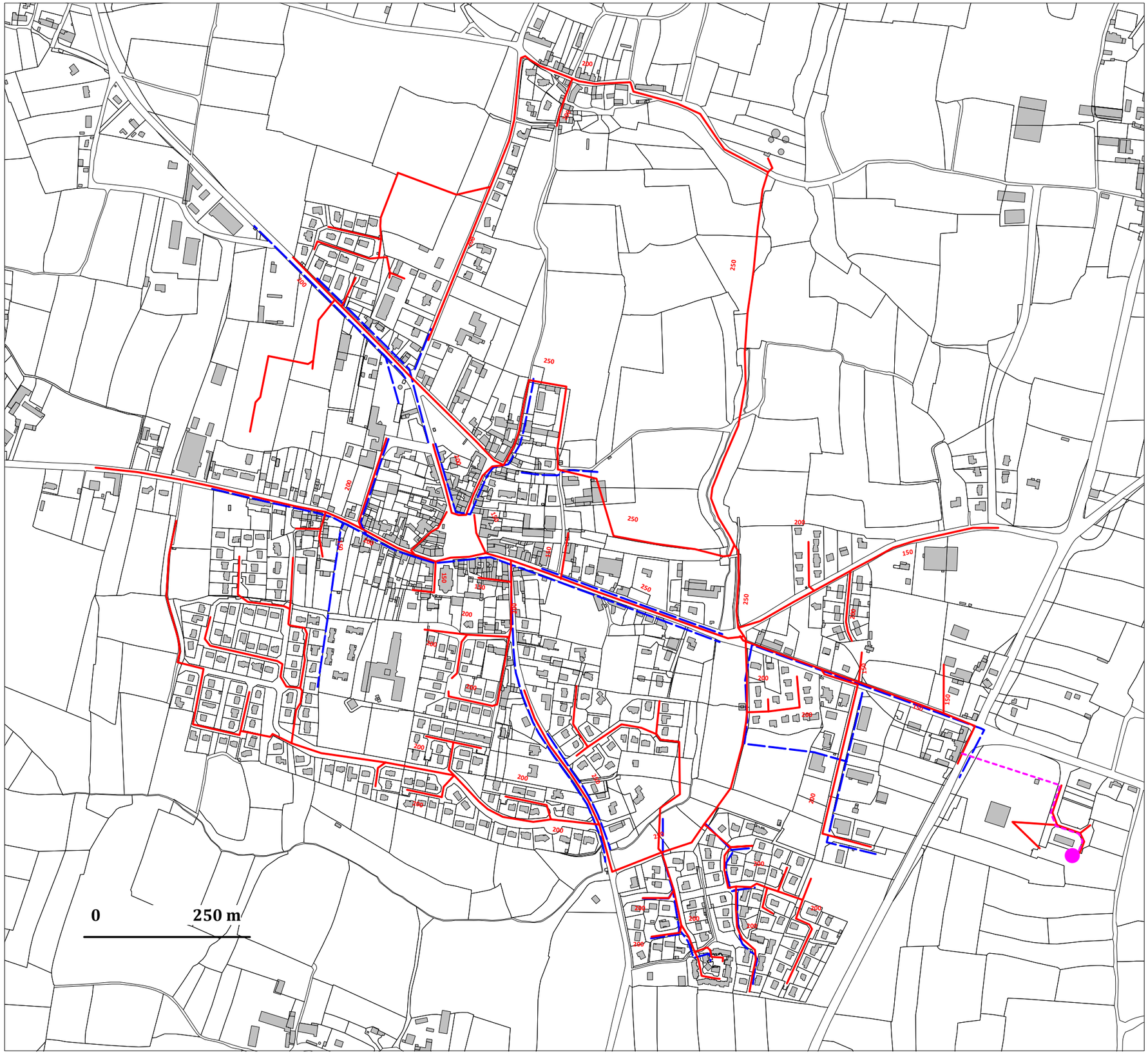
**Volumes assujettis et volumes traités – 2010 à 2012**

| | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|
| Volumes assujettis | 46 410 | 49 175 | 47 345 |
| Volumes traités | 86 657 | 80 129 | 102 874 |
| volumes assujettis/volumes traités | 53.6 | 61.4 | 46 |

Source : Révision zonage d'assainissement - HYDRATEC - 12/2013.

# Les réseaux de collecte des eaux usées et eaux pluviales

Commune de Sens-de-Bretagne




**Légende :**

**Eaux usées**

**Eaux pluviales**

**Source : URBA Ouest Conseil - 09/2011**
**d'après Plan de la Générale des Eaux 2004.**

## Les capacités résiduelles de la station d'épuration :

Le tableau suivant présente la capacité résiduelle moyenne de la station d'épuration sur la base des données de VEOLIA d'une part et du Conseil Général d'autre part (*année 2012*).

**la capacité résiduelle des ouvrages**

| | volume | DCO | DBO5 | MES | NTK | NGL | Pt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | m3/j | kg/j | kg/j | kg/j | kg/j | kg/j | kg/j |
| | Détermination de la capacité résiduelle de la station à partir de l'approche VEOLIA | | | | | | |
| Charge entrante | 281 | 350 | 128 | 221 | 21,7 | 21,9 | 3,1 |
| capacité | 590 | 450 | 180 | 270 | 45 | 45 | 12 |
| Charge moyenne | 48% | 78% | 71% | 82% | 48% | 49% | 26% |
| Capacité résiduelle | 52% | | 29% | | | | |
| | volume | DCO | DBO5 | MES | NTK | NGL | Pt |
| | m3/j | kg/j | kg/j | kg/j | kg/j | kg/j | kg/j |
| | Détermination de la capacité résiduelle de la station à partie de l'approche Conseil Général 35 | | | | | | |
| Charge entrante | 288 | 359,2 | 131,8 | 226,6 | 22,2 | 22,4 | 3,2 |
| capacité | 590 | 450 | 180 | 270 | 45 | 45 | 12 |
| Charge moyenne | 49% | 80% | 73% | 84% | 49% | 50% | 27% |
| Capacité résiduelle | 51% | | 27% | | | | |

Source : Révision zonage d'assainissement - HYDRATEC - 12/2013.

**De ce tableau, il ressort qu'à la fin 2012, la capacité résiduelle des ouvrages pouvaient être évaluée à :**
- 300 m3/j (hors mise en œuvre du programme de réduction des eaux parasites), soit 2000 EH à 150 l/j/EH,
- 48 kg de DBO5/j, soit 800 EH, soit 800 EH à 60 g/j/EH.

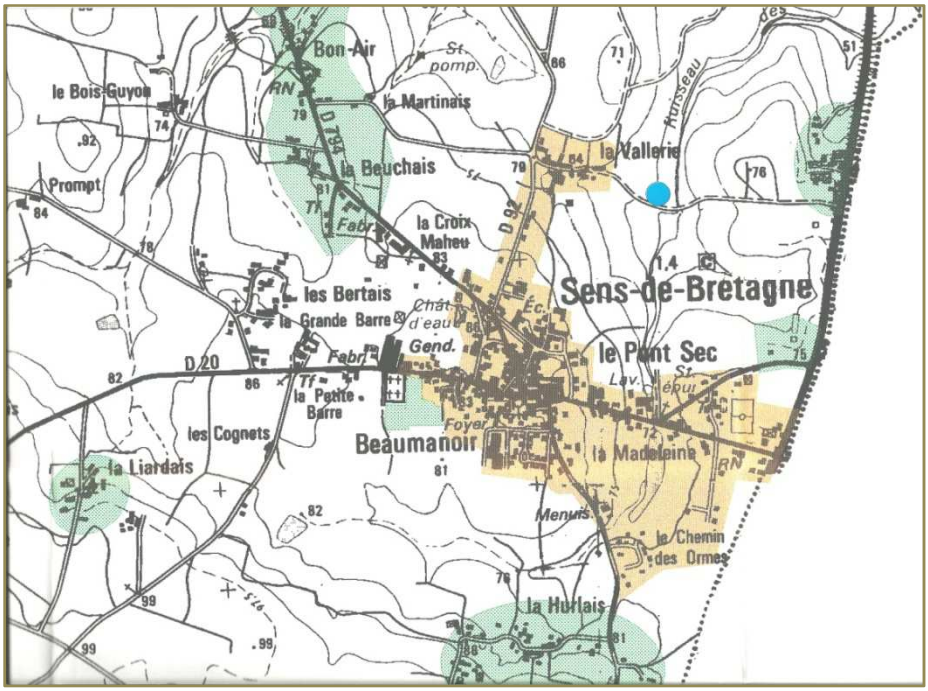
## Le zonage d'assainissement :

L'étude de « zonage d'assainissement » a été réalisée en 1999 par le bureau d'études CALLIGEE, délimitant les zones relevant de l'assainissement collectif et celle relevant de l'assainissement non collectif.

Il avait été retenu que seule l'agglomération relève de l'assainissement collectif (souligné en orange sur la carte ci-dessous). Les habitations isolées et les villages doivent, pour leur part, recourir à des systèmes d'assainissement individuels.

Lors de l'étude du zonage d'assainissement, de nombreux sondages pédologiques avaient été réalisés. Ces derniers concluaient à une grande variété d'aptitudes des sols à l'assainissement non collectif.

## Carte de zonage d'assainissement arrêté en 2000



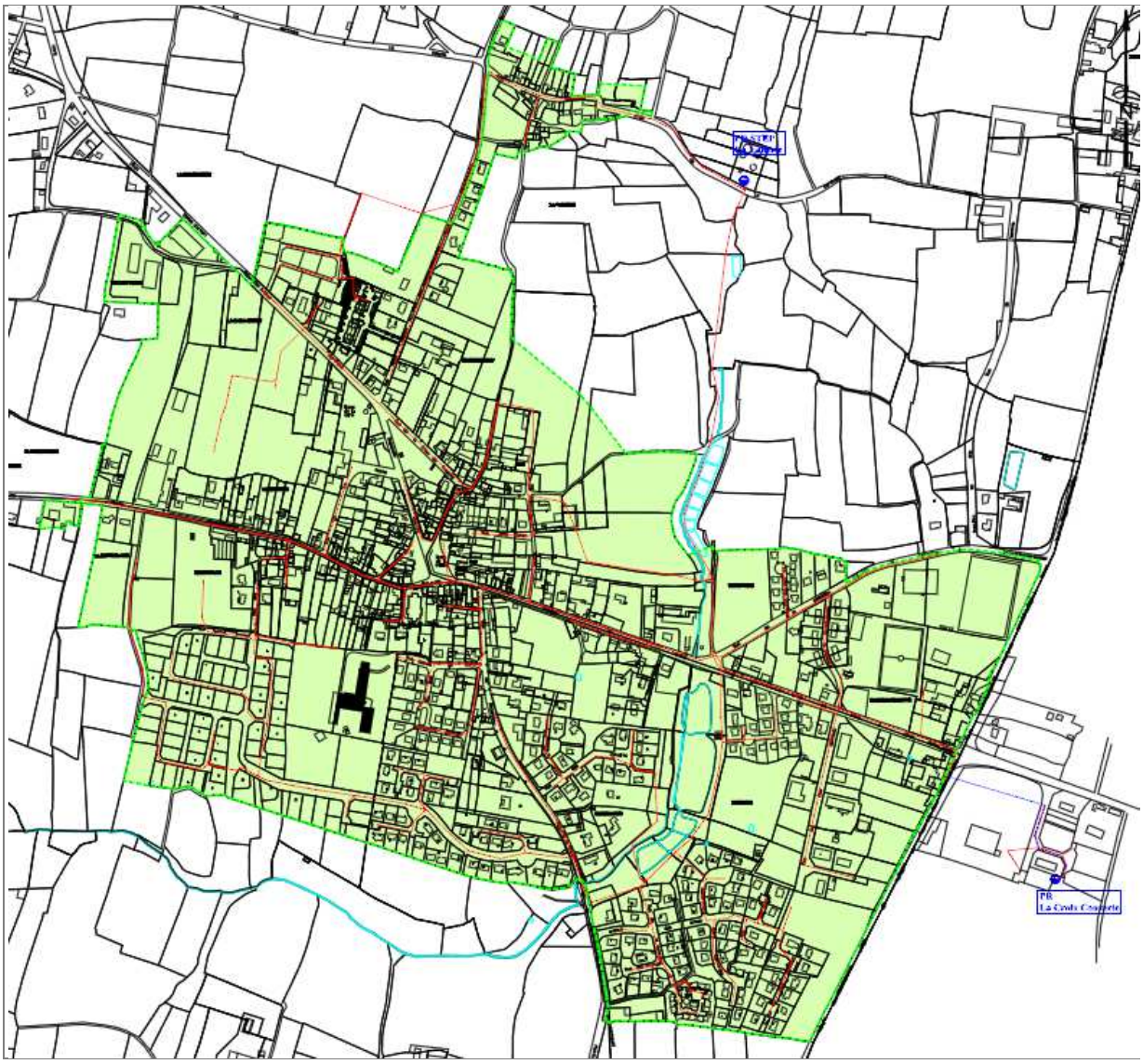

**Source** : CALLIGEE - Zonage d'assainissement 2000.

## Zonage d'assainissement : Une révision a été lancée

Une révision du zonage d'assainissement a été lancée de manière à mettre à jour ce document et le rendre compatible avec le projet de PLU révisé. L'étude a été confiée au Bureau d'études Hydratec. Selon ses investigations, les capacités résiduelles de la station permettent d'envisager un raccordement des futures constructions à la station d'épuration.

Néanmoins, une fois l'ensemble des zones "1AU" et "2AU" desservies par l'assainissement collectif et entièrement occupées, et au regard des charges polluantes moyennes actuellement reçues par la station, la capacité des ouvrages sera atteinte.

## Zonage d'assainissement : proposition de révision de la zone d'assainissement collectif :



Source : Révision zonage d'assainissement - HYDRATEC - 12/2013.

## Assainissement non-collectif :

### Le SPANC : Une obligation juridique…

La loi sur l'eau de 1992 a imposé aux communes de mettre en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif avant le 31 décembre 2005. La Communauté de communes du Pays d'Aubigné, pour sa part, a créé ce service depuis le 1er Octobre 2003.

Deux arrêtés, respectivement du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012, qui sont entrés en vigueur le 1er juillet 2012, ont révisé la réglementation applicable aux installations d'assainissement non collectif. Ces arrêtés reposent sur trois logiques :

• *Mettre en place des installations neuves de qualité et conformes à la réglementation,*

• *Réhabiliter prioritairement les installations existantes qui présentent un danger pour la santé des personnes ou un risque avéré de pollution pour l'environnement,*

• *S'appuyer sur les ventes pour accélérer le rythme de réhabilitation des installations existantes.*

Une distinction est faite entre :

• *les installations à réaliser ou à réhabiliter, pour lesquelles les contrôles de conception et d'exécution effectués par les SPANC déterminent la conformité à la réglementation en vigueur,*

• *les installations existantes, pour lesquelles le contrôle périodique de bon fonctionnement, d'entretien et d'évaluation des risques avérés de pollution de l'environnement et des dangers pour la santé des personnes permettent d'identifier les non-conformités éventuelles et les travaux à réaliser.*

L'arrêté « contrôle » tient compte des apports de la loi Grenelle II et limite donc l'obligation de réhabilitation aux installations qui présentent un danger pour la santé des personnes ou des risques avérés de pollution de l'environnement. Il vise également à objectiver et harmoniser les pratiques de contrôle des SPANC afin de placer l'ensemble des usagers sur un pied d'égalité.

### Synthèse de contrôles du SPANC sur la commune de Sens-de-Bretagne :

Un état des lieux a été réalisé sur le territoire communal. Les dispositifs d'assainissement non collectifs ont été regroupés en 7 classes distinctes :

- *ANC Correct, ANC Moyen, ANC Mauvais, ANC Non contrôlé, Logement inhabité/inhabitable, Absence d'installation, ANC Neuf ou en cours.*

Le tableau suivant présente l'état de l'assainissement non collectif à l'échelle communale. Seuls 40% des installations présentaient un fonctionnement correct.

**répartition des ANC en fonction de leur classement**

| Classification | Nombre d'installations |
|---|---|
| ANC Correct | 146 |
| ANC Moyen | 84 |
| ANC Mauvais | 66 |
| Non contrôlé | 23 |
| inhabité | 19 |
| absence d'installation | 1 |
| ANC Neuf ou en cours | 30 |
| **TOTAL** | **369** |

Source : Révision zonage d'assainissement - HYDRATEC - 12/2013.

## Les règles à respecter sont les suivantes :

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Problèmes constatés sur l'installation** | Zone à enjeux sanitaires ou environnementaux | | |
| | NON | OUI | |
| | | Enjeux sanitaires | Enjeux environnementaux |
| **Absence d'installation** | Non-respect de l'article L 1331-1-1 du code de la santé publique<br>Mise en demeure de réaliser une installation conforme<br>Travaux à réaliser dans les meilleurs délais | | |
| **Défaut de sécurité sanitaire** (contact direct, transmission de maladies par vecteurs, nuisances olfactives récurrentes)<br>**Défaut de structure ou de fermeture** des ouvrages constituant l'installation<br>**Implantation à moins de 35 mètres en amont hydraulique d'un puits privé déclaré** et utilisé pour l'alimentation en eau potable d'un bâtiment ne pouvant pas être raccordé au réseau public de distribution | Installation non conforme<br>Danger pour la santé des personnes<br>Travaux obligatoires dans un délai maximum de 4 ans<br>Travaux dans un délai maximum de 1 an en cas de vente | | |
| **Installation incomplète**<br>Installation **significativement sous-dimensionnée**<br>Installation présentant des **dysfonctionnements majeurs** | Installation non conforme<br>Travaux dans un délai maximum de 1 an en cas de vente | Installation non conforme - danger pour la santé des personnes<br>Travaux obligatoires dans un délai maximum de 4 ans<br>Travaux dans un délai maximum de 1 an en cas de vente | Installation non conforme - risque environnemental avéré |
| Installation présentant des **défauts d'entretien** ou une **usure de l'un de ses éléments constitutifs** | Liste de recommandations pour améliorer le fonctionnement de l'installation | | |

## Les règles d'implantation à respecter sont les suivantes :

- *Distance minimale de 35 ml par rapport à la présence d'un captage d'eau potable,*
- *Distance de l'ordre de 5 ml par rapport à l'habitation,*
- *Distance minimale de l'ordre de 3 ml par rapport aux limites de propriété,*
- *Dispositif de traitement à implanté en dehors des zones de circulation et de stationnement des véhicules,*
- *Dispositif de traitement à implanté en dehors des zones de cultures, de plantation ou de stockage.*
- *La couverture superficielle du dispositif de traitement doit être perméable à l'eau et à l'air.*

Source : Révision zonage d'assainissement - HYDRATEC - 12/2013.

## 8-5 Eaux pluviales :

***L'urbanisation modifie profondément les territoires et conduit à perturber le cycle naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings…) réduit l'infiltration de l'eau dans le sol et augmente ainsi le volume des eaux de ruissellement qui fait grossir les rivières. Les conséquences sont multiples : érosion des berges, crues plus brutales, …***

### Un enjeu qualitatif :

Les eaux de ruissellement sont parfois chargées de divers polluants tels que les métaux lourds, les hydrocarbures, … Le mauvais fonctionnement des réseaux peut poser problème et entraîner le dysfonctionnement des stations d'épuration.

**La loi sur l'eau précise la nécessité de maîtriser quantitativement et qualitativement les rejets d'eaux pluviales** et aujourd'hui, dans les opérations d'aménagement, les coûts des infrastructures liées à l'eau pèsent lourdement dans le bilan final de l'opération.

Les techniques alternatives d'aménagement apparaissent comme des solutions très performantes pour mieux maîtriser les eaux pluviales et les pollutions qui leur sont liées et améliorer les économies générales des systèmes d'assainissement.

### Le choix des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

La mise en place de ces techniques suppose un diagnostic pluvial du site et la prise en compte des caractéristiques environnementales (topographie, nature des sols) et une conception spécifique du projet, compatible avec le profil naturel du territoire.

Parmi ces techniques, peuvent être citées :
- *les chaussées à structure-réservoir stockent temporairement la pluie dans le corps de la chaussée,*
- *les puits évacuent les eaux de ruissellement directement dans le sol,*
- *les noues, aménagements paysagers permettent de recueillir les eaux de ruissellement,*
- *les bassins secs et en eau sont les solutions les plus utilisées actuellement,*
- *les tranchées d'infiltration, constituées de matériaux drainants permettent le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement, par exemple d'une voirie,*
- *les toits stockants constituent une réserve temporaire de quelques centimètres d'eau de pluie,*
- *les toitures vertes, sur lesquelles sont installées des plantes (plantes grasses, plantes des landes, des prés, herbe) afin de retenir l'eau de pluie offrent aussi une isolation supplémentaire et un avantage visuel,*
- *la perméabilisation des parkings et cheminements permet de limiter et maîtriser les débits et volumes rejetés dans le réseau. Plusieurs techniques sont possibles : mise en place de revêtements tels que les enrobés ou les bétons drainants, utilisation de dalles en bétons ou de pavés en ciment avec joints perméables, de dalles en pierres poreuses ou encore de dalles vertes ou dalles à gazon…*

### Sens-de-Bretagne

Sur la commune Sens-de-Bretagne, le centre bourg bénéficie d'un réseau de collecte des eaux pluviales du fait de sa desserte par un réseau de type séparatif.

Au niveau de l'espace rural, les eaux pluviales sont généralement collectées soit par des fossés soit par les espaces naturels.

**Rappel : En application de l'article L.2224-10 du code des collectivités locales, les communes doivent délimiter les zones :**
- où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales er de ruissellement.

**En conséquence, la réalisation d'un schéma directeur assainissement « eaux pluviales » préalable est préconisée de préférence simultanément avec celle du schéma afférent aux eaux usées, en vue …**
… de l'analyse de la configuration et du fonctionnement actuel du système d'assainissement pluvial,
… de l'organisation optimale des extensions urbaines en matière de collecte, et en tant que de besoin,
… de la maîtrise quantitative et qualitative des eaux de ruissellement.

**A ce jour la commune de Sens-de-Bretagne n'a pas réalisé de zonage d'assainissement des eaux pluviales.**

## 8-6 Ordures ménagères :

**La gestion des ordures ménagères** est assurée par le **Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Pays de Fougères (SMICTOM)**. Ce syndicat **collecte** et **traite** les déchets de 51 communes regroupant une population d'un peu plus de 74 000 habitants.

### Les missions du SMICTOM :

**1- la collecte :**

- La collecte des déchets ménagers résiduels et des déchets recyclable est assurée en régie sur les 51 communes du SMICTOM,
- La collecte du verre en apport volontaire est assurée par un prestataire de service,
- Exploitation des 7 déchetteries en régie,
- La collecte des piquants / coupant des particuliers est assurée via les pharmacies adhérentes par un prestataire de service.

**2- le traitement :**

- Le transfert, le tri ou le traitement des déchets sont assurés par des prestataires de service.

**3- la communication / la prévention :**

- Sensibilisation des usagers,
- Actions vers des publics cibles.

### Organisation de la Collecte :

La collecte des déchets est assurée une fois par semaine en porte à porte pour les ordures ménagères ainsi que pour les déchets recyclables sur l'ensemble des communes du SMICTOM.

La collecte du verre est effectuée en moyenne une fois par semaine. La fréquence est ajustée selon le taux de remplissage des colonnes.

Il existe sur l'ensemble du territoire du SMICTOM 194 colonnes pour le verre.

**Sur la commune de sens-de-Bretagne, on recense 5 colonnes** : *1 Rue Beaumanoir, 1 Résidence des Vergers, 1 Parking de La Poste, 1 au niveau de la Salle des Sports et 1 à la Déchèterie de La Rouelle.*

## La destination des déchets ménagers et assimilés :

### 1- les déchets ménagers résiduels et assimilés :

Le traitement des déchets ménagers résiduels est assuré par la société SITA Ouest.

Les déchets ménagers résiduels et assimilés collectés par les camions bennes du SMICTOM sont ensuite acheminés via le transporteur GELIN, vers le centre de stockage des déchets de classe II situé à Saint-Fraimbault-de-Prières en Mayenne. Ce site est une installation classée soumise à autorisation par arrêté préfectoral.

Dans le cadre du marché, une quantité limitée (7% des tonnages) des déchets ménagers et assimilés est évacuée vers l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM) de Vitré ou de Pontmain. Ces tonnages concernent principalement les collectes effectuées le samedi lié au décalage de collecte suite à un jour férié.

**Répartition des quantités d'ordures ménagères (O.M.) par mode de traitement**

| O.M. | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tonnes enfouies en CSD | 15 789 | 15 672 | 15 316 | 14 950 | 14 226 | 13 807 | 13 290 |
| Tonnes incinérées | 1 120 | 582 | 559 | 482 | 668 | 709 | 941 |

Source : SMICTOM du pays de Fougères / Rapport annuel 2012

**En 2012, le SMICTOM du Pays de fougères a collecté 14 230 tonnes d'ordures ménagères et déchets assimilés correspondant à 192 kg/hab. /an contre 196 en 2011 (baisse du tonnages de 2%). En 10 ans, on a enregistré une baisse de 28% des tonnages correspondant à 77 kg par habitant.**

### 2- les déchets ménagers recyclables :

Dans un premier temps, les déchets recyclables sont collectés et transférés vers le centre de tri de SITA Ouest situé à Vitré (35). Une fois mis en balle, les matériaux sont ensuite envoyés vers des usines de recyclages différentes suivant le type de matériaux à recycler.

Le verre, après collecte, est vidé sur une plateforme de transfert située à Fougères (35) et acheminé vers l'usine de recyclage.

### 3- les déchets valorisables, encombrants et dangereux

Suivant le type de déchets collectés, ces derniers sont acheminés vers des centre de stockage de classe II ou III (Divers et gravats), vers des usines de recyclage (Bois, carton), vers des centres de compostages (déchets verts), des usines de démantèlement ou de traitement, ...etc.

## Les déchèteries

**En 2012, 7 déchèteries** couvrant l'ensemble du territoire sont exploitées par le **SMICTOM du Pays de Fougères** :

- *Javené , mise en service en 2010,*
- *Saint-Aubin-du-Cormier, mise en service en 1997,*
- *Tremblay, mise en service en 1997,*
- *Saint-Georges-de-Reintembault, reprise en gestion en 2000,*
- *Saint-Brice-en-Cogles, mise en service en 2001,*
- *Bazouges-la-Pérouse, mise en service en 2001,*
- *Sens de Bretagne, mise en service en 2001.*

Toutes les déchèteries sont grillagées, gardiennées et équipées d'un quai de déchargement.

**La commune de Sens-de-Bretagne accueille une de ces déchèteries au lieu-dit La Rouelle**.

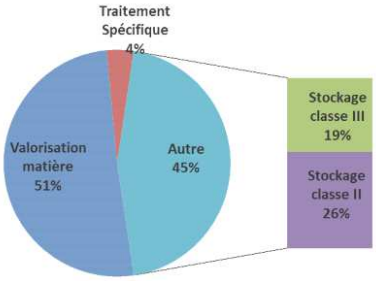
Les déchèteries accueillent essentiellement les déchets occasionnels des ménages mais également des artisans et commerçants sous certaines conditions techniques et financières.

**En 2012, 21 713 tonnes de déchets ont été collectées par le biais des déchèteries, soit 296 kg/ habitant** (contre 278 kg en 2011)**.**

En 2012, **250 973 personnes** sont venues en déchèterie, soit un ratio d'environ 3,39 visites en moyenne sur l'année par habitant (3,41 en 2011).

**La déchèterie de Sens-de-Bretagne a collecté 1541 tonnes de déchets en 2012.**

Le graphe suivant présente la répartition quantitative des déchets collectés en déchèterie, par mode de traitement.




Source : SMICTOM du pays de Fougères / Rapport annuel 2012

**51% des déchets déposés en déchèterie font l'objet d'une valorisation.**

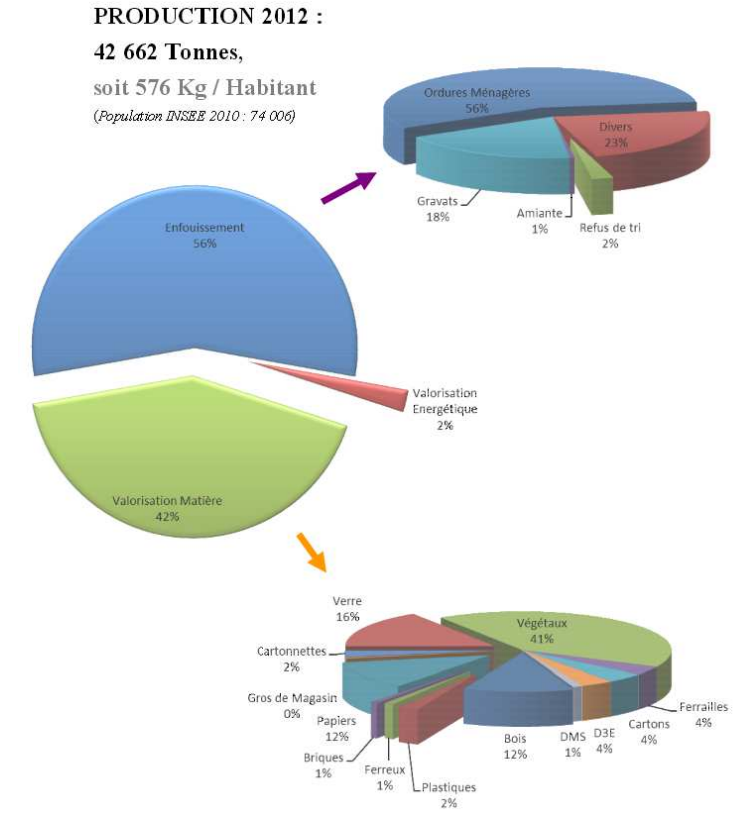
## La Recyclerie :

Ouverte en mars 2010, la recyclerie est un équipement qui permet d'effectuer un tri supplémentaire pour éviter que des objets pouvant encore servir (quincaillerie, mobilier, petit appareil domestique, mercerie, jouets, jeux, outillage.....) soient jetés, ce qui contribue ainsi à diminuer l'enfouissement.

**En 2012**, les déchets déviés de la déchèterie de Javené vers la recyclerie sont de 160 tonnes.

Plus de 143 tonnes ont été valorisées par la recyclerie. Les déchets valorisables sont ensuite testés, remis en état pour ensuite être envoyés vers le magasins d'Emmaüs situé rue de Paron à Fougères.

## La production de déchets :




Source : SMICTOM du pays de Fougères / Rapport annuel 2012

La quantité globale de déchets collectés et traités sur le territoire du SMICTOM du Pays de Fougères est en augmentation de 1.87 % pour l'année 2012. Cette augmentation est liée aux apports des déchets en déchèteries :

*+5.5% de déchets en déchèteries, dont +28 % de tri de déchets de bois,*

*-1% de déchets recyclables,*

*- 2% d'ordures ménagères.*

### La redevance :

La Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères (REOM) a été généralisée à l'ensemble du territoire en 2003.

Les conditions de tarification sont inchangés depuis cette date. Ce sont environ 32 878 foyers qui sont ainsi facturés. Il existe 4 catégories de foyers :

*- 1 personne représentant 12 348 foyers (85 €),*

*- 2 personnes représentant 16 7547 foyers (152 €),*

*- 3 personnes et plus représentant 3776 foyers (218 €),*

*- les résidences secondaires représentant 1081 foyers (contribution forfaitaire de 111 €).*

Source : SMICTOM du pays de Fougères / Rapport annuel 2012

### Bilan du coût par habitant en 2010 :

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|
| collecte | 26 | 26 | 28 | 28 |
| traitement des déchets ménagers | 18 | 17 | 17 | 18 |
| déchèterie | 18 | 16 | 16 | 18 |
| tri sélectif | 3 | 1 | -1 | -3 |
| communication prévention | 1 | 0 | 2,0 | 3 |
| **TOTAL** | **64** | **60** | **60** | **60** |

Source : SMICTOM du pays de Fougères / Rapport annuel 2012

Lors des réflexions concernant le futur projet de PLU, les données concernant le ramassage des ordures ménagères devront être pris en compte. Si nécessaire, des emplacements peuvent être éventuellement réservés pour la création de nouveaux points de collecte ou de colonnes de tri.

## 8-7 Défense incendie :

Sur le territoire de Sens-de-Bretagne, la défense incendie est assurée par 39 points d'eau dont 9 poteaux incendie, 13 plans d'eau naturel, 5 points d'aspiration CCF, 10 puisards d'aspiration, 1 réservoir artificiel à ciel ouvert, et 1 réservoir artificiel.

Ces "équipements" de défense contre l'incendie ont été vérifié **en 2013** et un rapport a été envoyé à la commune.

**Liste des points d'eau :**

| N°PEI | Adresse | Type | Statut | Disponibilité | Anomalies constatées (voir liste des anomalies page suivante) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Rue de la Poste | PI 100 mm | Public | Disponible | 17 |
| 3 | Rue Jeanne de Malmains | PI 100 mm | Public | Disponible | 23, 13, 17 |
| 4 | Avenue Philippe de Volvire | PI 100 mm | Public | Disponible | 17 |
| 7 | Rue de la Madeleine | PI 100 mm | Public | Disponible | 12, 17 |
| 9 | Rue du Clos Bertrand | PI 100 mm | Public | Disponible | 12, 17 |
| 11 | Rue de la Minardais | PI 100 mm | Public | Disponible | 17 |
| 12 | LA HURLAIS | PI 100 mm | Public | Disponible | 12 |
| 15 | LES CROIX ROUGES | PI 100 mm | Public | Disponible | 23 |
| 21 | Rue de la Vallée | PI 100 mm | Public | Disponible | 23 |
| 22 | LA VALLERIE | Puisard aspiration | Public | Indisponible | 5, 20, 8 |
| 23 | LA PORTE | Puisard aspiration | Public | Indisponible | 5, 20, 8 |
| 24 | LA CHEVRIE | Puisard aspiration | Public | Indisponible | 5, 20 |
| 25 | LA HAUTE SENSIE | Puisard aspiration | Public | Indisponible | 5, 20 |
| 26 | LA FROMENDAIS | Puisard aspiration | Public | Indisponible | 20, 8 |
| 27 | LA LIARDAIS | Puisard aspiration | Public | Indisponible | 5, 20 |
| 28 | LE PETIT AUNAY | Puisard aspiration | Public | Indisponible | 20, 8 |
| 29 | LES BERTAIS | Puisard aspiration | Public | Indisponible | 5, 20, 8 |
| 32 | LA BEDORAIS | Puisard aspiration | Public | Indisponible | 5, 20, 8 |
| 43 | SAINT-GRAVE | Puisard aspiration | Public | Disponible | 20 |
| 30 | Avenue Philippe de Volvire | Plan d'eau naturel | Public | Indisponible | 20 |
| 31 | Rue du Clos Bertrand | Plan d'eau naturel | Public | Indisponible | 1, 20 |
| 39 | LE MOULI DU PONT | Plan d'eau naturel | Public | Disponible | 20 |
| 40 | MONTIBOUARD | Plan d'eau naturel | Privé | Disponible | 20 |
| 41 | LA PORTE | Plan d'eau naturel | Privé | Indisponible | 1, 20 |
| 42 | LA BAUCHAIS | Plan d'eau naturel | Privé | Indisponible | 1,20 |
| 44 | LES ARCHERES | Plan d'eau naturel | Public | Disponible | 23, 20 |
| 46 | LE BOURG NEUF | Plan d'eau naturel | Privé | Disponible | 23, 20 |
| 47 | BOESSEL | Plan d'eau naturel | Privé | Disponible | 20 |
| 48 | LE MOULIN DE BOESSEL | Plan d'eau naturel | Public | Indisponible | 1, 20 |
| 52 | LE GRAND AUNAY | Plan d'eau naturel | Privé | Disponible | 20 |
| 58 | LE BAS TILLE | Plan d'eau naturel | Privé | Disponible | 20 |
| 59 | LE PONT GOMERY | Plan d'eau naturel | Public | Indisponible | 1, 20 |
| 33 | Rue de l'Hermine | Point d'aspiration CCF | Privé | Disponible | 20 |
| 36 | LA MARTINAIS | Point d'aspiration CCF | Privé | Disponible | 20 |
| 37 | LE ROCHER PASQUET | Point d'aspiration CCF | Privé | Disponible | 20 |
| 45 | LES BERTAIS | Point d'aspiration CCF | Privé | Indisponible | 1, 20 |
| 55 | L'ETOILE | Point d'aspiration CCF | Privé | Disponible | 20 |
| 50 | LE GRAND AUNAY | Réserve naturelle | Public | Disponible | 20 |
| 56 | BON AIR (tracteur pulling) | Réservoir artificiel | Privé | Disponible | 20 |

Source : Visite SDISS - 2013.

**Liste des anomalies :**

| | |
|---|---|
| 1 | PEI inaccessible |
| 5 | Vanne de barrage du PEI inaccessible |
| 8 | Ouverture impossible |
| 12 | Un ou plusieurs bouchons manquants |
| 13 | Un ou plusieurs bouchons détériorés |
| 17 | Coffre détérioré |
| 20 | Panneau de signalisation absent |
| 23 | Végétation envahissante |

Source : Visite SDISS - 2013.

**Rappel :** les normes actuellement en vigueur prévoient que soient déclarés conformes les PI et BI de diamètre 100 mm ayant la possibilité de délivrer un débit 60 m³/h à une pression de 1 bar pendant une durée minimale de 2 heures.

Tout projet d'urbanisme devra être conçu de telle manière que la protection incendie soit assurée. Lorsque le PLU sera approuvé, la défense incendie dans les zones constructibles est considérée comme acquise. Son absence peut constituer un refus des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

La responsabilité de la commune peut-être engagée si l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours.

On pourra éventuellement mettre en place des emplacements réservés sur des terrains destinés à la mise en place de nouveaux équipements de lutte conte l'incendie si le besoin s'en faisait ressentir.

## 8-8 Eolien :

### Une Charte éolienne en Ille et Vilaine

A l'échelle de la région Bretagne, l'Ille-et-Vilaine est le département doté du plus petit potentiel éolien, du fait de sa faible superficie en façade maritime. Il reste néanmoins dans un secteur venté disposant de potentialités de développement des installations éoliennes terrestres.

La charte a été élaborée pour favoriser localement le développement de l'énergie éolienne et répondre ainsi aux directives européennes, dans le souci toutefois, de limiter les impacts de ce développement sur l'environnement, les nuisances de toutes sortes et en particulier celles liées au paysage.

Une analyse plus fine des potentiels, au niveau de chaque pays, a été étudiée par les comités techniques réunis dans chaque pays du département.

### Potentiel éolien du Pays de Rennes

Le Pays de Rennes a été associé à l'étude pilotée par l'Ademe et EDF, et réalisée par Espace Éolien Développement. L'objectif général était de dresser une cartographie des sites potentiels et de préciser les critères de faisabilité et les contraintes d'implantation.

L'étude a été transmise à tous les élus du pays afin qu'ils disposent des éléments nécessaires pour apprécier au mieux le potentiel de leur territoire et puissent se positionner vis-à-vis des souhaits d'implantation des promoteurs, sachant que l'implantation d'un site éolien est une opération industrielle, soumise à l'approbation de la préfecture départementale.

**Le potentiel éolien du Pays de Rennes est :**

- *favorable au Nord-Ouest et au Sud-Est, sur les collines entourant la cuvette rennaise,*
- *moyen au Sud-Ouest, à cause de l'absence de relief,*
- *et défavorable au Nord-Est de Rennes, où l'agglomération et les importantes surfaces boisées freinent le flux du vent.*

Au total, 80 zones sont favorables à l'implantation d'éoliennes. Toutefois, deux points majeurs limitent leur intérêt : la faible surface de ces zones : le développement éolien sur le Pays de Rennes ne pourra être que diffus, leur éloignement par rapport aux postes sources électriques (situés à plus 7,5 km).

**Au total, 13 sites ont été identifiés**, dont celui d'Orgères, où 7 éoliennes pourraient être implantées pour une puissance totale de 10,5 MW. Les autres sites sont répartis sur les communes de **Romazy ,Vieux-Vy-Sur-Couesnon, Guipel, Vignoc, Acigné, Cintré, La Chapelle-Thouarault, Nouvoitou et Saint-Aubin-du-Pavail.**

Chacun de ces sites est de faible surface et toute implantation doit faire l'objet d'études approfondies.

### Au niveau communautaire, une étude "Zone de développement éolien"

La Communauté de communes du Pays d'Aubigné a lancé en juillet 2012 une étude "Zone de Développement Eolien" (ZDE) sur le Pays d'Aubigné afin de connaître le potentiel de développement de l'éolien et d'identifier des zones propices à l'accueil d'éoliennes sur le territoire.

Le Pays d'Aubigné est en effet susceptible d'accueillir des éoliennes. Afin d'étudier les possibilités d'un développement cohérent sur son territoire, la collectivité a choisi de lancer une étude visant à déterminer le potentiel de développement de l'éolien et devant déboucher sur une Zone de développement éolien (ZDE).

**La Définition d'une Zone de développement éolien (ZDE) :**

Une zone de développement éolien définit un périmètre dans lequel s'appliquera le principe d'obligation d'achat de l'électricité produite par des aérogénérateurs, à un tarif fixé sur une période donnée et selon les sites. Ce sont dans ces zones uniquement que pourront s'implanter les futurs projets éoliens.

**Les éléments pris en compte dans la définition d'une ZDE :**

L'ensemble des secteurs éoliens potentiellement accessibles ont été identifiés. Ont ainsi été étudiées les caractéristiques techniques (*servitudes, gisement éolien, possibilité de raccordement au réseau, sécurité publique, archéologie...*), environnementales (*enjeux identifiés sur les zones*) pour faire ressortir les secteurs "techniquement accessibles". Parallèlement, une étude paysagère a été menée indépendamment et un "scénario idéal" d'organisation de l'éolien, du point de vue strictement paysager a été ainsi établi.

La corrélation de ces deux approches techniques et paysagères et le croisement des différentes analyses permet alors d'élaborer une stratégie territoriale d'implantation des parcs éoliens, traduite ensuite sous forme de ZDE.

**La validation des ZDE :** Le conseil communautaire a décidé d'approuver la création de la zone de développement éolien comme suit :

• **Grand éolien :**
- *zone 1 : communes de Sens de Bretagne et Feins, puissance maximale de 12 à 15 MW*
- *zone 2 : communes de Feins et Andouillé-Neuville, puissance maximale de 10 à 12 MW*

• **Moyen éolien :**
- *zone 4 : communes de Gahard, St-Aubin d'Aubigné et Andouillé-Neuville, puissance maximale de 3 MW*
- *zone 5 : communes de Sens de Bretagne, Gahard et Vieux-Vy-sur-Couesnon, puissance maximale de 4 MW.*

**Un projet concernant le territoire de Sens-de-Bretagne**

La commune de Sens-de-Bretagne et la communauté de communes du Pays d'Aubigné se sont positionnées favorablement pour la réalisation d'une étude de faisabilité pour l'implantation d'un parc éolien par EDF Énergies Nouvelles, filiale du groupe EDF spécialisée dans la production d'énergies renouvelables.

Six à sept éoliennes de deux méga watt, hautes de 78 mètres (118 m en bout de pâle) pourraient être implantées sur une zone située à l'Ouest de la commune de Sens, à cheval sur les communes de Sens, Feins et Marcillé-Raoul.

Le projet de PLU devra intégrer les projets de développement éolien sur son territoire de manière à ne pas les compromettre. Néanmoins elle doit prendre en compte l'existence d'une servitude T7 lié à la présence d'un couloir aérien dépendant du ministère de la défense et limitant les obstacles à une hauteur de 90 mètres.

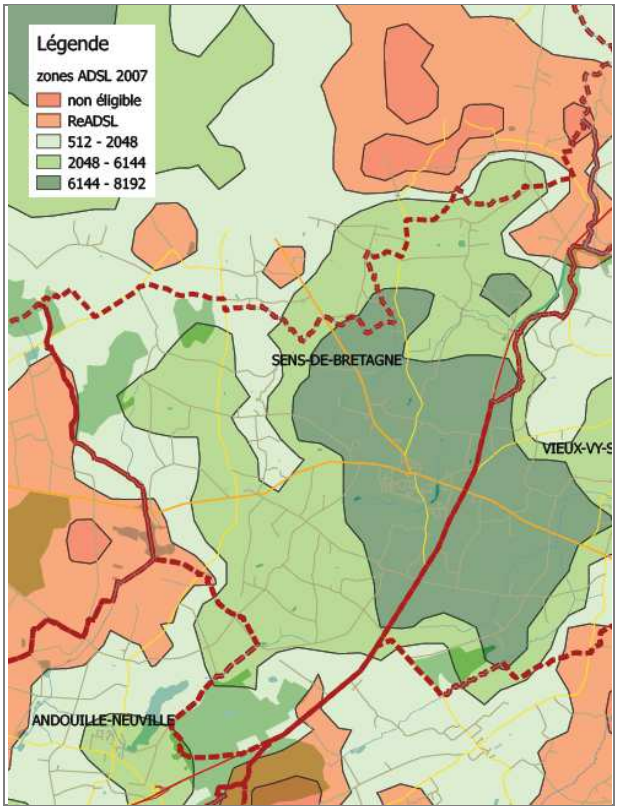
**Rappel :** les éoliennes d'autoconsommation de moins de 12 mètres échappent à toute demande d'autorisation préalable.

## 8-9 Couverture par les réseaux de téléphonie mobile :

La commune de Sens-de-Bretagne est desservie par les différents réseaux de téléphonie mobile. Une antenne relai est implantée au niveau de la zone d'activités du Clos Bertrand, le long de la RD 175 (Bouygues, Orange et SFR).

La commune dispose d'une bonne couverture en téléphonie mobile grâce à la présence entre autre d'une antenne relai sur son territoire.

## 8-10 Accès au Haut Débit :




Source : Communauté de communes - 2013.

La plupart des foyers ou activités de la commune ont accès à Internet à Haut débit. Seul l'extrême Ouest du territoire communal n'est desservi que par un réseau ADSL Bas débit (*moins de 2 mégas*).

Développer le très haut débit pour tous d'ici 2030, tel est l'objectif du projet Bretagne Très Haut Débit. Ce projet résulte d'un travail initié par l'Etat et le Conseil régional et d'un partenariat actif avec l'ensemble des Conseils généraux bretons. Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique adopté par le Conseil général d'Ille-et-Vilaine au printemps 2012 poursuit ce même but.

Le Département d'Ille-et-Vilaine, au sein du projet Bretagne Très Haut Débit, est ainsi le coordonnateur de la territorialisation de la première phase (2013-2017) de déploiement sur son territoire, dont l'objectif est d'équiper sous initiative publique 38 500 lignes en fibre optique à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine.

Pour ce faire, chaque territoire communautaire doit donc définir ses priorités quant au déploiement du Très Haut Débit.

L'accès à Internet Haut Débit ne devrait ne plus poser de problème à terme.

**Dans l'ensemble, il faudra veiller à ce que les services et équipements publics proposés par la commune de Sens-de-Bretagne soient en concordance avec le niveau de population que la commune accueille et souhaite accueillir dans le cadre de son projet de développement.**

# Partie 2 :

# JUSTIFICATIONS ET EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

# 1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## 1-1 Les grandes orientations retenues dans le cadre du PADD :

** Un développement résidentiel maîtrisé, ouvert à tous et confortant l'espace aggloméré,*

** Préserver la dynamique économique communale,*

** Garantir un niveau d'équipements adapté à la commune et à son développement, et faciliter l'accès aux communications numériques pour tous,*

** Améliorer et sécuriser les conditions de déplacements sur le territoire communal,*

** Mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et le cadre de vie,*

** Permettre le développement de la production des énergies renouvelables,*

** Prendre en compte les risques naturels et les nuisances connus.*

## 1-2 Un développement résidentiel maîtrisé, ouvert à tous, et confortant l'espace aggloméré :

- **Concernant le choix d'un projet de rythme d'accueil 25 logements en moyenne par an :**

*Rappelons que depuis le début des années 2000, il a été créé une moyenne d'environ 26,4 nouveaux logements e, moyenne par an sur la commune, et ce prioritairement au niveau ou aux abords de l'agglomération. On notera que cette évolution urbanistique a permis d'assurer qu'une croissance soutenue de la population communale de l'ordre de 1000 habitants complémentaires, soit une croissance moyenne de l'ordre de + 4,8% en moyenne par an entre 1999 et 2010.*

Même si le PLH établi à l'échelle communautaire invitait la commune de Sens de Bretagne à accueillir 35 logements en moyenne par an, la commune a préféré retenir un objectif moins soutenu, mais aussi légèrement moins soutenu que le rythme de création de logements enregistré sur les 10 dernières années (*intégrant la période du boom immobilier des années 2000*). Il a été fixé à 25 logements en moyenne par an.

Avec cet objectif, la commune souhaite maintenir sa croissance démographique, mais de manière plus raisonnée. Avec cet accueil de logements programmés, la commune pourrait atteindre une population de l'ordre de 3000 habitants à l'horizon 2024.

*-- Ce projet d'accueil reste cohérent avec le dimensionnement général de la commune, les capacités de ces équipements existants, et les évolutions programmées,*

*-- Ce projet d'accueil va permettre de maintenir la dynamique commerciale et de services existante, qui fait de Sens-de-Bretagne un véritable "pôle rural" et non une simple "commune dortoir".*

- **Concernant la recherche de mixité de population via une diversification des formes urbaines et de l'offre en habitat :**

*On notera au préalable, que la commune de Sens-de-Bretagne depuis le début des années 2000 a eu tendance à développer une offre assez standardisée essentiellement composée de logements individuels, plutôt de grande taille, et en accession.*

Il existe un véritable souhait de plus de "mixité" afin de répondre à certains besoins spécifiques qui ne sont aujourd'hui pas satisfaits.

La commune souhaite pouvoir continuer accueillir de nouvelles familles dans des logements en accession, mais souhaite également pouvoir diversifier son parc de logements. La commune souhaiterait pouvoir, dans le cadre du projet de PLU, développer l'accueil de logements locatifs de type 4 et 5 à loyer modéré (*seulement 4% de logements HLM en 2010*), et de logements de petite taille de type 2 ou 3 en centre ville de manière à répondre aux besoins des personnes âgées de la commune mais aussi des communes voisines soucieuses de se rapprocher des commodités, et des jeunes actifs qui ne trouvent pas forcément de petits logements à louer.

A l'issue du PLU, les élus souhaiteraient que 50 logements de type locatifs à loyers modérés (*soit 20% de l'ensemble des logements qu'il est prévu d'accueillir / PLH fixait l'objectif d'accueil à 12% pour Sens de Bretagne*), et 50 à 60 logements de type 2 ou 3 soient créés .

***Rappelons :***

*… que la mixité est indispensable, pour soutenir la rotation démographique, la dynamique locale, pour l'équilibre social en général mais également pour le bon fonctionnement des équipements existants. Une bonne mixité de population facilite la gestion des équipements.*

*…qu'elle sera atteinte en diversifiant les types d'accueil (création de quartiers mixtes associant habitat individuel, collectif, habitat intermédiaire, logements locatifs, habitat pour les personnes âgées, …).*

- **Concernant la volonté de soutenir la dynamique démographique en accueillant de nouvelles familles sans négliger le maintien voire l'accueil des séniors et des jeunes actifs sur le territoire :**

Il existe un véritable souhait de pouvoir accueillir de nouvelles familles sur le territoire de manière ...

*... à maintenir de manière plus raisonnée la dynamique démographique enregistrée depuis le début des années 2000,*

*... à maintenir un bon fonctionnement mais aussi la diversité des équipements développés sur le territoire communal,*

*... à maintenir la dynamique et la diversité commerciale et de services, ... etc.*

Mais parallèlement à ce souhait, il existe également une volonté de répondre aux besoins d'une population âgée qui a tendance à s'installer au niveau de communes pôles comme Sens de Bretagne, qui a besoin d'être implantée à proximité de l'offre commerciale et de services pour rester indépendante de plus en plus longtemps, ... mais aussi des jeunes actifs qui recherchent des logements de petite taille pour débuter leur parcours résidentiel.

Hormis un site (*celui faisant face à la supérette, avenue Philippe de Volvire*), les élus n'ont pas souhaité identifier les secteurs sur lesquels ces logements de type T2 ou T3 doivent être créés. Néanmoins, ils aimeraient pouvoir en accueillir 50 à 60 à terme (*environ 20 à 24% de l'offre d'accueil*).

- **Concernant le choix des sites de projets de façon générale :**

***Le projet d'accueil de nouveaux logements vise à un recentrage sur l'agglomération, ...***

*... **en priorité au sein de l'enveloppe urbaine formée par l'agglomération au niveau des enclaves encore non urbanisées*** : *site du Quartier du Clos Collet / Rue de la Poste, les 2 emprises au niveau de l'Avenue Philippe de Volvire, l'emprise à l'Est du cimetière Rue Saint-Nicolas, ancienne emprise du camping, ...* ),

*... **en partie Nord de l'agglomération longtemps privée de développement urbain du fait de la présence d'une exploitation agricole afin de rééquilibrer l'espace aggloméré autour de la centralité formée par la place de la mairie*** (*quartier du Pont Sec / Rue Raoul Foucher*), ***et un site de moindre importance en partie Ouest du cimetière***.

*Ces choix sont cohérents et répondent parfaitement aux prérogatives du Grenelle de l'environnement visant à une gestion économe de l'espace, à une maîtrise de l'étalement urbain, à une préservation des sites de production et des espaces naturels, …etc.*

*Ils vont permettre, via la restructuration et le recentrage des nouveaux quartiers sur l'agglomération, de donner plus de cohérence à l'espace urbain, de mettre un terme au mitage et de limiter l'étirement du tissu urbanisé.*

*Ils favorisent indirectement le maintien voir le développement de la dynamique communale (équipements, commerces et services de proximité en place, ...).*

*Ils conduisent à limiter les déplacements motorisés, et donc indirectement vont dans le sens d'une limitation de la production de gaz à effet de serre.*

*Ils sont vecteurs de plus de vie sociale.*

*Ils sont cohérents et logiques avec les autres projets en cours, programmés ou récemment réalisés de la collectivité.*

*Cette politique de développement et d'aménagement contribue à assurer la continuité urbanistique.*

*Le choix de ne pas développer les lieux dits au sein de l'espace rural pour les non agriculteurs est en parfaite cohérence avec le projet politique de la commune : " mettre l'accent sur l'agglomération, soutenir cette dernière et assurer le bon fonctionnement des commerces, services de proximité, des équipements, respecter le Grenelle de l'environnement, …".*

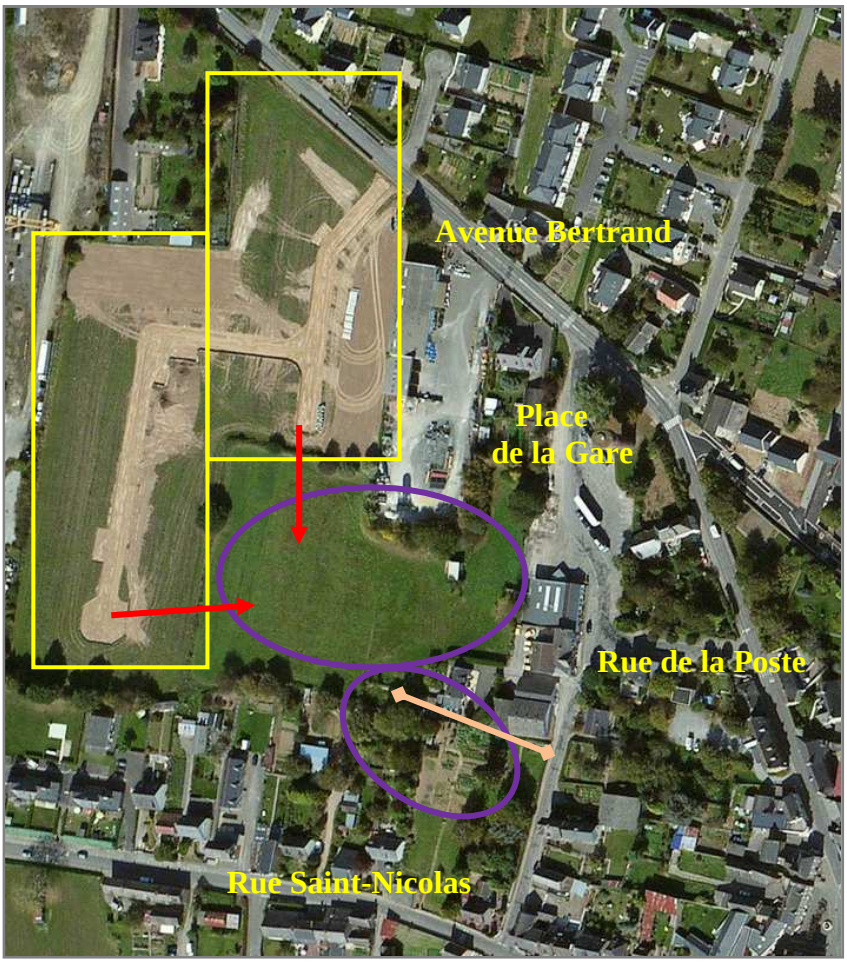
*Il n'est pas en contradiction avec l'histoire urbaine de la commune, dans la mesure où l'essentiel de l'urbanisation se concentre déjà dans l'agglomération.*

- **Concernant le choix des différents sites :**

**Des sites compris au sein de l'enveloppe urbaine et dont l'urbanisation est considérée comme prioritaire …**

**Ces sites qu'il est prévu d'urbaniser en priorité seront urbanisables dès l'approbation du PLU.**

**- "Le quartier du Clos Collet" :**




Il s'agit d'une enclave non urbanisée d'environ 1 hectare qui s'inscrit dans le prolongement du quartier du Clos Collet et qui s'appuie sur la première tranche du Clos Collet en partie Ouest et Nord, sur les fonds de parcelles des constructions implantées le long de la Rue Saint-Nicolas en partie Sud, et la place de la Gare et la maison médicale en partie Est.

La desserte de cette entité avait déjà été prévue dans le cadre de l'aménagement de la première tranche (*flèches rouges ci-dessus*).

Ce secteur pourrait être complété par l'aménagement de plusieurs fonds de parcelles (*environ 2500 m²*) dépendant de constructions implantées le long de la Rue Saint-Nicolas.

Cette intégration pourrait notamment permettre la création d'un accès vers la Rue de la Poste (*axe dessiné en rose*). Cette voie faciliterait ainsi le lien entre ce quartier et le reste de l'agglomération car aucun accès sur la place de la gare n'est prévu à ce jour. La création d'une telle voie permettrait une meilleure répartition des flux de circulation générés par le développement de ce quartier qui ne dispose aujourd'hui que d'un seul accès (Avenue Bertrand).

Ces deux sites pourront être aménagés de manière conjointe ou de façon complètement indépendante. Ils peuvent être facilement desservis par les réseaux présents aux abords de ces deux secteurs.

A terme, l'urbanisation de ces deux entités devra permettre l'implantation à minima de 26 logements.

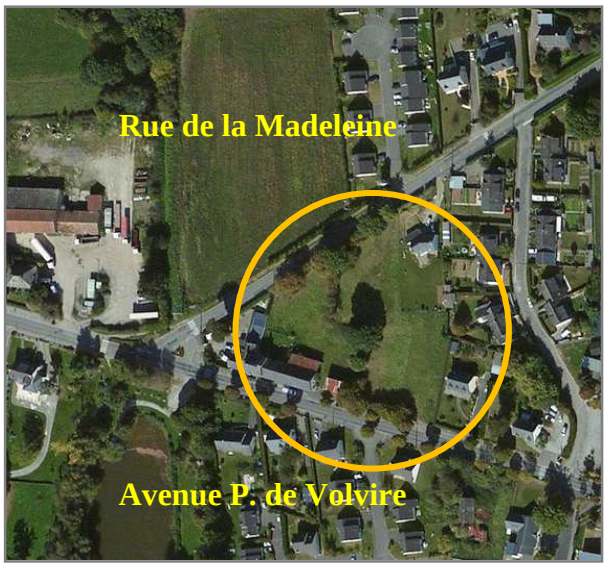
**- "Le secteur proche du cimetière" :**

Il s'agit d'une enclave non urbanisée adossée en partie Est du cimetière. Cette dernière est complètement encadrée par des secteurs urbanisés en partie Est et Sud, par le cimetière en partie Ouest, et la Rue Saint-Nicolas en partie Nord.

On aurait pu imaginer, vu sa situation, qu'elle puisse servir de point d'appui à un éventuel étoffement du cimetière. Or une extension a déjà été aménagée en partie Sud du cimetière, et il n'y a donc aucune raison aujourd'hui de bloquer cette emprise pour permettre une éventuelle extension.

Cette emprise à vocation à terme à être urbanisée. Elle devra accueillir au minimum 6 logements.
La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux.

**- "L'îlot compris entre l'Avenue Philippe de Volvire et la Rue de la Madeleine" :**




Il s'agit d'un îlot faiblement urbanisé s'insérant au milieu d'espaces urbanisés et délimitée par deux axes routiers : la Rue de la Madeleine et l'Avenue Philippe de Volvire .

Elle peut donc tout à fait être le support d'un projet à vocation résidentielle qui permettrait de densifier le quartier tout en préservant des espaces de jardins et un accès aux constructions existantes.

Elle devra accueillir au minimum 10 logements. La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux.

**- "l'emprise du camping" :**

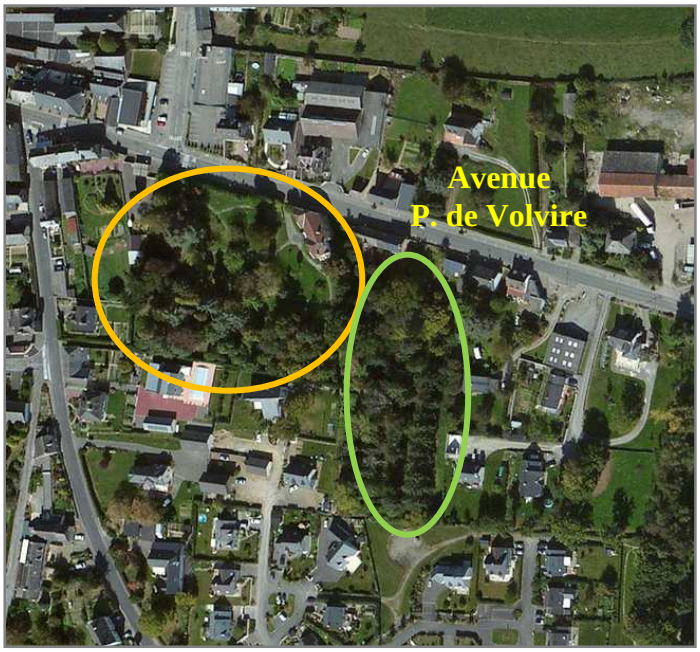
Les élus souhaitent pouvoir valoriser une partie de l'ancienne emprise du camping municipal, aujourd'hui fermé.

Seule la partie haute de l'ancien camping a été retenue et ferait l'objet d'un projet d'urbanisation, la partie basse, jugée humide, serait réintégrée à l'espace de loisirs.

Sur cette parcelle la commune envisage la création de 6 logements.

L'aménagement de cette emprise peut être assez rapide car le secteur est déjà desservi par les réseaux et l'emprise est propriété de la commune.

**- "l'emprise implantée le long de l'Avenue Philippe de Volvire" :**




Il s'agit d'une propriété "faiblement urbanisée" sur laquelle les élus souhaiteraient voir se développer un projet de densification.

Seule la partie Ouest de la propriété a été identifiée comme pouvant faire l'objet d'un projet à vocation résidentielle. La partie Est assez densément boisée serait conservée comme parc et pourrait être le support d'une liaison non motorisé vers le plan d'eau depuis l'avenue.

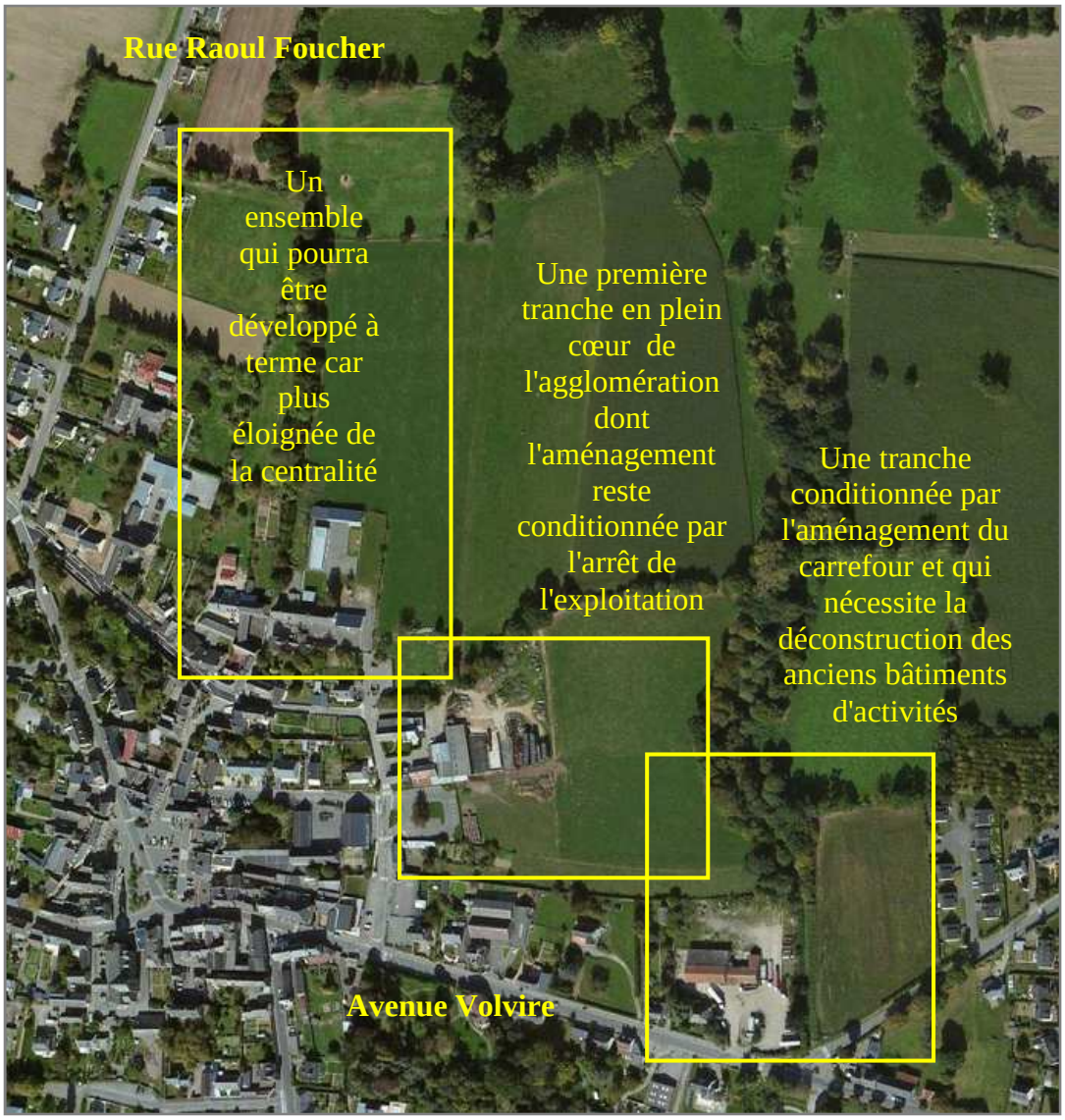
Sur cet ensemble foncier, particulièrement bien positionné (*faisant face à la médiathèque et à la supérette*), les élus souhaiteraient développer une offre de petits logements à destination des personnes âgées.

Cette emprise a été identifiée car elle est actuellement non occupée et en vente. Elle est desservie par l'ensemble des réseaux.

## Une emprise en partie Nord de l'agglomération qui permettrait de rééquilibrer l'urbanisation du centre bourg à terme

Pour compléter l'offre d'emprise comprise au sein de l'enveloppe urbaine, la commune a souhaité identifier un vaste secteur essentiellement, composé de parcelles à usage agricoles, qui doit permettre de développer progressivement un vaste quartier en partie Nord de l'agglomération ,et permettre à terme de rééquilibrer l'espace aggloméré autour de la centralité formée par la place de la mairie.

Jusqu'à aujourd'hui, le développement de l'agglomération en partie Nord n'était pas imaginable car bloqué par la présence d'une exploitation agricole (élevage bovins).




L'exploitant arrivant à l'âge de la retraite, et ce dernier ne pouvant réinstaller un jeune sur sa structure, la commune envisage aujourd'hui un développement de ce secteur. La commune a néanmoins bien conscience que l'aménagement de ce futur quartier ne pourra débuter que lorsque l'exploitant aura complètement cessé son activité.

Une étude a été conduite pour déterminer comment aménager ce vaste espace en termes de desserte, de composition urbaine, ...etc (*joint page suivante à titre indicatif*). Ce plan a permis de déterminer plusieurs tranches dont certaines pourront être aménagées en priorité (*une fois l'exploitation arrêtée*), et d'autres ouvertes à l'urbanisation à plus long terme et après modification du PLU.

L'aménagement de ce vaste quartier (8,85 hectares environ) doit intégrer la présence de la ferme, l'existence d'une ancienne activité économique qui devra faire l'objet d'une déconstruction, l'aménagement des accès principaux (*secteur du Pont Sec, Rue Raoul Foucher*), la gestion des eaux pluviales, ...etc.

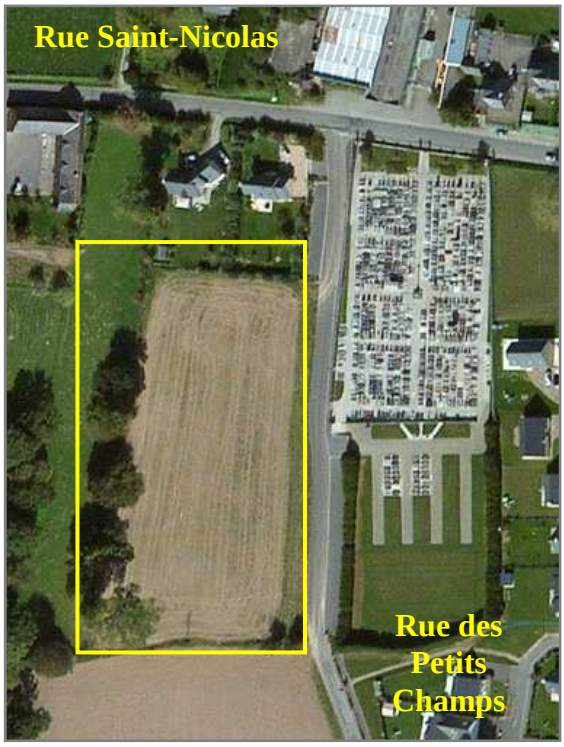
La partie centrale sera aménagée en priorité car la commune dispose déjà de quelques surfaces et peut être assez facilement desservie par les réseaux (*un réseau de collecte des eaux usées traverse la propriété communale*).

La partie Nord ne sera ouverte à l'urbanisation qu'à plus long terme car cet ensemble est plus éloigné de la centralité.

La partie Sud, sera elle aussi ouverte à l'urbanisation qu'à plus long terme car son urbanisation est conditionnée par la réalisation d'importants travaux tant aux niveaux technique que financier : aménagement du carrefour du Pont Sec, déconstruction de la "friche industrielle", ...etc.

Il s'agit de l'ensemble de projet urbain le plus conséquent. Il regroupe un peu plus de 8,8 hectares et doit permettre l'accueil d'un peu moins de 180 logements à terme, mélangeant logements individuels, collectifs, de ville et intermédiaires. C'est sûrement sur ce futur quartier qu'une majorité de logements hlm seront créés.

## Une emprise en extension moins conséquente faisant face au cimetière / Rue des Petits Champs




Il s'agit d'une emprise d'environ 8000 m², faisant face au cimetière.

Elle longe la rue des Petits Champs qui est aujourd'hui équipée de tous les réseaux. Son emprise est délimitée par les espaces urbanisés en partie Nord, une haie bocagère composée de plusieurs chênes en partie Ouest, et une de moindre importance en partie Sud.

Son urbanisation qui vient en extension de l'enveloppe urbaine ne sera pas prioritaire. Elle sera conditionnée à une modification du PLU.

Son urbanisation doit permettre la création au minimum de 16 logements et doit permettre de "rentabiliser" pour partie les réseaux qui ont été aménagés.

DÉPARTEMENT
D'ILLE ET VILAINE

**COMMUNE DE SENS DE BRETAGNE**

# P L U

## ETUDE DE QUARTIER
## ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT

**Echelle : 1/1000ème**

- Voirie structurante
- Voirie secondaire, en sens unique (desserte d'îlots)
- Accès groupé
- Liaisons douces
- Intersection à traiter suivant la nature et l'importance des échanges
- Parc de stationnement
- Giratoire paysagé
- Point de collecte mutualisée des ordures ménagères
- Equipement de régulation des eaux pluviales
- Noues paysagées
- Espaces verts
- Place (espace de rencontre et d'échanges)
- Habitat intermédiaire
- Equipements collectifs

Tranches d'aménagement possibles

T 1 : entre 42 et 46 logements (densité de 18 à 20 /ha)

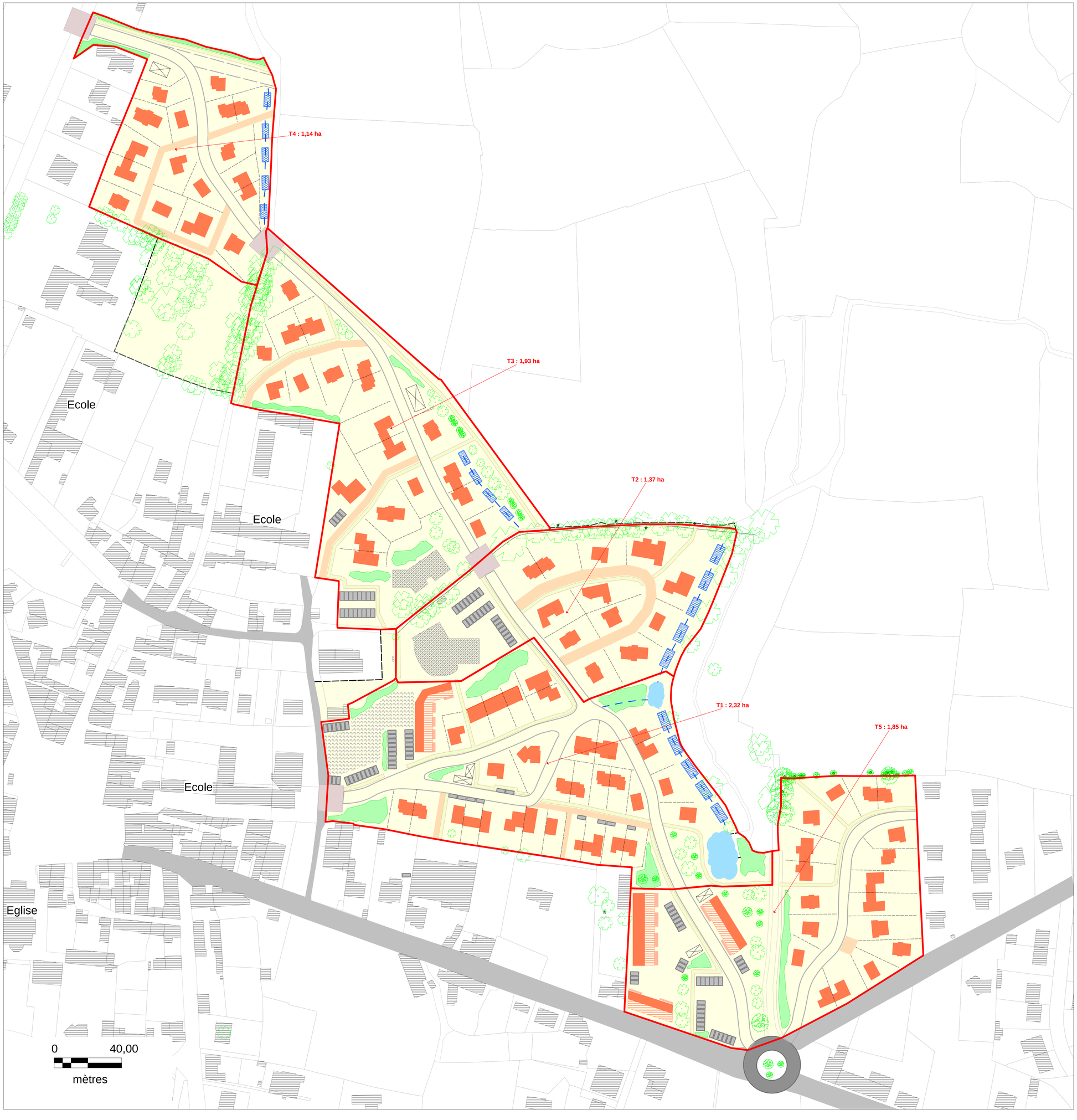
T 2 : entre 24 et 27 logements (densité de 18 à 20 /ha)

T 3 : entre 35 et 38 logements (densité de 18 à 20 /ha)

T 4 : entre 20 et 23 logements (densité de 18 à 20 /ha)

T 5 : entre 33 et 37 logements (densité de 18 à 20 /ha)

Programme d'aménagement : 12 % de logements sociaux
et 18 % de logements aidés accession à la propriété




URBA Ouest-Conseil

23/09/2013

- **Concernant leur dimension :**

***Au total, près de 12,70 hectares ont été identifiés pour l'accueil de nouveaux logements.***

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient que l'ensemble de ces secteurs de projets puissent être le support au minimum de ***254 logements***.

Si on établit une moyenne sur l'ensemble des zones de projets, la densité moyenne sera d'environ 20 logements par hectares.

- **Concernant la maîtrise du développement urbain dans le temps :**

Certaines zones seront urbanisables en priorité (*5,39 hectares*) : leur classement permettra une urbanisation dès l'approbation du PLU.

A l'inverse, l'aménagement de certaines zones n'est pas jugé prioritaire (*7,32 hectares*) : leur classement gèlera dans un premier temps leur urbanisation. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification du PLU.

*Cette classification permet une mise en adéquation progressive des différents équipements et réseaux,*

*Elle garantit la mise en œuvre d'un développement plus réfléchi et plus cohérent.*

- **Concernant la maîtrise de l'évolution du tissu urbanisé et son intensification :**

Pour mener à terme ce projet et en assurer la traduction, un échéancier de l'ouverture des zones à l'urbanisation a été établi (1AU, 2AU). Cinq zones ont été classées en zones 1AU et trois en zones 2 AU.

*La maîtrise du développement urbain via des zones programmées du court au long terme, permet de mieux maitriser la création des équipements et aménagements découlant directement ou indirectement de la création des nouveaux quartiers qu'elle que soit leur vocation.*

*La maitrise du développement permet une meilleure gestion des investissements financiers à réaliser.*

*Elle permet également de ne pas subir ou de limiter les à-coups sur le fonctionnement des équipements publics (une alternance de phases de sous utilisation avec un sentiment d'être sur-équipé, et de phases de sous dimensionnement par rapport à un afflux ponctuel d'habitants).*

*Une ouverture progressive à l'urbanisation permet également à la collectivité de mieux préciser le parti d'urbanisation qu'elle souhaite développer dans les années à venir et de s'affranchir de la mise en place d'opérations réalisées à la hâte lors de périodes de forte pression foncière.*

- **Concernant la maîtrise de l'étalement urbain, de la dispersion de l'habitat, de la consommation d'espaces de production :**

Ce choix politique est parfaitement cohérent et garantit la prise en compte du Grenelle de l'environnement mais aussi du SCOT du Pays de Rennes.

Ce choix apparaît cohérent et complémentaire de la politique générale de développement du territoire à savoir disposer d'une agglomération forte, intégrant un véritable lieu de vie sociale et favorable à moins de déplacements motorisés.

- **Concernant le fait d'afficher la volonté d'optimiser l'espace et d'aller dans le sens d'une gestion plus économe de ce dernier - *les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à respecter une densité moyenne de l'ordre de 20 logements à l'hectare*, les développements se feront majoritairement au sein de l'enveloppe urbaine sur des enclaves naturelles) :**

Au-delà du fait qu'il permette de respecter pleinement le Grenelle de l'environnement, ce choix d'optimiser au mieux l'espace garantit le maintien de plus de surfaces de production agricole, mais également d'espaces naturels indispensables à l'équilibre écologique.

- **Concernant la volonté de mixer les formes d'habitat, de diversifier le parc de logements, de réaliser des opérations plus denses et des quartiers plus tournés vers le développement durable :**

*La mixité d'habitat va favoriser la mixité de population, laquelle est indispensable pour une bonne rotation démographique et un soutien aux équipements et services de proximité.*

*Cette mixité d'habitat va favoriser l'équilibre social.*

*Un parc de logements plus diversifié va permettre de répondre aux besoins de l'ensemble du parcours résidentiel.*

*La densité va également participer à appuyer la centralité.*

*La mise en œuvre d'un urbanisme recentré et de compositions urbaines dites plus écologiques doit permettre d'aller dans le sens d'une réduction de l'impact sur l'environnement (consommation énergétique, …).*

- **Concernant le souhait de permettre le changement de destination de 7 bâtiments au sein de l'espace rural :**

*Ce choix permet ...*

*... de diversifier l'offre d'accueil,*

*... d'offrir une alternative à la construction neuve et au sein de l'espace rural sans porter atteinte aux structures agricoles en place,*

*... de sauvegarder un patrimoine bâti de qualité, ... etc.*

- **Concernant le choix des bâtiments retenus comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

**Pour arrêter la liste de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logement, plusieurs critères ont été retenus. Pour qu'un bâtiment puisse être retenu, il faut que l'ensemble des critères puissent être respectés :**

- ***le caractère architectural du bâtiment*** *: les bâtiments identifiés sont tous des bâtiments anciens en pierre ou en pierre et terre caractéristiques de l'architecture locale (pas d'anciens bâtiments agricoles en parpaings, en tôle, ...),*

- ***l'éloignement suffisant des bâtiments agricoles en activité*** *: les bâtiments identifiés sont tous à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation (certains bâtiments comme à La Hurlais ou aux Archères ont été écartés car trop proches de bâtiments exploités (voir photographies ci-dessous),*

- ***la desserte par les réseaux*** *: les différents bâtiments sont desservis par les réseaux (eau, électricité) et à la Vallerie par le réseau d'assainissement,*

- ***les éventuels impacts sur le monde agricole, et notamment sur les plans d'épandage*** *: les bâtiments identifiés ne correspondent pas à des bâtiments complètement isolés dont la transformation aurait pu avoir des impacts trop importants sur les plans d'épandage (certains bâtiments comme au Cormier, à La Planche ont été écartés car trop isolés et donc avec forcément des impacts plus importants sur les plans d'épandage environnants).*

**Rappels : certains bâtiments correspondant à d'anciens logements n'ont pas été identifiés car peuvent être rénovés sans changement de destination.**

*Quelques bâtiments ont été écartés malgré leur intérêt architectural ...*

La Planche

Le Cormier

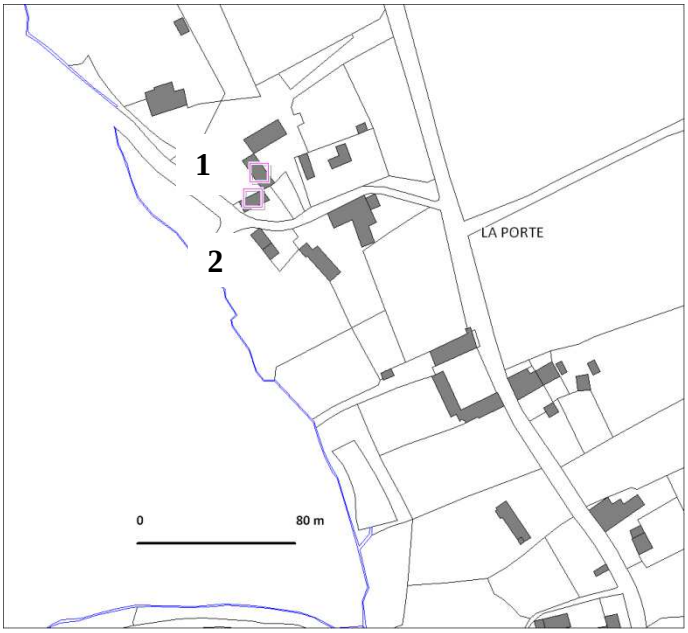
Les Archères

Les Archères

***Liste des bâtiments retenus avec leur plan de situation :***

La Chauvinais

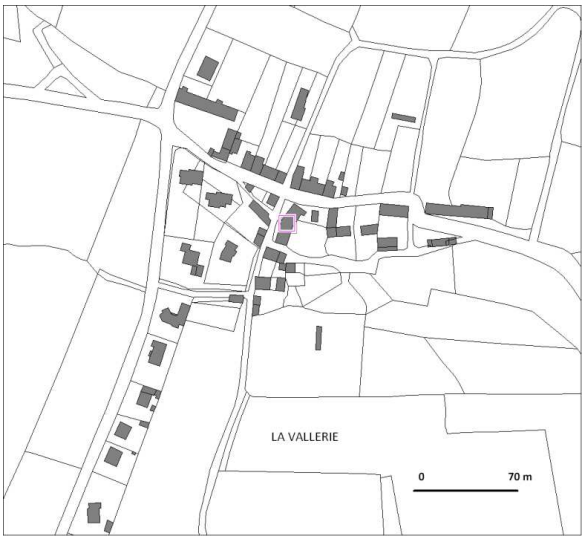
Le Bois Brun



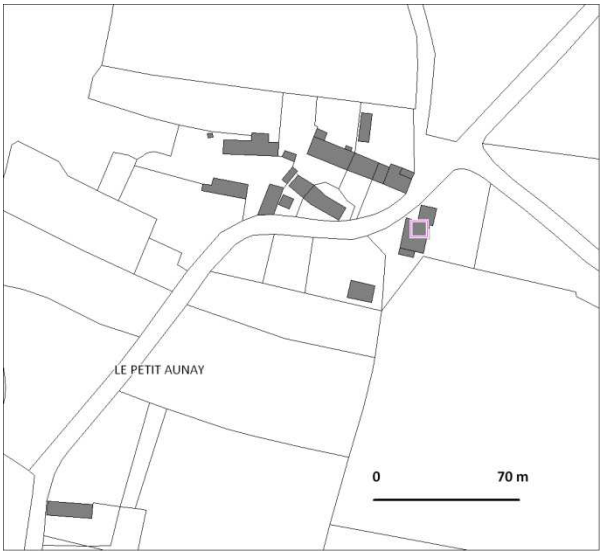

La Porte

1.

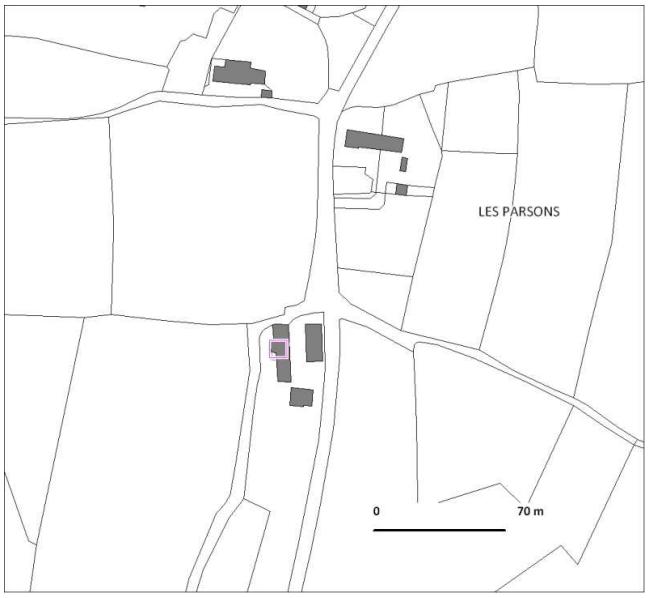
2.




La Vallerie




Le Petit Aunay




Les Parsons

- **<u>Concernant le souhait de limiter les possibilités d'évolutions résidentielles au sein de l'espace rural pour les logements existants</u>**

En dehors de l'agglomération, des évolutions limitées des logements existants seront autorisées. Dans la plupart des entités, seules les extensions en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment existant en pierres contigüe à condition que leur surface n'excède pas 50 m² de surface de plancher.

Dans 2 villages situés à proximité du centre bourg, La Vallerie et Les Bertais, une possibilité de créer des annexes a été ouverte en complément aux possibilités de réaliser des extensions mais à condition que leur surface n'excède pas 30 m² (la surface des piscines non couvertes ne rentre pas dans le décompte de ces surfaces), et qu'elles soient implantées sur le terrain d'emprise de la construction ou à 10 mètres maximum de la construction principale.

*Ce choix permettra de garantir la sauvegarde et l'évolution du patrimoine bâti plus isolé ou dispersé dans l'espace rural (habitat) tout en limitant le développement résidentiel.*

### 1-3 Soutenir la dynamique économique locale

D'une manière générale, concernant le choix de permettre aux activités existantes de se développer, aux nouvelles de s'implanter :

*- il est indispensable pour maintenir la dynamique locale et la mixité au sens large,*

*- il s'inscrit dans le cadre de la politique économique communautaire. Il est également complémentaire du programme de développement économique fixé au niveau de la communauté de communes.*

- Concernant le choix de combler les enclaves existantes au niveau de la zone de la Croix Couverte :

Au niveau du site de la Croix Couverte, il existe encore quelques enclaves et espaces qui peuvent permettre l'accueil de nouvelles activités. Cette zone bénéficie d'un accès rapide vers la RD 175. Les espaces déterminés seront urbanisables dès l'approbation du PLU.

*Ce choix va permettre un accueil facile et rapide pour de nouvelles activités, sans générer de frais importants pour la collectivité.*

*Il permet d'envisager une urbanisation aux abords de la RD 175, soumis à des problématiques de bruit, et donc pas forcément adaptés pour un accueil résidentiel.*

- Concernant le choix de développement sur la zone de la Croix Maheu :

Le site de la Croix Maheu correspond pour partie à l'emprise d'une ancienne activité de découpe de pierres qui occupait une surface conséquente, ainsi qu'à une emprise communale en partie Ouest. Cette emprise n'est aujourd'hui desservie que depuis les RD 794 et RD 20, ce qui limite de façon conséquente les possibilités de développement.

La commune programme sur son emprise de créer une voie entre les RD 794 et 20. De nouvelles possibilités vont donc être progressivement dégagées au niveau de la zone économique de la Croix Maheu (*environ 2,5 hectares au total*). Elles seront aménagées progressivement, parallèlement à l'aménagement de la voie que la commune envisage de créer, et qui va permettre de desservir la zone.

Les parties déjà aménagées seront identifiées en zone d'activités de type UA et les extensions envisagées en 1AUa pour les secteurs ouverts dès l'approbation du PLU et en 2AUa pour les secteurs qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une modification du PLU.

Cela va permettre d'ouvrir et d'aménager des possibilités d'accueil progressivement, en fonction des besoins.

*Il permet d'envisager des possibilités de développement à vocation économique sans empiéter sur des terres agricoles,*

*Ce choix de développement va permettre de revaloriser le site d'une ancienne activité économique aujourd'hui sous occupée.*

*Les 2,5 hectares sont suffisants pour permettre l'accueil à terme de quelques activités, sans pour autant porter atteinte à l'offre existante à l'échelle communautaire.*

- Concernant le choix de ne plus autoriser les nouveaux logements sur les zones d'activités :

Aucun logement, même de fonction, ne sera autorisé sur les zones à vocation économique afin d'éviter les problématiques de cohabitation entre usages économique et résidentielle à long terme. En effet, les logements peuvent être revendus par des personnes non liées aux activités présentes sur la zone, et les risques de conflits entre les usages du sol sont plus importants.

Des logements ayant été créés par le passé (POS), le règlement devra néanmoins prendre en compte l'existence de ces logements, et leur permettre certaines évolutions même de manière limitée afin de ne pas risquer de porter atteinte aux activités en place.

- Le soutien apporté à l'appareillage commercial et de services :

En recentrant les futurs quartiers et les nouveaux logements sur l'agglomération, et en les articulant à cette dernière, la commune entend bien soutenir son tissu économique et ses services de proximité.

Il est complémentaire des actions engagées à l'égard du tissu artisanal, de petites industries et des activités agricoles.

*Il doit permettre à cette commune d'un peu plus de 2600 habitants de pouvoir fournir à ses administrés un niveau commercial et de services suffisant leur permettant de consommer sur place. On évitera ainsi certains déplacements inutiles générant un surplus dans l'émission de gaz à effet de serre.*

- S'assurer de l'exclusivité de l'agriculture au sein de l'espace rural :

**Il est prévu notamment :**

**1-** *De recentrer les projets de développement urbain au niveau de l'agglomération,*

**2-** *De limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation au strict nécessaire,*

**3-** *De limiter également les évolutions du bâti pour les tiers non agriculteurs (extensions des constructions et annexes seulement dans les 2 zones As),*

**4-** *De limiter le "mitage" de l'espace agricole par les exploitants eux-mêmes en limitant le nombre de logements qu'il est possible de créer par exploitation, et en imposant des distances maximum à respecter pour l'implantation des nouveaux logements, en permettant le changement de destination de bâtiments existants,*

**5-** *De réserver environ 65 % du territoire exclusivement à l'agriculture et à ses dérivés (classement en zone agricole « A»). On notera que le classement d'un bon nombre de secteurs en zone NP (28 % du territoire) en raison notamment de leurs richesses paysagères et environnementales n'exclut en aucun cas l'usage agricole des terres, ...etc.*

*L'espace agricole, comme espace de production indispensable pour l'alimentation des êtres vivants se doit d'être le mieux préservé possible. En ce sens les actions précédentes y contribuent.*

## 1-4 Garantir un niveau d'équipements adapté à la commune et à son développement - Faciliter l'accès aux communications numériques pour tous

- Des réserves aux abords de certains équipements pour faciliter leurs évolutions

La commune dispose d'une offre d'équipements très diversifiée qui permet de satisfaire les besoins de la population communale actuelle. Pour faciliter l'évolution des équipements et les faire évoluer si nécessaire aux besoins de la population qu'il est prévu d'accueillir, des réserves (*classement en zone UG, UG1 ou emplacements réservés, au niveau des OAP*) ont été faites aux abords de certains équipements, et notamment les équipements scolaires, le centre de secours, la maison de retraite ... mais aussi au niveau du futur quartier implanté en partie Nord de l'agglomération.

Enfin, le règlement des zones UC, UE mais aussi 1AU est assez ouvert et permet d'assurer l'implantation d'éventuels nouveaux équipements à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation résidentielle de ces zones.

*Ces choix vont permettre de faire évoluer les équipements existants, d'en créer de nouveaux si nécessaire et ainsi de maintenir une offre de services toujours adaptée aux besoins de la population.*

- L'accès aux communications numériques pour tous

*Il est impératif au regard de l'évolution du monde moderne actuel.*

## 1-5 Améliorer les conditions de déplacements au sein de l'espace urbain et de la commune - Favoriser les déplacements non motorisés

- Concernant le projet de barreau de liaison entre les RD 794 et 20 au niveau de la zone économique de la Croix Maheu :

Ce projet vise ...

*... à assurer une meilleure desserte de la zone économique de la Croix Maheu qui occupe une surface conséquente et qui n'est aujourd'hui desservie que via les RD 794 et RD 20 (pas de desserte interne car une partie importante de cette surface n'était occupée à l'origine que par une seule et même entreprise),*

*... à dévier une partie du trafic de transit (poids lourds, engins agricoles notamment) qui traverse le centre ville pour rejoindre les RD 20 et 794.*

*Ce projet va permettre de sécuriser les déplacements en agglomération en limitant sa fréquentation par les poids-lourds et le trafic de transit.*

*Il va permettre de limiter les nuisances en agglomération.*

- Concernant l'affichage de réserves pour créer de nouvelles voies :

Ces différentes réserves visent ...

*... à préserver des possibilités de dessertes suffisantes pour de futures opérations de grande ampleur,*

*... à améliorer les conditions de déplacements au sein de l'agglomération (desserte du quartier du Clos Collet, accès au parking public qu'il est prévu d'étendre entre l'avenue Du Guesclin et la rue de la Poste, ...),*

*... à mieux répartir les flux de circulation au sein de l'agglomération afin d'éviter les saturations sur certains axes, ...etc.*

- Concernant l'aménagement de certains carrefours, l'aménagement de giratoire

Avec le développement du quartier en partie Nord de l'agglomération, certains aménagements vont devoir être réalisés : à terme, le développement urbain nécessitera de réaliser un aménagement Rue Raoul Foucher, mais aussi au niveau du carrefour du Pont Sec de manière à sécuriser les accès à ce quartier qui devrait accueillir environ 180 logements.

*La création d'un aménagement sécuritaire permettrait à la fois de mieux identifier l'entrée de ce nouveau quartier, mais aussi d'assurer une desserte qui corresponde aux flux automobiles qui vont être générés par l'accueil de 180 logements, voire d'avantage à plus long terme.*

- Concernant la création de nouvelles liaisons piétonnes au niveau de l'agglomération :

La commune s'est fixée pour but de développer progressivement les cheminements réservés aux circulations non motorisées au sein de l'agglomération. Au niveau des nouveaux quartiers des liaisons devront être créées à minima conformément à ce qui est prévu dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle a décidé de finaliser la création d'un cheminement sur la coulée verte située en partie Sud de l'agglomération.

***L'ensemble de ces projets vont inciter à limiter les déplacements motorisés.***

*Le développement de cheminements piétonniers au sein du centre bourg est vecteur de vie sociale. Il va permettre d'appuyer indirectement le fonctionnement de l'appareillage commercial et des services de proximité.*

*En articulant autant que possible ces cheminements avec ceux existants ou développés sur le reste du territoire, ils vont favoriser la découverte de la commune.*

*C'est une nécessité au regard du Grenelle de l'environnement qui invite à la réduction de l'émission de Gaz à effet de serre.*

- Concernant la création de nouveaux espaces de stationnement public :

La commune a souhaité, dans le cadre de son projet de PLU, de régler plusieurs problématiques de stationnement existantes ...

*... en réservant plusieurs emplacements réservés afin de développement l'offre de stationnement public* : extension du parc de stationnement existant entre la Rue de la Poste et l'Avenue Philippe de Volvire, création d'un nouvel espace de stationnement face à la salle polyvalente rue de la Madeleine, création d'un parc de stationnement Rue Saint-Nicolas, création d'un parking poids-lourds sur la zone de la Croix Maheu, ...etc.

*La création de ces nouveaux espaces de stationnement va permettre*

*... d'accroître les capacités de stationnement afin de répondre aux besoins croissants inhérents à l'augmentation de population,*

*... de faciliter l'accès aux commerces de l'Avenue Bertrand Duguesclin, aux équipements de sports et de loisirs,*

*... de limiter les stationnements gênants qui peuvent perturber les déplacements au sein de l'agglomération,*

*... de supprimer à terme le stationnement des poids-lourds sur la place de la Gare, ...etc.*

## 1-6 Mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et du cadre de vie

Le projet communal prévoit notamment de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental, de protéger les espaces boisés, de préserver d'une manière souple le maillage bocager, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir, de protéger les zones humides, les vallées et vallons, ...etc.

- Concernant la protection des espaces sensibles du point de vue écologique et paysager en zones naturelles protégées :

*Elle est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne et le SAGE du Couësnon mais aussi avec la nécessité de protéger la ressource en eau, et les zones humides.*

*Elle répond aux objectifs du SCOT de préservation du "capital environnemental".*

*Elle permet de préserver la Trame Verte et Bleue mais aussi les continuités écologiques.*

*Elle permet de préserver les corridors écologiques, et les cœurs de biodiversité.*

*Elle est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager.*

*Elle garantit l'identité communale,*

*Elle n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture.*

*Elle s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement.*

- Concernant la protection et la mise en valeur de certaines coulées vertes au niveau de l'agglomération :

*Elle constitue un appui complémentaire à la politique de développement général.*

*Elle renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire.*

*Elle permet de créer des "poumons verts de respiration" au sein ou aux abords des zones urbanisées du centre-ville.*

*Les différentes coulées vertes forment un véritable réseau en lien avec les protections générées par la protection de la Trame Verte et Bleue sur le reste du territoire communal.*

- Concernant la protection souple du maillage bocager principal :

*Elle favorise sa prise en considération et son respect.*

*Elle participe au maintien des continuités écologiques.*

*Elle permet de maintenir une certaine biodiversité et un cadre paysagé.*

*Elle est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles car cet outil souple permet quelques adaptations.*

- Concernant la protection de certains éléments du patrimoine non préservés au titre des monuments historiques : l'instauration du permis de démolir...),

*Elle permet de préserver l'identité, l'histoire, et le patrimoine local,*

*Elle est cohérente indirectement avec une valorisation touristique du territoire.*

- Concernant la protection stricte des espaces boisés :

*Elle garantit également l'identité communale mais également la biodiversité.*

- Concernant la possibilité de changer la destination de quelques bâtiments pour un usage de logement au sein de l'espace rural :

*Cette possibilité a été ouverte dans le but de préserver, de mettre en valeur un patrimoine bâti de qualité.*

*Cette dérogation a néanmoins été ouverte de façon limitée (7 bâtiments identifiés) dans le but ...*

*... d'éviter de porter atteinte au monde agricole de façon générale,*

*... de limiter les impacts financiers pour la commune (la commune a veillé à ce que la desserte par les réseaux soit assurée et suffisante),*

*... de multiplier la présence de tiers au sein de l'espace rural, ...etc.*

## 1-7 Permettre le développement de la production d'énergies renouvelables

Le projet communal prévoit la possibilité de développer en partie Nord de son territoire un parc éolien.

*Cette volonté va dans le sens du développement de la production des énergies renouvelables, sans porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.*

## 1-8 Prendre en compte les risques et nuisances connus

Le projet communal a été établi en tenant compte des différents risques et nuisances existantes.

*Le projet a été établi dans le but d'éviter d'accroître les personnes et les biens exposés (inondations), ou de faire en sorte de prévenir les porteurs de projets de façon à ce qu'ils intègrent ces données dans leurs projets (retrait gonflement des argiles, risque sismique).*

***Les diverses protections instaurées ou outils de préservation (zones naturelles préservées, EBC, haies protégées au titre de la loi paysage, zones humides,…) permettent la prise en compte et préservation non seulement de la Trame Verte et Bleue mais également des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques.***

En conclusion, le PADD, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, a été établi en étroit partenariat avec les Services de l'Etat.

Le développement proposé a été défini de manière contenu en cohérence avec la dimension communale et ses capacités générales à assumer cette évolution du territoire. Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver.

Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communautaires, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :

- *il conduit à la prise en compte et la préservation des zones humides conformément au SDAGE et au SAGE,*
- *il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels et anticipe autant que faire ce peut l'impact, quel qu'il soit de l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné, ...*

Le PADD, tout comme sa traduction en général, va aussi dans le sens des prérogatives du Grenelle de l'environnement. Il en respecte les principes et suit les règles d'application connues à ce jour (Loi ALUR et LAAF).

## 1-9 Un projet de PADD compatible avec les documents de portée intercommunale

**Le projet de PADD est compatible avec ...**

**... les orientations du SCOT du Pays de Rennes, approuvé en décembre 2007,**

*En prévoyant des moyens pour sauvegarder le "Capital Environnemental", la Trame Verte et Bleue, et les corridors écologiques (protection des espaces naturels sensibles : MNIE, zones humides, ZNIEFF,...).*

*En préservant le paysage, et les éléments le composant,*

*En préservant et mettant en valeur le patrimoine*

*En contenant l'extension de l'urbanisation,*

*En protégeant le territoire agricole,*

*En économisant l'espace dans le cadre de l'urbanisation,*

*En préservant les ressources,*

*En prévenant les risques naturels, technologiques et pour la santé publique,*

*En prévoyant des projets favorisant plus de densité, plus de mixité,*

*En poursuivant les efforts pour réduire les déplacements motorisés (développement des cheminements doux au sein de l'agglomération, en privilégiant un développant radioconcentrique, proche des points d'arrêts de transports en commun, ...),*

*En faisant en sorte de maintenir le tissu commercial et de services de proximité,*

*En développant une offre d'accueil économique mesurée répondant à des besoins locaux, ne faisant pas concurrence à l'offre d'intérêt communautaire ou du Pays,*

*En préservant une offre de services adaptée aux besoins de la population qu'il est projetée d'accueillir, ...etc.*

**... avec certaines orientations du SCOT du Pays de Rennes, en cours de révision**

*En exigeant des densités minimum de 20 logements par hectare sur les futures opérations à vocation résidentielle,*

**... les orientations du PLH du Pays d'Aubigné,**

*Même si le rythme d'accueil est inférieur à ce qui était prévu par le PLH (+ 35 logements par an), l'accueil de 25 logements va permettre de préserver un rythme d'accueil soutenu permettant de répondre à l'objectif fixé par la communauté de communes de maintenir l'attractivité du Pays d'Aubigné,*

*Le projet de PADD va dans le sens d'une diversification du parc de logements : la commune s'est donnée pour objectif d'accueillir 50 logements complémentaire à loyers modérés de type 4 et 5, et 50 à 60 logements de type 2 et 3 pour répondre aux besoins de tous, et tout au long du parcours résidentiel. En effet, l'offre de ces deux types de produits ne permettait pas de répondre aux besoins.*

*Les logements destinés aux personnes âgées seront aussi compatibles avec les besoins d'une population handicapée.*

*Cette création de petits logements pourra également correspondre aux besoins des jeunes actifs.*

**... les orientations du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE du Couësnon,**

*En protégeant les zones humides, les vallées et vallons et la Trame bleue de façon plus générale.*

## 2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Des orientations d'aménagement ont été arrêtées sur l'ensemble des zones AU ainsi que sur quelques secteurs classés en zone UE (*identifiés au plan de zonage*).**

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont permettre ...**

*… d'imposer une programmation de certaines opérations,*

*… d'imposer pour les zones des principes généraux d'aménagement garant d'une gestion économe au sens large (économie en réseau, en espace, …) et d'une bonne insertion au paysage urbain et naturel environnant.*

*… d'imposer des principes d'aménagement allant dans le sens du grenelle de l'environnement (des liaisons douces pour moins de rejets de gaz à effet de serre, des orientations du bâti pour limiter la consommation énergétique, …)*

*… d'imposer un objectif minimum de logements à atteindre par opération : ce chiffre a été déterminé en tenant compte de la densité vers laquelle le SCOT en cours de révision souhaite tendre (20 logements par hectare),*

*... d'imposer des principes de desserte et d'accessibilité pour garantir une sécurité optimale et ne pas générer de dysfonctionnement sur les déplacements en général,*

*... des principes destinés à limiter les futurs impacts sur l'environnement,*

*... des principes de préservation, et d'intégration au paysage et aux espaces urbanisés existants,*

*… des principes d'urbanisation pour plus de mixité d'habitat et de population, ...etc.*

**Elles ont pour objectif d'appréhender le développement urbain en assurant une gestion plus durable du territoire. Il doit permettre le développement sans nuire à l'environnement au sens large ...**

# 3 - MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT)

## 3-1 Différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**

Les zones UC, UE, UG et son sous secteur UG1, et UA

- **Les zones à urbaniser :**

- Les zones 1 AU, et 1AUa
- Les zones 2AU, et 2AUa

- **Les zones agricoles :**

Les zones A, et leurs sous secteurs Ah, Ad et As

- **Les zones naturelles :**

Les zones NP, et leur sous-secteurs Nh, Nl et Nm.

## 3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction…)

### Les zones urbaines

#### La zone UC :

Elle correspond le centre historique de Sens-de-Bretagne. C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, des services et/ou équipements, et activités économiques (église, mairie, écoles, parcs de stationnement, bars, restaurant, boulangeries, boucherie, pharmacie, banques, …etc.).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Sa vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver cette mixité de fonctions et d'usages. Certains particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire. Elle est urbanisable immédiatement mais les possibilités y sont peu nombreuses du fait de sa forte densité bâtie.

#### Les zones UE :

Elles correspondent aux importants secteurs de développements urbains contemporains que l'agglomération a pu accueillir. Le développement contemporain a conduit à un important étoffement du centre historique principalement en partie Ouest, Sud et Est.

L'urbanisation dans cette zone a majoritairement été réalisée sous forme d'opérations d'ensemble de type "lotissements". Parallèlement à ce développement "organisé", l'agglomération a également été le théâtre de quelques développements plus ponctuels le long de certains axes de desserte (*Rue Saint-Nicolas, Rue Raoul Foucher, Rue de l'Hermine* ...).

Ces zones UE sont des zones très majoritairement résidentielles dans lesquelles se trouvent insérées ponctuellement des activités économiques. Elles sont desservies par l'ensemble des réseaux. Seules quelques constructions implantées Rue de l'Hermine ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Leur vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet, tout comme au niveau de la zone UC de préserver une certaine mixité de fonctions et d'usages.

Elles sont urbanisables immédiatement. Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

Dans ces zones, des secteurs se sont vus attribuer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de manière à encadrer leur urbanisation future, notamment en termes d'objectifs de logements à atteindre et de desserte.

### Les zones UG et leur sous secteur UG1 :

Ces zones UG regroupent la majorité des équipements publics et d'intérêt collectif existants (*le pôle des équipements sportifs et de loisirs, l'école privée, le centre de secours, ...*) mais aussi les sites réservés pour leur développement (*abords de la maison médicale, de l'école maternelle, du centre de secours, ...*). Ces équipements sont disséminés au sein de l'agglomération.

Ces zones sont desservies par l'ensemble des réseaux. La vocation de la zone UG reste l'accueil de nouveaux équipements, d'extensions ou d'étoffement d'équipements existants (*équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires, liés à l'enfance et à l'accueil des personnes âgées, à la santé, ... etc.*).

Un sous-secteur UG1 a été créé correspondant au site de la maison de retraite. Une partie de leur emprise est aujourd'hui déjà bâtie, mais en partie Sud de cet ensemble, une emprise regroupant un peu plus d'1 hectare reste aujourd'hui encore non urbanisée. Les élus souhaitant que cette emprise ne puisse accueillir que des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination des personnes âgées ou liés à la santé, un sous secteur a été créé afin d'adapter son règlement.

### Les zones UA :

Elles correspondent aux zones économiques existantes : les zones de la Croix Maheu et de la Croix Couverte auquel il faut également ajouter les emprises du garage et de la station service implantés le long de la RD 175.

Ces zones d'activités présentent encore quelques opportunités de développement ou d'étoffement. De plus, certains bâtiments vacants pourraient faire l'objet de reprise.

La vocation première des zones UA reste l'accueil de nouvelles activités difficilement insérables dans un tissu à dominante d'habitat ou leur étoffement.

Ces zones ne pourront plus accueillir de nouveaux logements, même de fonction. Néanmoins, dans le cadre du règlement, il a fallu prendre en considération le fait qu'historiquement des logements de fonction avaient été autorisés en parallèle des bâtiments d'activités.

Ces logements sont aujourd'hui parfois habités par des personnes qui n'ont plus aucun lien avec les activités voisines.

Pour ne pas pénaliser les occupants de ces logements se trouvant inclus dans ces zones, tout en veillant à ne pas risquer d'accroître les sources de conflits entre les usages résidentielles et économiques, les propriétaires de ces derniers pourront faire évoluer de manière limitée leurs logements (*sont autorisées l'extension d'une surface de plancher n'excédant pas 30 m², la création d'un bâtiment annexe d'une surface de plancher n'excédant pas 15 m², la reconstruction après sinistre, et les modifications de façades et d'ouvertures).*

## Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles, parfois des enclaves dans le tissu urbanisé non équipées ou partiellement équipées, parfois même des espaces déjà urbanisés sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme (1AU/2AU).

**Ce développement permettra à terme notamment :**

- *de rééquilibrer l'espace urbain, de le densifier,*
- *de limiter l'étalement de l'agglomération, et donc le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels et agricoles,*
- *d'affirmer le souhait de rapprocher les nouveaux quartiers des centres de vie et d'intérêts de la collectivité, de mieux appuyer les différentes centralités de la commune qu'elles soient d'équipements ou à vocation économique,*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*

- *de limiter l'atteinte portée aux espaces naturels de qualité, et ceux dédiés à la production (espaces agricoles), ...*

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En termes de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité, ou naturel, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ».

La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'environnement et le SCOT, seront appuyés par les compositions urbaines mise en œuvre.

Les raisons de l'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation des sites, leurs étendues, … sont explicités dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que l'ensemble des zones AU de l'agglomération soient équipées progressivement des divers réseaux, et notamment de l'assainissement collectif. Le zonage d'assainissement révisé valide cet état de fait.

### Les zones 1 AU :

Elles ont pour vocation première d'accueillir des logements à court ou moyen termes. Son règlement permet éventuellement la création d'équipements ou d'activités compatibles avec cette vocation.

### La zone 1 AUa :

Elle est réservée au développement de la zone économique de la Croix Maheu. Elle est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Elle va permettre d'accueillir de nouvelles activités qui ne peuvent être insérées dans le tissu urbain à vocation résidentielle. La création de logements même de fonction est interdite.

### Les zones 2 AU :

Elles ont vocation à accueillir à plus long terme de l'habitat, mais aussi des activités et équipements compatibles. Les sites programmés, doivent permettre de donner de la cohérence et de l'épaisseur au tissu urbain préexistant.

Elles sont destinées à terme à être équipées de tous les réseaux y compris le réseau d'assainissement.

Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU.

### La zone 2 AUa :

Elles ont vocation à accueillir à plus long terme des activités économiques, notamment celles qui ne seraient pas compatibles avec une vocation résidentielle. Elle est destinée à terme à être équipée de tous les réseaux y compris le réseau d'assainissement.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la finalisation de l'aménagement de la voie qu'il est prévu de créer entre les RD 20 et 794.

## La zone agricole « A » et les secteurs Ad, Ah, et As

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une grande partie du territoire communal en dehors des secteurs présentant une valeur écologique et ou paysagère.

Elle inclut également toutes les structures d'exploitations. Elle est réservée d'une manière générale aux activités agricoles et aux activités de diversification liées à ces dernières.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également acceptées.

**Au sein de cette zone A, ont été identifiés des sous secteurs « Ah »** accueillant un tissu bâti non agricole (*habitat de tiers*) pouvant connaître une évolution limitée des logements existants (*adaptations, réfections, extensions*) sous conditions particulières de telle manière que cette évolution n'entrave pas le développement, le fonctionnement d'une exploitation agricole ou ne conduise pas à des conflits inhérents à la cohabitation de sites ayant des vocations trop distincts (habitat /élevage notamment).

**Deux secteurs As** (STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité – villages de La Vallerie et des Bertais) ont été créés afin d'offrir plus de possibilités d'évolution pour les constructions existantes au sein des villages implantés à proximité du centre bourg, mais au sein desquels ces développements complémentaires ne pourraient pas apporter de contraintes trop importantes au secteur agricole. Ainsi au sein de ces 2 villages, les logements existants pourront non seulement étendre leur construction mais également créer des annexes toujours de manière encadrée. Il n'est néanmoins pas question de créer de nouveaux logements que ce soit en zones Ah ou As, sauf par changement de destination de quelques bâtiments identifiés aux documents graphiques.

Les limites de ces zones intègrent un certain nombre de paramètres : *le contexte, la nécessité de réserver des espaces suffisants pour l'évolution du tissu bâti, pour permettre la création de système de traitement des eaux usées individuel,….*

Le tissu urbain potentiellement implantable en zones A, Ah et As (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extension des constructions existantes, annexes qu'en secteur As*) ne pourra être que limité. Au sein de ces zones, des bâtiments présentant un caractère architectural intéressant ont été identifiés (*voir plans de zonage*) de manière à leur permettre un changement de destination à vocation de logement.

**Au sein de cette zone A, a également été identifié un sous secteur « Ad »** qui correspond à l'emprise de la déchetterie.

Sur l'ensemble des zones agricoles, des zones humides ont été recensées et identifiées au niveau du zonage de PLU. Un règlement spécifique leur est attribué de manière à limiter les impacts, voir la disparition de ces dernières.

Des règles spécifiques seront également à respecter au niveau des secteurs inondables définis dans le cadre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Couësnon.

## Les zones NP, et leurs secteurs Nh, Nl et Nm

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

### Les zones NP :

Elles couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection très stricte. Elles englobent :

- *les zones présentant un intérêt environnemental et / ou paysager recensées officiellement comme les Znieff, les MNIE définis dans le cadre du SCOT,*
- *les vallées et vallons parcourant le territoire communal,*
- *la plupart des zones humides recensées par le bureau d'études EFE Etudes,*
- *l'essentiel des espaces boisés du territoire communal,*
- *les différents éléments composant la Trame Verte et Bleue, les cœurs de biodiversité et principaux corridors écologiques, ...etc.*

Dans ces secteurs dépourvus de toute forme d'urbanisation, une protection stricte est édictée. Les possibilités d'urbaniser ou d'aménager se limiteront aux installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif.

Dans ces zones naturelles protégées, des zones humides ont été recensées et identifiées au niveau du zonage de PLU. Un règlement spécifique leur est attribué de manière à limiter les impacts, voire la disparition de ces dernières.

Des règles spécifiques seront également à respecter au niveau des secteurs inondables définis dans le cadre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Couësnon.

### Les secteurs Nh :

Au sein des zones NP, ont été identifiées des secteurs « Nh » accueillant un tissu bâti non agricole (*habitat de tiers*) pouvant connaître une évolution limitée (*adaptations, réfections et extensions*) des logements existants sous conditions particulières de telle manière que cette évolution limite les phénomènes de mitage de l'espace rural, ne remette pas en cause la qualité des sites dans lesquels ils s'inscrivent, ne génère pas de contrainte pour les activités agricoles environnantes.

Le tissu urbain potentiellement implantable en zones Nh (*extension des constructions existantes*) ne pourra être que limité. Au sein de ces zones, des bâtiments présentant un caractère architectural intéressant ont été identifiés (*voir plans de zonage*) de manière à leur permettre un changement de destination à vocation de logement.

Les limites de ces zones intègrent un certain nombre de paramètres : *le contexte, la nécessité de réserver des espaces suffisants pour l'évolution du tissu bâti, pour permettre la création de système de traitement des eaux usées individuel,…*).

### La zone Nl :

La zone Nl correspond à un site communal accueillant un plan d'eau. Cette zone a été élargie à un terrain implanté en partie Ouest du centre secours qui est concerné en très grande partie par une zone humide.

Il s'agit d'un véritable espace à vocation de loisirs (*cheminements, espaces de jeux pour enfants, espaces accueillant des tables de pique-nique, parkings en matériaux drainants, ...*). Son règlement vise à permettre quelques aménagements légers mais en aucun cas il ne pourra être le support de bâtiments tels que salle polyvalente, bâtiments de sports, ...etc.

### Les secteurs Nm :

La zone Nm correspond à un site accueillant un terrain réservé à des activités de tracteur pulling. Son règlement va permettre à cette activité d'évoluer sur son emprise actuelle.

## 3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations :

### Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions.

Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

- **L'ensemble des zones**

**Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :**

| Objectifs principaux… | … exprimés dans les articles suivants |
|---|---|
| Se conformer aux lois SRU, UH, et ENE (Grenelle 2), ALUR, LAAF. | En préambule de chaque zone mais aussi aux articles 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12 |
| Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement. | |
| Améliorer les services publics en facilitant la mise en place des installations et constructions qui leur sont nécessaires ou qui sont utiles à la collectivité. | 1, 2, 6, 7, 10, 11 |
| Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement et les choix d'assainissement prévus dans le cadre du zonage d'assainissement. | 4, 5 |
| Respecter les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, …), | 3 |
| Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux. | 4 |
| Favoriser une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales. | 4 |
| Offrir une certaine souplesse dans les retraits d'implantation suivant les contextes urbanistiques, pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels ou agricoles. | 6, 7, 8 |
| Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieux naturels et agricoles), aux abords des départementales. | 6 |
| Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation. | 11, 13 |
| Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies ou la régulation des eaux pluviales. | 11 |
| Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Inciter à une gestion plus naturelle des espaces de stationnement afin de limiter les surfaces imperméabilisées. | 12 |
| Définir des obligations en termes de performances énergétiques et environnementales. | 15 |

| | |
|---|---|
| Définir des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | 16 |
| Garantir une cohérence et une continuité réglementaire globale. | 1 à 16 |

- **<u>Les zones UC :</u>**

| Objectifs principaux… | **…exprimés dans les articles suivants** |
|---|---|
| Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement. | 1, 2 |
| Garantir une desserte adaptée sécurisée.<br>Inviter au renforcement et au développement des déplacements doux. | 3 |
| Garantir la mise en place des réseaux nécessaires.<br>Gérer au maximum les eaux pluviales en amont. | 4, 5 |
| Exiger un enfouissement des nouveaux réseaux établis en partie privative. | 4 |
| S'insérer au mieux à l'environnement urbain en place.<br>Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles de retraits minimums par rapport aux voies et aux limites séparatives, des règles d'emprise, des règles de distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété. | 6, 7, 8, 9 |
| Permettre des hauteurs assez importantes compatibles avec les hauteurs que l'on trouve au niveau du centre historique.<br>Limiter la hauteur des annexes afin de limiter les projets discordants. | 10 |
| Préserver une identité architecturale dans ces quartiers anciens tout en ne fermant pas la porte à un bâti contemporain et des matériaux innovants. | 11 |
| Faire en sorte que la création de logement soit accompagnée de la création de place de stationnement en dehors des espaces publics. | 12 |
| Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable en préservant au maximum la trame boisée existante. | 13 |

- **Les zones UE :**

| Objectifs principaux… | **…exprimés dans les articles suivants** |
|---|---|
| Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement. | 1, 2 |
| Garantir une desserte adaptée sécurisée.<br>Inviter au renforcement et au développement des déplacements doux. | 3 |
| Garantir la mise en place des réseaux nécessaires. | 4, 5 |
| Gérer au maximum les eaux pluviales en amont. | 4 |
| Exiger un enfouissement des nouveaux réseaux établis en partie privative. | 4 |
| Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles de retraits minimums par rapport aux voies et aux limites séparatives, des règles d'emprise, des règles de distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété.<br>Prendre en compte néanmoins les reculs à respecter par rapport à la RD 175 et aux autres RD. | 6, 7, 8, 9 |
| Permettre des hauteurs assez importantes compatibles avec les hauteurs que l'on trouve déjà dans ces secteurs.<br>Limiter la hauteur des annexes afin de limiter les projets discordants. | 10 |
| S'ouvrir à des formes architecturales diversifiées et novatrices.<br>S'ouvrir à un habitat plus durable. | 11 |
| La création de nouveaux logements doit être accompagné de stationnement suffisant (minimum 2 places de stationnement en plus du garage).<br>L'extension des logements existants ne devra pas remettre en cause les places de stationnement existantes. | 12 |
| Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable. | 13 |
| Dans le cadre des opérations d'ensemble, prévoir les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau lors de sa réalisation. | 16 |

- **Les zones UG :**

| Objectifs principaux… | …exprimés dans les articles suivants |
|---|---|
| Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'installations à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif. | 1, 2 |
| Imposer des accès et des dessertes sécurisés. | 3 |
| Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement et les choix d'assainissement prévus dans le cadre du zonage d'assainissement. | 4 |
| Gérer au maximum les eaux pluviales en amont. | 4 |
| Exiger un enfouissement des nouveaux réseaux établis en partie privative. | 4 |
| Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD, ne pas réglementer les articles relatifs à l'emprise au sol et aux distances entre des bâtiments sur une même propriété de manière à optimiser l'espace. | 6, 7, 8, 9 |
| Ne pas réglementer les hauteurs, ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs puisqu'il s'agira majoritairement de projets collectifs à vocation d'équipements. | 10, 11 |
| Prévoir les stationnements en cohérence avec les opérations projetées | 12 |
| Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations | 13 |

- **Les zones à vocation d'activité UA**

| Objectifs principaux… | …exprimés dans les articles suivants |
|---|---|
| Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'installations à vocation économique.<br>Interdire les possibilités de créer des "logements de fonction".<br>Laisser quelques possibilités limitées aux logements existants sur les zones d'activités. | 1, 2 |
| Imposer des accès et des dessertes sécurisés. | 3 |
| Limiter les risques de pollution des eaux en général. Respecter la situation actuelle de l'assainissement et les choix du zonage d'assainissement.<br>Gérer au maximum les eaux pluviales en amont. | 4 |
| Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD, ne pas réglementer les articles relatifs à l'emprise au sol et aux distances entre des bâtiments sur une même propriété de manière à optimiser l'espace. | 6, 7, 8, 9 |
| Ne pas réglementer de manière trop stricte les hauteurs, ni les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs.<br>Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant. | 10, 11 |
| Prévoir les stationnements en cohérence avec les opérations projetées | 12 |
| Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations | 13 |

- **Les espaces de projets : "1 AU" et 2 "AU"**

| Objectifs principaux… | …exprimés dans les articles suivants |
|---|---|
| Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.<br>Limiter l'occupation et l'utilisation du sol pour garantir la mise en place des constructions pour laquelle la zone est destinée (*vocation résidentielle principale mais pouvant accueillir des activités ou équipements compatibles*).<br>Réaliser des opérations qui tiennent compte des orientations d'aménagement et de programmation. | 1, 2 |
| Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées à vocation majoritairement résidentielle. | 1 à 16 |
| Garantir une desserte adaptée sécurisée<br>Inviter au renforcement et au développement des déplacements doux. | 3 |
| Garantir la mise en place des réseaux nécessaires. | 4 |
| Limiter la consommation d'espace en réduisant les distances à respecter par rapport aux voies et emprises publiques, mais aussi par rapport aux limites séparatives, mais aussi en permettant des hauteurs assez élevées. | 6, 7, 8, 9, 10 |
| Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants tout en restant assez ouverts concernant les formes et matériaux. | 11 |
| Prévoir suffisamment de stationnement pour répondre aux besoins des opérations. | 12 |
| Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, cohérent avec le contexte local et préserver, valoriser le cadre de vie. | 13 |
| Dans le cadre des opérations d'ensemble, prévoir les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau lors de sa réalisation. | 16 |
| Identifier des dispositions réglementaires adaptées à l'occupation spatiale actuelle et possible des zones à urbaniser à long terme (2AU) | 1 à 16 |

- **Les espaces de projets : "1 AUa" et 2 "AUa"**

| Objectifs principaux… | …exprimés dans les articles suivants |
|---|---|
| Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.<br>Limiter l'occupation et l'utilisation du sol pour garantir la mise en place des constructions pour laquelle la zone est destinée. Ne pas autoriser les logements même de fonction.<br>Réaliser des opérations qui tiennent compte des orientations d'aménagement et de programmation. | 1, 2 |
| Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées à vocation d'activité. | 1 à 16 |
| Garantir une desserte adaptée sécurisée<br>Inviter au renforcement et au développement des déplacements doux. | 3 |
| Garantir la mise en place des réseaux nécessaires. | 4 |
| Limiter la consommation d'espace en réduisant les distances à respecter par rapport aux voies et emprises publiques, mais aussi par rapport aux limites séparatives, mais aussi en permettant des hauteurs assez élevées. | 6, 7, 8, 9, 10 |
| Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants tout en restant assez ouverts concernant les formes et matériaux. | 11 |
| Prévoir suffisamment de stationnement pour répondre aux besoins des opérations. | 12 |
| Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, cohérent avec le contexte local et préserver, valoriser le cadre de vie. | 13 |
| Identifier des dispositions réglementaires adaptées à l'occupation spatiale actuelle et possible des zones à urbaniser à long terme (2AU) | 1 à 16 |

- **L'espace agricole A et les secteurs Ah, Ad et As :**

| Objectifs principaux… | …exprimés dans les articles suivants |
|---|---|
| Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification des activités agricoles (*vente directe, hébergement de loisirs*). | 1, 2 |
| "Eviter le mitage de l'espace agricole par les activités agricoles" en :<br>- n'autorisant la création que d'un logement de fonction et justifié par une présence permanente.<br>- invitant à la création de logements de fonction par changement de destination de bâtiments existants.<br>- imposant une distance maximale de 100 mètres entre les bâtiments formant le siège d'exploitation et le logement de fonction. | 1, 2 |
| Eviter autant que faire ce peut l'installation de tiers en zone agricole en n'autorisant que quelques changements de destination de bâtiments pour les tiers non agriculteurs. | 1,2 |
| Favoriser une évolution maîtrisée des constructions n'ayant pas de vocation agricole implanté au sein de l'espace agricole sous conditions très particulières et dans les sous secteurs prévus à cet effet « Ah » et « As ». Pas de nouveau logement. Des changements de destinations limités à ceux identifiés au plan de zonage. Seulement des évolutions des constructions existantes : seulement des extensions encadrées des logements existants en zone Ah, et extensions des logements existants et création d'annexes encadrées en zone As. | 1,2<br><br>1, 2 |
| Permettre l'évolution des installations de la déchetterie au niveau de la zone Ad | 1, 2 |
| Préserver les éléments de patrimoine identifiés | 1, 2 |
| Limiter les impacts sur les zones humides | 1, 2 |
| Prendre en compte le caractère inondable de certains espaces agricoles. | 4 |
| Offrir de la souplesse dans l'alimentation en eau potable pour les bâtiments autres que ceux alimentant des tiers pour éviter une mise en place coûteuse de réseau.<br>Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées. Exiger que la mise en place d'un système d'assainissement non collectif pour toute construction le nécessitant. | 6,7, 8, 9 |
| Ne pas imposer des distances à respecter par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives trop conséquentes de manière à limiter les consommations d'espaces induites.<br>Pas de distances à respecter entre deux bâtiments implantés sur une même parcelle, ni d'emprise au sol.<br>Réintroduire des distances à respecter par rapport aux RD. | |

| | |
|---|---|
| Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones.<br>Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes. | 10 |
| Intégrer les constructions et installations en général.<br>Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local. | 11, 13 |
| Favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées | 13 |
| Préserver la trame bocagère à l'aide d'une protection souple permettant des évolutions qui devront néanmoins être compensées. | 13 |
| Préserver les espaces boisés. | 13 |

- **Les espaces naturels NP et leurs secteurs Nh, Nl et Nm**

| Objectifs principaux… | …exprimés dans les articles suivants |
|---|---|
| **En zone NP** | |
| Protéger d'une manière stricte les zones naturelles sensibles en limitant très fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol. | 1, 2 |
| Protéger les éléments de patrimoine identifiés. | |
| Protéger les zones humides. | |
| Protéger les espaces boisés et la trame bocagère. | 13 |
| **En zones Nh** | |
| N'autoriser que l'évolution du bâti en place sous conditions particulières (extensions de manière limitée). | 1, 2 |
| Pas de nouveau logement. | |
| N'autoriser que quelques changements de destination. | |
| Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées. Exiger que la mise en place d'un système d'assainissement non collectif pour toute construction le nécessitant ou le raccordement au réseau lorsqu'il existe. | 4 |
| Privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction plutôt que d'envoyer systématiquement l'eau dans des réseaux. | |
| **En zone Nl** | |
| Permettre la création d'aménagement légers et de constructions de faible emprise pour valoriser ces zones à vocation de loisirs existantes. | 1, 2 |
| **En zones Nm** | |
| Permettre à l'activité de tracteur pulling d'évoluer sur son emprise. | 1, 2 |
| **De façon générale sur les zones naturelles** | |
| Prendre en compte le caractère inondable de certains espaces. | 1, 2 |
| Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées. | 4 |
| Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre de vie, du site dans son ensemble. | |
| Respecter le caractère naturel des lieux. | 6,7, 10,11,13 |

## 3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières :

### Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :

Sur la commune, **327,2 ha** d'espaces boisés ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Ils correspondent à l'ensemble la trame boisée communale soit environ 10% de la surface communale.

Ce classement permet notamment de préserver le couvert boisé de la commune et de participer indirectement au maintien et à la sauvegarde de certains corridors écologiques.

**Rappels des effets des Espaces Boisés Classés**

*Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier.*

*Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme)*

### Les éléments du paysage (réseau bocager, quelques mares, et plusieurs arbres remarquable) protégés en application de l'article L. 123.1.5.III 2° du code de l'urbanisme

L'ensemble du réseau bocager principal (**173,1 Km**), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme.

***Pour ce dernier :*** Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune.

### Les constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 123.1.5. III 2° du code de l'urbanisme

Quelques constructions et éléments constituant du patrimoine local (*manoirs, villages présentant un caractère architectural intéressant, croix, calvaires, granges, fours à pain, puits, ...*) ont fait l'objet d'une protection en application des dispositions de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme.

Pour ces derniers, le permis de démolir est imposé. On évite ainsi la disparition anarchique de certains éléments de patrimoine témoin de l'histoire et de la vie locale.

***Pour ces derniers :*** *« …quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.*

*Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereux. ».*

*(Extrait de l'article L.430-2 du code de l'urbanisme).*

### 7 bâtiments ont été identifiés au titre de l'article L 123-1-5 6° afin de leur permettre un changement de destination

7 bâtiments ont été identifiés au sein de l'espace rural afin de leur permettre un changement de destination pour un usage de logement. Néanmoins, ces changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et forestiers en zone agricole (Ah et As), et de la Commission Départementale de la nature, des Paysages et des Sites en zones naturelles (Nh).

**Création de 2 STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) : zones As**

Les villages de La Bertais et de La Vallerie ont fait l'objet d'un zonage spécifique (« As ») afin de permettre aux constructions existantes des évolutions plus importantes que celles qui ont été validées en zone A ou N par la Loi ALUR qui n'autorisait que l'adaptation ou la réfection, et par la Loi LAAF qui a seulement réintroduit la possibilité de réaliser des extensions des logements existants de manière contenue, sans pour autant créer de nouveaux logements car rappelons-le le SCOT ne permet pas la création de nouveau logement au sein de l'espace rural même au niveau des villages.

Ainsi dans ces deux secteurs As, sont autorisées :

- ***Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes*** par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère (structure pierres) ou en construction neuve sous réserve de ne pas excéder 50 m² de surface de plancher postérieurement à la date d'approbation du PLU.

- ***Les annexes*** (garages, abris de jardin, piscines, …) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation, ou à défaut à 10 mètres maximum de cette construction, et que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas les 30 m² de surface de plancher, exception faite des piscines non couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.

***La création de ces 2 secteurs (STECAL) a été validée par la CDCEA lors de sa séance de novembre 2014.***

**Le zonage fait aussi apparaître 10 emplacements réservés.**

*L'établissement d'un emplacement réservé est possible au sein des différentes zones du PLU. La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques ainsi qu'en annexes du PLU, et donne des précisions sur la destination de chacun des emplacements, leurs superficies, et la collectivité bénéficiaire.*

*Ces emplacements sont réservés afin d'éviter qu'ils ne soient occupés par une utilisation incompatible avec leur future destination, ces terrains sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui interdit toute construction. Le classement peut concerner des terrains bâtis ou non.*

Les emplacements réservés inscrits dans le cadre du projet de PLU ont pour bénéficiaire la commune.

La plupart de ces emplacements réservés ont pour vocation de gérer des problématiques de stationnement ou de déplacements existants ou prévisibles avec les développements urbains envisagés.

Seul le dernier emplacement réservé correspond à la volonté de réserver un peu d'espace aux abords de l'école primaire publique pour anticiper d'éventuels besoins d'extension.

# 4 - EVOLUTION DES REGLES

## 4-1 Evolutions liées aux évolutions des textes législatifs et réglementaires :

- **Deux nouveaux articles 15 et 16** ont été introduits récemment : ils concernent les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (articles 15), en matières d d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (articles 16).

## 4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale :

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (fond et forme des zones sont assez différents).

**Aussi, seules sont rappelées et justifiées les quelques évolutions suivantes :**

| Objectifs communaux… | Evolutions réglementaires réalisés notamment dans les articles |
|---|---|
| Se conformer notamment aux nouvelles lois en matière d'urbanisme ou ayant des impacts sur les documents d'urbanisme :<br>- la loi MOLLE de 2009 (*mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*),<br>- la loi ENE de 2010 (*Engagement National pour l'Environnement),*<br>- la loi de modernisation de l'agriculture de 2010,<br>- la loi ALUR (*Accès au logement et Urbanisme Rénové*) de mars 2014,<br>- la loi LAAF (Avenir pour l'agriculture l'alimentation et la forêt) d'octobre 2014, … | 1 à 16 |
| **Assurer ...** | |
| ... Une meilleure mixité de l'habitat et donc de population, | 1 à 16 |
| ... Limiter les consommations d'espace induites par des marges de recul imposées systématiquement par rapport aux voies et emprises publiques ou encore par rapport aux limites séparatives, | 6, 7, 8, 9 |
| ... Ne pas avoir de règles trop contraignantes par rapport aux aspects extérieurs pour éviter les impossibilités de mettre en œuvre des constructions dont la conception permet de limiter la consommation d'énergie, de mettre en place des systèmes destinés à produire des énergies renouvelables, d'utiliser des matériaux novateurs, ...etc. | 11 |
| ... Ne pas imposer des hauteurs de constructions trop restrictives qui limiteraient la mise en place de formes d'habitat variées, ... etc. | 10 |
| Simplifier certaines dispositions réglementaires, ou ne pas réglementer certains articles pour rendre le document le plus lisible possible, faciliter son application. | 1 à 16 |

# Partie 3 :
# Incidences des orientations du plan sur l'environnement

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Sens-de-Bretagne apporte une modification du territoire sur différents aspects, et notamment en terme d'occupation et d'utilisation du sol (*organisées par le P.A.D.D., les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement qui lui sont associés*).

Les actions proposées dans le PADD peuvent être rassemblées en deux grands ensembles :

- *des actions de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement,*
- *et des actions visant au développement de la commune et devant être menées suivant un principe de cohérence et d'équilibre.*

La première série d'actions a de fait une incidence positive (*ou non négative*) sur l'environnement. Tandis que le second type d'actions conduit généralement à une mutation du territoire sur certains espaces naturels ou non urbanisés.

Les projets de développement de Sens-de-Bretagne ne se réalisent pas sans effets sur le milieu naturel environnant. Les risques et les incidences sont mesurés au regard du diagnostic réalisé, et sont réduits ou compensés par des précautions et des mesures auxquelles correspondent certaines actions du P.A.D.D.

| INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE | | MESURES DE COMPENSATION |
|---|---|---|
| **SUR LE MILIEU NATUREL ...** | L'ensemble des protections appliquées dans le cadre du projet de PLU vise à protéger la Trame Verte et Bleue mais aussi à maintenir les continuités écologiques existantes :<br>*- Les réservoirs de biodiversité reconnus officiellement, et notamment le site de la Vallée du Grand Bourguel et le site de Tourbières, les vallées et vallons,*<br>*- Les MNIE identifiés dans le cadre du SCOT,*<br>*- Les zones humides identifiées dans le cadre du recensement exhaustif des zones humides réalisé par le bureau d'études EFE Etudes (au titre de l'article R 214-1 du code de l'environnement),*<br>*- Les départs de cours d'eau, les fonds de vallons abritant des zones humides ont été protégés en zones naturelles protégées, ...*<br>... ont été préservés de tout développement urbains et ont même fait l'objet de protection en zone naturelle protégée (NP).<br><br>La plupart des espaces boisés ont été protégés au titre des espaces boisés classés.<br><br>Une partie du réseau bocager a fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme. Cette protection s'est fait en lien avec le monde agricole et à partir du travail réalisé par le syndicat de bassin. | Le règlement du PLU permet quelques évolutions de la trame bocagère mais de manière limitée.<br>Des mesures compensatoires seront néanmoins exigées. |

| INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE | | MESURES DE COMPENSATION |
|---|---|---|
| **SUR LE PAYSAGE …** | De nombreux secteurs de développement urbain étant inclus à l'enveloppe formée par la zone urbanisée ne devrait avoir que peu d'impacts sur le paysage communal.<br>L'impact le plus conséquent concerne le grand quartier qu'il est prévu de développer en partie Nord de l'agglomération mais qui a fait l'objet d'orientations d'aménagement plus poussées issues d'une réflexion concernant l'aménagement futur de ce quartier.<br><br>Pour l'ensemble des sites, il n'est pas envisagé de bouleversements intempestifs des terrains.<br>Les compostions urbaines à réaliser intégreront les contextes paysagers et topographiques existants pour composer avec la réalité du terrain.<br><br>Des orientations d'aménagement ont été définies sur les zones de projet afin de veiller à l'intégration paysagère de ces derniers (haies à protéger, cône de vue à mettre en valeur, ...).<br><br>Des éléments du patrimoine naturel et bâti ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (villages, centre historique, éléments de patrimoine, ...).<br><br>Les massifs boisés ont été protégés en EBC garantissant ainsi le maintien du couvert boisé de la commune (10% du territoire).<br><br>Les sites sensibles du point de vue paysager ont été classés en zones naturelles protégées "NP" (les vallées, les vallons, …).<br><br>Le projet dans son ensemble (*organisation du développement, préservation de l'espace rural, protection des grands sites sensibles au niveau environnemental et paysager, …*) a de fait un impact positif sur le paysage. | Des mesures d'accompagnement favorisant l'insertion des projets au contexte naturel, paysager et environnementale sont dès lors précisées pour certains sites au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.<br><br>La politique de préservation du cadre paysager de la commune (*préservation de certains abords d'agglomération, préservation de certaines haies, …*) participe également indirectement à l'insertion des nouveaux projets. |

| INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE | | MESURES DE COMPENSATION |
|---|---|---|
| **SUR L'HYDROLOGIE …** | Les différents développements vont conduire à une imperméabilisation complémentaire des sols.<br><br>Il existe un réseau séparatif, néanmoins le règlement impose une gestion en amont des eaux pluviales. Seul l'excédent devra être renvoyé dans les réseaux.<br><br>Les capacités de la station (3000 EH) va permettre le raccordement des projets classés en zones U, et zones AU mais aussi la collecte de constructions qu'il est possible de créer de manière complémentaire au sein des zones urbaines (UA, UC, UE, UG, ...). Avec l'intégration des différents projets à vocation résidentiel, il été estimé que la station arriverait au maximum de ses capacités.<br><br>Les eaux usées liés aux projets autorisés en dehors des espaces desservis et à desservir en assainissement collectif définis par le zonage d'assainissement, et notamment les secteurs A, Ah, Nh et la zone As de la Bertais (*la zone As de la Vallerie pour sa part est desservie par le réseau de collecte des eaux usées*) seront traitées par des assainissements autonomes devant respecter la réglementation en vigueur.<br><br>Les zones humides ont été recensées exhaustivement par le bureau d'études EFE Etudes et ont été identifiées par une trame spécifique au niveau du zonage de PLU.<br>Elles ont le plus souvent été insérées dans des zones naturelles protégées (NP) ou incluses dans des zones agricoles (A). Elles n'ont pas fait l'objet de projets de développement urbain. | Pour les zones "AU", il est prévu une gestion prioritairement amont des eaux pluviales (espaces drainants, création de noues, …) et autant que de nécessaire la mise en place d'équipements devant gérer le surplus non infiltré.<br>Autant que de besoin une partie des eaux pluviales pourrait aussi être gérée par le réseau collecteur lorsqu'il se trouve en limite immédiate ou lorsqu'il sera développé sur les zones à aménager.<br><br>Les futurs porteurs de projet en zones non desservies par le collectif devront mettre en place des systèmes de traitement de leurs eaux usées personnels conformes à la législation en vigueur.<br>Les systèmes devront obtenir l'aval du SPANC. |

| INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE | | MESURES DE COMPENSATION |
|---|---|---|
| **SUR L'ACTIVITE AGRICOLE …** | Les projets de développement urbain ont visé, à limiter toute consommation excessive d'espaces agricoles ainsi que tout phénomène d'étalement urbain, à porter atteinte le moins possible aux terrains ayant une forte valeur productive …<br>*… en recentrant les projets sur l'agglomération,*<br>*… en travaillant sur des espaces de projets s'inscrivant dans l'enveloppe formée par l'agglomération en priorité,*<br>*… en travaillant sur des îlots en densification ou renouvellement urbain, …*<br>la commune vise le moindre impact sur l'agriculture.<br><br>De même, le développement envisagé sur la partie Nord de l'agglomération reste conditionné à l'arrêt de l'exploitation agricole implantée face aux écoles de manière à ne pas pénaliser l'exploitant en place qui arrive à l'âge de la retraite.<br><br>Aucun développement urbain n'est projeté au sein de l'espace rural qu'il soit agricole ou naturel. L'évolution de l'habitat contenue dans des zones spécifiques (Ah, As ou Nh) a été limitée règlementairement (*extensions limitées pour les zones Ah et Nh et extensions et annexes de taille limitée en zone As*).<br>Dans ces zones Ah, As comme Nh, les nouveaux logements ne sont autorisés sauf par changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques (7 bâtiments).<br><br>La pérennité des activités agricoles et des espaces de production semblent donc tout à fait assurée.<br><br>Plus de 90 % du territoire de la commune sont identifiés en zones agricoles (A) ou naturelles (NP). Le PLU a donc de ce fait une incidence très positive.<br><br>Une partie du réseau bocager a fait l'objet d'une préservation souple au titre de l'article L.123.1.5.III 2° du code de l'urbanisme. Ces protections ont été réalisées en concertation avec le monde agricole. Elles laissent quelques adaptations possibles quant à une évolution du réseau bocager liés à l'évolution des pratiques agricoles. | – <br><br>Cette condition a été affichée au niveau des OAP. |

| | | |
|---|---|---|
| | Les zones « NP » (environ 28 % du territoire) couvrent essentiellement la trame verte et bleue, mais ce classement n'empêche en aucun cas une exploitation agricole des terrains. | Même si une souplesse est accordée pour prendre en compte les évolutions du monde agricole et de ses pratiques, des mesures compensatoires (replantations) seront exigées. |

| INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE | | MESURES DE COMPENSATION |
|---|---|---|
| PAR RAPPORT AUX RISQUES PREVISIBLES ... | La commune de Sens-de-Bretagne est concernée par un risque inondation.<br>Ce risque est cartographié au niveau de l'Atlas des zones inondables du Couësnon. La zone concernée par ce risque a été reportée au niveau du plan de zonage | Le règlement des différentes zones de PLU concernées par des zones inondables a été adapté de manière à prendre en compte ce risque. |
| | Par rapport aux risques de **retraits et gonflements des argiles**, la commune n'est concernée que par un aléa faible et seulement sur une partie du territoire. Les développements envisagés par la commune sont concernés par ces risques. | Pour les sites qui sont concernés par ce risque d'aléa faible, les porteurs de projets devront réaliser les pré-études nécessaires pour vérifier la nécessité de mettre en place des aménagements spécifiques au niveau de leurs constructions pour palier à ce risque. |
| | La commune est également concernée par le **risque sismicité** mais de niveau faible (zone2).<br>La commune est concernée par le risque de **rupture de barrage** de l'Etang de Boëssel. Aucun projet de développement n'a été envisagé sur ce secteur.<br>Enfin, les axes des RD 794 et RD 175 sont concernés par le **transports de matières dangereuses**.<br>Aux abords de ces axes, en dehors de l'agglomération, les projets de développement sont quasiment inexistants (seule une évolution du bâti existant est autorisée). | Voir dispositions Eurocode 8 et annexe 7D du PLU -Risques |
| PAR RAPPORT AUX NUISANCES ... | La commune de Sens-de-Bretagne est longée par la RD 175, considérée comme voie bruyante de type 3 ou 4 suivant les secteurs. | Des normes d'isolement acoustiques seront exigées pour les établissemenst de santé et de soins, les établissements d'enseignement, les logements et les bureaux. |

| INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE | | MESURES DE COMPENSATION |
|---|---|---|
| **PAR RAPPORT A LA QUALITE DES EAUX DESTINEES A LA CONSOMMATION HUMAINE …** | La commune de Sens de Bretagne ne recense aucun captage d'eau potable et n'est concerné par aucun périmètre de protection. | – |
| **SUR LES RESEAUX …** | La création de nouveaux logements ou l'accueil de nouvelles activités va générer de nouveaux besoins en termes de réseaux (électricité, eau potable, défense incendie, assainissement, ...).<br><br>Les eaux usées de l'agglomération sont traitées par une station d'épuration de type boues activées d'une capacité de 3000 EH. En 2012, on dénombrait 667 raccordements.<br>Sa capacité résiduelle pouvait être estimée fin 2012 à :<br>- 300 $m^3$ par jour (*hors mise en œuvre du programme de réduction des eaux parasites*) soit 2000 EH (à 150l/j/EH),<br>- et 48 kg de DBO5/j soit 800 EH à 60g/j/EH.<br><br>Cette capacité permet d'envisager le raccordement des différents projets envisagés dans le cadre du projet de PLU (250 logements et quelques activités économiques).<br>Ce raccordement ne sera possible que si la commune poursuit ses efforts pour réduire les problématiques sur ses réseaux d'entrées d'eaux parasites. | *Des extensions ou des renforcements de réseaux (électriques, de distribution de l'eau potable, de défense incendie) seront parfois nécessaires.* |
| **SUR LE PATRIMOINE CULTUREL …** | Aucun développement urbain n'a été prévu au niveau des zones reconnues comme présentant une sensibilité archéologique. Ces entités ont été identifiées au niveau du plan de zonage avec une trame spécifique de manière à ce que les services compétents soient consultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.<br><br>Pas de monument protégé au titre des monuments historiques.<br><br>Néanmoins les élus ont fait le choix d'identifier quelques éléments de patrimoine jugés intéressants (patrimoine monumental mais aussi éléments représentatifs du patrimoine rural local). Ces éléments se verront instaurer un permis de démolir.<br>Cette disposition est prise en application de l'article L.123-1-5 III 2°du Code de l'urbanisme. Elle a une incidence positive. | –<br><br>– |

| INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE | | MESURES DE COMPENSATION |
|---|---|---|
| **SUR LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE …** | L'extension urbaine va générer de nouveaux flux de circulation, des déplacements complémentaires et risque donc de générer de nouvelles problématiques de circulation ou accroître celles existantes si on ne procède pas à certains aménagements.<br><br>Pour minimiser les impacts, il est notamment prévu :<br>- d'imposer certaines règles d'accès et de desserte pour les nouveaux quartiers, et les zones de projets,<br>- de développer le réseau de liaisons douces afin d'assurer une meilleure mise en relation des quartiers entre eux et avec les centres d'intérêts,<br>- d'aménager à terme le carrefour du Pont Sec afin d'améliorer les conditions de desserte de l'ensemble du Nord de l'agglomération qu'il est prévu de développer,<br>- d'aménager à terme l'entrée d'agglomération Nord sur la RD 92 et d'aménager un nouveau carrefour qui permettra de recréer un nouvel accès à la zone Nord qu'il est prévu de développer,<br>- de créer une nouvelle voie au niveau de la zone économique de la Croix Maheu de manière à relier à terme les RD 794 et RD 20, ce qui devrait limiter une partie du trafic de transit en centre bourg, notamment les poids lourds et engins agricoles,<br>- la création de nouveaux parkings aux abords de l'avenue Du Guesclin, face à la salle polyvalente, et au carrefour des rues Saint-Nicolas et des petits champs,<br>- la création d'un parking poids sur la zone économique de la Croix Maheu, ...etc.<br><br>La politique globale d'aménagement de la commune vise à favoriser plus de déplacements non motorisés en prévoyant des espaces de développement au niveau de l'agglomération desservie par le réseau des transports collectifs de l'Ille et Vilaine, mais aussi en développant le réseau des cheminements.<br>Elle a de ce fait un impact positif. | L'organisation du développement (*prévue dans le cadre du PADD*) couplée à la mise en œuvre de dispositions particulières (*OAP, …*) permet de minimiser les impacts de l'évolution communale sur les déplacements |

| | | |
|---|---|---|
| | L'urbanisation nouvelle ne génère pas pour l'instant de demande nouvelle en matière de transports collectifs. Plusieurs points d'arrêt existent et notamment un sur la place de la mairie.<br><br>Un espace de parking intermodal a été aménagé au niveau des équipements sportifs de la commune, non loin de la RD 175. Elle semble répondre aux attentes locales. | |

# Partie 4 :
# Indicateurs pour l'évaluation des résultats du plan local d'urbanisme :

| PLU approuvé 2015 | Objectifs fixés | | | | | 2018 | | | | | 2021 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Programme d'aménagement et zonage PLU | Surface programmée à urbaniser totale | Densité minimum attendue à l'hectare (calculée sur 90% de la surface des zones aménagées) | Nombre de logements minimum à créer sur le quartier | Nombre de logements sociaux programmés | Typologie d'habitat (*) | Surface utilisée | Nombre et type de logements réalisés | Densité Moyenne obtenue à l'hectare | Nombre de logements sociaux créés | Objectifs (Réalisés : R, Non Réalisés : NR) / au projet initial | Surface utilisée | Nombre et type de logements réalisés | Densité Moyenne obtenue à l'hectare | Nombre de logements sociaux créés | Objectifs (Réalisés : R, Non Réalisés : NR) / au projet initial |
| **Clos Collet (Zone 1AU)** | 1,05 ha | 20 logements / ha | 21 | / | Log.Ind. Log.Ind.G. Acc. / Loca. | | | | | | | | | | |
| **Fonds de Parcelles - Rues de la Poste /Saint-Nicolas (zone UE)** | 2550 m² | 20 logements / ha | 5 | / | Log.Ind. Log.Ind.G. Maisons.Vill. Acc. / Loca. | | | | | | | | | | |
| **Emprise près du Cimetière / Rue Saint-Nicolas (zone 1AU)** | 2800 m² | 20 logements / ha | 6 | / | Log.Ind. Log.Ind.G. Acc. / Loca. | | | | | | | | | | |
| **Emprise comprise entre la rue de la Madeleine et l'avenue de Volvire (zone 1AU)** | 4800 m² | 20 logements / ha | 10 | / | Log.Ind. Log.Ind.G. Maisons.Vill. Acc. / Loca. | | | | | | | | | | |
| **Emprise du terrain de camping (zone UE)** | 3000 m² | 22 logements / ha | 6 | / | Log.Ind. Log.Ind.G. Acc. | | | | | | | | | | |
| **Emprise Avenue Philippe de Volvire / Face à la supérette (zone 1AU)** | 7000 m² | 20 logements / ha | 14 | / | Logt. T2 ou T3 Acc. / Loca. | | | | | | | | | | |
| **Futur quartier du Pont Sec (Zone 1 AU)** | 2,32 ha | 20 logements / ha | 46 | / | Log.Ind. Log.Ind.G. Maisons.Vill. Acc. / Loca. | | | | | | | | | | |
| **Futur quartier du Pont Sec Ensemble Rue de la Madeleine et ancienne activité (Zone 2 AU)** | 1,85 ha | 20 logements / ha | 37 | / | Log.Ind. Log.Ind.G. Maisons.Vill. Log.Coll. Acc. / Loca. | | | | | | | | | | |

| Programme d'aménagement et zonage PLU | Surface programmée à urbaniser totale | Densité minimum attendue à l'hectare (calculée sur 90% de la surface des zones aménagées) | Nombre de logements minimum à créer sur le quartier | Nombre de logements sociaux programmés | Typologie d'habitat (*) | Surface utilisée | Nombre et type de logements réalisés | Densité Moyenne obtenue à l'hectare | Nombre de logements sociaux créés | Objectifs (Réalisés : R, Non Réalisés : NR) / au projet initial | Surface utilisée | Nombre et type de logements réalisés | Densité Moyenne obtenue à l'hectare | Nombre de logements sociaux créés | Objectifs (Réalisés : R, Non Réalisés : NR) / au projet initial |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Futur quartier du Pont Sec Ensemble Rue Raoul Foucher (Zone 2 AU)** | 4,67ha | 20 logements / ha | 93 | / | Log.Ind. Log.Ind.G. Maisons.Vill. Acc. / Loca. | | | | | | | | | | |
| **Emprise Rue des Petit Champs (Zone 2 AU)** | 8000 m² | 20 logements / ha | 16 | / | Log.Ind. Log.Ind.G. Maisons.Vill. Acc. / Loca. | | | | | | | | | | |
| **Ensemble des projets** | **12,70 ha** | **20 logements / ha** | **254** | **50 Logements au total (type 4 ou 5 de préférence)** | **50 à 60 logements type T2 et ou T3**<br><br>**Log.Ind. Log.Ind.G. Maisons.Vill. Log.Coll. Acc. / Loca.** | | | | | | | | | | |

| PLU approuvé 2015 | Objectifs | 2018 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Changements de destination** | Nombre de bâtiments identifiés | Nombre de changements de destination réalisés | Nombre de logements créés | Nombre de changements de destination réalisés | Nombre de logements créés |
| | 7 | | | | |

| PLU approuvé 2015 | Objectifs | 2018 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Logements locatifs sociaux destinés à répondre aux besoins de familles avec enfants** | Nombre de logements programmés | Nombre de logements créés | Nombre de logements créés |
| | 50 plutôt types 4 ou 5 | | |

| PLU approuvé 2015 | Objectifs | 2018 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Logements destinés aux jeunes actifs, aux personnes âgées, auxpersonnes handicapées** | Nombre de logements programmés | Nombre de logements créés | Nombre de logements créés |
| | 50 à 60 plutôt types 2 ou 3 | | |

***Nota la présente grille peut être prorogée de trois ans en trois ans***

**(*) Type de logements :**

- **Log.Ind.** : logements individuels
- **Log.Ind.G** : logements individuels groupés
- **Log.Coll.** : logements collectifs
- **Maisons.Vill.** : maisons de ville
- **Loca.** : Locatifs
- **Acc.** : Accession

# Evolution du tableau des surfaces :

| Les différentes zones du PLU | POS approuvé le 24 janvier 2007 |
|---|---|
| **Total des zones urbaines :** | **85,69 ha** |
| UC | 8,7 ha |
| UE | 59,7 ha |
| UA | 12,6 ha |
| UL | 4,69 ha |
| / | / |
| **Total des zones à urbaniser :** | |
| 1AU | 17 ha |
| 1AUl | 0,9 ha |
| 2AU | 24,8 ha |
| / | / |
| **Total des zones à naturelles :** | **15,4 ha** |
| NPa | 315 ha |
| NPl | 31,5 ha |
| Na | 53,6 ha |
| Nm | 0,4 ha |
| **Total des zones agricoles :** | **184,4 ha** |
| A | 1616,5 ha |
| | |
| / | / |
| / | / |
| **Surface totale commune** | |

| Les différentes zones du PLU révisé | Projet de PLU approuvé En 2015 |
|---|---|
| **Total des zones urbaines :** | **81,57 ha** |
| UC | 9,87 ha |
| UE | 53,60 ha |
| UA | 8,55 ha |
| UG | 6,41 ha |
| UG1 | 3,14 ha |
| **Total des zones à urbaniser :** | **15,1 ha** |
| 1AU | 5 ha |
| 1AUa | 0,57 ha |
| 2AU | 7,48 ha |
| 2AUa | 2,05 ha |
| **Total des zones à naturelles :** | **889,83 ha** |
| NP | 864,2 ha |
| Nl | 5,02 ha |
| Nh | 16,27 ha |
| Nm | 4,34 ha |
| **Total des zones agricoles :** | **2095,5 ha** |
| A | 2024,34 ha |
| Ad | 0,62 ha |
| Ah | 63,26 ha |
| As | 7,28ha |
| **Surface totale commune** | **3082 ha** |

| | |
|---|---|
| **EBC** | / |
| **Haies EBC** | / |

| | |
|---|---|
| **EBC** | 327,2 ha |
| **Haies protégées au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme** | 173,1 km |

# Annexes :

# Liste des zones de protections au titre de l'Archéologie (avril 2014)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
Culture
Communication

Service régional de l'archéologie

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

PRÉFECTURE D'ILLE-ET-VILAINE
26 MAI 2014
COURRIER ARRIVÉE

RECU le
31 MAI 2014
Rép.

mardi 22 avril 2014

## SENS-DE-BRETAGNE

| N° de Zone | Nature de la zone demandée | Parcelles | Identification de l'EA |
|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 2011 : A1.8 à 12; A1.88; A1.90 à 95 | 1662 / 35 326 0001 / SENS-DE-BRETAGNE / LA PREE DE LA MONDRAIS / LE MOULIN DU PONT / occupation / Gallo-romain |

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

| N° de Zone | Nature de la zone demandée | Parcelles | Identification de l'EA |
|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2013 : A3.518 à 520 | 6727 / 35 326 0002 / SENS-DE-BRETAGNE / THEURE / THEURE / occupation / Gallo-romain |
| 3 | 1 | 2011 : B3.494 à 496; B3.663 à 666; B3.858 | 6728 / 35 326 0003 / SENS-DE-BRETAGNE / LES COGNETS / LES COGNETS / occupation / Gallo-romain |
| 4 | 1 | 2013 : C1.185-186 | 6729 / 35 326 0004 / SENS-DE-BRETAGNE / LES LOGES / LES LOGES / production métallurgique / Epoque indéterminée ? |

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

| N° de Zone | Nature de la zone demandée | Parcelles | Identification de l'EA |
|---|---|---|---|
| 5 | 1 | 2013 : A1.1094 | 4818 / 35 326 0005 / SENS-DE-BRETAGNE / MONTBOUARD / MONTBOUARD / Epoque indéterminée ? / enclos |
| 6 | 1 | 2011 : A1.80 à 86; A1.65-66 | 4817 / 35 326 0006 / SENS-DE-BRETAGNE / la chevrie / la chevrie / chemin / Epoque indéterminée |
| 7 | 1 | 2013 : A1.789 | 7135 / 35 326 0007 / SENS-DE-BRETAGNE / LA CHAIGNE-LA RIGOMAIS / LA CHAIGNE-LA RIGOMAIS / Epoque indéterminée ? / enclos |

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

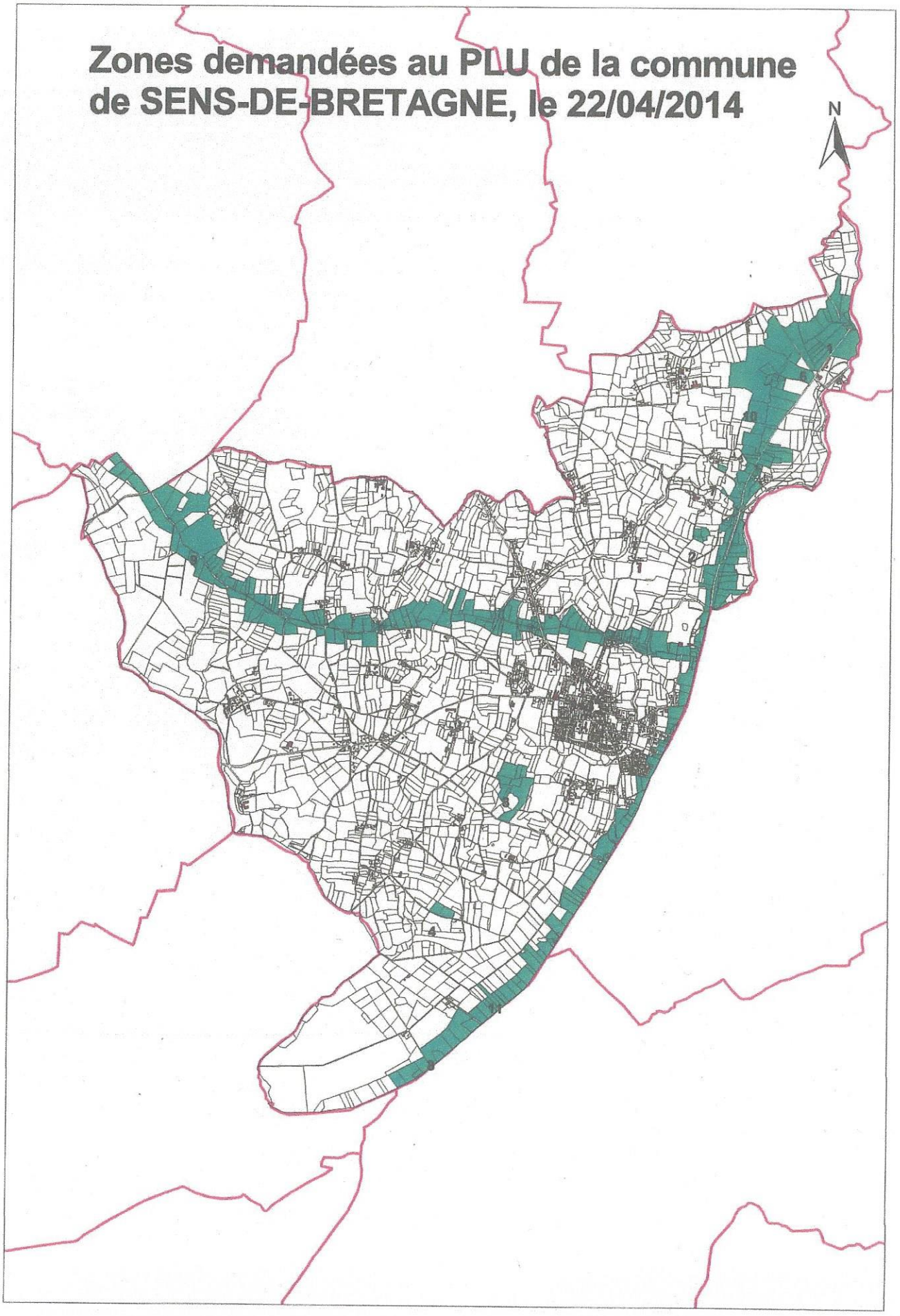
| N° de Zone | Nature de la zone demandée | Parcelles | Identification de l'EA |
|---|---|---|---|
| 8 | 1 | 2013 : C3.444; C3.527a | 13924 / 35 326 0012 / SENS-DE-BRETAGNE / LA FRETAY / LA FRETAY / Epoque indéterminée / enclos |
| 9 | 1 | 2013 :0B.1000;0B.1005-1006;0B.1013;0B.1016-1017;0B.1029à1033;0B.131;0B.138-139;0B.181à195;0B.197-198;0B.200à206;0B.326-327;0B.331-332;0B.337;0B.339;0B.341à344;0B.349;0B.352-353;0B.36à38;0B.394-395;0B.397à399;0B.40;0B.400à402;0B.404;0B.407à409;0B.41;0B.410;0B.412à419;0B.42à52;0B.715;0B.812à816;0B.907;0B.909;0B.937;0B.940-941;0B.997à999;0D.358;0D.359;0D.362;0D.542à544;0D.569;0E.109;0E.110;0E.140;0E.178;0E.184;0E.185;0E.191à198;0E.204;0E.206à208;0E.210à212;0E.214;0E.216;0E.283à287;0E.289;0E.508à510;0E.518à522;0E.534à545;0E.600;0E.602;0E.671;0E.693;0E.702à705;0E.717;0E.721-722;0E.759;0E.760;0E.785à792;0E.90à97;0F.139à144;0F.16à18;0F.21à23;0F.310-311;0F.315-316;0F.324-325;0F.360-361;0F.54à58;0F.62à64;0F.67;0F.70;0F.78à85;AH.20à23;AH.25à27;AH.35à37;AH.40à46;AH.49à51;AI.48 | 21699 / 35 326 0013 / SENS-DE-BRETAGNE / VOIE CORSEUL/LE MANS / section unique des Archères à Mesbée / route / Gallo-romain - Moyen-âge |

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

| N° de Zone | Nature de la zone demandée | Parcelles | Identification de l'EA |
|---|---|---|---|
| 10 | 1 | 2013 :<br>0A.1049;0A.1050;0A.1087;0A.1088;0A.1089;0A.1090;0A.1091;0A.1092;0A.1093;0A.1094;0A.13;0A.14;0A.15;0A.16;0A.17;0A.35;0A.418;0A.419;0A.42;0A.420;0A.421;0A.422;0A.423;0A.424;0A.425;0A.427;0A.428;0A.43;0A.433;0A.44;0A.450;0A.451;0A.452;0A.46;0A.484;0A.486;0A.487;0A.491;0A.492;0A.493;0A.500;0A.692;0A.694;0A.695;0A.697;0A.698;0A.714;0A.715;0A.716;0A.733;0A.734;0A.736;0A.737;0A.739;0A.755;0A.79;0A.790;0A.795;0A.854;0A.855;0A.856;0A.874;0A.875;0A.880;0A.881;0A.882;0A.883;0A.901;0A.902;0A.903;0A.905;0A.906;0A.907;0A.908;0A.909;0A.910;0A.911;0A.912;0A.913;0A.915;0A.916;0A.974;0A.980;0A.981;0A.982;0A.983;0A.984;0A.985;0A.986;0A.987;0A.988;0A.989;0A.990;0B.1019;0B.1020;0B.1021;0B.117;0B.119;0B.124;0B.125;0B.126;0B.127;0B.128;0B.129;0B.130;0B.133;0B.538;0B.539;0B.540;0B.551;0B.552;0B.557;0B.558;0B.559;0B.560;0B.561;0B.564;0B.567;0B.568;0B.569;0B.72;0B.73;0B.736;0B.738;0B.74;0B.744;0B.781;0B.866;0B.867;0B.868;0B.869;0B.870;0B.871;0B.872;0B.873;0B.874;0B.875;0B.876;0B.877;0B.878;0B.879;0B.882;0B.884;0B.885;0B.886 | 21700 / 35 326 0014 / SENS-DE-BRETAGNE / VOIE RENNES/AVRANCHES / section unique de la JUstice au Moulin du Pont / route / Gallo-romain - Période récente |
| | | 2013 :<br>0B.887;0B.888;0B.889;0B.891;0B.892;0B.893;0B.894;0B.90;0B.902;0B.92;0B.925;0B.926;0B.93;0B.943;0B.944;0B.945;0B.946;0B.96;0C.105;0C.107;0C.108;0C.109;0C.110;0C.111;0C.113;0C.114;0C.115;0C.116;0C.117;0C.118;0C.119;0C.122;0C.123;0C.124;0C.127;0C.128;0C.129;0C.130;0C.134;0C.509;0C.510;0C.511;0C.512;AC.149;AC.204;AC.205;AC.209;AC.220;AC.221;AC.232;AC.233;AC.242;AC.243;AC.244;AC.245;AC.30;AC.32;AD.304;AD.306;AD.308;AD.309;AD.310;AD.311;AD.312;AD.313;AD.314;AD.315;AD.470;AD.546;AD.547;AD.548;AD.579;AD.580;AD.596;AD.597;AD.599;AD.600;AD.601;AD.602;AD.613;AD.86 | 21700 / 35 326 0014 / SENS-DE-BRETAGNE / VOIE RENNES/AVRANCHES / section unique de la JUstice au Moulin du Pont / route / Gallo-romain - Période récente |
| 11 | 1 | 2013 :<br>0C.135;0C.137;0C.138;0C.298;0C.299;0C.300;0C.301;0C.304;0C.305;0C.308;0C.309;0C.310;0C.312;0C.314;0C.315;0C.432;0C.433;0C.442;0C.443;0C.458;0C.459;0C.460;0C.462;0C.513;0C.514;0C.526 | 16119 / 35 118 0012 / GAHARD / VOIE RENNES/AVRANCHES / Section de Bon air à la Justice / route / Gallo-romain - Moyen-âge |

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

# Zones demandées au PLU de la commune de SENS-DE-BRETAGNE, le 22/04/2014