

→ COMMUNE DE MAURE DE BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



1

Rapport de présentation

→ Dossier d'arrêt du projet

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
	Plan d'Occupation des Sols approuvé les 26 février et 14 mai 2001 modifié les 10/03/2003, 21/06/2004, 11/09/2006, 04/12/2006, 04/05/2009 révisé partiellement le 04 juillet 2005 Modification simplifiée n°1 approuvée le 06 juin 2011		
Révision	17 septembre 2008	21 janvier 2013	



Sommaire

I. PREAMBULE	11
1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	11
1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »	11
1.1.1 Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires	12
1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine	12
1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles	13
1.2 La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003	13
1.3 La Loi Engagement National pour le Logement	14
1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable	14
1.5 La Loi relative à l'habitat de 2009	14
1.6 Orientations du Grenelle de l'Environnement 2	15
1.6.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone	15
1.6.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme	16
1.6.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité	16
1.6.4 Préservation de la biodiversité	16
1.6.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé	17
1.6.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique	17
1.7 Autres lois à prendre en compte	17
1.8 Les documents supra communaux	18
1.8.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon et Vilaine	19
1.8.2 Le Plan Local de l'Habitat du Pays de Maure de Bretagne	20
1.8.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	20
1.8.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine	21
1.9 L'étude de zonage d'assainissement	22
2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME	22
2.1 La procédure du Plan Local d'Urbanisme	23
2.2 Les documents du PLU	23
2.2.1 Le rapport de présentation	23
2.2.2 Le PADD	24
2.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation	24
2.2.4 Le règlement	25
2.2.5 Les documents graphiques ou zonage	26
2.2.6 Les annexes	28

II. CONTEXTE GENERAL	30
1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU.....	30
2 PRESENTATION GENERALE	31
2.1 Situation géographique.....	31
2.2 Contexte administratif	32
2.2.1 La communauté de communes du Pays de Maure de Bretagne	32
2.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine	32
2.2.3 Mise en compatibilité des différents documents avec le PLU.....	34
2.3 Bassin de vie	35
III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	38
1 TOPOGRAPHIE	39
2 GEOLOGIE.....	40
2.1 Généralités	40
2.2 Types de sols rencontrés sur la commune	42
2.2.1 Les sols sains profonds.....	42
2.2.2 Les sols sains moyennement profonds.....	42
2.2.3 Les sols superficiels	42
2.2.4 Les sols faiblement à moyennement hydromorphes	42
2.2.5 Les sols hydromorphes.....	43
3 HYDROGRAPHIE.....	44
4 ENERGIES – NUISSANCES ET RISQUES	47
4.1 Les énergies renouvelables.....	47
4.2 Les pollutions.....	48
4.2.1 La qualité de l'air	48
4.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement	50
4.4. Sites et sols pollués.....	50
4.5 Les risques et nuisances	52
4.5.1 Zone inondable	52
4.5.2 Feux de forêt.....	52
4.5.3 Risques sismiques	52
5 LES STRUCTURES VEGETALES	53
5.1 Les boisements.....	53
5.2 Le bocage	56
5.3 Les autres structures végétales.....	56
6 LES ZONES HUMIDES	58
7 LES CONITNUITES ECOLOGIQUES	61
7.1 A l'échelle du Scot	61
7.2 A l'échelle de la commune.....	61
8 CONCLUSION.....	63
IV. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE	65
1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES	65

1.1 Les entrées de bourg.....	65
1.1.1 L'entrée par la route de la Chapelle Bouëxic.....	65
1.1.2 L'entrée par la route de Guer.....	66
1.1.3 L'entrée par la route des Brûlais / Comblessac.....	67
1.1.4 L'entrée par le Château de Maure.....	67
1.1.5 L'entrée par la route de Lohéac.....	68
1.2 Les entités urbaines paysagères.....	69
1.2.1 Le paysage lié aux étangs du bourg.....	69
1.2.2 Le paysage lié à la coulée verte.....	69
1.3 Les entités paysagères rurales.....	70
2 LA CONSOMMATION FONCIERE.....	72
3 L'ARCHITECTURE.....	74
3.1 L'architecture du bourg.....	74
3.1.1 L'architecture religieuse.....	75
a) L'église Saint Pierre.....	75
b) Le presbytère.....	75
3.1.2 Le bâti du bourg.....	76
a) Le bâti de type ternaire.....	76
b) Le bâti de type « villa ».....	78
c) Bâti avec une architecture intéressante.....	79
3.1.3 L'architecture commerciale et industrielle.....	80
a) Le bâti industriel et artisanal.....	80
b) Le bâti commercial.....	82
c) L'ancienne gare.....	83
3.1.4 L'architecture contemporaine.....	83
3.2 Caractéristiques rurales du Pays de Redon.....	85
3.2.1 Un bâti linéaire.....	85
a) hameau de la Cousinais.....	86
b) hameau de la Géraudais.....	87
c) hameau de la Guguais.....	88
d) hameau de Trévallan.....	88
3.2.2 La longère.....	88
3.2.3 Les pâlis.....	91
3.3 L'architecture rurale.....	91
3.3.1 Une architecture noble très présente.....	91
a) Le Château de Maure et le manoir de Maure.....	92
b) Le Manoir du Bois Basset.....	93
c) Le château de la Lambardais.....	94
d) Le Manoir de Penhouët.....	94
e) Le château du Bois au Voyer.....	95
f) Le château de la Lardais (remanié).....	95
g) Le manoir du Chêne (remanié).....	96
h) Le manoir de Brambéac (remanié).....	96

i) Le manoir de Bourousais(remanié).....	97
j) Les vestiges de la Barbouénais des Aunais.....	97
3.3.2 L'architecture religieuse.....	98
a) Le Prieuré de Boussac.....	98
b) Le prieuré de la Baudière.....	99
c) La chapelle St Aubin.....	100
d) La chapelle Notre Dame des Domaines ou de Roz.....	100
e) La chapelle Sainte Anne de Ropenard.....	101
f) La grotte de Ropenard.....	102
g) La fontaine de Ropenard.....	102
h) La chapelle Saint Mathurin.....	103
i) Les croix.....	104
3.3.3 L'architecture en terre.....	105
3.3.4 Le petit patrimoine rural.....	108
a) Les fours.....	108
b) Les puits.....	109
3.4 L'habitat rural des hameaux.....	110
3.4.1 Le bâti mixte :.....	110
a) le logis étable à porte unique.....	110
b) le logis étable à deux portes rapprochées / éloignées.....	111
c) le logis étable à étage non habitable.....	111
d) le logis étable à étage habitable.....	113
e) Le bâti mixte à fonctions combinées.....	114
3.4.2 Le bâti séparant les fonctions parti bas.....	115
a) Le bâti à pièce unique.....	115
b) Le bâti superposant la salle et le grenier.....	116
3.4.3 Le bâti artisanal.....	117
a) L'ancien café commerce du Pigeon Blanc.....	117
3.4.4 Le bâti en ruine.....	118
3.4.5 Le bâti agricole.....	119
3.5 L'architecture protégée.....	119
4 CONCLUSION.....	119

V. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE	121
1 LA DEMOGRAPHIE.....	121
1.1 Evolution de la population.....	121
1.1.1 Un boom démographique depuis 1999.....	121
1.1.2 Solde migratoire et solde naturel.....	122
1.2 Structures par âge de la population.....	123
1.3 Population et composition.....	124
1.4 La population active.....	125
1.4.1 Evolution de la population active.....	125
1.4.2 Secteurs d'activités économiques.....	126
2 DONNEES SUR L'HABITAT.....	127

2.1 Evolution du parc :.....	127
2.1.1 Evolution de l'ensemble du parc immobilier	127
2.1.2 Evolution depuis 2001.....	128
2.2 Des opérations immobilières en cours.....	129
2.3 Caractéristiques de l'habitat	131
2.3.1 Un parc ancien.....	131
2.3.2 Une population avec des revenus modestes mais propriétaire de son logement.....	131
2.3.3 Confort des logements.....	131
2.4 Le logement locatif.....	131
2.5 Le logement social.....	131
3 LES EQUIPEMENTS.....	132
3.1 Des équipements divers et variés.....	132
3.2 Les transports.....	136
3.3 L'assainissement	136
3.3.1 L'assainissement collectif.....	136
3.3.2 L'assainissement autonome.....	137
3.4 Les réseaux de télécommunication	137
4 L'ACTIVITE AGRICOLE	138
4.1 Réalisation d'une étude agricole.....	138
4.2 Grandes données agricoles issues des questionnaires	138
4.2.1 Une production à dominante laitière	139
4.2.2 Caractéristiques des exploitations	139
4.2.3 Une population agricole vieillissante.....	140
4.2.4 Taille des exploitations	141
4.2.5 Localisation des exploitations agricoles	141
5 LE TOURISME	143
6 CONCLUSION.....	144

VI. JUSTIFICATIONS DU PLU **146**

1 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD	146
1.1 Maîtrise de l'urbanisation.....	146
1.1.1 Une urbanisation maîtrisée.....	147
1.1.2 Un objectif d'accueil de 3800 habitants d'ici 2025	147
1.1.2 Etude particulière des hameaux.....	148
1.2 Un enjeu d'équilibre	148
1.3 Développement durable.....	149
1.4 Le cadre de vie	149
1.5 Développement économique	149
1.5.1 Les zones d'activités.....	149
1.5.2 Les commerces.....	150
1.5.3 L'activité agricole	150
1.5.4 Le tourisme	150

1.6 Les équipements et les services.....	150
1.7 Les déplacements.....	150
1.8 La préservation de l'espace naturel.....	151
1.9 La préservation du patrimoine bâti	151
1.10 Le projet de fusion entre les communes de Maure de Bretagne et de Mernel	152
3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU.....	152
3.1 Les zones urbaines.....	152
3.1.1 La zone urbaine centrale UC.....	153
3.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UE.....	154
3.1.3 La zone urbaine liée aux équipements collectifs	155
3.1.4 La zone urbaine d'activités UA.....	155
a) La zone urbaine d'activités UAa.....	155
b) La zone urbaine d'activités UAi.....	155
3.1.5 La zone urbaine de loisirs UL	156
3.2 Les zones à urbaniser AU	156
3.2.1 Les zone à urbaniser 1 AUE / 1 AUC.....	158
a) La zone 1 AUC de la mairie	158
b) La zone 1 AUC sud.....	158
c) La zone 1 AUE du Pont Morin.....	158
d) La zone 1 AUE des Epines	159
e) La zone 1 AUE des Iris	159
3.2.2 Les zone à urbaniser 1 AUA.....	159
3.2.3 Les zones à urbaniser 2 AU	159
a) La zone 2 AUE de la maison de retraite.....	160
b) La zone 2 AUL.....	160
c) La zone 2 AU de La Gilardais.....	160
d) La zone 2 AU de Villeuneuve.....	160
d) La zone 2 AU de La Lambardais.....	160
3.2.5 Bilan des zones à urbaniser	161
3.3 La zone agricole	161
3.3.1 La zone agricole stricte A.....	161
3.3.2 Les hameaux constructibles en zone A.....	163
a) St Mélaïne.....	164
b) Trévallan	164
c) Cambara.....	164
d) Roppenard	165
e) La Cochardais / La Quemardais.....	165
f) Quercault.....	165
g) Couedsor.....	165
h) Coutouse	166
i) La Lorensais.....	166
j) La Halliais	166
3.3.2 Les zones d'habitat diffus en zone A.....	166

3.3.4 Les zones où les éoliennes sont autorisées Ae	167
3.4 La zone naturelle N.....	167
3.4.1 La zone d'habitat diffus Nr	168
3.4.3 Les zones naturelles de protection N	169
a) Les zones N liées à un site paysager	169
b) Les zones N liées à une vallée, une continuité écologique	169
c) Les zones N liées à des massifs boisés, à des ensembles boisés.....	170
3.4.4 Les zones N liées à la station d'épuration	170
3.4.5 Les zones N liées aux carrières.....	170
3.4.6	171
Les zones naturelles liées aux loisirs	171
3.5 Principales justifications du règlement.....	172
3.6 Les servitudes et marges de recul :	192
3.6.1 Servitudes.....	192
3.6.2 Marges de recul :	192
3.7 Les emplacements réservés	192
4 ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	192
4.1 Une réduction des zones U	192
4.2 Une réduction des zones AU dédiées à l'habitat	196
4.3 Une réduction de l'urbanisation en campagne	197
4.3.1 L'identification des hameaux avec des dents creuses.....	198
4.3.2 Une urbanisation en campagne restreinte par rapport au POS	198
4.3.3 L'examen du bâti présent	203
4.4 Un PLU visant une économie de l'espace	203
4.4.1 Un PLU moins permissif que l'actuel.....	203
4.4.2 Des logements mais moins de superficies	204
a) 2000 / 2011 : une densité de 7 à 8 logements à l'hectare.....	204
b) 2011 / 2025 : une densité de 17 logements à l'hectare pour les zones AU	204
4.4.3 Zone d'activités	205
4.4.4 Les équipements	205
4.5 Capacité d'accueil total du PLU.....	205
5 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	206
5.1 Les zones humides.....	206
5.2 Les espaces boisés classés	206
5.3 Les éléments de paysage à protéger	207
5.4 Les zones N.....	207
5.5 Les continuités écologiques de la trame verte et bleue	207
5.6 Prise en compte des risques	208
5.7 Evaluation environnementale	208
5.7.1 Les incidences du PLU sur l'environnement	208
5.7.2 Le PLU et l'évaluation environnementale.....	209
5.8 Les objectifs de la Loi SRU enrichis du Grenelle 2 de l'Environnement.....	210

5.8.1 Le principe du développement durable.....	210
5.8.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale.....	211
5.8.3 Le principe de la protection de l'environnement.....	211
5.8.4 Le principe de la consommation modérée de l'espace	212
5.9 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement	212
5.9.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone.....	212
5.9.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme	212
5.9.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité.....	213
5.9.4 Préservation de la biodiversité	213
5.9.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé	213
5.9.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique	214
6 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU.....	214
6.1 Le patrimoine ancien	214
6.2 Le patrimoine archéologique	215
7 PRISE EN COMPTE DES LOIS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....	215
7.1 Quelques lois.....	215
7.1.1 Loi Paysage.....	215
7.1.2 Loi d'Orientation Agricole et Loi d'Orientation Forestière	216
7.1.3 Loi pour la protection de l'environnement	216
7.1.4 Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie	216
7.1.5 Loi de protection des sites archéologiques	216
7.2 Prise en compte des documents supracommunaux.....	217
7.2.1 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Maure de Bretagne	217
7.2.2 Le SCOT du Pays de Redon et Vilaine	218
7.2.3 Le SDAGE Loire Bretagne.....	220
7.2.4 Le SAGE Vilaine.....	220
7.2.5 Le plan départemental de gestion des déchets	221
8 RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX	221
8.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme	221
8.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme	222
VII. TABLEAU DE SURFACE	224
1 TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU EN VIGUEUR	224
2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES DU PLU.....	224
3 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES A URBANISER DU PLU.....	225
4 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLU.....	225
5 TABLEAU RECAPITULATIF DU ZONAGE DU PLU.....	226
VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	227
1 INDICATEURS LIES A L'HABITAT	227

2 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX 228

I. PREAMBULE

Cette première partie permet à tous lecteurs et notamment à la population de s'informer sur les Lois et réglementations s'appliquant sur la commune de Maure de Bretagne.

De même, il est expliqué la procédure du PLU dans un souci d'information à la population.

Afin de bien comprendre les documents du PLU, toute personne doit avoir l'ensemble des données à disposition.

Cette première partie peut donc apparaître redondante mais elle apparaît nécessaire à la compréhension du public.

1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »

La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi SRU est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer... vivre en ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

L'objectif de la Loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que les alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en oeuvre ces dernières années en établissant des principes de solidarité, de développement durable et de démocratie dans les orientations de la politique urbaine.

La Loi comprend trois volets : urbanisme, habitat et déplacements

La Loi SRU a entièrement réécrit les chapitres consacrés au Schéma Directeur et au POS pour les remplacer par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU), elle considère également les Cartes Communales comme des documents à part entière.

La Loi se caractérise aussi par un élargissement de la participation de la population à l'élaboration des documents d'urbanisme en instituant l'obligation de mettre en place une concertation pour toute élaboration, révision de documents d'urbanisme.

La Loi réforme également la fiscalité de l'urbanisme pour permettre une utilisation de l'espace plus économe en supprimant les taxes pour surdensité, mais aussi

pour lutter contre l'urbanisation périphérique en créant une nouvelle participation pour création de voies nouvelles.

Les dispositions de la Loi SRU relatives aux documents d'urbanisme sont entrées en vigueur depuis le 1 avril 2001, suite à la parution du décret d'application n° 2001-260 daté du 27 mars 2001.

Afin de mieux encadrer l'élaboration de ces nouveaux documents d'urbanisme, la Loi a redéfini les objectifs généraux des documents d'urbanisme : le code de l'urbanisme a été sensiblement modifié et complété. Il énonce les principes fondamentaux en matière de développement durable qui s'imposent à tout document d'urbanisme. Ces principes sont inscrits aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L 110 n'a pas été modifié par la Loi SRU et ses principes s'imposent toujours aux collectivités publiques.

Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires a été repris par la Loi SRU, qui y a ajouté deux nouveaux principes : le principe de mixité sociale et urbaine et le principe d'utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles.

1.1.1 Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires

Principe d'équilibre dans le respect du développement durable, entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part.

Ce principe consiste à trouver un équilibre entre le besoin pour les communes de proposer des espaces à urbaniser pour accueillir de nouveaux habitants et la préservation des espaces naturels.

Ce principe n'est pas contradictoire comme cela semble l'être. En effet, la croissance urbaine se réalise au détriment des espaces naturels mais la mutation de ces espaces doit répondre aux besoins de la commune.

Ainsi un document pourrait être annulé en cas d'une superficie trop importante à urbaniser par rapport au faible taux de croissance observé de sa population lors des derniers recensements.

1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.

Ce principe de mixité urbaine doit aboutir à la multifonctionnalité des espaces et non plus à leur juxtaposition. Le principe de mixité sociale a pour objectif d'éviter

les phénomènes de ségrégation sociale en favorisant la cohabitation entre logements sociaux et logements non sociaux.

1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles

Le principe de respect de l'environnement en assurant notamment :

- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux*
- la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile*
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains*
- la réduction des nuisances sonores*
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti*
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisance de toute nature.*

L'espace qu'il soit urbain ou rural doit être considéré comme un bien rare dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage. C'est le principe même du développement durable.

Cet objectif doit permettre de maîtriser l'urbanisation périphérique et le mitage, en réduisant les surfaces à urbaniser, dans une perspective de sauvegarde des espaces naturels. Le développement urbain doit avoir lieu, autant que se peut, dans la ville existante.

1.2 La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat ne remet pas totalement en cause les objectifs fondamentaux applicables aux documents d'urbanisme redéfinis par la loi SRU.

Cependant, le volet urbanisme de cette nouvelle loi remet en cause le régime des Schémas de Cohérence Territoriale ou la force juridique des Projets d'Aménagement et de Développement Durable.

En matière de PLU, la Loi urbanisme et habitat modifie certaines règles ainsi que la portée juridique du PADD, clarifie les dispositions applicables aux POS et inverse l'architecture des procédures.

1.3 La Loi Engagement National pour le Logement

la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 relative à l'engagement national pour le logement a ajouté des dispositions favorisant la mixité sociale définies dans l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme :

« A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable

La Loi DALO du 05 mars 2007 donne à l'état l'objectif de garantir le droit au logement à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens et de s'y maintenir.

Cette loi confère à l'état une obligation de résultats, et demande l'implication de tous les partenaires du logement.

L'une des actions prioritaires est d'accroître l'offre de logements sociaux :

- par le développement d'un parc de logements locatifs sociaux plus accessibles aux ménages
- par le renforcement des moyens financiers de l'état, qui se traduit dès 2007 dans les conventions de délégations de compétences avec les collectivités locales

Afin d'obtenir des résultats, il y a un élargissement des critères de la Loi SRU conduisant à augmenter le nombre de communes soumises à obligation de réaliser 20 % de logements sociaux.

Désormais toutes les communes d'au moins 3500 habitants, dans un EPCI de plus 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

La commune de Maure de Bretagne n'est pas concernée par cette obligation, elle devra cependant respecter le futur PLH de la Communauté de Communes du Pays de Maure de Bretagne lorsque celui-ci sera élaboré (actuellement il n'a pas été pris de délibération prescrivant l'élaboration d'un PLH)

1.5 La Loi relative à l'habitat de 2009

La Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 comporte des dispositions relatives à l'urbanisme.

Dispositions à prendre en compte dans le PLU.

- possibilité d'imposer dans les secteurs U et AU un pourcentage de logements affecté à des catégories de logements pour atteindre les objectifs de mixité sociale sans droit de délaissement pour le propriétaire (article 123-1-6)

- possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale

- le PLU a désormais un an pour être compatible avec le PLH et ce pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du PLU

- possibilité de majorer les règles concernant la hauteur, l'emprise au sol, le COS pour favoriser la réalisation de programmes comportant des logements sociaux dans des secteurs délimités par délibération motivée du Conseil Municipal

- possibilité de majorer les règles de densité pour favoriser l'agrandissement ou la construction de bâtiment à usage d'habitation dans des secteurs des zones urbaines délimités au PLU par délibération motivée du Conseil Municipal

1.6 Orientations du Grenelle de l'Environnement 2

Le Grenelle de l'Environnement 2 a été adopté par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Comme vu précédemment, le Grenelle 2 a modifié l'article L.121-1 du CU.

Ces orientations seront applicables depuis le 14 juillet 2010 et depuis le 11 janvier 2011, il traite des thèmes suivants :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
- Préservation de la biodiversité
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

1.6.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone

Objectif:

Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre en économisant l'énergie et en la rendant plus décarbonée

- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Expérimenter l'affichage environnemental sur les produits puis l'élargir

- Réaliser des bilans de gaz à effet de serre et établir des plans d'actions pour les réduire (entreprises, territoires, bâtiments publics)
- Étendre les certificats d'économies d'énergie

1.6.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme

Objectif:

Concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et un urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants

- Engager une rupture technologique dans le neuf accélérer la rénovation thermique du parc ancien
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

1.6.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité

Objectif:

Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, dans le respect des engagements écologiques, en faisant évoluer les infrastructures de transports et les comportements

- Développer les transports collectifs urbains, périurbains et à grande vitesse
- Développer les véhicules électriques et hybrides rechargeables
- Expérimenter le péage urbain
- Encourager le fret ferroviaire et les transports maritimes

1.6.4 Préservation de la biodiversité

Objectif:

Assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats

- Elaborer la Trame verte et bleue
- Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio
- Protéger les zones humides et les captages d'eau potable
- Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux
- Protéger la mer et le littoral

1.6.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé

Objectif:

Préserver la santé de chacun et respecter l'environnement en prévenant les risques, en luttant contre les nuisances sous toutes leurs formes, et en gérant plus durablement les déchets

- Lutter contre la pollution de l'air (air intérieur, zones d'expérimentation prioritaires pour l'air)
- Lutter contre les nuisances lumineuses et sonores
- Etendre les moyens de lutter contre les inondations
- Prendre en compte les risques émergents (nano substances, ondes électromagnétiques)
- Mettre en place une gestion durable des déchets (extension de la responsabilité élargie des producteurs, planification et gestion des déchets des bâtiments)

1.6.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

Objectif:

Instaurer les outils nécessaires d'une démocratie écologique en marche, dans le secteur privé comme dans la sphère publique

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales)
- Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux
- Réforme du CESE et du CESR

Désignation d'associations environnementales représentatives pour participer au dialogue institutionnel

1.7 Autres lois à prendre en compte

Plusieurs lois sont venues compléter ce dispositif en vigueur depuis 1985, elles sont à prendre en compte pour l'élaboration d'un PLU ; il s'agit notamment de :

- la Loi du 22 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI)
- la Loi aménagement du 18 juillet 1985
- la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- la Loi sur les risques technologiques du 22 juillet 1987
- la Loi Besson n°90-449 du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- la Loi sur l'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991

- la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et le décret 95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définissant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres
- la Loi n°93-24 dite « Loi Paysages » du 08 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- la Loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction
- la Loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- la Loi sur la protection de l'environnement du 02 février 1995
- la Loi n° 95-115 dite « Loi Pasqua » du 04 février 1995 pour l'aménagement et le développement du territoire
- la Loi n° 92-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- la Loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.
- la Loi n°99-533 dite « Loi Voynet » du 25 juin 1999 pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 04 février 1995)
- la Loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- la Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- la Loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- la Loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- La Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- Loi n°2003 -710 dite « Loi Borloo » du 01 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Loi n°2009-967 du 03 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement
- Loi du 13 juillet 2010 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement 2
- Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précisant la définition de la surface de plancher
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 sur la réforme des enquêtes publiques
- Décret n°2012-290 du 29 février 2012 sur la réforme des documents d'urbanisme suite à la LMAP et aux évolutions du Grenelle II de l'environnement

1.8 Les documents supra communaux

Le code de l'urbanisme précisent les conditions de compatibilité du PLU avec les documents supra communaux.

Ainsi, le PLU doit être compatible avec les dispositions :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, le PLU doit être si nécessaire rendu compatible dans un délai de 3 ans avec ces nouvelles dispositions.

Une révision du PLU peut être nécessaire.

1.8.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon et Vilaine

Le PLU de Maure de Bretagne devra être compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Redon et Vilaine approuvé le 14 décembre 2010.

Plusieurs orientations concernent directement la commune de Maure de Bretagne. En effet, celle-ci est reconnue en tant que commune « pôle relais ».

Ces pôles relais sont au nombre de 8 (Le Grand Fougeray, Guéméné Penfao, Guipry, Maure de Bretagne, Pipriac, Carentoir, La Gacilly et Plessé)

Plusieurs orientations spécifiques aux pôles relais sont actuellement édictées :

- **35% de captation pour les 8 pôles relais, soit 10 500 habitants supplémentaires.** Les pôles relais sont fortement sollicités dans l'accueil de population nouvelle. **Chaque pôle devra accueillir en moyenne 1 300 habitants supplémentaires d'ici 2030.**

- Sur la base de 2,1 habitants par ménage, accueillir 30 000 habitants supplémentaires sur le Pays, signifie un besoin de 14 286 logements, à réaliser ou à réhabiliter ; soit pour les pôles relais : 5 000 logements nécessaires à créer ou réhabiliter sur 20 ans ;

- **15% de logements sociaux à réaliser**, ce qui représente 750 logements en 20 ans ;

- Les intensités d'urbanisation sont fixées à **17 log/ha au minimum.**

Il s'agit d'une moyenne à obtenir sur chaque opération d'aménagement, privilégiant ainsi la recherche d'une offre variée de surfaces parcellaires. Ainsi, 380 ha seront nécessaires pour accueillir les 5 000 logements, soit une moyenne communale de 48 ha en 20 ans

Le territoire de Maure de Bretagne est également reconnu comme un « territoire de proximité » mais un « territoire en fragilité »

Le périmètre du SCoT est organisé en « territoires de proximité ». Il s'agit de territoires affichant une proximité spatiale et temporelle à partir des pôles relais (environ 20 km ou 20 mn de transports) pour accéder aux équipements, services du

quotidien : une pharmacie, un médecin généraliste, une structure d'accueil de la petite enfance, un commerce alimentaire ou spécialisé ...

Maure de Bretagne est un de ces territoires avec Pipriac et Guipry.

Mais c'est aussi un territoire fragilisé avec la C.C de Grand Fougeray, l'est de la C.C du Pays de Redon et la C.C de Maure de Bretagne,

Ces territoires sont en fragilité, ils nécessitent d'être aidés et confortés, afin de constituer une offre commerciale de proximité.

Sur ces territoires l'attractivité des points de vente est à renforcer en lien avec une image revalorisée et des centre-bourgs requalifiés, afin d'améliorer le niveau de fréquentation.

Le PLU de Maure de Bretagne devra être compatible avec ces orientations.

1.8.2 Le Plan Local de l'Habitat du Pays de Maure de Bretagne

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 a créé un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le PLH.

Il s'agit de mettre en œuvre une politique de l'habitat au service d'un projet de développement et de renouvellement urbain maîtrisé et solidaire pour l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Maure de Bretagne.

A ce jour, aucun PLH n'est en cours sur la Communauté de Communes du Pays de Maure de Bretagne

1.8.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) ont été créés par la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

La commune de Maure de Bretagne est couverte par le SDAGE Loire Bretagne celui-ci a été révisé, un nouveau SDAGE a donc été arrêté le 18 novembre 2009 par arrêté préfectoral

Le bassin Loire Bretagne s'étend en totalité ou partiellement sur 10 régions et 31 départements, sur une superficie de 155 000 km², soit 28% du territoire national. Il comprend également 2000 km de côtes, soit 40 % de la façade maritime de la France. Le bassin concerne 11.5 millions d'habitants sur 7300 communes.

Ce schéma fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire Bretagne pour les 10 ou 15 ans à venir.

Le SDAGE Loire Bretagne compte 15 objectifs :

- repenser les aménagements de cours d'eau

- réduire la pollution par les nitrates
- réduire la pollution organique
- maîtriser la pollution par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement
- maîtriser les prélèvements d'eau
- 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 et favoriser les échanges

Les programmes et décisions de la commune de Maure de Bretagne dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE.

1.8.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine

Le SAGE est un dispositif juridique issu de la loi sur l'eau, le PLU doit prendre en compte les principales dispositions des SAGE.

La commune de Maure de Bretagne est comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 avril 2003. Il est en révision.

Il s'agit d'une démarche concertée de planification sur un territoire cohérent, d'une approche globale intégrant la préservation des écosystèmes aquatiques et le développement et la protection de la ressource en eau en vue de satisfaire les usages.

Toutes les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions et les recommandations du SAGE. Les principaux enjeux du SAGE sont les suivants :

- restauration de la qualité des eaux pour l'alimentation en eau potable
- préservation des milieux aquatiques et espaces associés
- contribution à la protection des usages littoraux
- préservation des zones humides
- limitation des dommages dus aux inondations

Ainsi il doit être intégré au PLU un inventaire des zones humides et des cours d'eau accompagné d'une cartographie d'ensemble et d'une traduction réglementaire afin d'en assurer leur protection. (voir annexes du PLU : inventaire des zones humides)

1.9 L'étude de zonage d'assainissement

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 confère aux communes la charge de délimiter sur leur territoire, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

Une étude de zonage d'assainissement a été adoptée en janvier 2001.

Les zones d'assainissement couvertes par un assainissement collectif sont les suivantes : les secteurs actuellement équipés, les zones d'extension future de l'agglomération prévues au POS, les hameaux de la Gilardais, la Perchelais, la Fosse et le Pont es Frère

Le reste du territoire communal est desservi par un assainissement autonome.

2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi du 13 décembre 2000, dite Loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) a créé le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, nouvel outil de planification du territoire communal. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme stratégique qui exprime le projet du territoire communal, il s'applique sur tout le territoire.

Il comporte de nombreux outils qui vont permettre la mise en place d'une politique urbaine, agricole et environnementale sur le territoire de la commune.

Le PLU est basé sur trois grands principes issus de la Loi SRU, ces principes s'imposent au PLU :

- **Le principe d'équilibre**, dans le respect des objectifs de développement durable, entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- **Le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural.
- **Le principe du respect de l'environnement** impliquant l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

2.1 La procédure du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a lieu lors de l'élaboration du PLU ou au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant trois mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandées à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis ensuite à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du Conseil Municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

2.2 Les documents du PLU

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du PLU. Celui-ci comprend :

- un rapport de présentation
- le projet d'aménagement et de développement durables
- un règlement
- des documents graphiques
- des orientations d'aménagement et de programmation
- des annexes

2.2.1 Le rapport de présentation

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du rapport de présentation

« *Le rapport de présentation :*

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-2](#) ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou ins-

tallations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de [l'article L. 123-2](#) ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à [l'article L. 123-12-1](#).

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

2.2.2 Le PADD

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du PADD

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à [l'article L. 123-1-3](#).

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

Ce document synthétique, est obligatoire, il n'est pas opposable aux tiers mais doit être compatible avec les autres documents d'urbanisme.

C'est un document simple, explicite, qui expose un projet politique précis.

Il exprime le projet global d'urbanisme et d'aménagement pour toute la commune et engage l'action communale pour la dizaine d'années à venir environ.

Il explicite les choix de la commune concernant les actions à réaliser : comme les actions d'aménagement des entrées de ville, les mesures de préservation du patrimoine et des paysages, du centre bourg...

2.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu des orientations d'aménagement

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les

actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements »

Ce document complète le PADD afin de **préciser les orientations d'aménagement retenues par la commune** : comme les mesures de nature à préserver les quartiers, les paysages, les actions relatives à la réhabilitation du bâti, les caractéristiques du traitement des rues...

Il définit les conditions d'aménagement et d'équipements des zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation.

2.2.4 Le règlement

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du règlement

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée »

Le règlement édicte les règles applicables à l'intérieur des différentes zones. C'est ce document qui permet d'instruire les demandes d'occupation du sol sur la commune.

2.2.5 Les documents graphiques ou zonage

Les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme définissent le contenu des documents graphiques

« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à [l'article L. 130-1](#) ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de [l'article L. 1214-4 du code des transports](#), à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de [l'article R. 123-9](#) »

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

« Les documents graphiques prévus à [l'article R. 123-11](#) font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de [l'article L. 123-1-5](#) ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à [l'article L. 123-4](#) ;

4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

b) Les secteurs délimités en application du a de [l'article L. 123-2](#) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de

qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés ».

Ils ont **un caractère réglementaire et délimitent le territoire en différentes zones** tout en prévoyant des réglementations différentes selon l'occupation des sols dans ces zones. Le zonage permet ainsi une organisation rationnelle du territoire en délimitant les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, la zone agricole A et les zones naturelles et forestières N.

2.2.6 Les annexes

L'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme définit le contenu des annexes.

« Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des [articles L. 313-1](#) et suivants ;

2° Les zones d'aménagement concerté ;

3° Les zones de préemption délimitées en application de [l'article L. 142-1](#) dans sa rédaction antérieure à la [loi n° 85-729 du 18 juillet 1985](#) relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de [l'article L. 142-3](#) dans sa rédaction issue de la même loi ;

4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les [articles L. 211-1 et suivants](#), ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5° Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) ;

6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la [loi n° 80-531 du 15 juillet 1980](#) relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de [l'article L. 126-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;

8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;

9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des [articles 109 et 109-1 du code minier](#) ;

10° Le périmètre des zones délimitées en application de [l'article L. 111-5-2](#) à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de [l'article L. 111-10](#) ;

- 12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de [l'article L. 332-9](#) ;
- 13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de [l'article L. 571-10](#) du code de l'environnement ;
- 14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 15° Les périmètres d'intervention délimités en application de [l'article L. 143-1](#) pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 16° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles [L. 123-1-11](#) et [L. 127-1](#). La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- 17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à [l'article L. 332-11-3](#) ;
- 18° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article [R. 111-21](#) du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 128-1](#). La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
- 19° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article [L. 111-6-2](#) ne s'applique pas ».

Les annexes sont de nature diverses et comprennent des documents écrits et/ou graphiques.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires. Au niveau juridique, elles n'ont pas de portée réglementaire, elles ne sont donc pas opposables aux tiers.

En général, elles présentent les servitudes d'utilité publique, les zones de bruit, les sites archéologiques, la liste des secteurs soumis à permis de démolir, l'annexe eau potable, l'annexe eaux usées et eaux pluviales, l'annexe élimination des déchets...

On y retrouve également l'inventaire des zones humides.

II. CONTEXTE GENERAL

1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

Le POS de Maure de Bretagne a été approuvé en le 26 février 2001.

Il ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Il est nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation générale.

Divers projets communaux en matière d'équipements publics doivent par ailleurs pouvoir être réalisés le moment venu (station d'épuration, déviation poids lourds, etc.)

Une politique d'acquisition foncière sera à mettre en place pour pouvoir mettre en œuvre ces projets.

C'est une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire communal qui permettra de prendre en compte ces projets.

Le POS n'est pas compatible avec le SCOT du Pays de Redon approuvé en 2010 ni avec le SAGE Vilaine.

Le Conseil Municipal a donc engagé une révision complète de son POS.

Cette révision doit conduire à l'adoption future d'un PLU conformément à la Loi SRU qui est l'origine de l'évolution des POS vers les PLU.

Le PLU devra s'inscrire dans une logique de cohérence avec les réflexions menées actuellement par le Conseil Municipal, celui-ci a déjà organisé deux réunions sur la définition des nouveaux objectifs à atteindre pour la commune de Maure de Bretagne avant de s'engager réellement dans la révision, il précisera les conditions de la transformation à venir de la commune.

Le PLU contrairement au POS est désormais porteur d'un projet urbain, tout en restant un outil de planification, un document réglementaire qui régit les possibilités d'occupation des sols.

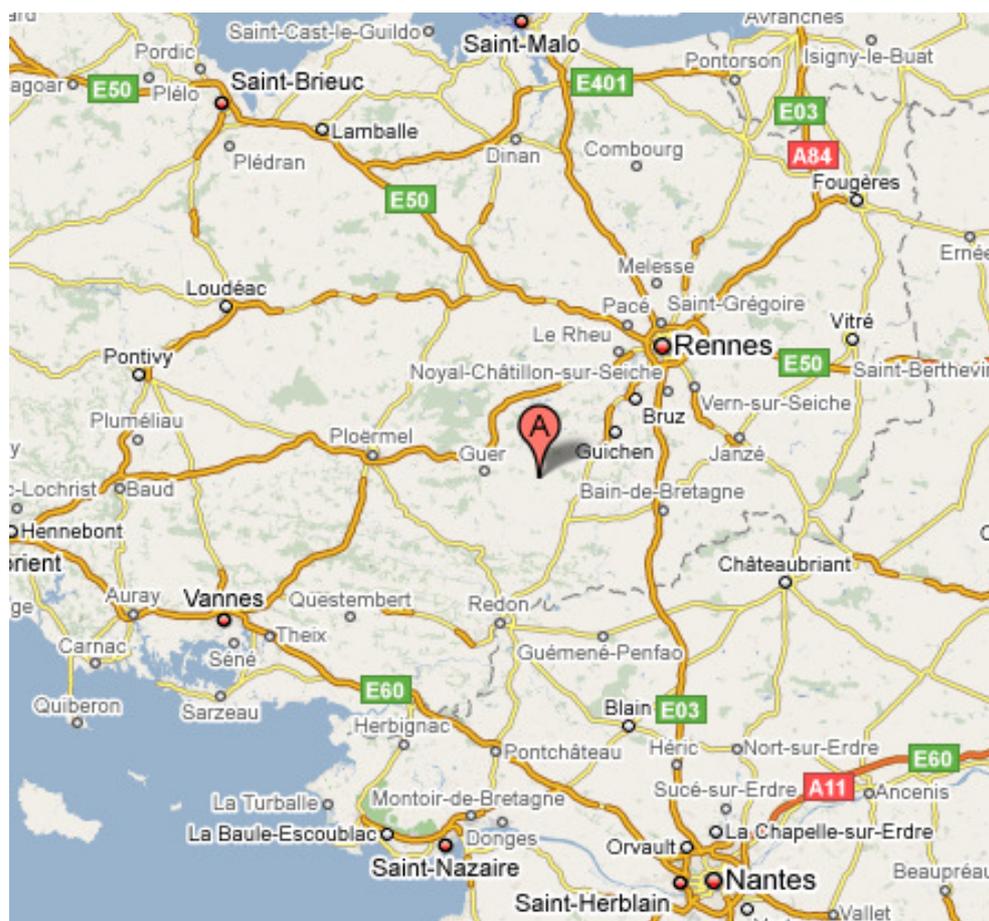
Les élus de Maure de Bretagne souhaitent s'engager dans la formulation d'un projet urbain devant également servir de base à un aménagement plus durable conformément aux objectifs de développement durable de la loi SRU.

Le PLU permettra également à la commune de prendre en compte les nouvelles lois, orientations de documents ayant une portée supérieure au PLU tels que le SCOT du Pays de Redon et Vilaine ou tel que le SAGE Vilaine et plus tard le PLH du Pays de Maure de Bretagne.

2 PRESENTATION GENERALE

2.1 Situation géographique

La commune de Maure de Bretagne se situe dans le département de l'Ille et Vilaine, plus précisément au sud ouest du département à proximité de Redon et en limite avec le département du Morbihan.



Les communes limitrophes de Maure de Bretagne sont au nombre de 15. Ce sont les communes de :

- Maxent, Campel, Bovel au Nord
- La Chapelle Bouexic, Mernel, Guignen, Lohéac à l'est
- Lieuron, Pipriac, Saint Seglin, Queneleuc (56) au sud
- Comblessac, Les Brulais, Guer (56) et Loutehel à l'ouest

2.2 Contexte administratif

La commune de Maure de Bretagne est incluse dans le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Maure de Bretagne et le SCoT du pays de Redon et Vilaine.



*Communauté de Communes
du Pays de Redon*



SCOT du Pays de Redon

2.2.1 La communauté de communes du Pays de Maure de Bretagne

Par décret de l'Assemblée nationale en date du 30 janvier 1790, sont créés les districts et les cantons. Le district de Redon comporte neuf cantons : Baulon, Campel, Guignen, Guipry, Maure de Bretagne, Pipriac, Renac, Redon et Sixt.

Le canton de Maure de Bretagne comprend les communes de Comblessac, Les Brulais, Maure de Bretagne et Saint Seglin.

A la fin du XVIIIème siècle, le canton de Campel est dissout et les communes de Campel et Louthel rattachées au canton de Maure de Bretagne.

La communauté de communes du canton de Maure de Bretagne est une intercommunalité, créée en décembre 1993 et française située dans le département d'Ille-et-Vilaine, et en région Bretagne.

Le territoire intercommunal est situé au sud de l'Ille-et-Vilaine, à 40 km de Rennes, aux portes du Pays de Redon et à la lisière de la mythique forêt de Brocéliande.

2.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine

Le territoire du SCoT est partagé entre trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire-Atlantique) et les régions Bretagne et Pays de Loir. Cette particularité

est exacerbée sur l'agglomération de Redon qui est « éclatée » sur les trois départements.

D'une superficie de 1 536 km², le territoire compte environ 85 000 habitants qui se répartissent sur 55 communes. 45 communes font partie d'une des quatre communautés de communes : Pays de Redon, Grand-Fougeray, Pipriac, Maurede-Bretagne. Neuf communes¹ sont organisées en SIVOM.

Le PLU de Rieux devra être compatible avec les grandes orientations du Scot du Pays de Redon et Vilaine approuvé en décembre 2010.

Voici quelques exemples de grands principes énoncés dans le Scot :

- Préserver les espaces agricoles et naturels pour garantir les équilibres et les continuités écologiques

- Préserver les structures paysagères du Pays comme supports identitaires orientant les futurs développements urbains

- Prévenir les risques naturels

- Garantir le développement du logement social de manière équilibrée

- Encourager la densité des espaces urbains, et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres bourgs

- Améliorer l'accessibilité et la desserte du transport par des infrastructures de qualité

- Valoriser les ressources naturelles

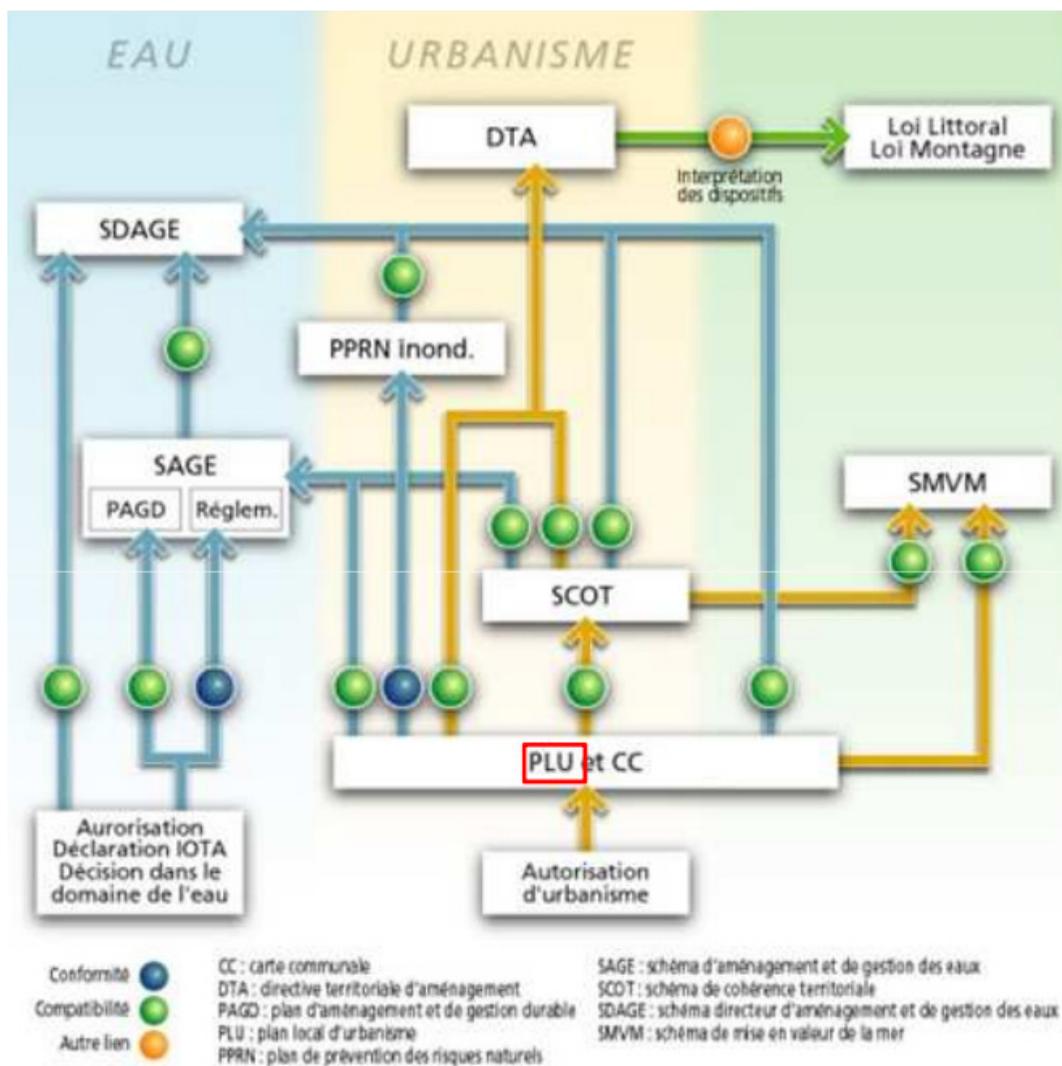
- Dynamiser l'offre commerciale

- ...

L'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des schémas de secteur ».

Scot et documents communaux d'urbanismes sont complémentaires et s'enrichissent mutuellement. Le Scot donne des orientations aux communes, mais avec suffisamment de souplesse pour qu'elles puissent être déclinées localement.

2.2.3 Mise en compatibilité des différents documents avec le PLU

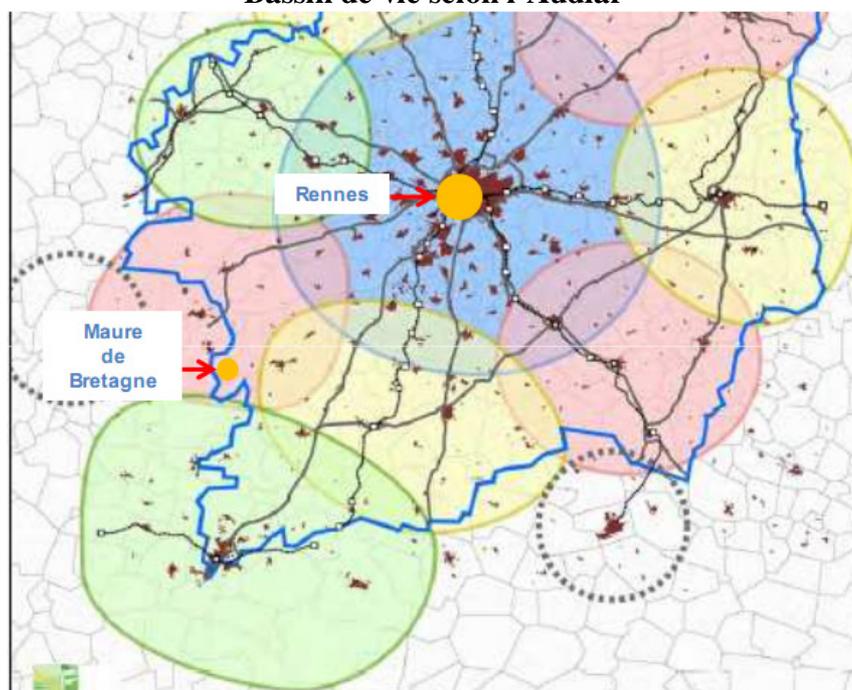


2.3 Bassin de vie

Maure de Bretagne est une commune d'Ille et Vilaine en limite du Morbihan. Sa position géographique fait que son bassin de vie est partagé entre le département d'Ille et Vilaine et celui du Morbihan. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi.

Maure de Bretagne est comprise dans le bassin de vie Guer / Borcéliande /Maure de Bretagne, un bassin qui ne dispose pas d'une polarité forte. Ce bassin de vie est un espace intermédiaire organisé autour d'une aire urbaine d'environ 30 000 habitants. Ce bassin se situe en grande partie dans l'aire urbaine rennaise.

Bassin de vie selon l'Audiar



Maure de Bretagne offre une palette de commerces, de services et d'équipements diversifiés à ses habitants et alimente son territoire et les communes voisines. Maure de Bretagne est considérée comme un pôle intermédiaire.

Les mauritaniens effectuent des migrations quotidiennes domicile-travail. En effet, une grande partie des actifs de la commune se déplacent vers d'autres pôles urbains Guer, Ploërmel, La Gacilly, Redon, Rennes pour accéder à l'emploi.

Pour les élus, la commune de Maure de Bretagne est tournée vers Rennes et son agglomération et non vers Redon



Maxent

Bovel

Campel

la Chapelle-Bouëxic

Mer

les Brûlais

Maure-de-Bretagne

Comblessac

Vers Guignen

St-Saglin

Lieuron

Lohéac

Pipriac

III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse thématique suivante et la superposition de ces éléments permettent de mieux mesurer l'impact des contraintes naturelles sur l'organisation spatiale de la commune et de son agglomération et de mieux comprendre les différentes phases de son évolution.

Elle a permis notamment d'identifier puis de délimiter les sites et les éléments du paysage nécessitant des mesures de protections particulières, répondant ainsi à l'esprit de la Loi 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

L'état initial de l'environnement est un constat à un instant T, il sera susceptible d'évoluer dans le temps.

Cette description permet d'analyser les atouts et les faiblesses de Maure de Bretagne, de les intégrer dans le projet et surtout de faire en sorte que le PLU n'ait pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

Le PLU doit intégrer les zones humides, un inventaire fut réalisé en novembre 2009 par le Grand Bassin de l'Oust.

1 TOPOGRAPHIE

Le territoire de la commune de Maure de Bretagne est l'un des plus vastes du département de l'Ille et Vilaine avec 6676 hectares.

Le territoire de Maure de Bretagne a la particularité de ressembler à une vaste étoile à cinq branches, le territoire est très découpé avec de nombreux lieux dits coupés en 2.

On retrouve plusieurs appendices sur le territoire communal et il est parfois plus facile de traverser une commune limitrophe pour aller d'un point à un autre du territoire (pour aller à l'extrême est vers le Bois au Voyer, il est plus simple de passer par Lohéac par exemple)

Le relief est assez peu marqué, peu de pentes dépassent les 10 %.

Le territoire communal correspond à un plateau avec des valons et des vallées, où les altitudes vont de 23 m (au sud du territoire avec les vallées liées au Combs et ses affluents (ruisseau de la Fontaine de Trouée, des Grasses Noës essentiellement), à 114 m au nord ouest de la commune (à hauteur du Bois et de l'étang de Livry sur la commune de Campel)

Du fait des opérations d'aménagement foncier sur les périodes 60/81 et 71/76, le parcellaire a été réaménagé avec l'agrandissement du parcellaire, l'arasement de haies, drainage...

Au niveau topographique, il se distingue trois secteurs :

- au nord : on retrouve le versant sud d'un plateau qui s'abaisse progressivement par des formes arrondies jusqu'aux vallées du Combs et de l'Aff.

Le secteur de Roppenard est quant à lui plus accidenté du fait de l'existence d'une faille géologique.

- au centre : on retrouve un secteur plus vallonné et moins uniforme qui constitue l'avancée méridionale du plateau nord.

Autour d'une ligne de crête dépassant localement les 100 mètres (La Barre Limoges, Les Fosses), il s'écoule de nombreux ruisseaux, affluents du Combs orientés vers le Nord (ruisseau des Landes de Trévallan), soit vers l'est (Ruisseau du Moulin de Maure, des Noës) ou vers l'ouest

- au sud : on retrouve la vallée du Combs avec des altitudes entre 20 et 35 m voire en dessous pour la limite communale avec St Séglin.



2 GEOLOGIE

2.1 Généralités

La commune de Maure de Bretagne s'étend pour l'essentiel sur une formation schisteuse d'âge précambrien (schistes briovériens).

Cette formation est entrecoupée localement de poudingues galets de quartz cimentés dans une matrice gréseuse).

A l'extrême nord ouest (nord du lieu dit de Popenard), ces formations laissent la place aux schistes pourprés, plus durs.

Le fond des vallées est recouvert d'alluvions fluviales récentes.

Extrait de la carte géologique (feuille n°90, dite de Redon)

Schistes pourprés

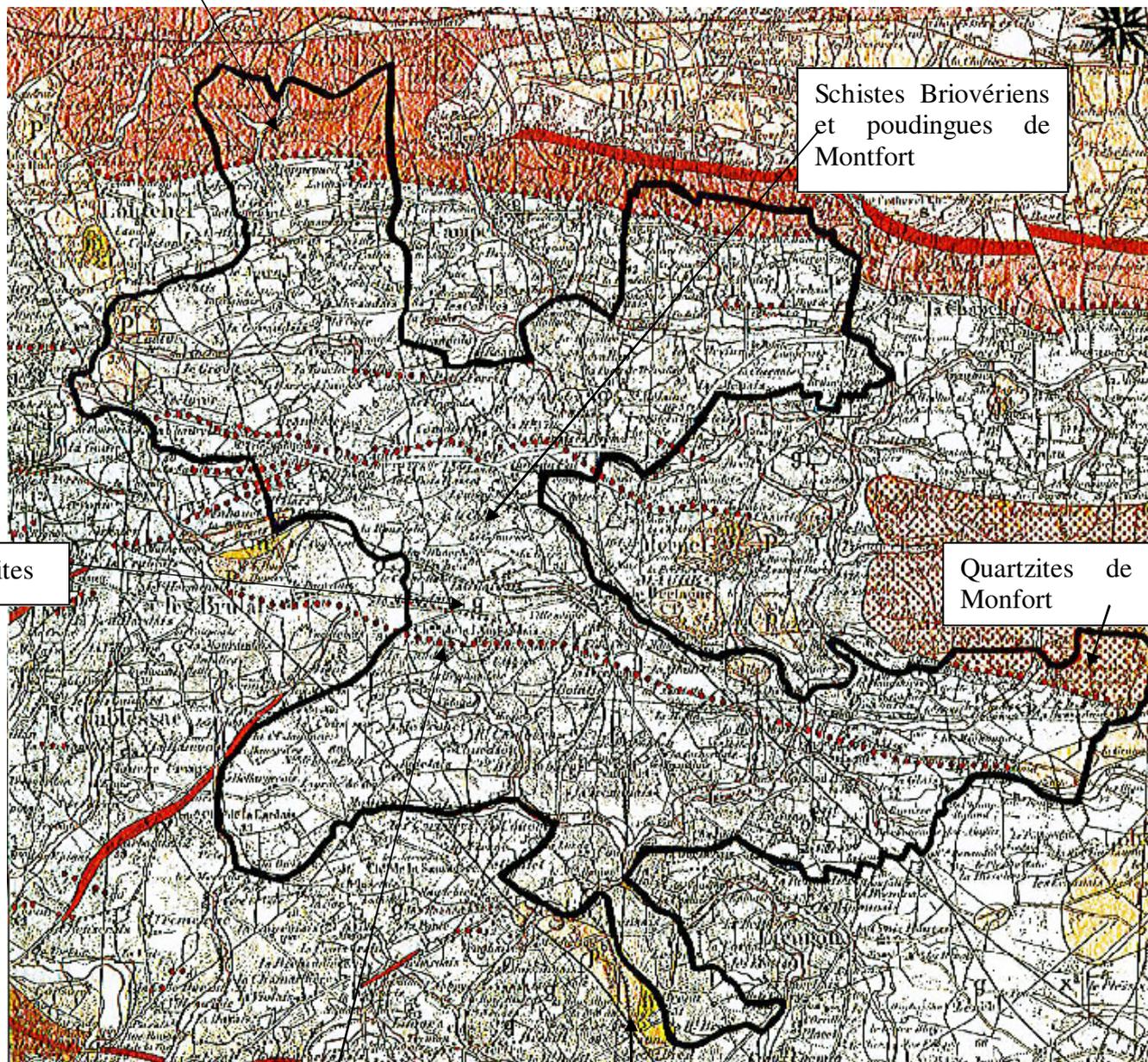
Schistes Briovériens
et poudingues de
Montfort

Quartzites

Quartzites de
Monfort

Poudingues de Gourin

Sables et graviers



2.2 Types de sols rencontrés sur la commune

2.2.1 Les sols sains profonds

Ce type de sol est peu représenté sur la commune, il est identifié localement dans plusieurs villages mais n'est réellement présent qu'au Pont ès Frères, Trévallan, Tréluyer, la Touche Fouillet, la Barre Limoge, Quéhougat.

Ces sols sains et profonds sont aptes à l'épandage souterrain dès lors que leur texture permet de les considérer suffisamment perméables.

Ces hameaux sont donc potentiellement aptes à recevoir de nouvelles constructions.

2.2.2 Les sols sains moyennement profonds

Ces sols sont assez fréquents en étant observés de manière ponctuelle en plusieurs endroits et de manière fréquente dans des secteurs hétérogènes d'un point de vue géologique.

Ces sols sont plus ou moins aptes à l'épandage souterrain, leur aptitude dépend dans la plupart des cas de la perméabilité du matériau sous jacent.

On retrouve ces sols notamment dans les hameaux de la Fosse, la Gilardais, la Perchelais, la Bourousais, la Menais, Bellevue, les Bosses, le Bas Haras, les Claies, la Sapinière, le Haut Haras, la Riclardais, la Lande, le Haut Cambara, la Halliais, la Quémardais, la Cochardais.

Ces hameaux sont donc potentiellement aptes à recevoir de nouvelles constructions sous réserve d'études à la parcelle.

2.2.3 Les sols superficiels

Ces sols sont bien représentés sur la commune, ces sols sont inaptes à la mise en œuvre d'un assainissement individuel en raison de leur caractère superficiel mais aussi quelquefois en raison de l'hydromorphie qui leur est souvent associée.

On retrouve notamment ces sols dans les hameaux de la Fosse, la Gilardais, la Jaunay Philippe, le Rocher, la Jugelais

2.2.4 Les sols faiblement à moyennement hydromorphes

Ces sols sont nettement moins fréquents que les sols superficiels, ils ont été observés notamment à la Gilardais, la Chattais, Trévallan, le Groult et la Glais.

Ces sols sont inaptes à la mise en œuvre de champs d'épandage souterrain dans le sol en place.

2.2.5 Les sols hydromorphes

Ces sols sont fréquents dans la commune, l'hydromorphie est liée aussi bien à la position topographique du terrain qu'à la présence d'un matériau à faible profondeur.

De tels sols sont inaptes à la mise en œuvre de champs d'épandage souterrain dans le sol en place, en raison des risques d'engorgement du système d'infiltration.

On retrouve ces sols dans les hameaux de Bouitin, Hagmat, St Méline, Trévallan, la Fleuriais, le Haut Commet, le Bas Commet, la Barre Limoge, le Groult où ils sont très présents, Launay Chérel, Ropenard, la Grimaudais, Launay Hochet, Boussac, Couedsor, la Quémardais, la Cochardais, la Tremblais, la Lorensais, le Bas Luguen, le Haut Luguen, Trécontur, la Glais, la Haute Baudière, la Bessonais.

Ces hameaux possèdent donc des sols qui ne sont pas aptes à recevoir de nouvelles constructions du fait de leur inaptitude à l'assainissement.

3 HYDROGRAPHIE

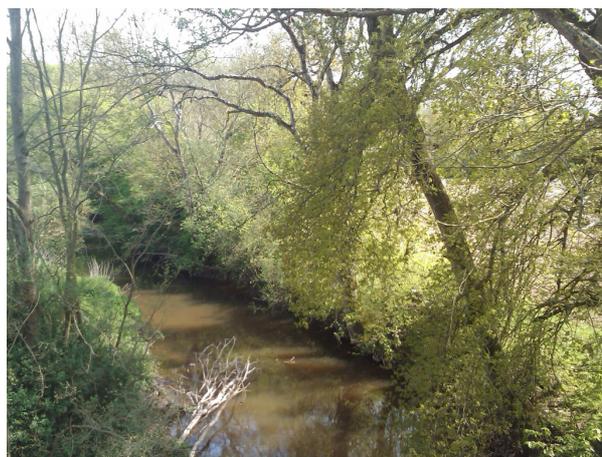
Le réseau hydrographique est structuré par deux cours d'eau principaux :

- Le Combs qui traverse le centre sud du territoire à hauteur de la commune de St Seglin pour rejoindre la commune de Mernel
- L'Aff en limite communale ouest à hauteur du lieu dit le Moulin du Tertre

Ces deux cours d'eau ont une direction générale pratiquement nord / sud, de même que la limite entre leurs bassins versants respectifs.



Le Combs



L'Aff (limite communale de Guer)

A ces deux cours d'eau, s'ajoutent de nombreux ruisseaux de taille et d'importance variable.

On retrouve ainsi comme affluents du Combs

- le ruisseau de la Fontaine Trouée en limite communale sud avec la commune de St Seglin et son affluent le ruisseau de Joussans (à hauteur du lieu dit de Cambara)
- le ruisseau des Noës, sous le Château de Maure
- le ruisseau du Moulin de Maure, en sortie est du bourg, le long de la station d'épuration
- le ruisseau de Joie, à l'est du territoire à hauteur du lieu dit de Trécontur
- le ruisseau de Grumellan à l'est à hauteur du lieu dit de Compaissy

On retrouve également des affluents de l'Aff :

- le ruisseau de la Gourie, en limite ouest de la commune des Brulais
- le ruisseau du Chesnot à l'ouest
- le ruisseau de Ropenard et le ruisseau de la Bertais au nord ouest
- le ruisseau des Douets du Bignon en limite de la commune des Brulais

Mais aussi d'autres ruisseaux :

- les ruisseaux des Moulins, des Landes de Trévallan et du Gacet au nord de la commune en limite avec la commune de Campel

- le ruisseau de la Bourousais au nord à proximité de la commune de la Chapelle Bouëxic
- le ruisseau des Grasses Noës à l'ouest en limite avec la commune de Comblessac et le ruisseau des Bellanderais
- le ruisseau des Prés de la Gilardais en sortie ouest du bourg
- le ruisseau de Querpon en sortie nord du bourg
- le ruisseau du Bénats au nord du territoire

et enfin plusieurs petits cours d'eau bien souvent temporaires sans nom particulier.



Ruisseau de la Bertais

Ruisseau de Ropenard



Ruisseau de Querpon

Ruisseau de la Fontaine Trouée





4 ENERGIES – NUISSANCES ET RISQUES

4.1 Les énergies renouvelables

Une étude a été réalisée en 2010 sur la commune afin d'identifier et de quantifier la production d'énergie renouvelable : la commune ne produit quasiment pas d'énergie renouvelable.

La commune disposait d'une éolienne et de panneaux solaires photovoltaïques et produit ainsi de l'énergie électrique.

Quelques panneaux solaires thermiques sont également recensés, ils contribuent à produire de l'énergie thermique.

Commune : **MAURE-DE-BRETAGNE**
code INSEE 35168

Production d'EnR de la commune en 2010 (estimation)

Type d'EnR primaire	Filière EnR	Nombre d'installations	Electricité		Chaleur		Total
			Puissance kW	Production MWh	Puissance kW	Production MWh	Production MWh
EnR électrique	Eolien	1	5 260	9 433			9 433
	Hydraulique	0	0	0			0
	Ener. marines (La Rance)	0	0	0			0
	Solaire photovoltaïque	19	201	nd			nd
	sous-total	20	5 461	9 433			9 433
EnR thermique	UIOM	0	0	0	nd	0	0
	Solaire thermique	1			5,3	2,3	2,3
	Biogaz	0	0	0	nd	0	0
	Bois bûche	nd			nd	8 657	8 657
	Bois chaufferie	0			0	0	0
sous-total	1	0	0	nd	8 659	8 659	
TOTAL		21	5 461	nd	nd	8 659	18 093

nd : non disponible

B
I
L
A
N

2
0
1
0

Il n'existe pas de recensement précis illustrant la localisation de ces équipements. Plusieurs exploitations agricoles ont couvert leurs hangars de panneaux solaires, des particuliers ont également installé des panneaux sur leurs toitures mais cela reste assez marginal.

Aujourd'hui, la commune dispose de 4 éoliennes au nord (proximité de Roppennard) du territoire communal, le gestionnaire de ce parc éolien est la SAS des 3 Chesnuts.

4.2 Les pollutions

4.2.1 La qualité de l'air

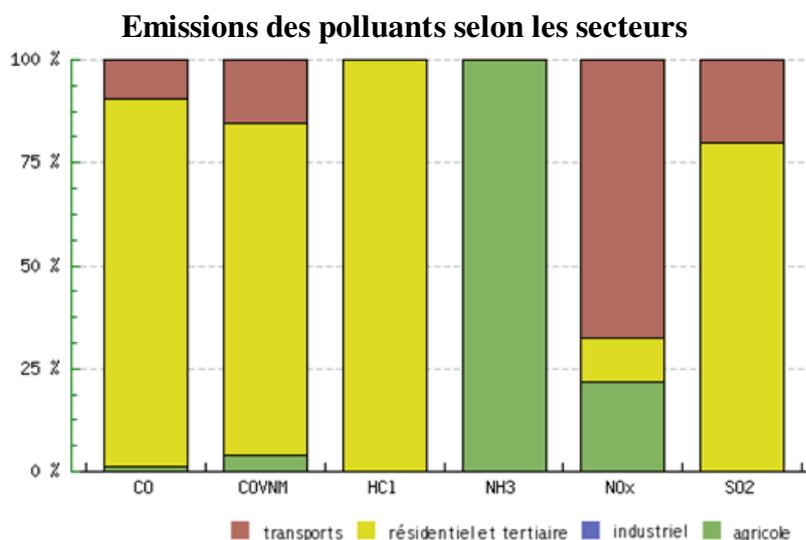
Un inventaire des émissions atmosphériques a été réalisé sur Maure de Bretagne en 2003 par l'organisme Air Breizh.

Trois types de pollutions sont abordés, celles liées au phénomène d'acidification, d'eutrophisation et de pollution photochimique.

Certains polluants émis par les activités humaines comme le SO_2 , les NO_x et le NH_3 participent au phénomène de pollution acide, plus connu sous le nom de pluie acide et engendrent des effets sur les sols, les systèmes aquatiques et le patrimoine bâti.

L'eutrophisation correspond à un enrichissement des milieux aquatiques par des substances azotées. Elle est liée aux émissions de NH_3 et de NO_x et est très nuisible pour la biodiversité.

La pollution photochimique résulte de réactions chimiques complexes dans l'atmosphère faisant intervenir entre autres composés les NO_x , les COVNM, le CO. Ces réactions conduisent à la formation de composés oxydants comme l'ozone qui ont des effets néfastes sur la santé et la végétation.



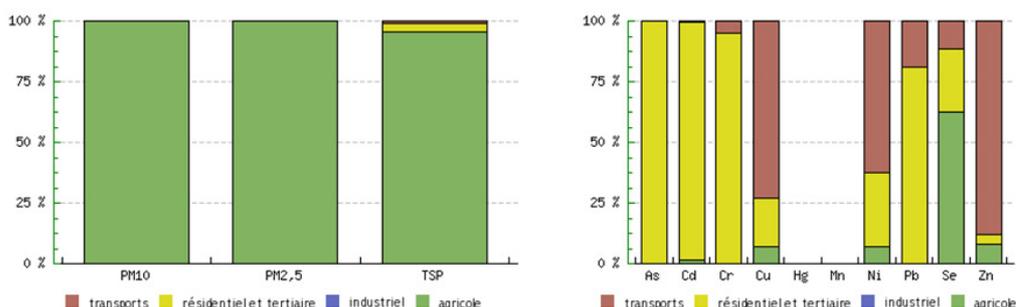
Sur Maure de Bretagne, la majorité des émissions polluantes sont générées par le résidentiel et le secteur tertiaire (CO, COVNM, HC1, SO2). Les transports contribuent également à augmenter ces pollutions. Le NH_3 est un polluant produit uniquement par l'activité agricole.

L'agriculture est à l'origine de phénomènes polluants particuliers et de métaux lourds. Les particules inhalables comme le PM10 peuvent avoir des compositions

très diversifiées selon les sources d'émissions. Multiples molécules chimiques sont susceptibles d'être présentes à la surface des particules et d'induire des effets toxiques pour l'organisme. C'est le cas des métaux lourds comme le plomb, le cadmium...

Pollution particulaire

Bilan des émissions annuelles liées aux phénomènes de pollution particulaire et par les métaux lourds :

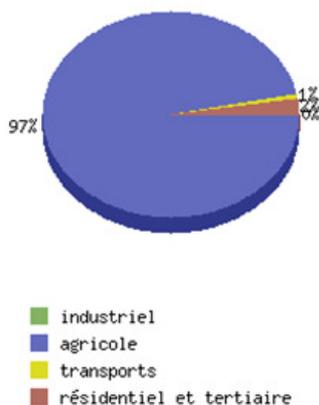


Sur Maure de Bretagne, les transports mais surtout le résidentiel et l'agricole sont les principales sources d'émissions de polluants.

Il en est de même pour les émissions de gaz à effet de serre. L'effet de serre est un phénomène naturel qui a permis d'avoir sur terre une température compatible avec le développement des organismes vivants.

En rejetant des grandes quantités de gaz (CO₂, CH₄, N₂o...), les activités humaines contribuent à accentuer ce phénomène et engendrent un réchauffement au niveau planétaire.

Bilan annuel des émissions de gaz à effet de serre



Il n'y a pas de données plus récentes disponibles sur internet ou en mairie.

4.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE sont des installations agricoles exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage
- La santé
- La sécurité
- La salubrité publique
- L'agriculture
- La protection de la nature et de l'environnement
- La conservation des sites et des monuments

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux ICPE.

La gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter une exploitation varie selon le type d'activités, la taille...

Le site de l'inspection des installations classées a fourni la liste des ICPE sur la commune.

Cette liste n'est pas actualisée régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des agriculteurs, des entreprises...

Le site de La DREAL est en maintenance depuis l'été 2012, il n'a pas été possible d'obtenir les éléments malgré plusieurs appels.

4.4. Sites et sols pollués

Un site pollué est un lieu qui du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

Il s'agit d'une pollution pour la plupart réduite à un secteur et elle se différencie des pollutions diffuses liées aux pratiques agricoles, aux transports routiers ...

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués :

- BASIAS : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.
- BASOL : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics

Sur Maure de Bretagne, aucun site n'est recensé sur BASOL. En revanche sur BASIAS, on en retrouve onze.

Identifiant	Raison Sociale	Adresse	Etat d'occupation	Libellé d'activité
BRE3500827	GUILLOTIN - DUPRILLOT	Rue de Guer	Activité terminée	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
BRE3501117	BRIAND-LECOQ	La Motte aux Lièvres	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure
BRE3504790	Commune de Maure de Bretagne	Launay Brunard	Activité terminée	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)
BRE3506539		Rue des Epines	Activité terminée	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)
BRE3501540	GESLIN-JOUBAIRE	La Gournière	En activité	Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres
BRE3503093	DUVAL	Rue de Guer	Activité terminée	Garages, ateliers, mécanique et soudure - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
BRE3503419	CELBERT	Rue de la Gare	En activité	Transformateur (PCB, pyralène, ...)
BRE3503314	METAYER-DECERGY	Place de la Poste	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables
BRE3503634	BARBEL-JOLY	Rue de Lohéac	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
BRE3503224	COPAMAT	Rue du Rotz	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables
BRE3504487	Commune de Maure de Bretagne	Rue de Lohéac	En activité	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)

4.5 Les risques et nuisances

Maure de Bretagne est une commune soumise à trois risques majeurs.

La loi sur la protection de l'environnement n° 95-101 du 2 février 1995 instaure les plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte l'existence de risques naturels.

4.5.1 Zone inondable

La commune de Maure de Bretagne est concernée par le risque inondation. Les inondations qui affectent régulièrement la commune sont dues aux débordements de l'Aff et du Combs.

La commune a bénéficié de 2 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque inondation en 1995 et 1999.

Suite à ces arrêtés, il a été réalisé une cartographie des zones inondables présentes sur la commune.

Pour limiter les dommages liés aux inondations, il convient en outre d'éviter tous remblais en zones inondables et de limiter l'aggravation du ruissellement en zone aménagée par des techniques d'infiltration sur place, ou à défaut par des ouvrages tampons adaptés.

Celle-ci est présente dans les annexes du PLU.

4.5.2 Feux de forêt

L'arrêté préfectoral du 07 novembre 1980 a établi la liste des communes particulièrement exposées aux incendies des forêts, bois et landes.

Maure de Bretagne est ainsi exposées.

Il conviendra donc d'interdire toute construction destinée à l'habitat dans ces zones et à proximité de ces zones.

4.5.3 Risques sismiques

La Bretagne est actuellement classée en zone de sismicité 2

Ceci entraînera des contraintes de constructions à la fois pour des éléments non structurants tels que cheminées, balcons...des habitations individuelles et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur ou potentiellement à risques.

5 LES STRUCTURES VEGETALES

5.1 Les boisements

On retrouve de nombreux alignements de peupliers le long des ruisseaux sur des longueurs assez variées, les peupleraies sont quand à elles peu présentes (la Chapelle de Ropenard, les Gouis, la Masse... certaines de ces peupleraies sont actuellement classées au titre du L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

On retrouve également plusieurs boisements de conifères, certaines plantations sont également classées, elles se situent à la Clôture, la Tudais, la Bessonais, la Lande des Bestiaux, environs de la Barre Limoge,

Les bois de feuillus ou mixtes sont les plus présents et on y retrouve les espèces les plus fréquentes dans la région (chêne pédonculé, rouvre, rouge d'Amérique tauzin, hêtre, châtaignier, érable, frêne et aulne) mais aussi des groupements de conifères (cyprès de Lamberts, pins sylvestres)

Ces arbres de hauts jets sont présents en groupement et forment de grands boisements (futaies et taillis sous futaies) tels que :

- le Bois au Voyer protégé dans le POS actuel
- le Bois de Cambara / Penhouët protégé dans le POS actuel
- le Bois du Bas Haras / le Bois Basset protégé dans le POS actuel
- le Bois de Ropenard protégé dans le POS actuel
- le Bois de Chérel protégé dans le POS actuel
- le Bois de la Chartrais protégé dans le POS actuel

On retrouve également des boisements de taille plus modestes

- le Bois de la Bouexière protégé dans le POS actuel
- le Bois de l'Ourme au Coq protégé dans le POS actuel
- le Bois de l'Ecotais protégé dans le POS actuel
- le Bois de la Lambardais protégé dans le POS actuel
- le Bois de la Roussellie et du Chêne
- les Bois autour du hameau de Malaunay
- le bois de La Barre Limoge

Plusieurs de ces boisements sont liés aux manoirs et châteaux présents sur le territoire communal notamment le Bois au Voyer, de Penhouët, du Bois Basset, la Lambardais, le Chêne.

On retrouve également en lisière de ces boisements une strate dite arbustive composée de houx, sureau, aubépines, sureau, petit houx, prunellier, sorbier des oiseleurs, viorne...

Et enfin une strate herbacée très diversifiée et composée de ronces, fougères aigles, sauge des bois, jonquilles, lierre, sceau de Salomon multiflore, lysimaque lunaire, Brunelle vulgaire, Bugle rampant, Dactyle aggloméré, lapsane commune, renoncule âcre, oseille des prés...

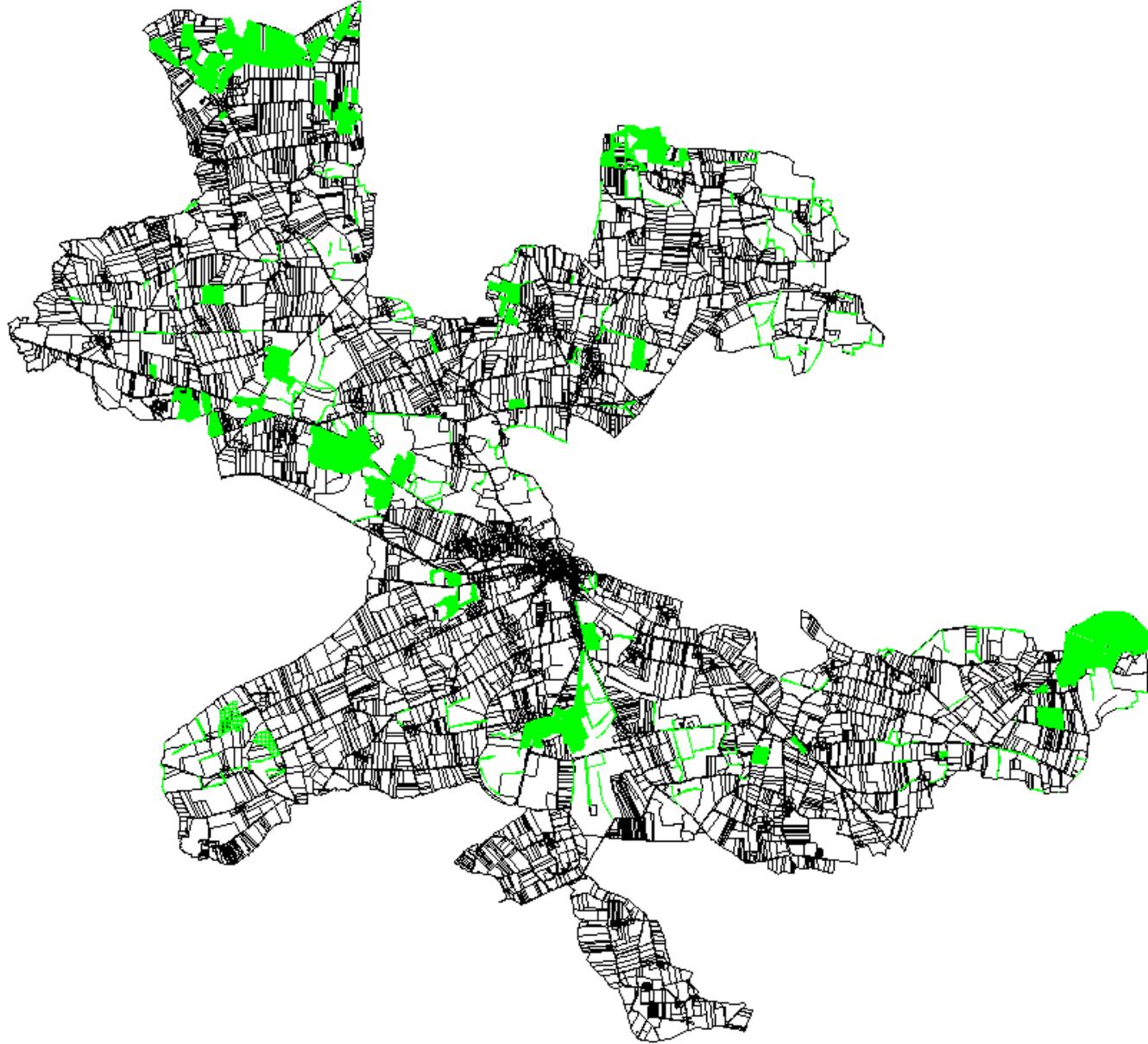
On retrouve enfin de nombreux alignements de peupliers le long des ruisseaux sur des longueurs assez variées, les peupleraies sont quand à elles peu présentes. Ces boisements ont le mérite de souligner le tracé des ruisseaux et de marquer les fonds de vallée qu'ils révèlent.

Pins à hauteur de Malaunay



Peupliers ruisseau de la Bertais





Boisements et Haies - Extrait du Plan de zonage

5.2 Le bocage

La commune a été remembrée lors de deux campagnes 1971/1976, 1960/1981, ainsi la structure traditionnelle a été complètement modifiée.

Le bocage participe à l'identité du paysage régional. Bien que ce soit des éléments végétaux construits et gérés par l'homme, ils créent un paysage particulier qui répond à des réalités agricoles et remplit plusieurs rôles tels que limite de propriété, brise vent, bois de chauffage...

L'évolution et la modernisation de l'agriculture détruisent peu à peu ces structures trop étroites. Il apparaît important d'un point de vue paysager de trouver un équilibre entre la productivité nécessaire et la qualité, l'identité des paysages de la région.

Le remembrement a modifié la trame bocagère de la commune, cette trame végétale définit des ambiances paysagères et permet différentes perceptions du paysage tels que espaces cloisonnés par des haies, des espaces ouverts...

De nombreuses haies ont été replantées par les agriculteurs depuis quelques années, la commune retrouve peu à peu un maillage assez dense qu'il apparaît nécessaire de préserver.

5.3 Les autres structures végétales

Des vergers (pommiers, poiriers essentiellement, quelques cerisiers) ponctuent les abords des hameaux, ils soulignent bien souvent le tracé des voies et rappellent les pratiques agricoles anciennes tout en créant une rupture dans le paysage avec un élément changeant et nouveau au fil des saisons.

On retrouve plusieurs grands vergers liés à une exploitation arboricole sur le Domaine des Blanchardais, des Trois Croix, de la Devinais



Vergers La Touche Fouillet



Arboriculture La Devinais

Les arbres isolés souvent magnifiques forment des éléments forts en ponctuant le paysage et servent de point de repère dans l'espace.
Ils méritent d'être préservés et soulignent bien souvent la trace de l'ancien système bocager.

Les fonds de vallées sont colonisés par des espèces végétales caractéristiques et participent également à la diversité des structures végétales avec la présence de l'iris jaune, lotier des marais, salicaire commune, menthe aquatique, renouée persicaire, épiaire des marais...

Les fonds de vallées présentent un aspect assez sauvage du fait de leur caractère peu accessible et donc inapte aux cultures.

Les versants pentus sont recouverts de taillis, friches, zones humides.

Les différents ruisseaux de la commune offre une entité paysagère intéressante tant au niveau paysager que écologique : le milieu humide.

Ce milieu induit une végétation spécifique et présente le plus grand nombre d'intérêts écologiques, ou paysagers, il contribue donc également à la diversité paysagère de la commune. Ce milieu s'accompagne de formation ripisylve.

La ripisylve est une formation ligneuse et herbacée qui joue un rôle de transition entre le milieu aquatique et le milieu terrestre, c'est une zone riche du point de vue écologique. La ripisylve accompagne les cours d'eau présents sur la commune et forme une coulée verte qui révèle le tracé des ruisseaux, c'est un signal assez fort dans le paysage.



Ruisseau des Grasses Noës



Ruisseau de Querpon

6 LES ZONES HUMIDES

Un inventaire a été réalisé sur la commune en 2009 par le Grand Bassin de L'Oust.

Cet inventaire est joint en annexe du PLU, il ne saurait être totalement exhaustif ni stable.

La phase de terrain de l'inventaire cartographique a permis de recenser 20 Km de cours d'eau en plus des 90,850 Km figurant sur les cartes de l'IGN (à l'échelle 1/25000).

En tout, la commune de Maure de Bretagne compte donc 110 Km 850 de cours d'eau, qui correspondent à la définition ci-dessus (paragraphe 2.3.3 f), dont 4173 m de ruisseau busé.

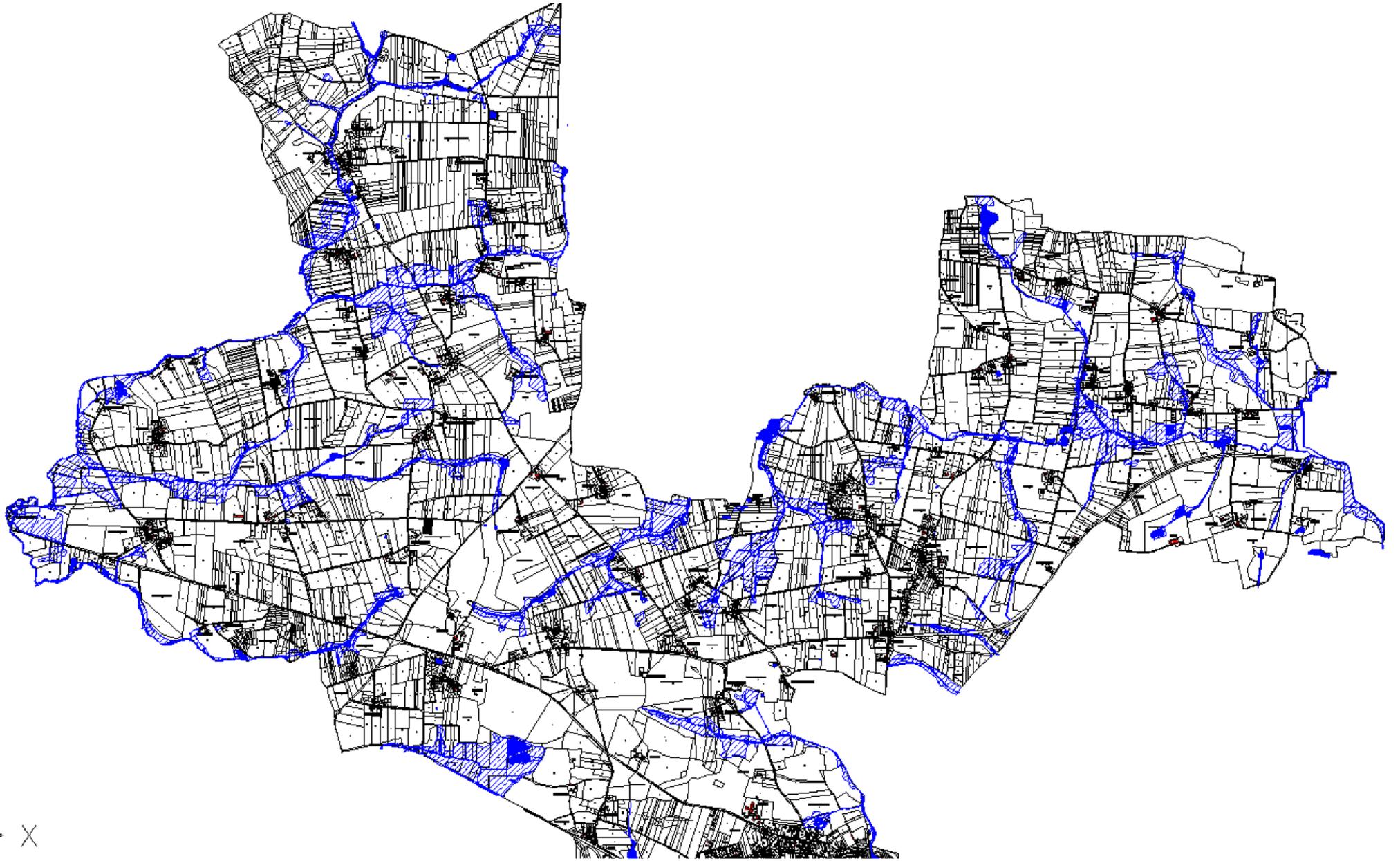
L'inventaire a également permis de recenser 495 plans d'eau de toutes tailles (mares, étangs, etc.) couvrant une surface de 42,9 Ha.

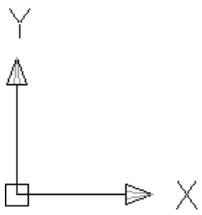
Les zones humides inventoriées sur la commune de Maure de Bretagne couvrent une surface de 604 ha 5.

Les zones humides représentent donc 9,2 % du territoire.

1053 zones humides distinctes ont été inventoriées et cartographiées.

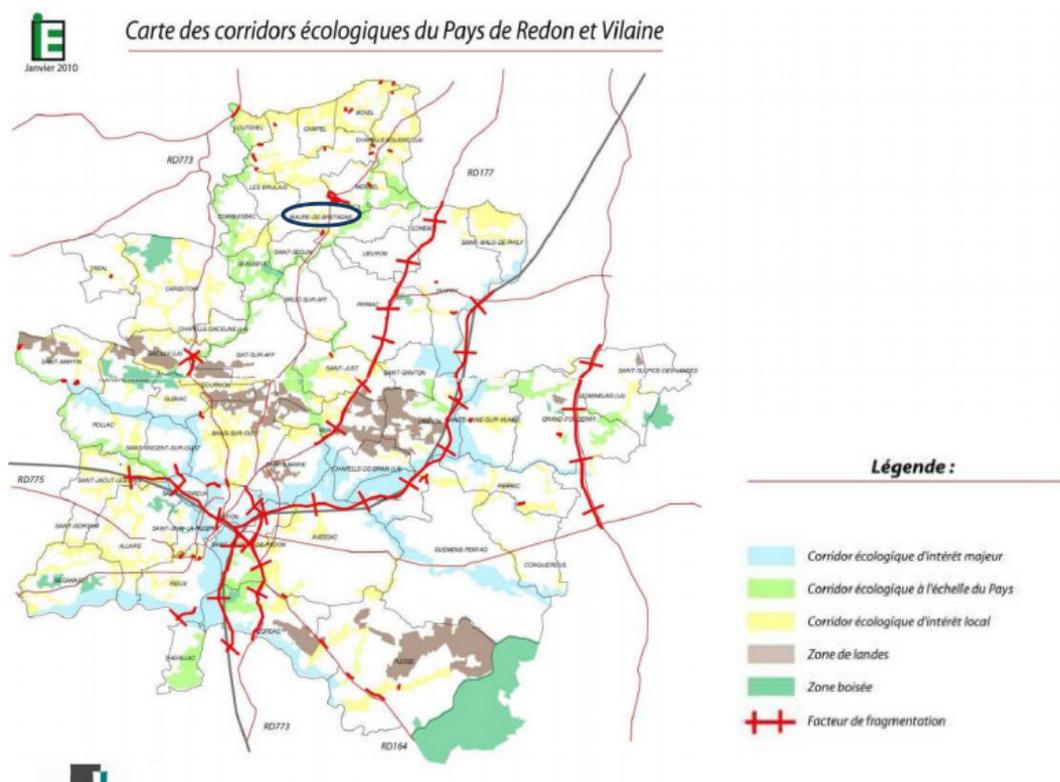
*Cartographie des zones humides et des cours d'eau
Report non exhaustif ni stable*





7 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

7.1 A l'échelle du Scot



Le Scot du Pays de Redon et Vilaine recense plusieurs continuités écologiques d'intérêt local sur la commune.

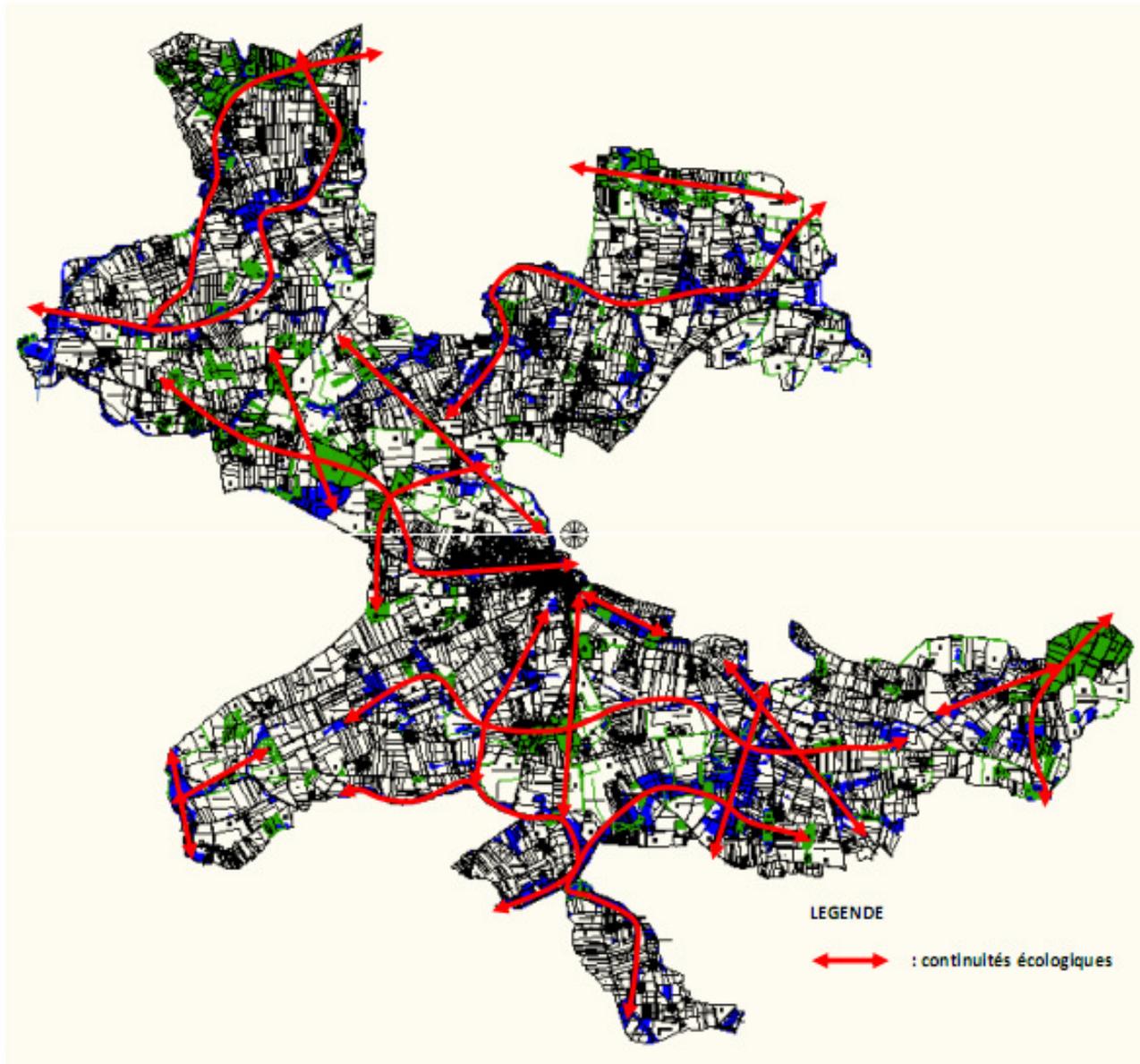
Le Scot du Pays de Redon et Vilaine recense également des fragmentations de corridors liées aux axes routiers.

7.2 A l'échelle de la commune

Plusieurs corridors écologiques sont visibles à partir du plan de zonage du PLU. En effet, il est recensé l'ensemble des boisements, les zones humides et les cours d'eau afin de les protéger dans un zonage N.

Ces espaces créent des continuités et des passages naturels pour la faune et la flore.

Les différents corridors identifiés dans le cadre du SCOT ont été reportés sur les plans de zonage du PLU.



Carte extraite du Plan de zonage du PLU – Continuités écologiques

8 CONCLUSION

Maure de Bretagne est une commune d'Ille et Vilaine en limite du Morbihan. La commune assure une dynamique locale au travers de son offre de proximité. En matière d'emploi, les habitants de Maure de Bretagne sortent de la commune pour aller vers des pôles urbains secondaires, tels que Guer, La Gacilly, Ploërmel ou encore vers de plus grandes agglomérations ; Redon mais aussi Rennes et Vannes.

Ces migrations quotidiennes sont permises par une bonne desserte routière et ferroviaire du territoire communal.

Maure de Bretagne est une commune très vaste, soit plus de 6600 hectares et a une configuration en forme d'étoile très particulière.

Le territoire communal correspond à un plateau avec des valons et des vallées, où les altitudes vont de 23 m (au sud du territoire avec les vallées liées au Combs et ses affluents (ruisseau de la Fontaine de Trouée, des Grasses Noës essentiellement), à 114 m au nord ouest de la commune (à hauteur du Bois et de l'étang de Livry sur la commune de Campel).

Aucune incidence du PLU n'est à prévoir ni sur la géologie du territoire communal ni sur le relief. Les zones d'urbanisation future concernent essentiellement des espaces déjà urbanisés sur le plateau agricole. Le règlement du PLU précise au travers des articles 1 et 2 les conditions en matière d'exhaussement et d'affouillement des sols afin de préserver la topographie.

Les incidences de la mise en œuvre d'un PLU sur le climat sont délicates à évaluer. L'augmentation de l'urbanisation et de la population génère obligatoirement une augmentation du trafic, de consommation d'énergie et de fait de concentration de gaz à effet de serre.

La commune est soumise aux différentes pollutions. Ces pollutions proviennent principalement du secteur agricole et tertiaire, de la résidentialisation et des transports.

Le PLU est un document qui doit permettre d'agir sur ces émissions polluantes ou tout du moins éviter qu'elles augmentent. En effet, l'objectif sera de densifier et de réduire les déplacements quotidiens entre l'espace résidentiel et l'espace de services et de commerces.

Le PLU pour palier à ces effets négatifs peut favoriser la création de liaisons douces et modes alternatifs à la voiture pour les déplacements. Egalement, il est possible d'autoriser et d'encourager de nouvelles méthodes de constructions plus respectueuses de l'environnement, moins consommatrices d'énergie...

La commune compte plusieurs boisements de taille relativement importante. Des boisements localisés sur les points les plus hauts du territoire communal et sur les versants escarpés des vallées (bosquets, ripisylves, vergers...). Le bocage bien que mis à mal par les méthodes agricoles est encore très présent sur Maure de Bretagne. On retrouve de nombreuses haies bordant les routes du territoire. L'objectif est de maintenir ces entités végétales et notamment de veiller à maintenir le réseau bocager.

Les boisements et les haies sont recensés et identifiés en zone N sur le plan de zonage du PLU. Les boisements peuvent bénéficier d'une protection. Pour les continuités «vertes» liées aux boisements et aux haies, le PLU rappelle les consignes des EBC et des différentes réglementations.

Le réseau hydrographique est structuré par deux cours d'eau principaux ; le Combs qui traverse le centre sud du territoire à hauteur de la commune de St Seglin pour rejoindre la commune de Mernel et l'Aff en limite communale ouest à hauteur du lieu dit le Moulin du Tertre. A ces cours d'eau s'ajoute des ruisseaux. Des secteurs pour la plus part soumis aux risques d'inondation.

Les cours d'eau de la commune offrent une diversité et une richesse paysagère et écologique (ripisylves).

Les trames bleues liées au réseau hydrographique et les trames vertes composées des boisements divers de Maure de Bretagne forment des continuités écologiques qu'il est important de conserver.

Le territoire est structuré par des cours d'eau et son réseau de zones humides. L'inventaire des zones humides est annexé au PLU. Les vallées et l'ensemble des ruisseaux sont classés en zone N au PLU ainsi que les régions humides afin de préserver les milieux aquatiques et leurs richesses faunistiques et floristiques.

IV. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE

Située dans les terres, la commune de Maure de Bretagne a un paysage identitaire et caractéristique de la campagne bretonne. On retrouve des espaces boisés, un réseau bocager dense, des zones urbanisées plus ou moins denses et la typicité de l'architecture dans les hameaux.

1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

1.1 Les entrées de bourg

1.1.1 L'entrée par la route de la Chapelle Bouëxic

Cette entrée nord s'effectue par la RD 776 en provenance de la commune de la Chapelle Bouëxic.

L'entrée dans le bourg s'effectue en deux temps :

- en premier, passage d'une vaste plaine assez ouverte occupée de prairies et de quelques haies sur talus, on distingue le clocher qui avertit de la présence du bourg

- en second un mélange d'urbanisation entre les communes de Maure et de Mernel, le centre commercial premier point de repère sur l'urbanisation est situé sur la commune de Mernel puis c'est l'arrivée dans le centre bourg de Maure de Bretagne.

Il n'y a pas de coupure dans l'urbanisation qui permet de distinguer la présence sur la commune de Mernel ou de Maure.



Traversée de la plaine agricole



Arrivée dans Maure de Bretagne

1.1.2 L'entrée par la route de Guer

Cette entrée ouest s'effectue par les RD 772 et 61.

Cette entrée ouest se caractérise par la présence des boisements liés aux Châteaux du Bois Basset et du Chêne qui ferment le regard sur les alentours, une fois ces boisements passés, le champ visuel s'élargit et offre un panorama sur la plaine agricole.



L'entrée immédiate dans le bourg s'effectue en deux temps, il n'y a pas de réelle continuité mais plutôt une impression de deux entrées successives et différentes

- en premier, un habitat linéaire à la voie et dense
- puis une urbanisation beaucoup plus lâche

Cette entrée est également marquée par la présence d'une exploitation agricole encore en activité et présentant un bâti ancien d'intérêt.



1.1.3 L'entrée par la route des Brûlais / Comblessac

Cette entrée également ouest s'effectue par la RD 48 en provenance des communes des Brûlais et de Comblessac

L'entrée dans le bourg s'effectue également en deux temps :

- tout d'abord par une alternance de bâti et de végétal sur 500 mètres, cette entrée traduit une forte impression de mitage
- puis par une arrivée sur un front urbain dense qui marque bien l'entrée de l'agglomération.

La voie ferrée qui traverse cette entrée donne des percées visuelles intéressantes notamment sur le secteur sud de la commune



1.1.4 L'entrée par le Château de Maure

Cette entrée sud s'effectue depuis la RD 65 en provenance des communes de St Séglin et de Lieuron.

Tout comme la première entrée ouest, l'entrée sud par la RD 65 (en direction de Lieuron) est marquée par la présence d'un boisement lié au château de Maure, boisement qui ferme le champ visuel sur les alentours.

L'arrivée dans le bourg se fait par un front urbain poreux laissant la place au végétal des jardins en arrière plan, on arrive avec une vue plongeante dans le bourg.

Cette entrée est également marquée par la présence industrielle liée à l'exploitation de la farine.



La seconde entrée sud par la RD 67 (en direction de St Séglin) offre quant à elle un point de vue tout différent, la vue très dégagée offre une vue panoramique sur les extensions sud du bourg mais aussi sur les hameaux de Bouitin et de la Perche-lais qui accueillent de nombreuses constructions neuves bien visibles dans le paysage du fait de leur situation en hauteur mais aussi du fait de l'enduit blanc.



1.1.5 L'entrée par la route de Lohéac

Cette entrée située à l'est s'effectue par la RD 772 en provenance de la commune de Lohéac.

Cette entrée est difficilement perceptible du fait de la traversée de Mernel, seul l'étang constitue une barrière naturelle et délimite le territoire de Maure et de Mernel.

Le bourg est peu perceptible depuis cette route du fait de la forte présence du végétal (talus et boisement le long de la RD) puis avec les végétaux le long de l'étang.



1.2 Les entités urbaines paysagères

En plus du paysage bâti qui est décrit dans la partie consacrée à l'architecture, on retrouve dans le bourg de Maure de Bretagne des entités paysagères particulières.



Le bourg de Maure de Bretagne depuis le Château de Maure

1.2.1 Le paysage lié aux étangs du bourg

Au nord du bourg de Maure de Bretagne, on retrouve deux étangs de part et d'autre de la RD 65 en limite communale avec la commune voisine de Mernel. Le paysage est lié à un espace naturel de détente, agréable avec des espèces végétales variées.

De plus un sentier piéton en continuité avec Mernel permet de faire le tour de cet étang et offre ainsi un lieu de promenade très fréquenté et agréable avec de nombreux bancs le long du chemin.



1.2.2 Le paysage lié à la coulée verte

En lisière du centre historique, on retrouve un espace semi naturel qui n'est pas urbanisé, ce passage permet une



liaison naturelle et piétonne entre le centre du bourg et les écoles ou le terrain des sports

Cette coulée verte d'accès facile offre un espace de respiration et de pénétration jusqu'au cœur du centre bourg.
Le ruisseau est ainsi mis en valeur.

Cette coulée verte offre également une superbe vue sur l'église.

1.3 Les entités paysagères rurales

On retrouve trois grandes entités paysagères :

- au nord du bourg : nombreux bois, landes, prairies naturelles entrecoupées de parcelles cultivées, les sols sont peu fertiles
Les vues peu dégagées, le bocage très présent et bien fourni rendent difficiles les perceptions sur l'horizon, de plus, le relief légèrement vallonné accentue cette impression de fermeture.
La butte de Ropenard est perceptible de loin notamment grâce à son massif boisé.



Panorama sur le Rocher de Ropenard

Panorama depuis la RD 44 (vue sur la Douais, la Géraudais, la Roche ès Colin...)



- au centre et au sud : le bocage bien qu'encore très présent est plus aéré, les sols de meilleure qualité permettent leur mise en culture, ainsi on retrouve beaucoup plus de parcelles cultivées.

C'est le principal paysage de Maure de Bretagne : un bocage assez ouvert qui permet d'avoir de grandes ouvertures sur le territoire communal



Depuis la Chapelle des Domaines

- à l'ouest et notamment entre les RD 61 et 772, on retrouve un bocage semi ouvert où les paysages sont plus fermés, le cloisonnement est plus sensible du fait de la multiplicité des haies et de nombreux petits massifs boisés notamment sur le secteur de Malaunay, du Groult et de la Barre Limoge.

A noter du sud est (hameau de la Fourchais, en passant par le bourg, puis en allant à l'ouest vers l'hippodrome, le paysage lié à l'ancienne voie ferrée.

Celui ci traduit un espace très intégré dans le paysage du point de vue de sa topographie et de sa présence végétale, il y a un potentiel vert à utiliser.

Il est aujourd'hui utilisé comme chemin piétonnier et piste cyclable.



2 LA CONSOMMATION FONCIERE

Le PLU doit intégrer les différentes lois en matière d'urbanisme et d'environnement.

Renforcé par le Grenelle 2 de l'environnement, le maître mot dans l'élaboration d'un projet d'urbanisme est « gestion économe du foncier » autrement dit il est indispensable de mettre en œuvre un document qui préserve et qui réduit la consommation d'espaces agricoles et naturels.

L'enjeu du PLU sera de réduire la superficie d'hectares ouverts à l'urbanisation afin de préserver les espaces agricoles et naturels tout en permettant le développement socio-économique de la commune.

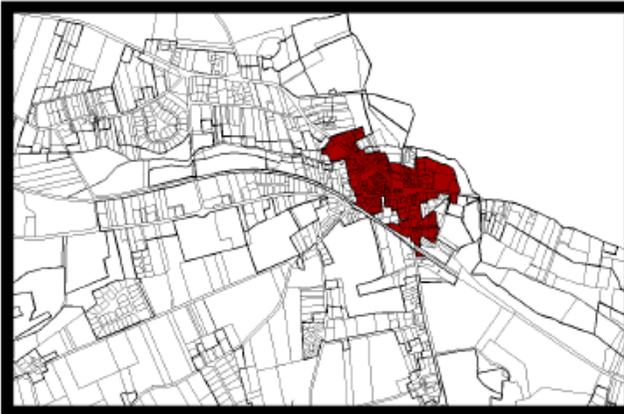
La consommation foncière n'est pas uniquement générée par le développement du tissu résidentiel.

Les activités économiques et notamment les zones d'activités sont très consommatrices d'espace, les équipements également...

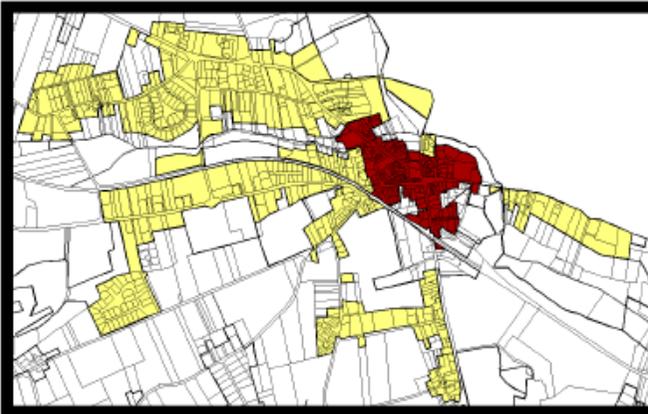
A travers l'illustration qui suit, on peut apercevoir à l'échelle du bourg de Maure de Bretagne comment se répartissent les usages du foncier.

On note qu'après une utilisation excessive de l'espace (référence : étalement urbain), les nouvelles opérations d'aménagement sont plus économes.

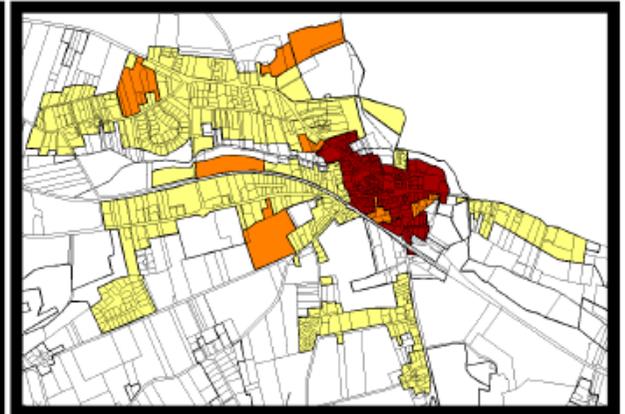
Une partie des justifications est consacrée à l'analyse de la consommation foncière.



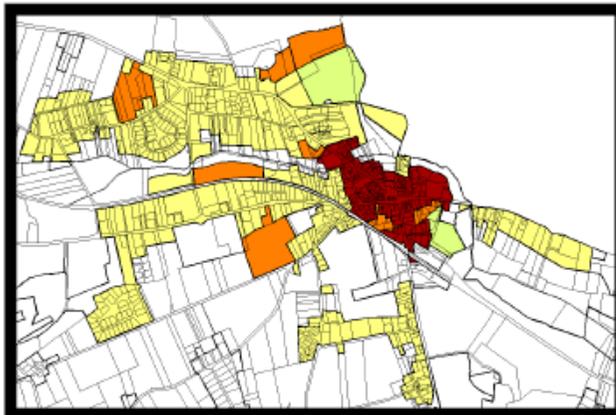
Tissu ancien : 11.60 ha



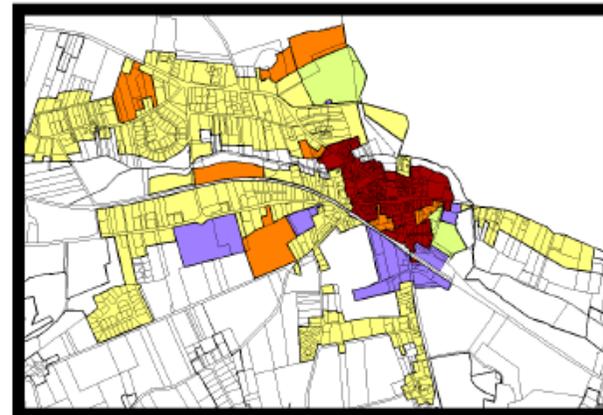
Etalement urbain : 82.23 ha



Nouvelles opérations : 14.09 ha



Equipements: 6.75 ha



Activités économiques: 11.47 ha

3 L'ARCHITECTURE

3.1 L'architecture du bourg

La bourgade d'Anast, siège éponyme d'une vaste paroisse, commandait dès le milieu du IXe siècle les passages à gué des anciennes voies menant de Guer à Lohéac (d'ouest en est), et de Maxent à Pipriac (du nord au sud).

Le point de croisement coïncide avec le sommet de la petite éminence occupé par l'église Saint-Pierre.

Le site a probablement servi d'assiette à un château primitif protégé au nord et à l'est par deux étangs aménagés sur le cours marécageux du Ruisseau de Querpon, dont il contrôlait les chaussées.

Chef-lieu de la seigneurie de Maure depuis le XIIIe siècle comme l'atteste la motte castrale du Ros, la "ville de Maure" était reliée au Château de Crépeneuc où le sire résidait par un chemin pavé.

Celui-ci y jouissait de trois foires tenues à la Saint-Maur (15 janvier), le jeudi de l'Ascension et à la Saint-Claude (6 juin) sur l'actuelle place de l'église où se trouvaient des "halles et étaux" détruits durant l'Entre-deux-guerres.

Le four à ban, l'auditoire, les prisons et basses-fosses ont également disparu.

La structure en étoile de la trame ancienne telle qu'elle apparaît sur le cadastre de 1830 et se reconnaît encore dans la voirie contemporaine, quelque peu perturbée par le percement de la voie ferrée reliant Messac à Ploërmel et les extensions du bourg à la fois vers l'ouest et vers le sud



L'ensemble bâti n'a conservé que peu d'éléments anciens ; le presbytère fait figure de joyau dans ce contexte où le taux de renouvellement avoisine 90 %, laissant du siècle qui s'écoule entre 1840 et 1940 une architecture assez ordinaire.

3.1.1 L'architecture religieuse

a) L'église Saint Pierre

Bâtie entre 1894 et 1898 dans le même esprit que celles de Corps Nuds, le Theil de Bretagne et Tinténiac sur les plans de l'architecte Arthur Régnault, l'église St Pierre est l'un des meilleurs exemples du style électique du siècle dernier.

Cette église construite en schiste et moellon et couverte en ardoise est imposante, surtout vue du bourg, en débit de la combinaison assez harmonieuse de la tour porche ogivale entée sur un plan en croix latine dominé par une coupole de style romano byzantin.

L'église actuelle qui a subi un incendie en 1998, remplace l'ancienne église de style gothique du XIV et XV siècle qui possédait une porte romane et trois chapelles réservées aux cadets de la maison de Maure, aux seigneurs du Bois d'Anast et aux seigneurs du Bois Basset.



b) Le presbytère

Le presbytère du XVIII siècle (1744 exactement) et construit en grès témoigne de la richesse du clergé, sa grande taille, son volume imposant témoigne de l'importance de cette paroisse très étendue.

Il se compose d'un grand corps de logis à étage de plan allongé comportant cinq travées régulières : trois regroupées au centre sont surmontées de lucarnes tandis que les deux autres sont repoussées aux extrémités des façades, donnant l'illusion, par les croupes dans la toiture d'un système à pavillon.

Le bâti se compose de schistes, poudingue, moellon et enduit, il est recouvert d'ardoises.



Presbytère vue arrière depuis le parking



Presbytère vue avant depuis la cour

3.1.2 Le bâti du bourg

a) Le bâti de type ternaire

Le logis de type ternaire désigne un édifice à étage carré, à trois travées et une entrée dans l'axe.

Ce type de construction apparaît au XVIII^e siècle et devient le modèle par excellence des maisons de bourg du XIX^e siècle.

Cette symétrie de façade se répercute dans le plan et traduit une nouvelle manière de vivre. L'escalier dans l'œuvre étant un signe de modernité.

Généralement, la porte d'entrée se situe dans l'axe du volume avec, de part et d'autre du hall, dans lequel elle donne accès, deux pièces d'habitations.

On accède à l'étage par un escalier situé dans le fond au milieu du hall d'entrée. A l'étage se trouvent généralement plusieurs chambres desservies à partir du pallier de l'escalier.

Afin de rompre la monotonie du type ternaire, il a été souvent ajouté des briques peintes ou non autour des encadrements, voire des bandeaux de granite ou de schiste bleu.

Le bourg de Maure de Bretagne présente de nombreux exemples d'habitat ternaire notamment dans les rues suivantes :

- Rue de Campel
- Rue de l'entente
- Rue du Frère Cyprien
- Rue de la Gare
- Rue de Guer
- Rue de Lohéac

- Rue de Paris
- Rue St Just
- Rue de Villeneuve



b) Le bâti de type « villa »

On retrouve également du bâti reprenant les caractéristiques du type des grandes villas de la fin XIX, début XX siècle, bâti généralement composé de schiste, moellon et enduit pour la commune de Maure

- Rue de la Gare
- avenue de l'Hippodrome

Maison de 1914 composée d'un plan en L, forme inhabituelle dans le bourg. Emploi de schistes bleus en chaînage d'angle associés au schiste pourpre du gros oeuvre.



Cette bâtisse date de 1913, elle est implantée en retrait de la rue alors que le bâti dans cette rue est alignée en bord de voie. Elle se distingue également du bâti traditionnel de cette rue par son style de type villa du XVII siècle.



Autres constructions de type villas



c) Bâti avec une architecture intéressante

Seule construction du bourg avec une alternance de briques rouges et jaunes employées dans les bandeaux et les baies qui font également écho à la diversité des matériaux (schistes, poudingues, granites)
A noter la boutique qui a repris les mêmes couleurs de la bâtisse.



Cette bâtisse ancienne du XIX siècle voire avant est l'une des rares constructions anciennes présentes dans le bourg ;
L'architecture est intéressante notamment avec les encadrements composés d'une partie de grès, d'une partie de schiste bleu ainsi que par l'appareillage des murs en assises alternées formant décor.



Située face à l'ancienne gare, cette bâtisse accueillait les voyageurs à la sortie du train.

Conçues comme deux maisons de type ternaire juxtaposées, cette longue construction possède une double orientation caractéristique de sa fonction.

La façade sur la rue est soignée notamment avec de grandes baies en arc segmentaire, des balcons.



Cet ensemble composé de plusieurs bâtiments dont un reprenant le style ternaire est aujourd'hui occupé par la Communauté de Communes du Pays de Maure de Bretagne.



3.1.3 L'architecture commerciale et industrielle

a) Le bâti industriel et artisanal

On retrouve un bâti industriel lié essentiellement aux minoteries présentes dans le bourg :

- la minoterie Celbert : en béton et tôle ondulée construite à partir des plans de l'architecte Rouxel Joseph, celle-ci domine le village depuis l'entrée nord

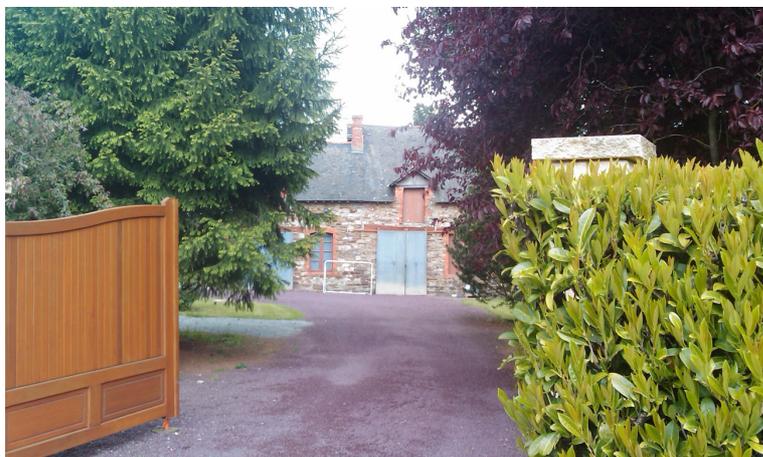


- la minoterie Rue de Lohéac : ce vieux bâtiment construit en schiste et moellon au XIX siècle est très bien conservé, on y retrouve des ouvertures en assises alternées de brique et granite qui a été étendu au chaînage d'angle. Ce bâti présente un intérêt architectural reflétant l'ancienneté de l'activité minière sur la commune.



On retrouve également plusieurs exemples d'atelier :

- une ancienne forge (rue de l'église du XIX) siècle construit en schiste, grès et moellon et recouvert d'ardoises.
- un ancien atelier du début du XX siècle construit en schiste, quartzite et moellon (rue de l'entente)



Anciens ateliers, rue de l'entente, et rue St Pierre

b) Le bâti commercial

Maure de Bretagne, petite ville du canton a toujours accueilli un certain nombre d'activités commerciales notamment Rue de Paris, Rue de Guer, Rue du Frère Cyprien et Rue St Pierre



On retrouve plusieurs traces d'anciennes boutiques dans le bourg avec des devantures au rez de chaussée.

Aujourd'hui encore de nombreux emplacements sont maintenus sur la place d'anciennes boutiques.

- place du marché, plusieurs boutiques dont le bâti date du XX siècle composé de schiste, poudingue, quartzite et moellon
- rue de la gare avec l'hôtel dit le restaurant des voyageurs

La Place du marché



On retrouve également des commerces à la devanture beaucoup plus récente qui reprennent plus ou moins les caractéristiques architecturales anciennes.

c) L'ancienne gare

Grâce à l'arrivée de la voie ferrée à Rennes en 1857, les voies secondaires se sont multipliées pendant toute la fin du XIX siècle et au début du XX siècle, elles pénétrèrent de plus en plus profondément les campagnes.

Maure de Bretagne était desservie par la ligne reliant Messac à Guer, la gare est aujourd'hui désaffectée.

Située sur le site ancien du Roz, la gare est caractéristique des édifices ferroviaires, elle est construite en schiste, moellon et briques dans les encadrements. Toutes les ouvertures sont aujourd'hui murées de parpaings pour empêcher toute intrusion.

Sur le côté, on retrouve en parpaings la présence de latrines et d'un entrepôt de transit ainsi que le quai.



On retrouve encore de larges portions de cette voie ferrée qui entrant sur le territoire communal à la hauteur du hameau de la Fourchais puis le quittait à hauteur de l'hippodrome de Tréheu.

3.1.4 L'architecture contemporaine

Les rues de Guer, de Campel, de Lohéac, de Paris et de la Gare présente un bâti ancien, à contrario les rues du stade, rue des Chênes, rue des Epines, de Ville-neuve, de la Noe ainsi que les avenues de l'Hippodrome, des Guenettes présentent un bâti plus contemporain composé de maisons indépendantes ou de lotissements.

Le bâti se présente pour la plupart sous la forme de maisons individuelles mais il y a quelques constructions collectives (rue St Just, rue des Jalouettes), collées et même un petit immeuble d'habitat collectif (rue du Sous Lieutenant Creze)

Rue des Jalouettes



Rue du Sous Lieutenant Creze



La majorité du bâtiment contemporain se présente sous la forme de lotissements mais surtout de constructions au coup par coup ou groupées par 3 4 et composés généralement de grandes parcelles



Rue de la Noë



Avenue des Guenettes

3.2 Caractéristiques rurales du Pays de Redon

Les hameaux du pays de Redon présentent une forme caractéristique : celle d'un habitat aligné, constitué de petites maisons accolées ou bien de grandes longères.

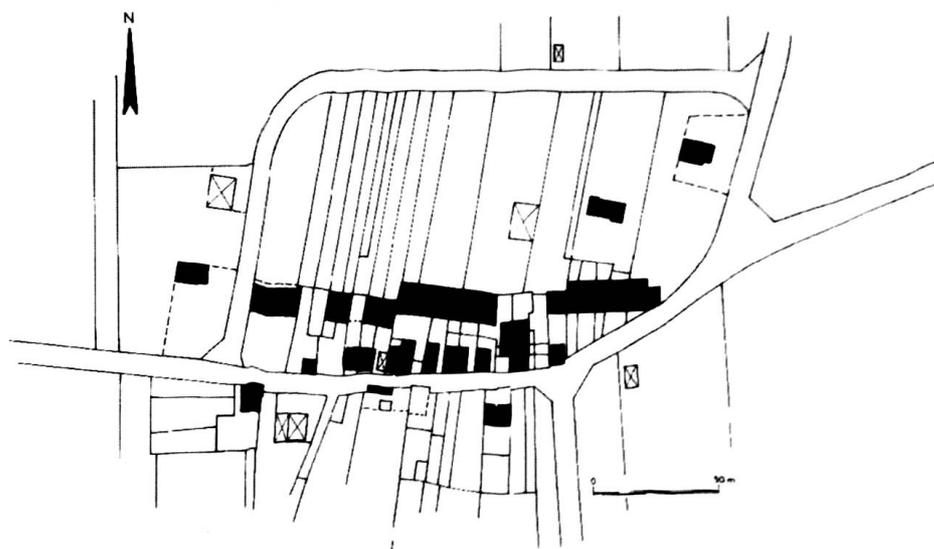
3.2.1 Un bâti linéaire

Le hameau se développe de manière linéaire le long d'un chemin de desserte, en ménageant un espace intermédiaire devant les façades orientées plein Sud (caractéristique constante de l'habitat traditionnel breton).

Dans de nombreux cas, des bâtiments annexes tels des étables ou des granges s'avancent en pignon en bordure du chemin tout en laissant libres des couloirs d'accès.

La zone arrière présente un parcellaire en lanière, généralement à usage de potager.

Les hameaux étaient presque tous pourvus d'un puits et d'un four à pain à usage collectif (néanmoins présence de fours à usage individuel).



Hameau du Pont d'Apé

(extrait du livre *Regard sur le Pays de Redon*, Pascal Laloy et Ronan Désormeaux, éditions Apogée, Rennes 1995)

Plusieurs hameaux présentent de beaux alignements généralement composés de deux à quatre bâtiments, ces alignements sont principalement parallèles à la rue, perpendiculaires et plus rarement en forme de « S » à la Jaunay Philippe

Ces alignements pour la plupart bien conservés malgré quelques transformations modernes qui dénaturent parfois l'architecture originelle, sont aujourd'hui divisés en plusieurs habitations, ils sont très présents sur la commune.

On les retrouve dans les hameaux de : La Billais, la Haute Baudière, la Hattais, la Bessonais, la Barbouenais des Aunais, le Haut Luguen, le Bas Luguen, Bouitin, Lourme Hubert, la Jaunay Philippe, St Méline, la Gigais, la Héraudais, la Roche ès Colin, Launay Chérel, Quercault....



Alignement à St Méline



Alignement La Hattais



Alignements à la Jaunay Philippe



a) hameau de la Cousinai

Cet alignement s'apparente aux "rangées" ouvrière des villages métallurgiques juxtaposant des modules identiques.

Les trois logis élémentaires qui le composent semblent avoir été construits en série, visiblement en une seule campagne.

L'ensemble, partiellement remanié, a conservé des caractères architecturaux attestant de son ancienneté : le toit unique à coyaux présente çà et là des vestiges de couverture en schiste pourpré, les gerbières à frontons, les souches de cheminées montées en petit appareil de schiste bleu.

Ce témoin de l'architecture vernaculaire remonte probablement au 18e siècle, même s'il a subi quelques remaniements au 19e siècle; il mériterait d'être conservé.

*Extrait du CD
Inventaire préliminaire
DRAC 2000*



b) hameau de la Géraudais

L'alignement de la Géraudais, impressionnant par sa longueur, ne présente pas de logis en série mais se compose de plusieurs édifices de différentes époques. L'impression de cohérence ou de continuité dans le bâti n'en est pas moins remarquable.

Une partie des maisons qui le composent ont été reconstruite mais elles ont gardé le même emplacement

Les deux premiers bâtiments sont des maisons élémentaires à une pièce, standart du courant 19e siècle et quasi-identiques.

Le troisième bâtiment, élément le plus remarquable du lot par son fort volume, son toit pentu à coyaux et sa grande profondeur de plan, a été dénaturé par des ouvertures dans la façade.

Du fait du muret et de la haie, il n'est pas possible d'illustrer cette description



c) hameau de la Guguais

Ce hameau présente une succession d'alignements échelonnés du nord au sud perpendiculairement à une simple desserte (le chemin rural n°7) greffée sur la voie communale n°27.

d) hameau de Trévallan

Imposant par son volume tout à fait inhabituel, ce bâti appartient incontestablement à la strate la plus ancienne de l'habitat rural de la commune (XVIII siècle) et figure parmi les plus beaux spécimens du genre.

La symétrie constatée dans l'élévation des deux logis de l'est incline à y voir un logis double, aisé à restituer en dépit de la disparition de la souche médiane.

Celui de l'ouest semble être un élément additif : le collage est assez bien perceptible sur les deux façades et dans le décrochement du faîtage.

Il comporte deux pièces à feu séparées par un mur de refend limité au rez-de-chaussé dont l'une est dépourvue de jour.



3.2.2 La longère

La maison du paysan redonnais prend place dans un ensemble architectural continu : la longère.

L'unité d'habitation de base est basse et trapue, constituée d'une pièce à feu d'environ 30 à 45 m² surmontée d'un grenier accessible par une gerbière.

Souvent un appentis à l'arrière sert de cellier tout en offrant une isolation supplémentaire par rapport au Nord.

Les murs sont élevés en schiste ardoisier (lamelles plus ou moins longues et épaisses de couleur gris-bleu aux alentours de Renac, mauve vers Pont-Réan et Brocéliande) et en grés (moellons bruns).

Lorsque l'on parcourt la campagne e, on ne manque pas d'être frappé par la grande richesse d'appareillages et de couleurs : alternance de bandes de schiste et de moellons de grès créant ainsi des motifs horizontaux sur la façade et des jeux de couleurs, encadrement des ouvertures en orthostates (pierres dressée en un seul bloc), insertion de blocs de quartz blanc (symbolique de protection contre le mauvais sort), appareillage plus serré de schiste aux joints presque inexistantes.... La bauge est associée au schiste au nord de Pipriac, à l'approche de Rennes, pour les dépendances notamment.



Appareillage de schiste
(Lieu dit du Pâtis)



Maçonnerie de schiste avec insertion de blocs de quartz (lieu dit de Villeneuve La Brousse)



Alternance de schiste mauve et de blocs de grès (Rue St Just et lieu dit de Lourme Hubert)

La façade est toujours rythmée et équilibrée par les 3 éléments que sont la porte, la fenêtre et la gerbière.

Permettant l'accès au grenier par une échelle extérieure, cette dernière se situe soit sous l'égout de toiture, soit est passante surmontée d'une lucarne rampante ou d'un fronton triangulaire.

On notera une absence de symétrie surtout dans les maisons les plus anciennes.

Le blanchiment au lait de chaux des encadrements de portes et de fenêtres est courant, effectué traditionnellement tous les ans aux environs de Pâques, probablement pour des questions d'hygiène et d'esthétisme.

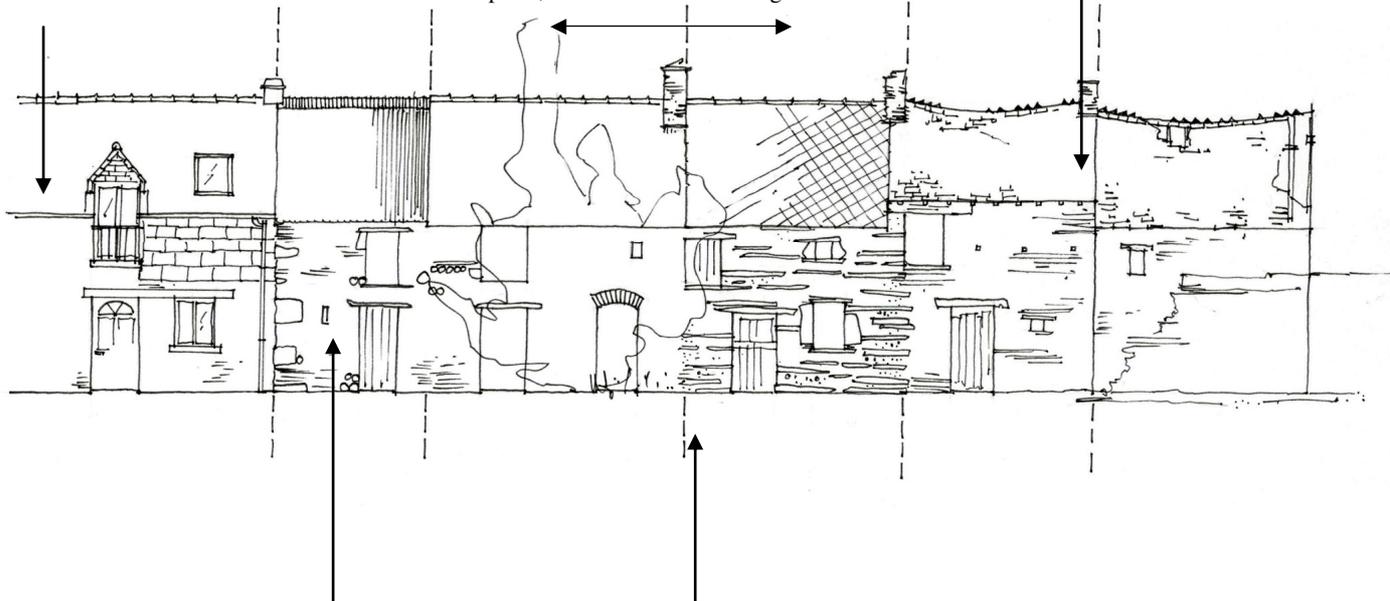
La couverture est en ardoises à pureau décroissant, c'est-à-dire que la taille des ardoises diminue au fur et à mesure qu'elles sont placées haut (pour une étanchéité renforcée).

Le tout est surmonté par des tuiles faitières ou un faitage en lignolet, simple (ardoises posées dans le sens du vent dominant) ou double (ardoises entrecroisées et fond d'argile constituant ainsi une sorte de gouttière).

Les interventions contemporaines peuvent dénaturer le logis : parpaings de béton, modèle de lucarne inadapté sans fondement local...

L'habitat de base est composé d'une pièce à feu surmontée d'un grenier à foin. Elle dispose au minimum d'une porte, d'une fenêtre et d'une gerbière.

Fâitage en lignolet

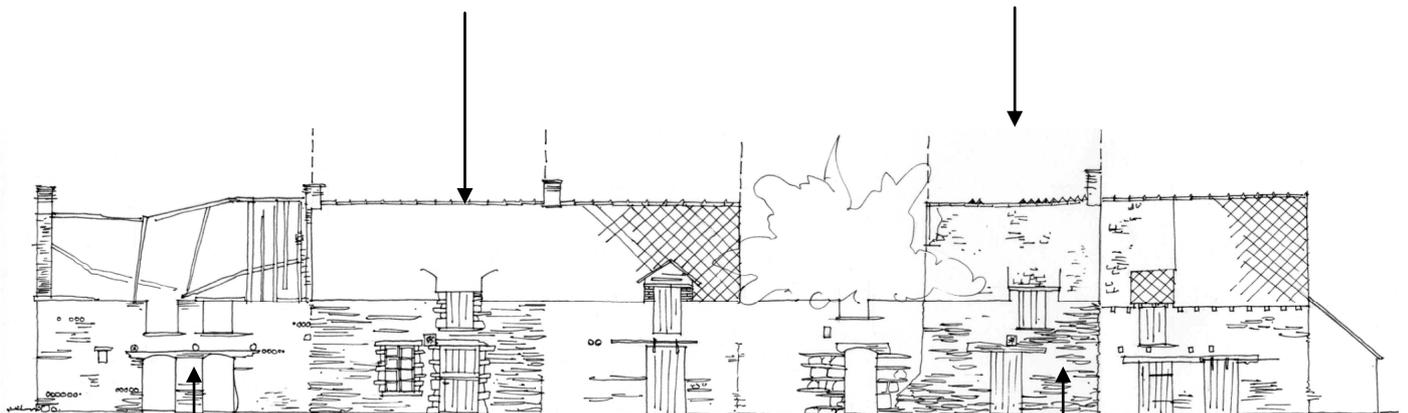


Incrustation de blocs de quartz blanc

Maçonnerie de schiste plus ou moins long parfois en alternance avec des moellons de grès.

Lucarne rampante

Fâitage en lignolet



Portes et gerbières géminées que l'on rencontre fréquemment aux alentours de Pipriac.

Porte coulissante d'après un rail

Maçonnerie de schiste gris à violet avec incrustation de blocs de quartz et de grès

3.2.3 Les pâlis

Une autre caractéristique du Pays de Redon réside dans l'utilisation de dalles de schistes en guise de clôture : les pâlis, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1.5 mètres, étaient enfoncés dans le sol et pouvaient être assemblés par du barbelé ou des tresses en châtaignier.

Ils séparaient les propriétés, entouraient les soues à cochons et les jardins... L'absence d'entretien, l'agrandissement des parcelles et la végétation mettent aujourd'hui en péril ce petit patrimoine original.

On retrouvait il y a peu de temps encore des pâlis dans le hameau de Roppenard, ces pâlis délimitaient l'ancien cimetière de Roppenard

3.3 L'architecture rurale

3.3.1 Une architecture noble très présente

En 1780, il était recensé sur la commune de Maure 17 maisons nobles : "Crepe-neuc, maison du seigneur de Maure ; le Bois-Basset et Launaye ; Brembeat ; le Melouer ; Tréfeleuc ; le Moulin-Hamon ; la Chucheuille ; la Tremblaye ; le Petit-Penhouet ; Penhouet ; Cambara ; le Plessis ; l'Abbaye ; la Billiais ; le Chesne ; la Bardouinaye".

En 1853, seuls les demeures de la Lardais, le Bois-au-Voyer, Penhouet et le Château de Maure étaient identifiées en tant que « châteaux » alors que les demeures du le Bois-au-Fûe, la Bardouenais-des-Aunais, le Bois-Basset et Brambeac étaient à signalées comme "fermes notables".

Sur ce nombre important qu'il convient d'apprécier en regard des vastes dimensions de la commune, bien peu subsistent aujourd'hui.

Une vingtaine ont disparu, à savoir : L'Abbaye, La Barre-Limoge, La Billiais, Le Bois-au-Fûe La Bouëxière, Les Cambaras, La Chesnais, La Croix, Eder (sis à La Heldais ?), La Fosse, Launay, Le Moulin-Hamon, Pellan, le Petit-Penhoët, Trébert, Trécontur, Tréfleur, La Tremblais, Trévallon et enfin Vidouët.

Deux ne présentent plus que des vestiges :

- La Barbouénais-des-Aunais
- La Guérivais.

Cinq autres ont été remaniés :

- Brambéac,
- La Bourousais,
- Le Chêne,
- Le manoir de Crépe-neuc (au lieu dit Le Château de Maure),

- La Lardais, partiellement détruit.

Cinq édifices enfin ont été conservés dans leur état d'origine ou reconstruits quasiment à l'identique au 19^e siècle :

- Le Château de Maure
- Le château du Bois-au-Voyer
- Le manoir du Bois-Basset,
- Le Château de La Lambardais
- Le manoir de Penhouët,

La répartition géographique de ces maisons nobles met en relief un partage du territoire en quatre domaines sous la bannière de Maure.

Image de la puissance du sire de Maure, dont le patrimoine foncier souffrait peu de rivaux, les châteaux de la Lardais et du Bois-au-Voyer sont rejetés à la périphérie, respectivement aux limites de Saint-Séglin et de Lohéac. Les châteaux de Penhouët, au sud, et Bois-Basset, au nord-ouest, apparaissent en position plus subordonnés.

Comme dans les autres communes du canton, ceux-ci ont mieux résisté à l'histoire que les gentilhommières vassales, souvent déclassées dès avant la Révolution.

a) Le Château de Maure et le manoir de Maure

Cet ancien site castral a sans doute été aménagé à la fin du Moyen Age après l'abandon de la motte du Ros, située en contrebas.

De cette maison forte subsistent des vestiges de douves toujours en eau qui dessinent un vaste parallélogramme où devait s'élever le corps principal disparu et un manoir du 16^e siècle, probable logis annexe, dont la façade postérieure a malencontreusement été remontée en parpaings, ainsi que quelques pierres sculptées remployées dans une maison appelée "le couvent".

Depuis la seconde moitié du XIX^e siècle, de nouveaux bâtiments agricoles ont été reconstruits sur la trame des anciens communs eux-mêmes rénovés.

A l'ouest, un autre château a été construit vers le dernier quart du siècle dernier dans le style éclectique en vogue alors : l'allure générale s'apparente au XVIII^e siècle mais le répertoire ornemental est proche du "gothique".

Ce bâti, bien que moins ambitieux, est assez semblable, à celui du château contemporain de La Lambardais.



b) Le Manoir du Bois Basset

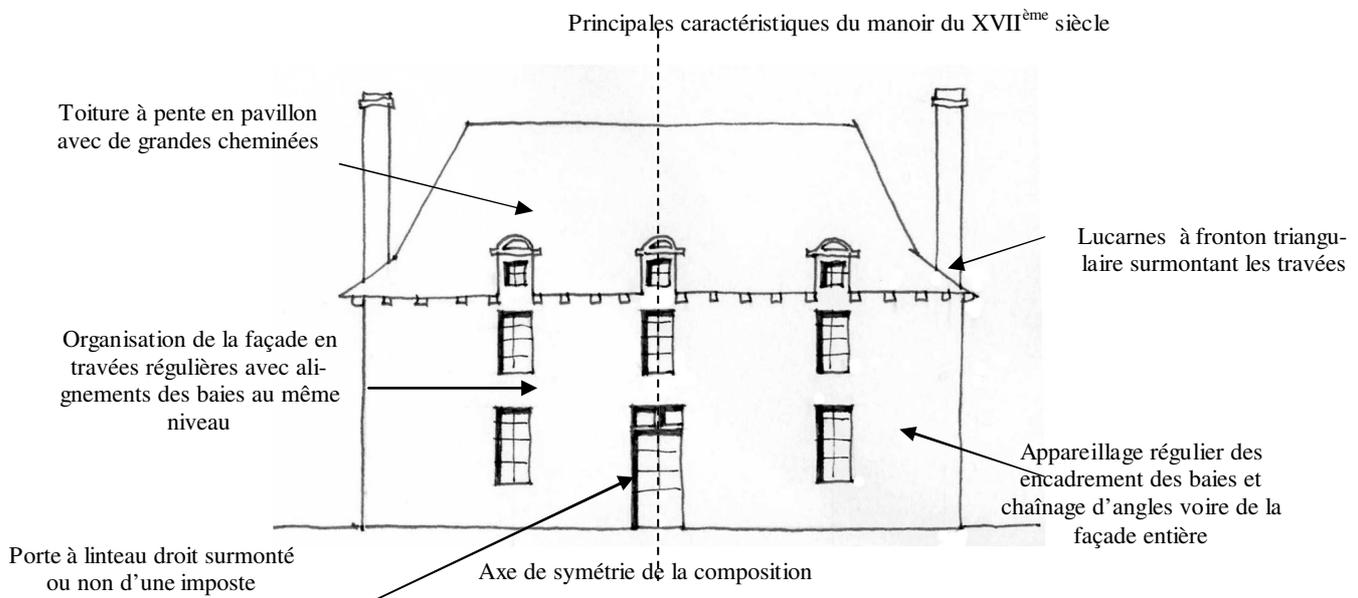
Le domaine du Bois Basset était le siège d'une des plus importantes et anciennes seigneuries de la commune. Il comprend le logis, des écuries et une chapelle.

Le manoir du Bois Basset date du XVII / XVIII siècle, il est composé de granite et moellon et recouvert d'ardoise.

Sa chapelle complètement détruite, a été reconstruite.

Ce manoir traduit parfaitement le classicisme du XVII siècle avec sa façade symétrique organisée en travées régulières, le linteau droit a succédé au lourd arc de plein cintre et les ouvertures se sont considérablement agrandies. L'ornementation n'est pas très importante.

Ce manoir est construit selon un plan allongé avec plusieurs pièces au rez de chaussée avec des entrées jumelées, le niveau est quant à lui occupé par les chambres et les combles font office de greniers.



Extrait du Patrimoine des communes d'Ille et Vilaine Editions Flohic



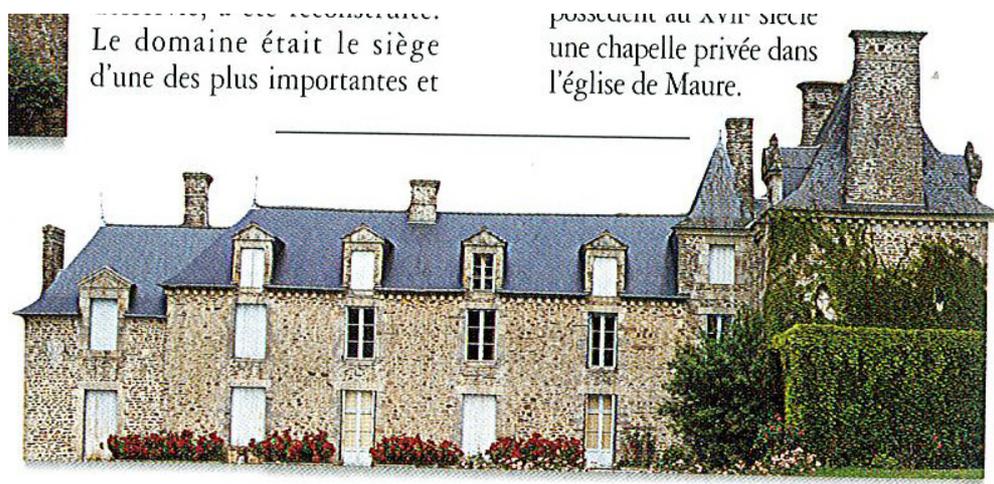
c) Le château de la Lambardais

Situé au sud du bourg et à proximité du Château de Maure, la Lambardais est un pastiche des grands manoirs du 17^e siècle dans le style historique en vogue au 19^e siècle, l'actuel château de la Lambardais s'intègre dans le cadre boisé du manoir disparu.

Il présente une corniche à modillon et un pavillon à toit élevé. Il est composé en grès et moellon et recouvert d'ardoises.

Il présente une forme en L, peut être le résultat d'un ajout successif dans le temps, il aurait été ajouté une aile en retour d'équerre à un manoir de plan allongé.

Les vestiges de mobilier religieux égaillés dans le parc (fonts baptismaux et statue de Vierge) proviendraient de l'ancienne église de Maure.



*Extrait du Patrimoine des communes d'Ille et Vilaine
Editions Flohic*

d) Le Manoir de Penhouët

Edifié sur un plateau dominant de son glacis la vallée de la Tremblais, le manoir de Penhouët était le siège d'une seigneurie de haute justice. Il est très proche du Château de Maure.

Il est composé du logis en schiste et moellon, recouvert d'ardoises, d'une chapelle, de dépendances agricoles, d'une ferme, d'un puits et d'un parc.

Le logis se présente comme une grande demeure à cinq travées avec un escalier hors oeuvre logé dans une tourelle polygonale, probablement réédifié par les Becdelièvre au milieu du XVII^e siècle.

Un corps additif en forme de pavillon coiffé d'un toit à la Mansard a été a été bâti en retour d'équerre postérieur vers le milieu du XVIIIe siècle.

Rompant avec la sobriété de la bâtisse, le porche à balcon ainsi que la lucarne ont été rajoutés au début du 20e siècle.

Mélange de tradition française et d'influence britannique, le parc, où l'on voit de remarquables chênes verts, semble avoir été aménagé au cours des 18e et 19e siècles.



*Extrait du Patrimoine des communes d'Ille et Vilaine
Editions Flohic*

e) Le château du Bois au Voyer

Niché dans le Bois au Voyer à l'extrême est de la commune, ce château date du XIX siècle, il est enduit et couvert en ardoise
Il possède un colombier sur sa gauche ainsi que des dépendances agricoles.
Il est difficilement visible.



f) Le château de la Lardais (remanié)

Situé à l'extrême sud de la commune à proximité de la commune de St Séglin

L'encadrement et les corniches des murs sont en tuffeau, quelques baies présentent des encadrements en schiste bleu, il est composé de grès et moellon et recouvert d'ardoise.

Il date de la deuxième moitié du XVII^e siècle.

Le château possède des communs (étables à chevaux, remises) ainsi qu'une ferme. Les communs sont en ruine et l'ensemble manque d'entretien.

Le château de la Lardais n'est plus que l'ombre de sa splendeur passée : son grand corps de logis a été amputé d'une moitié

A l'est, les anciennes écuries tombent en ruines tandis que l'aile ouest des communs sert de porcherie, le colombier a disparu et la chapelle aurait été remontée à Lohéac.



g) Le manoir du Chêne (remanié)

Situé à l'ouest de la commune à proximité du Château du Bois Basset, implanté le long de la RD 772, ce manoir est composé d'un logis, d'un fournil, d'un puits et d'une étable, il est construit en schiste, moellon et enduit et recouvert d'ardoises, il date du XVII^e, XVIII^e siècle.

De son passé manorial, cette grande bâtisse conserve un toit à coyaux avec une croupe au nord et une corniche modillonnée, une aile en retour qui abrite sans doute un escalier hors œuvre et de grandes ouvertures en façade, très remaniées lors de la transformation de la demeure en logis de ferme (inversion porte - fenêtre au rez-de-chaussée, baies de l'étage converties en gerbières).

h) Le manoir de Brambéac(remanié)

Ce manoir également situé le long de la RD 772 mais en amont du Château du Bois Basset est composé de dépendances agricoles et d'un logis, une chapelle existait mais elle a disparu.

Il est construit en schiste et moellon et recouvert d'ardoises, il date du XIX siècle.

i) Le manoir de Bourousais(remanié)

Situé au nord de la commune à proximité immédiate de la Chapelle Bouëxic, ce ancien manoir construit en schiste et moellon et recouvert d'ardoises à quasiment disparu.

De l'ancien manoir, il ne reste que des vestiges.

Aujourd'hui, ce manoir est composé de deux ailes, disposées en angle droit avec des portes en plein cintre avec voûtes réalisées en plaquettes de schiste rouge/violet.

Cependant, quelques notables morceaux d'architecture évoquent la demeure cosue d'un hobereau du 16e siècle : deux belles portes dont l'une présente des montants un cintre chanfreinés appareillés en claveaux de schiste pourpré ; deux cheminées frappées d'un blason bûché dans le logis ; enfin la charpente à coyaux couvrant l'étable



j) Les vestiges de la Barbouénais des Aunais

Ce manoir composé à l'origine d'un logis, d'une étable, d'un four et d'un puits a été incendié, il ne reste plus qu'une ferme.

De l'ancien manoir incendié ne subsiste que des vestiges : une belle avenue, quelques pans du mur de clôture en terre et de remarquables baies de schiste et de granite moulurées remployées dans la grande bâtisse qui s'élève en lieu et place du logis

3.3.2 L'architecture religieuse

En plus des chapelles liées aux différents châteaux et manoirs, on retrouve également d'autres lieux présentant un bâti religieux

En 843, on comptait sept chapelles qui dépendaient de Maure.

Des anciennes chapelles frairiennes, petits sanctuaires des quartiers ou frairies nombreuses dans cette vaste paroisse, trois demeurent en état :

- Sainte-Anne de Ropenard rebâtie en 1626,
- Saint-Mathurin de Saint-Melaine, reconstruite en 1674 et
- Sainte-Reine des Domaines refaite à neuf en 1754.

La chapelle de Saint-Aubin du Hara, qui pouvait dater du XVe siècle, la Chapelle de la Couture sont ruinées.

Les chapelles privatives ou domestiques des manoirs, inventoriées par le chanoine Guillotin de Corson, ont pratiquement toutes disparu.

- la chapelle de Notre-Dame du Ros, qui passe pour un oratoire des sires de Maure n'est plus qu'un vestige,
- les chapelles du Bois-au-Voyer, de Penhouët, du Bois Basset sont en ruine;
- la chapelle de la Lardais, fondée en 1658 par testament de Clément de Bégasson, seigneur du lieu, a été remontée au musée de l'automobile à Lohéac.
- les chapelles de Brambéac, de Meslouët, des Cambaras et de la Guérivaye n'ont pas laissé de traces.

a) Le Prieuré de Boussac

Le lieu dit de Boussac présente un ancien prieuré actuellement occupé par une ferme.

Ce prieuré est composé de quartzite, poudingue et moellon, les baies et cheminées sont en grès, les linteaux en dalle de schiste ardoisier.

Il date de la limite XV XVI siècle.

Fondation probable des seigneurs de Maure, bienfaiteurs de l'abbaye de Paimpont dont il dépendait, le prieuré de Boussac conserve l'édifice le plus ancien de la commune.

Le logis prioral, appelé aussi "la Priouté" est bâti selon un plan massé typique des maisons presbytérale : une salle au rez-de-chaussée, ouverte sur la cour par une porte cintrée et éclairée par une haute fenêtre, est pourvue d'une cheminée monumentale ; la chambre de l'étage, éclairée par une seule fenêtre au sud, est également munie d'une remarquable cheminée.

*Extrait du CD
Inventaire préliminaire
DRAC 2000*



b) Le prieuré de la Baudière

Au lieu dit de la Baudière, on retrouve un ancien prieuré construit en 1726, il est composé de grès et de moellon principalement, mais du schiste ardoisier, du tuffeau en vestiges dans les baies sont également employés.

Il se compose de deux pièces et d'une porte centrale, on retrouve des rainures de cloison dans les poutres de part et d'autres de la porte.

L'inscription sur le linteau de la porte : "Mr CAHELLO 1726" révèle la présence d'un prêtre (comme l'indique le prédicat Mr signifiant messire) qui, d'après le témoignage des propriétaires, desservait la chapelle frairienne de Notre-Dame-de-Joie (sur la commune de Mernel ; à 1km à vol d'oiseau).

En dépit des remaniements de la façade principale consécutifs à la transformation de l'édifice en logis double au début du XXe siècle, on reconnaît aisément les plans originel d'élévation et de distribution : une salle faisant aussi office de cuisine à droite et une chambre à gauche, éclairée également par une fenêtre percée dans la façade postérieure, de part et d'autre d'un couloir central.

Cette maison, unique en son genre sur le territoire communal, porte l'une des plus anciennes dates recensées sur la commune ainsi qu'un exemple rare d'inscription précisant le nom du possesseur et commanditaire.

*Extrait du CD
Inventaire préliminaire
DRAC 2000*



c) La chapelle St Aubin

Il ne reste plus que des ruines de cette chapelle située dans le lieu dit du Bas Hara.



d) La chapelle Notre Dame des Domaines ou de Roz

Cette chapelle serait l'ancienne chapelle privée du Château de Maure.

La chapelle est isolée sur une petite butte à proximité du hameau de Compaissy, du fait de cette situation en hauteur, un magnifique panorama s'offre aux yeux du visiteur notamment sur le territoire est (hameaux de La Coulais, de la Bessonais) et sud (hameaux du Haut Luguen) mais aussi sur la commune de Lieuron.

Elle se compose d'un édifice à un seul vaisseau, de plan allongé dont le chevet est à pans coupés, le chœur est éclairé de deux baies en plein cintre tandis que le pignon ouest est percé à mi hauteur d'une petite fenêtre.

On retrouve sur ce pignon un petit clocheton recouvert d'ardoises, une sacristie a été accolée au nord.

La chapelle est composée de grès et moellon, elle date du XVIII^e siècle.





e) La chapelle Sainte Anne de Ropenard

Situé au nord de la commune, au centre du hameau de Ropenard, l'édifice conserverait un vestige du 12^e siècle: l'arc diaphragme séparant la nef du chœur, unique dans la commune.

La chapelle actuelle est du 17^e siècle.

La construction s'échelonne avant 1626, date à laquelle la bénédiction de l'évêque de Saint-Malo vient sanctionner une première campagne, à 1642 où une reprise sans doute vient transformer le chœur et lui adjoindre la sacristie.

L'arc triomphal surbaissé qui la sépare en deux est d'époque romane probablement du XII^e siècle.

A contrario du clocher néogothique élevé en 1893, une chapelle latérale a été édifiée vers 1901 à la place de l'ossuaire

La chapelle frairienne Sainte-Anne-de-Roppenard abrite, outre une statue de sa sainte titulaire représentée avec la Vierge et l'Enfant, ainsi qu'une autre statue du 16^e siècle, sainte Apolline, dont la facture et la représentation sont également dignes d'intérêt.

L'ensemble du mobilier actuel de la chapelle a été mis en place dans la seconde moitié du 19^e siècle et au début du 20^e siècle, avec en particulier la pose de vitraux et la construction d'un retable dans le chœur, l'achat de plusieurs statues en plâtre ainsi que d'un ensemble d'objets et de vêtements liturgiques de facture industrielle.

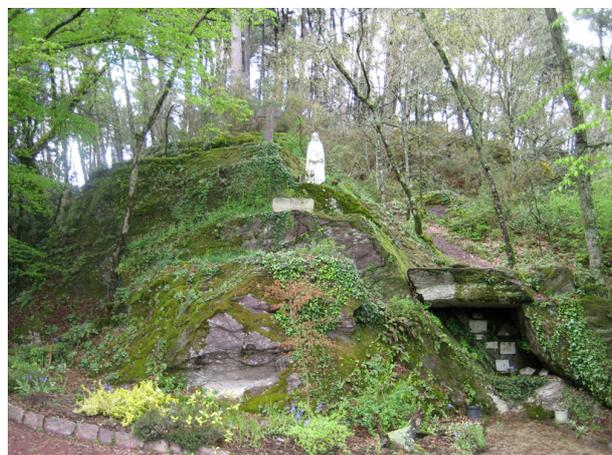
La chapelle Sainte-Anne était jadis le sanctuaire de la frairie ou quartier de Ropenard : l'enclos du cimetière (déplacé) qui a conservé ses échaliers, sa croix de placître et ses ifs vénérables, en témoigne encore et l'on sait par une ancienne carte postale qu'un ossuaire complétait au sud cet ensemble remarquable dans la commune.



f) La grotte de Ropenard

Datant de la fin du XIX siècle, on retrouve une petite grotte au lieu dit de Ropenard.

Celle-ci est située au pied d'un rocher face à une fontaine miraculeuse, elle abrite des ex voto. Au dessus de la grotte, est érigée une statue de la Vierge pour certains, de Ste Anne pour d'autres.



g) La fontaine de Ropenard

La fontaine de Ropenard est un sanctuaire pré chrétien qui constitue avec la chapelle et la grotte le centre du pèlerinage qui s'y déroule tous les ans.



Elle se trouve au pied d'un énorme rocher appelé le rocher haché ou le rocher de Nast.

h) La chapelle Saint Mathurin

Situé au nord du bourg dans le hameau de St Mélaïne, il ne reste rien de la chapelle du prieuré fondée par les bénédictins de Saint-Melaine, sinon peut être la petite fenêtre de la longère nord ébrasée à l'intérieur et les quelques roussards remarquables sur le pignon ouest.

L'édifice actuel date pour l'essentiel du 17^e siècle comme l'indique la date inscrite sur l'oculus au sud : 1674.

Cette reconstruction serait intervenue à l'initiative des gens du quartier qui s'approprièrent le sanctuaire délaissé par les moines pour en faire leur chapelle frairienne.

A l'occasion, le patronage monastique originel de Saint Melaine aurait été troqué contre celui du prêtre séculier modèle : S[ain]t Mat[h]urin, dont le nom est inscrit comme un graffiti sur l'oculus du midi

Cet édifice se présente sous la forme d'un vaisseau allongé mais court, couvert d'un toit en bâtière et sommé d'un clocher trapu avec une petite flèche d'ardoise. Elle est composée de schistes, schistes verts, grès et moellon et recouverte en ardoises.

La chapelle Saint-Melaine Saint-Mathurin conserve un ensemble de mobilier très intéressant.

Il faudra remarquer tant la statue de la Vierge à l'Enfant (15^e siècle) que celle des saints dédicataires Melaine et Mathurin (fin 17^e / début 18^e siècle) qui l'encadrent, ainsi que l'autel et la clôture du chœur qui forment un ensemble homogène datant du 18^e siècle.

Il est complété par un petit buffet, meuble civil vraisemblablement transformé en meuble de fabrique, présentant également un intérêt particulier.



i) Les croix

Plusieurs lieux dits présentent des croix, on peut citer :

- les 3 Croix (lieu dit des 3 Croix), au nombre de 3, elles sont en schiste mais sont de formes très irrégulières ;



- la croix de Ropenard : figurant l'ancien cimetière de Ropenard, cette croix est surmontée d'un socle constitué de plusieurs plaquettes de schiste. L'ancien cimetière de Ropenard est entouré d'échaliers en dalles de schistes, rares pour le secteur.

- la croix de Villeneuve composée d'un palis en schiste pourpre

- la croix de Maure ou de St Hermin, située dans le cimetière de Maure et classée Monument Historique en 1910, cette croix se situait initialement près de l'ancienne église, dans le cimetière qui l'entourait.

Déplacée avec le cimetière lors de la reconstruction de l'église à la fin du XIX^e siècle, cette croix remonterait à la fin du XV^e siècle.

Ce type de croix est rare dans la région mais très présent dans le Morbihan notamment près de Vannes.

Elle comprend le panneau proprement dit avec un enfaîtement à pignons décoré de feuillages et un chapiteau portant 12 feuilles de chêne groupées deux par deux. La face principale orientée à l'ouest représente le Christ en croix accompagné des Deux Marie.

La face opposée montre Marie présentant l'enfant accompagné de deux anges dont l'un balance un encensoir.

Sur chacune des deux autres faces, se trouve un personnage dans un croissant de lune renversé, insigne de Maure, St Pierre, patron de la paroisse.



- la croix du lieu dit de Bouintin, cette croix en palis de schiste pourpre de section très régulière date de 1690.

- la croix du lieu dit de la Lorensais : construite en schiste en 1701, cette croix palis est de forme circulaire est surmontée d'un titulus

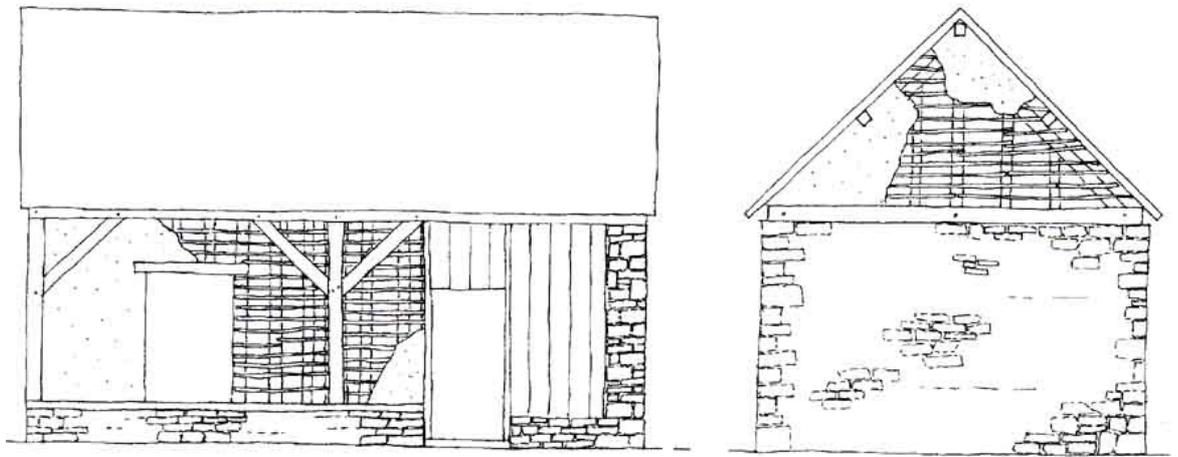
On retrouve également des croix de chemins en schiste pourpre dans ou à proximité des lieux dits de la Brémaudais, de la Croix de la Géraudais, la Croix Jouanne, le Haut Luguen, la Lambardais (croix récente en granite), la Riclardais, Trévion, Près de Villeneuve,

3.3.3 L'architecture en terre

Les constructions en terre sont nombreuses dans la commune, même si souvent elles sont assez délabrées, très peu de ces bâtiments sont construits entièrement en terre, le mur en terre est associé à un socle en pierre ou à un pan de bois.

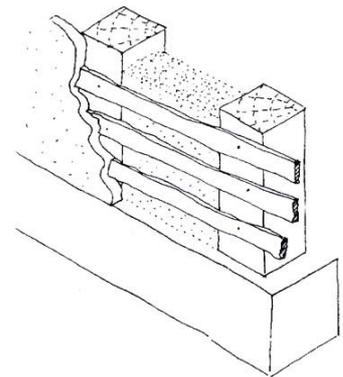
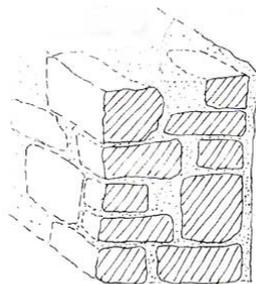
Les hangars sont construits partie en pierre, partie en pan de bois. Le triangle de pignon est souvent fermé par un pan de bois qui prend appui sur la charpente.

Les pans de bois sont composés de poteaux reliés par un lattis. Les remplissages et les enduits sont réalisés en terre argileuse mélangée de paille.



Il n'existe pas de mur complètement monté en terre. La terre argileuse est utilisée comme liant pour monter les murs de pierre.

Les murs sont montés en deux parements hourdés avec de la terre argileuse.



Le bâti en terre tend aujourd'hui à disparaître par faute d'entretien, pourtant la terre est un matériau qui possède des qualités dans plusieurs domaines :

- excellent isolant acoustique
- excellent capacité à stocker la chaleur et à la restituer sur une durée étendue
- matériau peu onéreux que l'on trouve directement sous la terre végétale

Sur la commune de Maure de Bretagne, notons la présence de bâtiments en terre notamment dans les lieux dits de : la Brémaudais, la Rivière, la Bunoche, la Gilardais, la Vilaine, le Chesnais es Perche, la Géraudais, le Haut Brénu, la Héraudais, la Perchélais, la Touche Jouillet, la Glais, la Halliais, la Touche Fouillet, la Bunoche, le Haut Hara, Brangolo, la Touche Fouillet, la Vilaine, la Halliais....



Hameau de la Glais

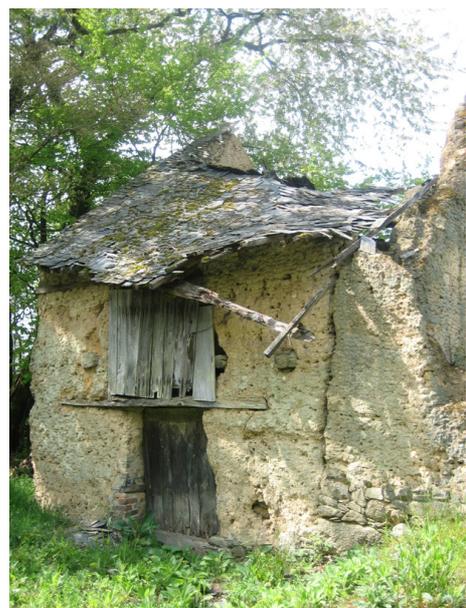


Hameau de la Lorensais

Le bâti en terre tend à disparaître sur la commune, de nombreuses constructions en terre sont en ruine faute d'entretien, ou complètement abandonnées. C'est une partie du patrimoine communal et surtout du patrimoine ancien qui disparaît peu à peu.

D'ici quelques années, ces constructions auront, pour la majorité, disparu sur la commune.

Hameau du Bas Brénu et de Cambara



3.3.4 Le petit patrimoine rural

a) Les fours

La commune compte de nombreux fours à pains sur son territoire, certains entretenus, d'autres délabrés, la majorité étant entretenue même si bien souvent il manque la toiture ou celle-ci est en tôle.

Notons les fours à pain situés dans les lieux dits de la Fleuriais, le Haut Brénu, la Jugelais, le Pigeon Blanc, la Chattais, La Perchais, la Jaunay Philippe, la Nijaudais, la Luesais, Lourme Hubert, la Roche ès Colin, Launay Chérel, Ropenard, la Grée de Ropenard, Launay Hochet, le Haut Hara, Malaunay, Tréluyer, le Bois Maison d'Abas...

Les fours à pains sont de formes circulaires pour les plus anciens et rectangulaires pour les plus récents.

Les fours de plan circulaire sont construits en pierres de pays (grès) et protégés par une couverture en ardoises parfois une dalle en ciment remplace la toiture. L'entrée du four est appelée « gueule », elle est simple ou encadrée de pierre de taille, le plus souvent en granit.

La partie supérieure est en saillie par rapport à la base et délimitée par un bandeau de briques ou de pierres. Cela permet, en plus de la couverture d'ardoises, d'éloigner l'écoulement des eaux de pluie.





Four à pain Launay Chérel

Four à pain La Perchais

b) Les puits

Bien souvent, un puits est associé au four à pain mais ils sont moins nombreux cependant.

Notons les puits situés dans le bourg (Rue de Guer notamment) mais aussi dans les lieux dits de Quénieux, La Hattais, la Glais, la Quemardais, Pellan, la Tremblais, Ropenard, Launay Chérel, la Cousinais, le Prohet, la Jugelais, la Nijaudais, la Perchais, Cambara, St Méline, Tréheu, le Haut Hara, le Groult, Brangolo, la Fleuriais, la Vilaine, la Bunoche,

Les modèles varient, le puits peut être entièrement en pierre ou être recouvert d'une dalle de schiste. Certains possèdent une charpente en bois couverte d'ardoises reposant sur une base de pierre.

Le puits composé d'une charpente en bois était le modèle le plus économique. Dans ce cas, la charpente repose sur quatre poteaux de bois, elle peut alors prendre la forme de chapiteau ou de deux pans (un court devant et un long derrière).

Les jambages sont parfois décorés de briques, ils entourent l'entrée fermée par une grille en bois rarement, en ferraille pour la majorité, en grillage selon le cas.



Puits dans le bourg et à Cambara



3.4 L'habitat rural des hameaux

L'habitat rural peut être appréhendé selon deux grandes catégories :

- l'habitat mixte, caractérisé par la cohabitation dans un même espace (divisé ou non) des hommes et du bétail
- le logis indépendant à fonction unique d'habitation.

3.4.1 Le bâti mixte :

a) le logis étable à porte unique

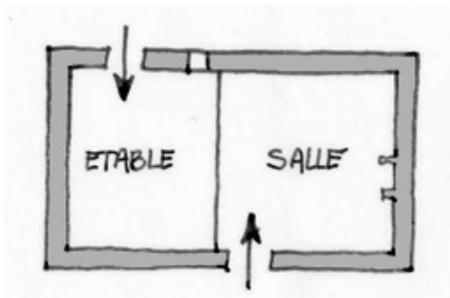
Une unique pièce d'habitation abrite les hommes et les animaux.

La partition peut être légère (cloison en bois, pâlis de schiste, meuble) voire inexistante.

L'entrée Sud étant réservée aux habitants, une petite porte ménagée sur la façade Nord permettait l'accès des animaux à l'étable.

L'absence de fenêtres est notamment observée en limite de l'Ille-et-Vilaine et du Morbihan (environ de Guer).

L'ouverture du vantail supérieur de la porte pouvait alors atténuer l'obscurité de la salle.



Hameau de la Halliais

Variante : Le logis-étable à porte unique et à fenêtres

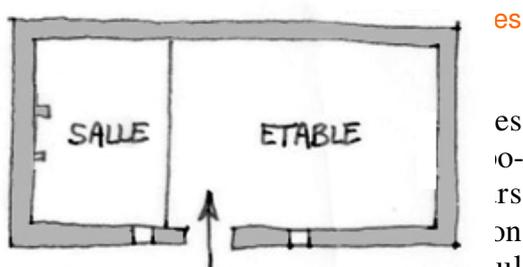
L'accès unique est emprunté à la fois par les hommes et le bétail.

Il donne généralement sur la partie étable.

Une fenêtre, même de taille réduite, éclaire la salle tandis qu'un jour permet l'aération de l'étable.

L'accès aux combles, servant de grenier (entreposer les récoltes), se fait par une échelle par l'extérieur, aux travers d'une porte ou d'une fenêtre passante appelée gerbière.

Hameau de la Géraudais

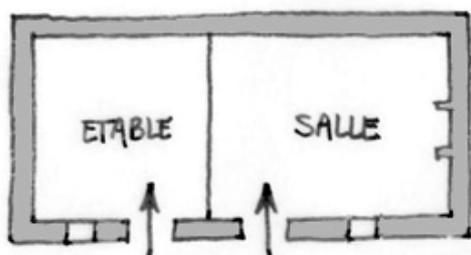


l'espace est abandonnée : salle (ou pièce à feu) et étable disposent désormais d'accès individualisés.

Les deux portes sont fréquemment contiguës au centre de l'élévation, voire jumelées, ce qui confère une certaine symétrie à l'ensemble.

Cette symétrie est toute relative puisque dans la majorité des cas, la fenêtre et la porte de l'étable sont légèrement plus petites et moins décorées que celles de la salle : la porte dispose d'un linteau en bois plutôt qu'en pierre, droit plutôt qu'en plein cintre, sans moulure ni inscription...

La communication intérieure entre les deux pièces n'est pas systématique.



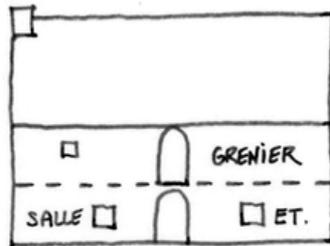
c) le logis étable a étage non habitable



Il partage toutes les caractéristiques de la maison élémentaire mais dispose d'un développement en hauteur (hauts combles à surcroît) donc d'un plus grand volume de stockage.

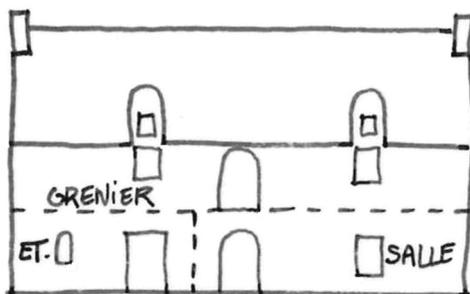
Le volume de l'habitation (salle unique) reste réduit puisque près des trois quarts du bâtiment servent à l'exploitation.

L'absence de cheminée à l'étage et la hauteur sous combles n'exclue pas un éventuel usage de couchage.



- Variante : Le logis-étable à deux portes, étage non habitable

L'habitat mixte peut parfois atteindre un déploiement spatial et ornemental considérable : encadrements soignés des baies, fenêtres surmontées de lucarnes richement décorées, conception régulière des façades ne signalent pas forcément des pièces d'habitation mais des pièces à usage agricole (étable, écurie, grenier).



Hameau de la Giraudais

Ce logis de ferme situé dans le hameau de la Grimaudais combine trois fonctions : un comble à haut surcroît sur une pièce à feu à droite et une étable éclairée d'un jour à gauche.

A l'origine, le comble n'était pas habitable, il semblerait que celui-ci le soit devenu comme en témoigne la fenêtre sur le côté gauche.

d) le logis étable à étage habitable

Dans l'architecture rurale, le fait d'aménager une pièce à feu à l'étage n'est ni réservé aux manoirs ni un phénomène tardif.

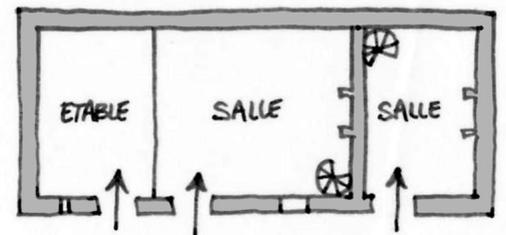
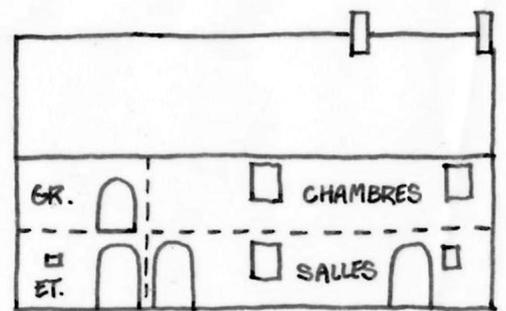
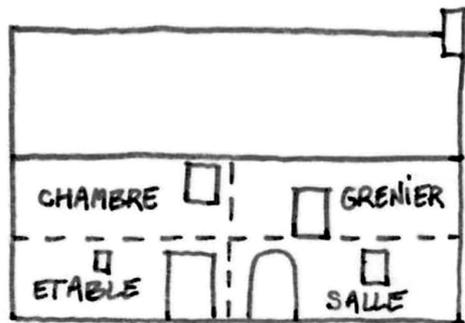
Beaucoup d'exemples datent du XVI^{ème} siècle alors que la mixité homme/animaux reste largement répandue.

La chambre haute pouvait servir de chambre de couchage pour le fermier (alors que la salle est réservée aux domestiques) ou de retenue, c'est-à-dire pièce réservée au propriétaire de passage sur ses terres.

Cette chambre pouvait disposer d'une cheminée, dans le cas contraire, les occupants profitaient de la chaleur émise par les bêtes au rez-de-chaussée.

Dans tous les cas, la présence d'une ou plusieurs pièces à l'étage signale toujours une certaine aisance des constructeurs.

Ce type de construction est très rare sur la commune de Maure de Bretagne



Hameau de la Croix Simon

e) Le bâti mixte à fonctions combinées

La combinaison des deux catégories, logis mixte et logis indépendant, est souvent le reflet de l'évolution historique et spatiale d'un lieu, auquel on rajoute, après quelques décennies, une nouvelle unité d'habitation.

Cela reflète bien le caractère évolutif de l'enclos familial.

Par exemple, à une maison mixte à deux portes éloignées construite au milieu du XVII^{ème} siècle, on rajoute au début XVIII^{ème} siècle un nouveau logis uniquement dédié à l'habitation.

La salle de l'ancien logis peut se transformer en étable ou alors conserver sa fonction d'habitation (pour un proche parent ou un prêtre).

Le nouveau logis peut également affirmer sa suprématie (décor, escalier imposant en façade...) mais cela n'est pas systématique.



Hameau de La Barre Limoge



Hameau de Cambara





Hameau de la Vilaine

Hameau de St Méline

3.4.2 Le bâti séparant les fonctions parti bas

a) Le bâti à pièce unique

Cet espace de vie d'environ 6 m x 6 m abritait une population modeste de tâcherons, petits artisans ou ouvriers agricoles.

Le grenier servait à entreposer des denrées alimentaires.

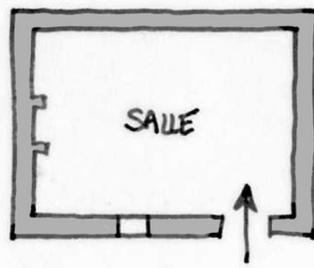
Situées généralement en bordure d'un chemin rural ou aux entrées des bourgs, ces cellules pouvaient se juxtaposer et former des alignements.

Situées à proximité d'exploitations plus importantes, elles servaient à loger les célibataires de la famille ou des journaliers.

Hameau de la Glais, petit logis à pièce unique en terre

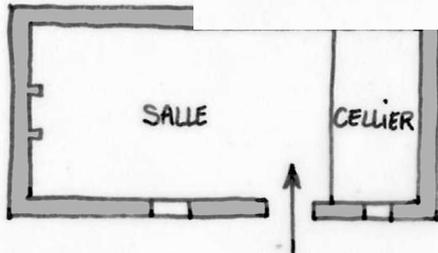
Variant

Le développement d'augmenter l'aménagement



cellier

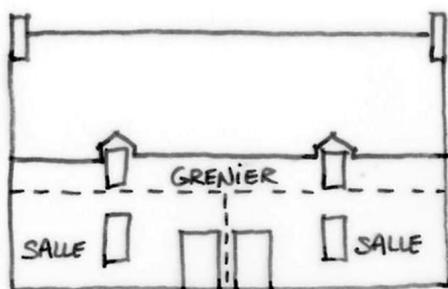
gis permet salle et



Hameau de La Vilaine

Variante : Le logis double

Deux logis à pièce unique, sans communication entre eux, sont séparés par un mur de refend. Deux lucarnes passantes éclairent les combles servant de grenier ou de débarras.



La Grée de Ropenard (2 moitié du XIX)

La Grimaudais

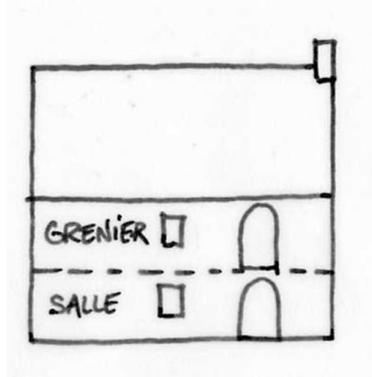
b) Le bâti superposant la salle et le grenier



Ce type se distingue du logis à pièce unique par son second niveau développé en hauteur, servant de grenier et non d'habitation.

L'accès au grenier se fait par l'extérieur : les deux portes sont soit superposées, soit légèrement décalées, dans ce dernier cas l'accès à la salle reste libre





Hameau de la Glais, ancien logis à gauche

3.4.3 Le bâti artisanal

a) L'ancien café commerce du Pigeon Blanc

Structurant le croisement, ces grands bâtiments constituent un ensemble unique sur la commune.

La maison à travées en forme de L, qui présente un angle abattu correspondant à celui du carrefour, en est incontestablement la pièce maîtresse.

C'est un ancien café-commerce auquel on accédait directement depuis la route par une porte d'angle aujourd'hui bouchée.

Au sud-ouest, une étable qui lui est contemporaine prolonge le corps principal de la maison, témoin d'une activité agricole.

Au sud-est, dans le prolongement de la travée en retour d'équerre du logis, prennent place deux autres édifices : un ancien logis déclassé et transformé en cellier ou en écurie et un hangar.

Ce hangar est monté sur deux pignons et six piliers appareillés en moellons de schiste pourprés (dont on a muré depuis les interstices), il abrite un puits et deux fours dont l'un fait saillie sur le pignon ouest.

Il s'agit, selon le témoignage du propriétaire, d'une ancienne forge, accessible directement de la route et ouverte sur la cour.

Avant d'être un café commerce, cette disposition laisse également penser à l'existence d'un ancien relais de poste, d'autant plus qu'il se trouve situé en bordure de la départementale n°61 reliant Maure à Plélan le Grand



3.4.4 Le bâti en ruine

On a pu constater l'état critique de nombreux bâtiments anciens ou bien la ruine complète de bâtiments notamment dans les hameaux la Réautais, la Perchais, la Loirie, la Luesais, Ropenard, la Saudrais, le Noyer, le Pâtis, Launay Chérel, le Bas Brénu, le Bois Couéry, le Haut Brénu, la Lardais, les Bellangeraies, le Prohet, Cambara,

Il faut souhaiter que ce qui demeure du patrimoine architectural de la commune soit sauvé d'une disparition complète et que soient conservés des témoignages de l'habitat rural traditionnel qui s'insère harmonieusement dans le paysage par ses structures et ses matériaux.

Le charme des vieux logis ne subsistera que si les mises en état sont faites avec discrétion et respect des structures existantes : volumes des toitures, formes des baies, matériaux, joints discrets sans crépi, clôtures incongrues...

Les Bellangeraies



Cambara



La Chattais

La Luesais





3.4.5 Le bâti agricole

Le territoire et les paysages de Maure de Bretagne sont marqués par l'activité agricole, la majorité des hameaux compte ou comptait une exploitation agricole.

Le bâti agricole a toujours été présent mais du fait de l'évolution de l'activité agricole, celui-ci se présente sous une forme différente aujourd'hui dans le paysage.

Les étables, écuries en pierre de taille modestes ne sont plus utilisées du fait de l'évolution des pratiques et des normes sanitaires agricoles.

Les grandes stabulations en tôle ou parpaings sont utilisées par l'ensemble des agriculteurs et ont un impact visuel dans le paysage important même si plusieurs de ces stabulations sont assez bien intégrées dans le paysage du fait de nombreuses plantations autour.

3.5 L'architecture protégée

La croix du XVI siècle située dans le cimetière est classée en tant que Monument Historique depuis le 19 novembre 1910, ainsi un périmètre de protection de 500 m s'applique tout autour de cette croix.

Toute demande d'occupation des sols est donc soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4 CONCLUSION

Du fait de la présence d'un relief assez varié, Maure de Bretagne présente une diversité de paysages.

La commune présente une intermittenace de paysages urbains et de paysages ruraux ; le principal paysage de la commune se caractérise par un bocage assez ouvert qui permet de percevoir de grandes ouvertures sur le territoire communal.

Les entités paysagères sont identifiées en amont du projet, l'intérêt est de conserver la trame naturelle du territoire au sein du PLU.

Le paysage communal évolue et sera impacté par le développement de l'urbanisation. Les objectifs de densité, les réglementations énergétiques ... conduiront à faire apparaître de nouvelles formes urbaines. Toutefois, les zones ouvertes à l'urbanisation sont clairement définies à partir de critères de préservation des entités paysagères.

Il est inscrit dans le règlement du PLU « *que chaque construction devra se soucier de son intégration paysagère* ».

La structure en étoile de la trame ancienne se traduit au travers la voirie contemporaine, quelque peu perturbée par le percement de la voie ferrée reliant Messac à Ploërmel et les extensions du bourg à la fois vers l'ouest et vers le sud.

Le bourg est au centre du territoire communal.

L'urbanisation sur Maure de Bretagne se localise dans le bourg coulant le long des principaux axes routiers et se diffuse sur l'ensemble du territoire.

Dans le bourg comme dans les hameaux, on remarque un bâti ancien de caractère (architecture industrielle) et un patrimoine architectural riche et noble. Les constructions contemporaines viennent contrastées ces bâtisses anciennes autant dans l'implantation sur la parcelle que dans les formes et les matériaux utilisés.

La définition des espaces ouverts à l'urbanisation et les orientations d'aménagement du PLU doivent répondre à des objectifs de développement durable. Il s'agit de permettre le développement du parc de logement sur la commune tout en réduisant la consommation de l'espace et en évitant le mitage.

Les espaces où la construction nouvelle est permise sont identifiés sur le plan de zonage et réglementés dans le PLU.

Les engagements du PLU appellent à respecter le potentiel architectural et les richesses patrimoniales de la commune.

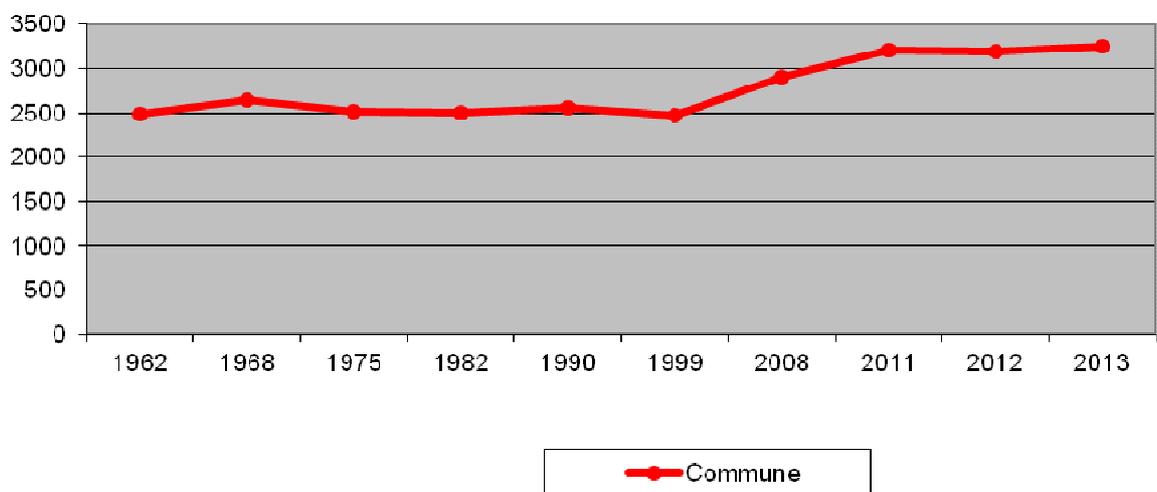
V. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

1 LA DEMOGRAPHIE

1.1 Evolution de la population

1.1.1 Un boom démographique depuis 1999

Evolution démographique depuis 1962



Selon les estimations de l'INSEE, la population est estimée à 3258 habitants au 1^{er} janvier 2013 après un léger déclin démographique en 2012 avec 3196 habitants estimés.

Selon les données communales en 2011, la commune compte 3203 habitants. Une tendance à la hausse depuis 1999, qui ne fait que se confirmer.

Entre 1962 et 1999, la commune connaît un développement démographique très faible voire négatif entre les recensements 1968 à 1982 où la commune a perdu de la population, elle en regagne quelque uns entre 82 et 90 pour en perdre de nouveau entre 90 et 99.

Ainsi entre 1968 et 1999, la commune a perdu 176 habitants.

Depuis 1999, la tendance est à la hausse avec 733 habitants supplémentaires (environ 29.6 % de hausse), le taux de croissance annuel étant de 2.7 % (légèrement inférieur que la moyenne de la Communauté de Communes avec 2.82 %).

La commune est donc attractive notamment par rapport sur l'ensemble du Pays de Redon, Maure de Bretagne se situe dans les 15 premières communes du Pays.

Cet important essor démographique s'explique par :

- La proximité de Maure de Bretagne avec l'agglomération rennaise, la commune se situe le long de la 2*2 voies Rennes / Redon, moins d'une demi heure permet de relier la commune au centre de Rennes
- L'étalement de l'agglomération rennaise et la recherche toujours en hausse de terrains constructibles pour les ménages
- Le retour à la campagne de nombreux ménages qui souhaitent avoir une maison individuelle et du terrain tout en étant à proximité de Rennes
- Le faible coût du terrain sur Maure
- L'excessive disponibilité de terrains constructibles sur Maure notamment dans le bourg et surtout dans la campagne (plus d'une trentaine de hameaux sont classés en zone NB au POS)
- Les services et commerces présents et diversifiés, la commune compte notamment un collège

La combinaison de ces facteurs a permis à la commune d'accueillir de nombreux habitants, ce qui explique cet important essor démographique.

1.1.2 Solde migratoire et solde naturel

Les deux facteurs concourant à l'évolution de la population : le mouvement naturel et le solde migratoire ont été largement négatifs pendant de nombreuses années.

Le mouvement migratoire (accueil de la population) était faible ou négatif tout comme le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) était négatif. Concernant les décès, ce seuil peut être légèrement plus élevé que sur d'autres communes en raison de la présence d'une maison de retraite sur le territoire communal ce qui a pour effet de gonfler légèrement le nombre de décès.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Variation annuelle moyenne de la population %	-0.7	-0.1	0.3	-0.4	2.5
-due au solde naturel %	-0.1	-0.3	-0.3	-0.3	0.3
-due au solde migratoire %	-0.6	0.2	0.6	-0.1	2.2
Taux de natalité en ‰	13.8	13.8	11.6	9.8	14.3
Taux de mortalité en ‰	15.2	16.9	14.5	12.6	11.6

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	2008/2009	2012
Naissances	243	235	222	382	53
Décès	298	292	285	311	39
Solde naturel	-55	-57	-63	71	14

Depuis 2005, la tendance s'inverse le solde naturel est positif (+24 en 2005, +16 en 2006, + 35 en 2007, + 14 en 2008, + 17 en 2010, + 5 en 2011) ainsi que le solde migratoire, la commune accueille de nouveaux habitants du fait de la création de plusieurs lotissements qui sont, nous le verrons par la suite, occupés par de jeunes ménages d'où la croissance démographique.

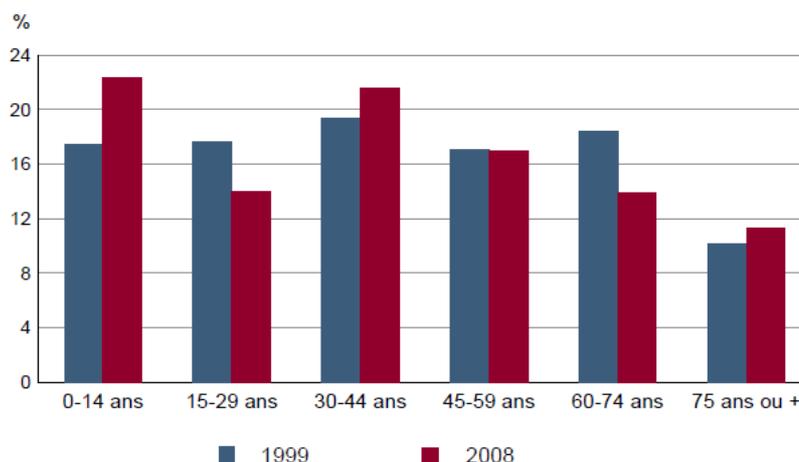
Un solde naturel et un mouvement migratoire tout deux positifs entraînent donc une hausse de la population.

Désormais, il sera intéressant d'observer si la commune de Maure de Bretagne reste sur le même rythme de population, un rythme relativement important pour la commune qui avait jusqu'ici connu qu'un très faible développement démographique.

1.2 Structures par âge de la population

On constate quelques changements dans les structures par âge et par sexe entre 1999 et 2008.

Répartition de la population par tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Si l'on compare l'évolution de la population entre 1999 et 2008 par tranche d'âge, on peut noter trois facteurs.

Le premier concerne l'augmentation des plus jeunes (0 à 14 ans), soit une évolution de plus de 5 points entre 1999 et 2008

A contrario dans un second temps, on observe la diminution de la tranche d'âge comprise entre 15 et 29 ans. Ceci peut s'expliquer, par le fait que cette tranche d'âge correspond davantage aux étudiants ou aux jeunes actifs. Ainsi les jeunes

quittent la commune pour aller vers des lieux de formation ou d'emploi. Aussi, la classe d'âge suivante les 30-44 ans, a connu une augmentation sur cette période. Il s'agit peut être d'un déversement d'une classe d'âge à une autre.

Enfin, pour les classes d'âge qui suivent (45-59ans et les plus 60 ans), on peut globalement dire qu'il y a une stabilité proportionnelle de la population depuis 1999.

en % et en 2008	Femmes	Hommes
0 à 19 ans	25.8	27.8
20-64 ans	51.9	56.8
64 ans et plus	22.3	15.4

- les 0/19 ans forment une classe importante chez les hommes (27.8% de la population masculine) en hausse par rapport à 1999 (à peine 24%), comme chez les femmes. La part des femmes dans cette classe d'âge est moins importante mais augmente par rapport au niveau de 99-environ 23%, en 2008 -25.8%

- les 64 ans et + sont en baisse chez les hommes et les femmes. C'est devenu la classe d'âge la moins représentée en 2008 chez les hommes (15.4%) alors que c'était les 0/19 ans en 1999, ce qui montre un net rajeunissement de la population masculine.

Par contre chez les femmes, le constat est plus nuancé même si cette classe baisse, le nombre de femmes en âges avancées restent supérieures au nombre d'hommes.

1.3 Population et composition

La population croît ainsi que le nombre de ménages sur la commune. Depuis 1999, la commune compte 259 ménages supplémentaires en 2008, soit une augmentation de 25.9 %, soit environ + 28 ménages en moyenne par an.

Le nombre de ménages croît annuellement de 2.8 % entre 1999 et 2008 contre 1.86 % pour le département.

Les nouveaux ménages arrivant sont essentiellement composés de personnes actives, la part des ménages dont la personne de référence est active (58.7% en 2008) est en hausse par rapport à 1999 (51.6%)

La part des ménages composés d'une unique personne baisse entre 2008 et 1999 (32.2% contre 32.3% en 99), la moyenne de personnes par ménages reste stable et équivalente à celle du département soit 2.3 personnes par ménages.

Impôts sur le revenu des foyers fiscaux

	2008	Evolution 2006-2008 (1) en %
Ensemble des foyers fiscaux	1 742	5,8
Revenu net déclaré (K Euros)	50 384	65,2
Revenu net déclaré moyen (Euros)	28 923	56,1
Impôt moyen (Euros)	2 229	306,5
Foyers fiscaux imposables	782	5,7
Proportion	44,9 (%)	-0,1 points
Revenu net déclaré (K Euros)	40 721	89,4
Revenu net déclaré moyen (Euros)	52 073	79,2
Foyers fiscaux non imposables	960	6,0
Proportion	55,1 (%)	0,1 points
Revenu net déclaré (en K Euros)	9 663	7,5
Revenu net déclaré moyen (Euros)	10 066	1,5

(1) : les valeurs des années antérieures à 2008 sont exprimées en euros constants de 2008.
Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

Les ménages installés sur la commune de Maure de Bretagne mais aussi sur l'ensemble du Pays de Redon ont des revenus modestes, en effet seuls 44.9% des foyers fiscaux sont imposables sur la commune contre 55.5 % des foyers sur l'Ille et Vilaine, le revenu net déclaré moyen est quant à lui supérieur à la moyenne départementale, en 2008 le revenu net moyen déclaré sur la commune de Maure de Bretagne est de 28 923 € alors que celui à l'échelle de l'Ille et Vilaine est de 23 170€.

Ainsi nous pouvons dire que la commune de Maure de Bretagne voit sa population croître de manière significative depuis 1999, la population connaît également un rajeunissement du fait de l'arrivée de nouveaux ménages jeunes et actifs.

1.4 La population active

1.4.1 Evolution de la population active

	1982	1990	1999	2008
Population totale	2496	2552	2472	3080
Population active	1082	1026	1018	1811
Taux d'activité	43.34%	40.20%	41.18%	58.80%
Taux de chômage	7.85%	8.40%	9.80%	6.8%

Entre 99 et 2008, la population communale a augmenté ainsi que la population active, cela traduit que les arrivants sont majoritairement des actifs, ce qui a permis au taux d'activité d'augmenter et a conduit à une baisse du chômage.

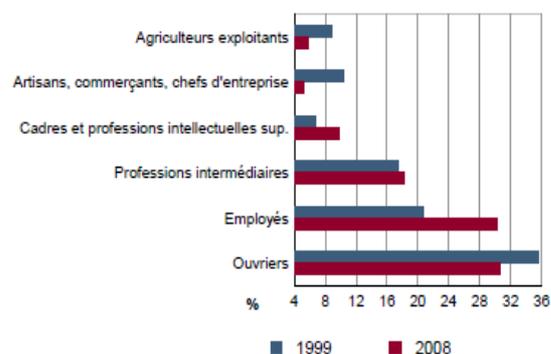
Attention ces chiffres datent de 2008, du fait de la situation économique actuelle assez défavorable, la baisse du taux du chômage sur la commune est à prendre avec précaution.

1.4.2 Secteurs d'activités économiques

Emploi par catégorie socioprofessionnelle

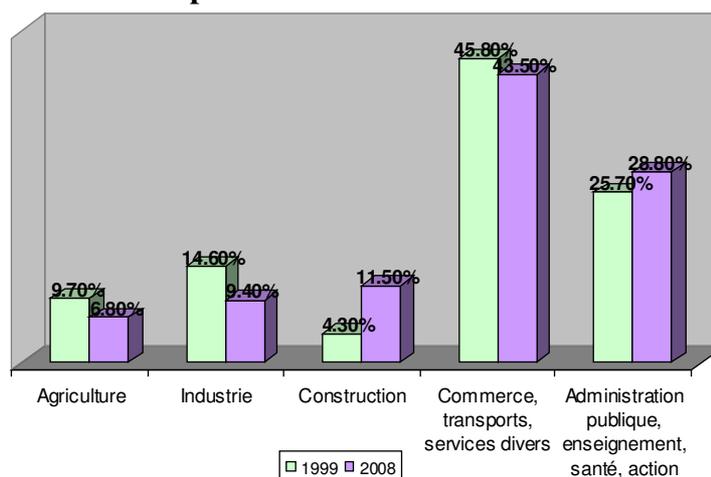
	Nombre	%
Ensemble	1 247	100,0
Agriculteurs exploitants	73	5,9
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	66	5,3
Cadres et professions intellectuelles sup.	122	9,8
Professions intermédiaires	228	18,3
Employés	376	30,1
Ouvriers	381	30,6

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire lieu de travail.



Entre 1999 et 2008, la catégorie socioprofessionnelle des employés progresse. Elle représentait un peu plus de 20% des actifs en 1999 contre 30% en 2008. A contrario le nombre d'agriculteurs, d'artisans et d'ouvriers est en baisse. En 2008, on recense moins d'ouvriers qu'en 1999, néanmoins cela reste la CSP la plus importante sur Maure de Bretagne.

Emploi selon le secteur d'activité



La population active est principalement employée dans le secteur du commerce, transports et services divers (43.5% des emplois en 2008) et dans le secteur de

l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (28.8% des emplois en 2008).

Dans ce cas les actifs du tertiaire travaillent majoritairement à l'extérieur de la commune notamment dans le bassin rennais et sur Redon.

Le secteur secondaire regroupe un peu plus de 20% de la population en 2008. Entre 1999 et 2008, le nombre d'actifs employés dans le secteur industriel a chuté passant de 14.6% en 1999 à 9.4% en 2008, alors que le nombre d'actifs employés dans le secteur de la construction a augmenté, passant de 4.3% en 1999 à 11.5% en 2008.

L'agriculture occupe 6.8% des emplois en 2008 contre 9.7% en 1999.

Malgré cette diminution, le territoire communal est très vaste (plus de 6000 hectares) et l'activité agricole est encore bien présente sur Maure de Bretagne.

2 DONNEES SUR L'HABITAT

2.1 Evolution du parc :

	1982	1990	1999	2008
Nombre de logements	1275	1211	1329	1555
Résidences principales	902	966	1028	1287
Résidences secondaires	240	170	149	130
Logements vacants	133	75	152	137

2.1.1 Evolution de l'ensemble du parc immobilier

Suite à la baisse du nombre de logements entre 82 et 90, le parc immobilier est en hausse constante et notamment depuis 1999, la commune compte en 2008 226 logements de plus qu'en 1999, soit une augmentation de 17%, soit une croissance annuelle moyenne de 1.88%.

La hausse du parc immobilier est étroitement liée à la hausse de la population mais la majorité des habitants de la commune occupent des maisons individuelles (93.1% de constructions individuelles contre 6.4% de collectifs) implantées sur des parcelles de taille relativement importante vu que la densité à l'hectare est de 7 logements pour la période 99 /2008.

Les habitants de Maure privilégient la construction individuelle avec de grands espaces autour afin de privilégier du cadre de vie très agréable qu'offre la commune.

Entre 99 et 2008, la part des résidences secondaires à tendance à diminuer (de 11% en 1999 à 8% en 2008), la commune étant assez éloignée de la côte ne possède pas de véritable attrait touristique favorisant l'implantation de ce type de constructions.

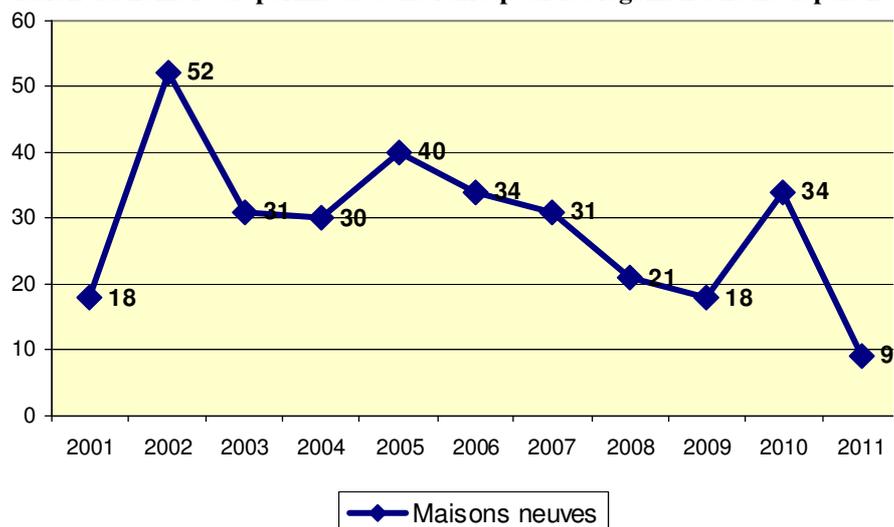
La part des logements vacants diminue entre 99 et 2008, les logements vacants représente environ 8.8 % de l'ensemble mais attention, il existe un nombre important de logements déclarés comme vacants mais qui en réalité ne sont pas habitables en l'état car non équipés des commodités actuelles (78% de ces logements sont construits avant 1948 et ne disposent donc que de peu d'éléments de confort) ou non adaptés à la demande actuelle (les 2/3 sont des logements comportant au maximum 2 pièces voire une pièce unique)

La part des logements vacants est un peu plus importante sur la commune que sur l'Ille et Vilaine (5.9%).

2.1.2 Evolution depuis 2001

Depuis 2001 (date de l'ancien POS), la commune de Maure a vu sa population fortement augmenté tout comme le nombre de logements.

Evolution du nombre de permis de construire pour les logements neufs depuis 2001



Si l'on regarde la courbe, on voit que 2002 est l'année où la commune a reçu le plus de constructions nouvelles (52), depuis 2005 on assiste à une baisse continue et régulière des nouveaux logements, en 2010 on retrouve un nombre important (34) pour retomber en 2011, avec seulement 9 permis de construire pour de l'habitat neuf.

Entre 2001 et 2011, on comptabilise 318 logements neufs, soit une moyenne annuelle entre 31 et 32 nouvelles constructions.

En 2011, trois permis d'aménager ont été accordés ; Les Châtaigniers (8 lots), Les Epines (18 lots) et La Croix verte (6 lots).

En 2012, il aurait été accordé 2 PC pour des constructions neuves en dehors des opérations d'ensemble, on assiste donc à une baisse du nombre de constructions neuves du fait de période économique difficile.

Cependant, il faut noter que la totalité des lots de la première tranche du lotissement communal en cours est vendue.

2.2 Des opérations immobilières en cours

Actuellement la commune est en cours de commercialisation de plusieurs projets sur le secteur des Epines.

Une opération en 3 tranches qui se décompose comme suit :

Lotissement des Primevères : 18 lots, ils sont tous réservés

Résidence des Jacinthes : 23 lots : le permis d'aménager est en cours

Ces 2 tranches seront donc classées en zone U au PLU

Résidence des Iris : 24 lots, l'étude est en cours, cette tranche sera classée en zone 1 AU au PLU.

Voici le projet de travail en cours à titre informatif

Résidence des Jacinthes



Lotissement des Primevères



2.3 Caractéristiques de l'habitat

2.3.1 Un parc ancien

Si l'on considère les résidences principales construites avant 2006, on voit que le parc de logement est ancien (40.6 % du parc date d'avant 1949 et 36.4 % a été construit entre 49 et 89), soit 77% du parc qui a plus de 30 ans) mais se renouvelle avec les constructions récentes des lotissements (23.1% du parc a été construit après 1990).

Ce parc de logement ancien s'explique par l'importance de la population éparsée (plus de 200 hameaux) et par la grandeur du territoire occupé en général par des maisons anciennes alors que dans le bourg, la proportion de maisons récentes est elle supérieure à celle des logements anciens.

2.3.2 Une population avec des revenus modestes mais propriétaire de son logement

Bien que les revenus soient assez bas sur la commune, la majorité des habitants est propriétaire de son logement (76.4% en 2008 contre 60% pour le département).

2.3.3 Confort des logements

Le confort des logements sur la commune est noté comme bon, en effet 100% du parc HLM est doté de tous les comforts et environ 75% des résidences principales, seules 8% des résidences principales n'ont aucun élément de confort (à peu près équivalent à la vacance)

2.4 Le logement locatif

Le logement locatif est peu présent sur la commune, il ne représente que 6.3% des résidences principales (contre 12.7% pour le département), l'offre est majoritairement privée, 81 logements gérés par un organisme HLM en 2008.

Ce parc locatif HLM est confortable et assez récent vu que 76% des logements ont été construits après 1974

2.5 Le logement social

Le logement social (96 logements) représente 6.5 % de l'ensemble des logements présents sur la commune, il se compose de 57 maisons individuelles et de 39 logements collectifs.

L'offre est diversifiée ce qui permet d'accueillir plusieurs classes d'âge et plusieurs catégories de population.

Actuellement l'offre est satisfaisante sur la commune, il est même signalé un phénomène de **vacance régulière du logement social**.

La demande est largement inférieure à l'offre, la commune de Maure de Bretagne est trop éloignée des différents pôles d'emplois, de plus, les bailleurs sociaux ne sont pas très présents sur la commune du fait du faible coût du foncier et de son « éloignement »

On retrouve l'offre suivante :

	T2	T3	T4	T5	Appartements
Résidence Thomas d'Anast	3	4	11	5	
Rue du Clos Mato		1	6	1	4
Rue du Sous Lieutenant Creze			6	2	15
Rue des Genêts		4	9	2	
Rue des Etangs					16
Résidence du Pont Morin			3		4

L'offre en pavillon de type T4 étant la plus importante ce qui permet d'accueillir une famille avec deux enfants

3 LES EQUIPEMENTS

3.1 Des équipements divers et variés

La commune de Maure de Bretagne est dotée de nombreux équipements et offre à la population communale et des environs un commerce de proximité diversifié et important, la commune apparaît comme un pôle relais entre les villes de Rennes et Redon.

La commune offre des services variés et notamment :

- des services publics tels que :
 - la bibliothèque qui compte 4760 ouvrages ainsi que des revues et magazines et un accès internet,
 - l'espace culturel du Rotz : salle récente et multifonction pouvant accueillir des manifestations culturelles ou familiales, des réunions, des congrès, des repas
 - la salle annexe, salle pouvant accueillir 80 personnes et accueillant des manifestations culturelles ou familiales
 - le cinéma « L'Aurore », propriété communale et géré par des bénévoles depuis une vingtaine d'années, entièrement rénové en 2004, il accueille 174 personnes.
 - le complexe sportif situé en face des écoles et collèges, il se compose de plusieurs stades avec tribunes, de terrains de tennis, et d'une salle des sports entièrement rénovée en 2008 suite à un incendie en 2006

- la maison de retraite
- la salle des associations située à côté du groupe scolaire et du complexe sportif, il y a un point noir au niveau de l'aménagement de l'espace environnant cependant.

- des services juridiques et techniques avec un établissement de conseil et gestion ainsi qu'un office notarial

- des services financiers avec un établissement postal et plusieurs banques et services d'assurances

- des services médicaux avec la maison médicale des Chênes et deux autres médecins, un cabinet vétérinaire, deux cabinets infirmiers avec 8 infirmières, un cabinet d'orthophonistes, un service d'ambulances, 2 pharmacies, 2 chirurgiens dentistes, 3 kinésithérapeutes et un podologue.

- des services d'éducation : la commune compte sur son territoire des écoles maternelles, primaires et des collèges, l'offre est à la fois privée et publique. La commune de Maure de Bretagne accueillait à la rentrée 2008 1053 élèves.

On retrouve l'école privée Sainte Marie (158 élèves) qui compte 5 classes allant de la maternelle au primaire et le collège privé Sainte Marie (107 élèves de la sixième à la troisième) puis le groupe scolaire Cousteau (394 élèves) inauguré en 92 mais agrandi en 2008 de 4 nouvelles salles de classe et enfin le collège du Querpon (394 élèves de la sixième à la troisième)

Les lycéens sont quant à eux scolarisés sur Rennes ou Redon.

- des commerces divers et variés, allant de l'alimentaire, à l'habillement, la décoration, en passant par la restauration et l'hôtellerie, une quarantaine de commerces sont présents sur la commune

- des artisans / industriels avec les 2 groupes qui sont les principaux employeurs sur la commune : Bretagne Routage qui emploie 178 salariés (activités liées au papier et à sa reproduction, AMO Moulin de la Gare qui emploie 88 salariés ainsi que le Moulin de la Courbe (meunerie) mais aussi plus éloignés du bourg Cardinal Menuiserie / Charpente le long de la RD 776 ainsi que la déchetterie

On retrouve également en plein bourg (Avenue de l'Hippodrome) un magasin de jardinage et un garage automobile / vente de motoculture

Mais aussi de nombreux artisans présents sur l'ensemble du territoire communal

- des services liés aux loisirs avec le complexe sportif mais aussi un hippodrome « l'hippodrome des Bruyères », à cheval sur les communes de Maure et des Brûlais, des courses sont organisées régulièrement et attirent une foule importante, l'étang en entrée de bourg et plusieurs aires de jeux à proximité du plan

d'eau et de la salle culturelle du Rotz notamment, ainsi qu'une discothèque le long de la RD 776.

La vie associative est également très présente sur la commune avec des associations dans les domaines suivants :

- culture (3 associations)
- enfance et jeunesse
- environnement
- sports et loisirs
- activités diverses
- solidarité
- commerces

Détail des commerces et services :

Rue de Paris : n°48 optique, n°27 boucherie, n°16 pharmacie, n°29 boulangerie, n°62 vente de matériel électroménager, n°37 coiffure, n°58 habillement, 3 banque et assurances, n°65 photo, n°56 épicerie, n°36 coiffure, n°26 boucherie, n°57 bar, n°2 assurances, n°51 bar, n°1 assurances, n°5 banque et n°75 cinéma (rue des Frères Cyprien)

Place de la Poste : n°42 salon d'esthétique, n°87 agence postale, n°67 articles funéraires, n°44 garage automobile, n°39 centre de contrôle technique, n°32 et 47 bar, hôtel, restaurant

Rue de la Gare : n°55 bar, n°31 et 46 bar restaurant, n°21 ambulances

Rue de Campel : n°24 cabinet de kiné, n°28 boulangerie, n°25 agence immobilière

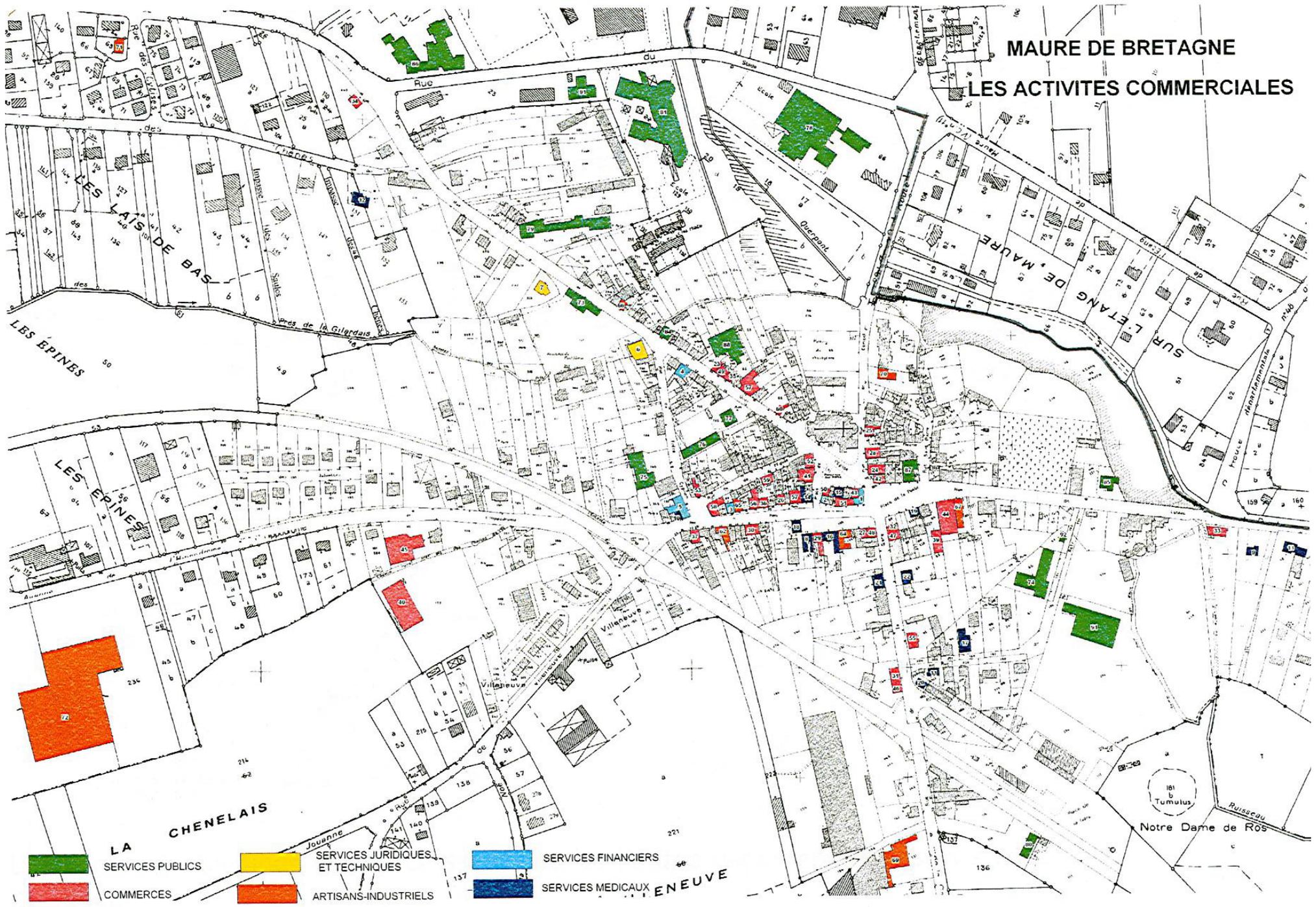
Place de l'église : n°43 fleuriste, n°15 pharmacie, n°41 pizzeria, n°52 bar

Rue de Guer : n°50 accessoires et décoration, n°57 habillement, n°35 coiffure, n°48 pressing, n°23 auto école, n°66 halte garderie, n°7 office notarial, n°73 bibliothèque, n°6 agence de conseil et gestion, n°4 banque, et 2 bars

Rue de l'église : n°53 restaurant, n°59 un magasin de motoculture et moto ainsi qu'une autre boutique de vente de motoculture.

MAURE DE BRETAGNE

LES ACTIVITES COMMERCIALES



- | | | | | | |
|---|------------------|---|-----------------------------------|---|---------------------|
|  | SERVICES PUBLICS |  | SERVICES JURIDIQUES ET TECHNIQUES |  | SERVICES FINANCIERS |
|  | COMMERCES |  | ARTISANS-INDUSTRIELS |  | SERVICES MEDICAUX |

3.2 Les transports

La commune ne bénéficie pas d'un réseau de transports collectifs très développé. Il n'existe qu'une desserte vers Rennes et aucune vers Redon.

En effet, la commune n'est desservie que par la ligne 6 du réseau de bus Illenoo géré par le Conseil Général de l'Ille et Vilaine, cette ligne permet de relier Maure à Goven puis Rennes à raison de 4 allers et 4 retours par jour en semaine avec 3 retours supplémentaires en provenance de Rennes le mercredi.

La commune est très proche du Morbihan mais les lignes de bus ne sont pas inter-départementales.

Autrefois, la commune était desservie par la ligne ferrée Messac / Guer, celle-ci est désaffectée et la gare la plus proche est celle de Guichen sur la ligne Rennes / Redon / Nantes

Il existe enfin sur la commune une possibilité de transports à la demande pour les personnes âgées avec l'ADMR.

A noter qu'il existe le long de la RD 776 (hameau de Bellevue) une aire de covoi-turage qui a été agrandie et réaménagée lors de la mise en place du rond point de Bellevue, on y retrouve une vingtaine de places de stationnement.

3.3 L'assainissement

Une étude d'assainissement a été réalisée en 2000, la commune n'est pas dotée d'un schéma directeur des eaux pluviales.

3.3.1 L'assainissement collectif

Le bourg de Maure de Bretagne est desservi par un réseau d'assainissement col-lectif de type séparatif, la station d'épuration se situant au sud est du bourg, les rejets s'effectuent dans le ruisseau du Moulin de Maure, un affluent du Combs.

Actuellement la station permet de traiter l'ensemble du bourg et quelques habita-tions situées sur la commune voisine de Mernel.

La marge de connexions supplémentaires est encore relativement importante mais du fait de la révision du POS, un agrandissement pourrait être à envisager. Une étude est en cours.

Les annexes sanitaires du PLU présentent les éléments sur l'assainissement.

3.3.2 L'assainissement autonome

La solution autonome permet aux communes une gestion et un engagement moindre des finances publiques. Cette solution nécessite une prise de responsabilité des usagers mais engage la commune au contrôle du bon fonctionnement de leurs équipements (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

* Extrait de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 Article L372-3

« Les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique... les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.. »

L'ensemble du territoire rural est desservi par un assainissement autonome, d'après l'étude d'assainissement, un nombre important d'installations est conforme aux normes en vigueur, ces installations sont essentiellement des fosses septiques suivies d'un épandage souterrain.

Cependant dans certains secteurs, cette filière n'est pas adaptée au type de sol en place, il est donc possible que certaines installations ne présentent pas un fonctionnement optimal tout au long de l'année.

3.4 Les réseaux de télécommunication

A l'échelle communale, aucune donnée n'est disponible.

4 L'ACTIVITE AGRICOLE

4.1 Réalisation d'une étude agricole

Une étude agricole a été menée sur la commune.

Il a été recensé la liste des agriculteurs présents sur la commune d'après les estimations des membres de la Commission PLU.

Un questionnaire leur a été envoyé ainsi que la présentation expliquant les incidences du PLU sur l'agriculture.

Il n'a pas été souhaité organiser une réunion de présentation particulière, les agriculteurs sont déjà sensibilisés aux différentes problématiques et une réunion publique ne permettait pas le respect de la confidentialité.

Après plusieurs relances de la mairie, la sollicitation des agriculteurs de la commission auprès de leurs collègues..., l'étude agricole n'est pas complète sur la commune de Maure de Bretagne.

Il semblerait que certains agriculteurs n'aient pas souhaité participer à l'étude pour plusieurs raisons :

- pas de souhait de transmettre les données de leur exploitation à la commune, pour raison de confidentialité
- pas de souhait de transmettre des données déjà maintes fois transmises aux impôts et à la Chambre d'Agriculture
- données qui doivent être transmises par la Chambre d'Agriculture ou dans le cadre du recensement agricole

Aujourd'hui, la commune de Maure de Bretagne n'est donc pas en mesure de présenter un état des lieux précis de l'activité agricole présente sur son territoire communal malgré de multiples sollicitations communales.

De plus, les données communales issues du recensement agricole INSEE 2010 ne sont toujours pas disponibles.

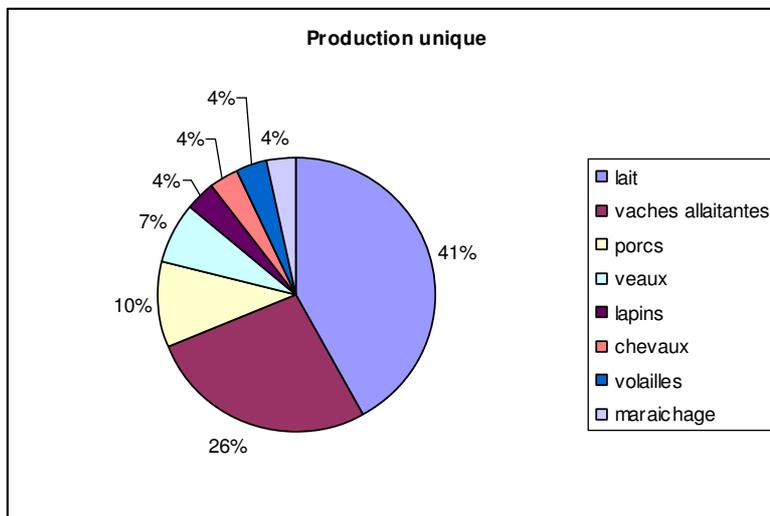
4.2 Grandes données agricoles issues des questionnaires

Voici les grandes caractéristiques issues de l'étude agricole issues des retours de 40 questionnaires.

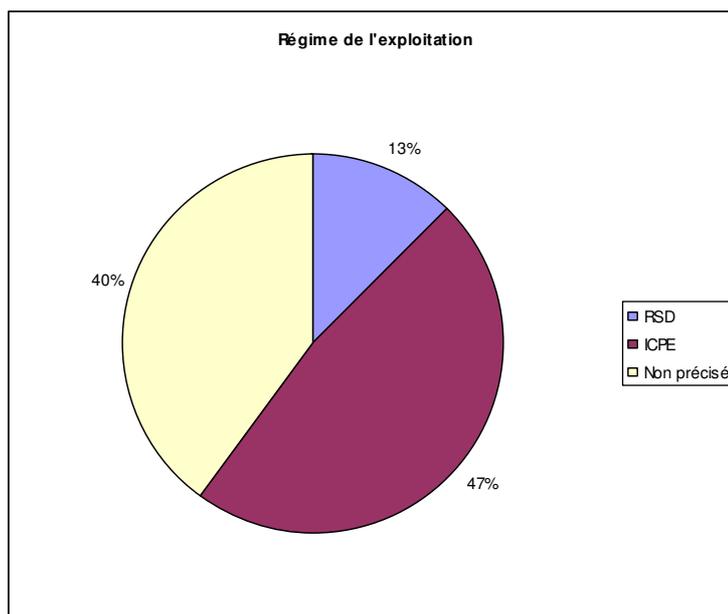
Nombreux sont les agriculteurs à avoir demandé la confidentialité des données, ainsi les données sont présentées sous forme de pourcentage.

4.2.1 Une production à dominante laitière

La majorité des exploitations sont tournées vers la production laitière ou laitière mixte

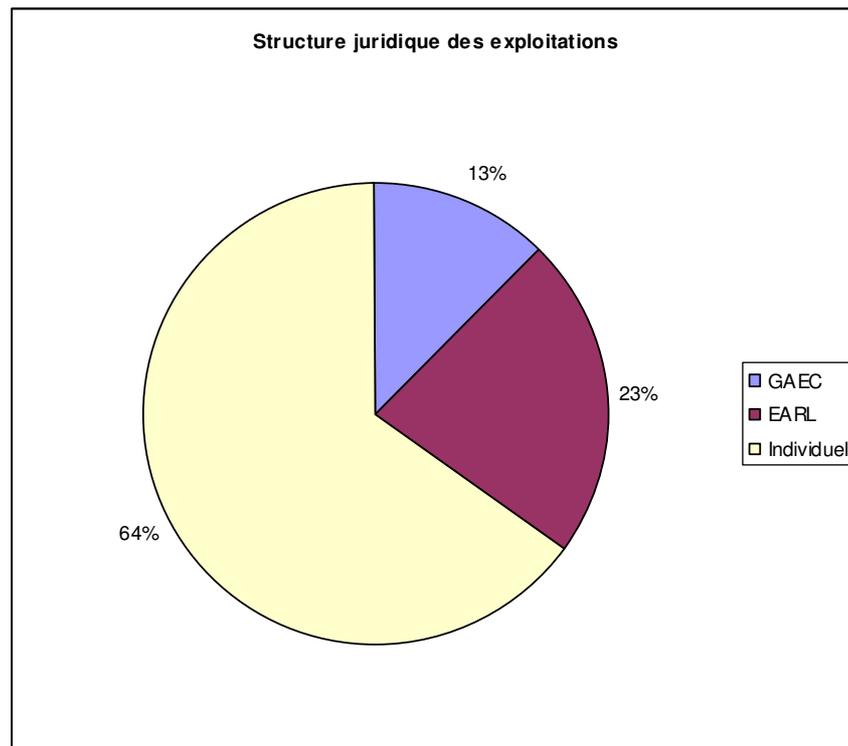


4.2.2 Caractéristiques des exploitations



Les $\frac{3}{4}$ des exploitations sont soumises à un régime sanitaire particulier générant des distances sanitaires à respecter vis-à-vis des tiers à l'agriculture.

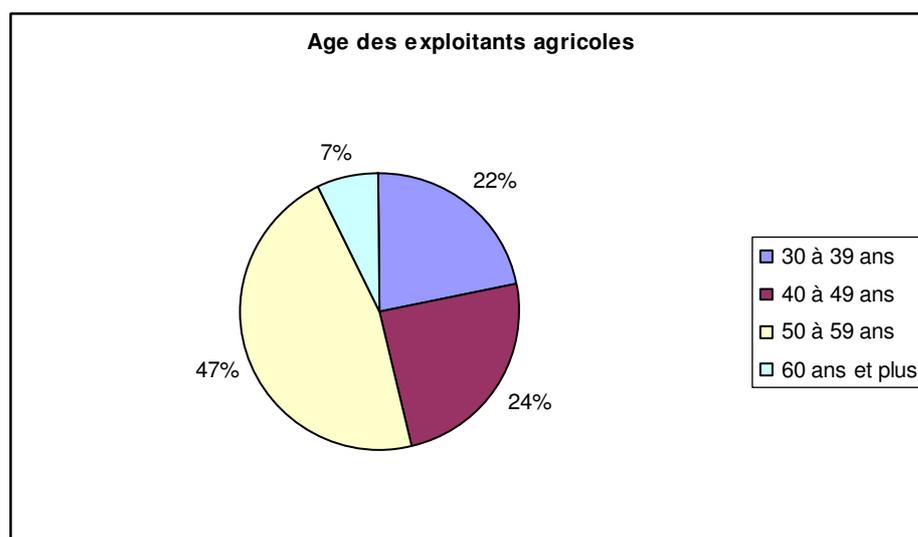
Il sera donc nécessaire de bien réglementer cette cohabitation. De plus, la moitié des exploitants a déclaré avoir un tiers à moins de 100 m (même à moins de 30 m pour beaucoup) de leurs bâtiments d'exploitation.



La majorité des exploitants dispose d'un logement sur l'exploitation voire plusieurs logements, une petite minorité a déclaré ne pas avoir de logement sur l'exploitation.

Près des $\frac{3}{4}$ des exploitants sont propriétaires de leur logement mais aussi de leurs bâtiments, il y a une minorité d'exploitants locataires sur la commune pour le bâti.

4.2.3 Une population agricole vieillissante



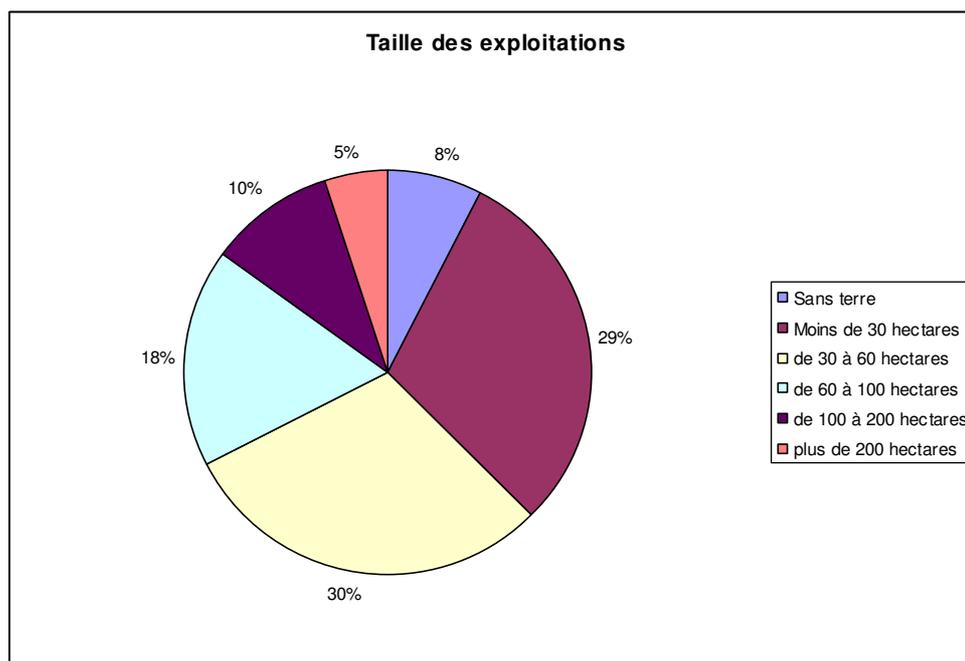
Près de la moitié des exploitants agricoles présents sur la commune de Maure de Bretagne ont plus de 50 ans.

D'ici 10 ans, il est donc possible que le nombre d'exploitations présent sur la commune baisse de manière significative.

En effet, parmi les agriculteurs de plus de 50 ans, 37% se sont déclarés sans successeur et 32 % ne connaissent pas l'avenir de leur exploitation.

Seuls 31% des exploitants de plus de 50 ans auront leur exploitation reprise

4.2.4 Taille des exploitations



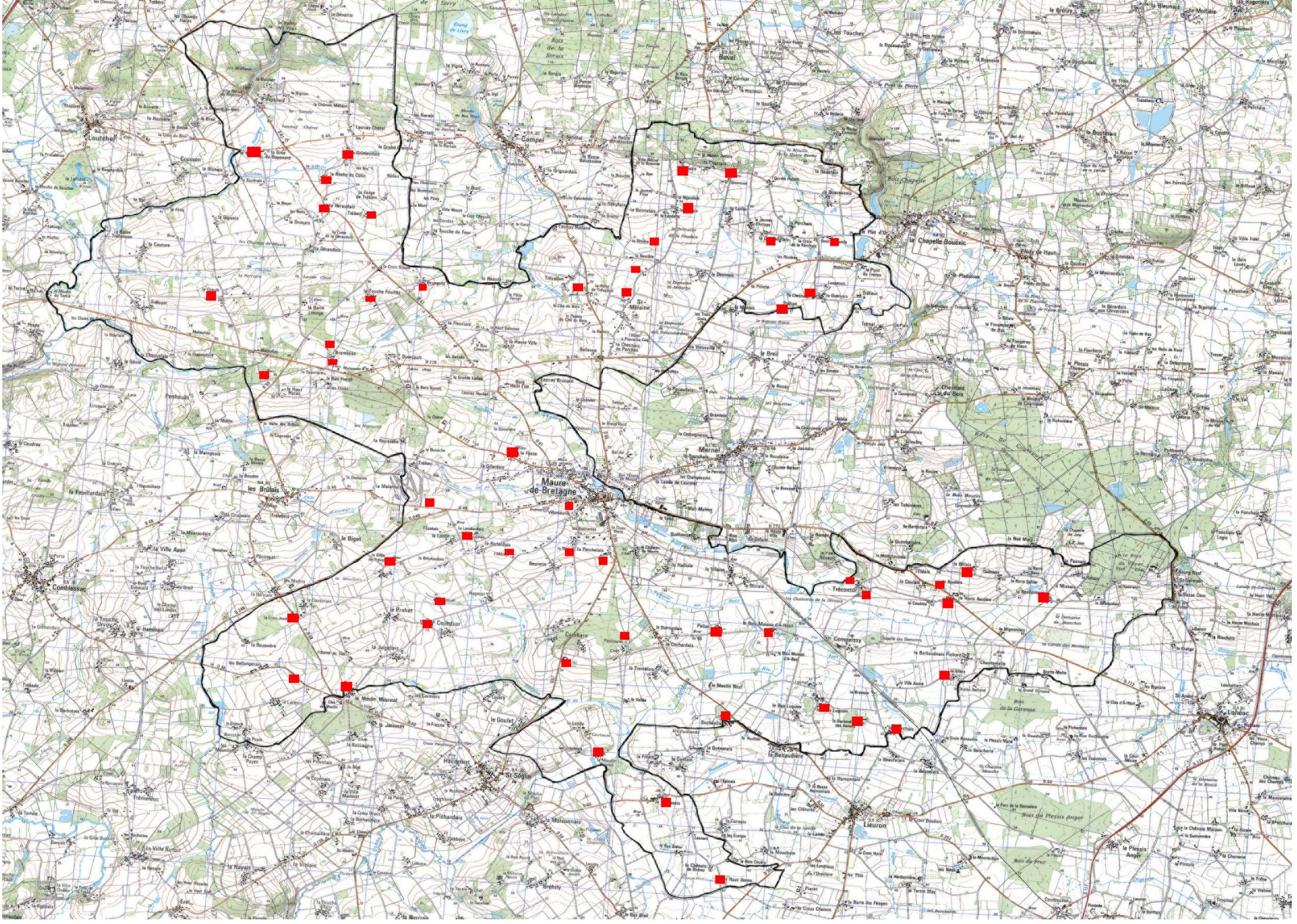
Plusieurs exploitants se sont déclarés « sans terre », ils pratiquent l'élevage hors sol.

60 % des exploitations ont moins de 60 hectares, les exploitations présentes sur la commune de Maure sont donc pour la plupart de petites exploitations.

Les exploitations de plus de 100 hectares ne représentent que 15% du total des exploitations.

4.2.5 Localisation des exploitations agricoles

Cartographie réalisée à partir des données de la Commission PLU.



5 LE TOURISME

Le tourisme et notamment le tourisme vert sur la commune de Maure de Bretagne est en cours de développement grâce à une politique active menée par la Communauté de Communes et le Point Info Touristique.

Le tourisme vert (pédestre, cyclable) est assez développé sur le canton et sur la commune de Maure de Bretagne.

On retrouve :

- 2 boucles vélo dont une qui passe entièrement sur la commune de Maure de Bretagne (plan ci-joint, cliquer dessus pour visualiser l'ensemble)
- une boucle VTT qui passe sur la commune de Maure
- 5 circuits de randonnée inscrits au PDPPIR (plans ci-joint)
- des voies vertes gérées par le Conseil Général (Guipry/Messac/Guer)

Au niveau du Rocher de Roppenard, il a été mis en place en 2009 un sentier d'interprétation accessible et labellisé pour les personnes à mobilité réduite.

A la demande du collège du Querpon, dans le cadre de l'éducation à l'environnement pour un développement durable, et en partenariat avec la communauté de communes, il a été mis en place un sentier écologique, celui ci devrait être inauguré à la rentrée de septembre prochain.

L'association « Le Pays de Maure et ses environs » participe également à la promotion touristique sur la commune et le canton de Maure de Bretagne.

Celle-ci a rédigé un guide sur les chapelles et églises du Pays de Maure de Bretagne et participe ainsi à la découverte du territoire et du patrimoine architectural. Ce dernier permet ainsi aux randonneurs de parcourir le territoire de Maure de Bretagne mais aussi de se rendre dans les communes voisines notamment à Comblessac, Mernel, Les Brûlais...

Il est organisé depuis l'été 2007 un circuit du blé noir. Ce tour guidé ouvert à tout public, permet de découvrir l'histoire et les différentes utilisations du blé noir. A travers des visites de moulin, des rencontres, des dégustations, des découvertes de champ, ce circuit permet de découvrir cette fleur qui forge l'identité du Pays Mauricien.

La valorisation et la préservation du patrimoine naturel et architectural est pris en compte dans l'élaboration du PLU.

Des actions de valorisation du paysage par le biais de la dynamique touristique peuvent contribuer à améliorer la qualité de vie des habitants.

6 CONCLUSION

Maure de Bretagne connaît un essor démographique depuis 1999. Entre les deux dernières périodes de recensement 99-08, la commune enregistre un taux de croissance annuelle de 2.7%, soit environ 67 nouveaux mauritaniens chaque année. Depuis 2008, la croissance semble ralentir mais la population continue d'augmenter, soit 41 nouveaux habitants par an.

L'accroissement démographique est marqué par l'accroissement du solde migratoire. La commune est attractive. Maure de Bretagne est une commune qui présente une dynamique locale au travers de son offre de services et d'équipements. Son territoire est bien desservi, ce qui permet de faciliter les déplacements vers d'autres pôles urbains. Le foncier reste à un prix abordable si on le compare aux communes plus proches des agglomérations rennaises ou vannetaises.

La population reste jeune malgré une tendance générale liée au vieillissement de la population. Maure de Bretagne accueille une population jeune et active aux revenus modestes. La population active est majoritairement employée dans le secteur tertiaire (administration, commerces,...).

Concernée d'une part par les externalités de la politique foncière actuelle et l'élargissement des couronnes résidentielles autour des grandes entités urbaines et d'autre part vectrice d'une offre locale diversifiée, Maure de Bretagne voit sa population augmenter.

L'enjeu de la commune sera d'insuffler une dynamique locale par un accueil maîtrisé et raisonnable de la population. Maure de Bretagne devra tenir compte de la tendance au vieillissement de sa population et de l'allongement de la durée de vie.

Ces facteurs démographiques doivent permettre d'anticiper les besoins inhérents des populations et cela se traduira dans le programme d'aménagement et développement durable du territoire communal dans le projet du PLU.

Etroitement lié à l'augmentation du nombre d'habitants, le nombre de logements a également évolué. Malgré l'ancienneté du parc, les mauritaniens privilégient la construction neuve et individuelle sur des terrains de grandes tailles afin de disposer d'un cadre de vie agréable.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il va falloir conjuguer développement urbain et préservation de l'espace.

Maure de Bretagne a besoin d'ouvrir des espaces à l'urbanisation pour accueillir de nouveaux habitants et renouveler sa population.

La commune doit veiller à développer son parc de logement dans une logique de densification afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La commune dispose d'une offre de commerces et de services de proximité cohérente avec la dimension locale.

Maure de Bretagne dispose d'une palette d'équipements satisfaisante au regard des besoins des habitants. La commune doit veiller à maintenir son offre d'équipements pour capter de nouveaux habitants et pour éviter aux mauritaniens de se déplacer vers d'autres pôles urbains.

La commune doit veiller à développer son activité économique et maintenir son rôle de pôle urbain secondaire en confortant son offre.

L'espace réservé aux activités économiques peut être anticipé au sein du PLU. Développer une offre commerciale de proximité est un moyen de maintenir un attrait local.

L'activité agricole est très présente sur le territoire, une quarantaine d'exploitants agricoles sont recensés.

L'élaboration du PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de l'espace agricole.

La préservation des espaces agricoles permet de maintenir l'agriculture sur le territoire et de conserver le paysage communal.

Des actions de valorisation du paysage par le biais de la dynamique touristique peuvent également contribuer à améliorer la qualité de vie des habitants. Par exemple ; la création de liaisons douces ou la mise en valeur d'éléments naturels déjà présents (référence trame verte) entre des espaces urbanisés et des espaces naturels...

Maure de Bretagne dispose d'une palette d'équipements restreinte qu'il sera important de mettre en adéquation avec les évolutions démographiques envisagées. La commune doit veiller à maintenir son offre d'équipements pour capter de nouveaux habitants et pour éviter aux habitants de se déplacer vers d'autres pôles urbains.

Dans l'élaboration de son PLU, Maure de Bretagne doit également penser à valoriser et / ou à créer des liaisons entre les équipements et les espaces résidentiels afin de faciliter les déplacements piétons ou cyclo.

VI. JUSTIFICATIONS DU PLU

1 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

Pour définir les grandes orientations du PADD, il a été pris en compte plusieurs points :

- le diagnostic du territoire détaillé dans ce même rapport de présentation
- les documents ou prescriptions supra communautaires s'imposant ou à prendre en compte réglementairement dans le PLU
- les objectifs de la commune
- enfin les principes émanant de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU

Economie de l'espace, maîtrise foncière, équilibre de l'urbanisation et développement durable sont les quatre grandes orientations complémentaires et cohérentes qui ont été retenues pour établir le PADD.

Elles permettent de répondre aux quatre grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs
- utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement
- consommation modérée de l'espace rural

1.1 Maîtrise de l'urbanisation

L'urbanisation se doit de se renouveler au maximum dans ses limites, en limitant les consommations inutiles d'espaces agricoles et naturels, la consommation des zones ouvertes à l'urbanisation et des zones urbanisables doit être modérée.

Pour répondre aux besoins en logements correspondant aux évolutions démographiques à venir identifiées dans le diagnostic, des nouveaux quartiers devront être créés et il a été décidé d'utiliser les espaces non construits situés dans le bourg et de limiter les zones à ouvrir à l'urbanisation.

Il sera engagé une extension maîtrisée et modérée de l'urbanisation visant à permettre un équilibre entre espace rural et espace urbain.

1.1.1 Une urbanisation maîtrisée

Entre 99 et 2008 (dernière période INSEE officielle), la commune de Maure de Breizh a vu sa population augmenté (2.5% de croissance annuelle sur cette période),

Parallèlement, le nombre de constructions a toujours augmenté, la commune autorisant plus d'une vingtaine de permis de construire pour de nouvelles habitations.

Ainsi on retrouve sur l'ensemble du territoire, de très nombreuses constructions neuves généralement sur de grands terrains, en dents creuses mais aussi en extension de l'urbanisation actuelle.

L'urbanisation n'a pas de réelle limite et consomme de nombreux hectares.

Les élus ont donc la volonté de maîtriser au mieux l'urbanisation et de réduire la consommation de l'espace naturel (les 2/3) tout en permettant le développement de la croissance démographique afin de rajeunir la population, de viser un équilibre social et d'occuper les équipements existants.

Le PLU de Maure de Bretagne vise une consommation plus économe de l'espace rural qu'actuellement.

Ainsi, il a été revu et réduit le zonage U du POS en cours, il a été arrêté les zones U à l'urbanisation existante, tous les terrains qui aboutiraient à une extension de la zone U une fois urbanisés ont été retirés du zonage U au profit du zonage agricole.

Malgré ces coupes drastiques dans le zonage U, il reste encore de très nombreuses parcelles non urbanisées en zone U, ces parcelles font office de dents creuses et permettent une capacité d'accueil assez importante, les parcelles ayant quasiment toutes une superficie supérieure à 2000 m².

Sur ces parcelles non construites, il a été décidé d'imposer un nombre minimum de lots afin de densifier ces vastes secteurs non urbanisés.

Cependant toutes les parcelles non construites en zone U ne sont pas toutes « aptes » à accueillir de nouvelles constructions.

1.1.2 Un objectif d'accueil de 3800 habitants d'ici 2025

Au dernier comptage, la population municipale s'élève à 3200 habitants.

Comme il l'a été expliqué dans l'analyse de l'évolution de la population, la commune de Maure de Bretagne est très attractive, elle est d'un des pôles relais identifiés par le SCOT du Pays de Redon.

Les élus se sont fixés comme objectif démographique, une population égale à 3800 habitants d'ici 2025.

L'horizon 2025 a été retenu du fait que le PLU ne sera approuvé que fin 2013, les élus souhaitent continuer leur développement démographique et souhaitent continuer à offrir des terrains constructibles, ainsi ils prévoient un développement plus

important de la commune à l'échelle 2013 / 2025 et plus restreint à l'échelle 2025 / 2030.

Concernant l'objectif de 3800 habitants, l'accueil de 600 habitants supplémentaires à l'échelle de ce PLU est compatible avec les données du SCOT : 4115 habitants en 2030 et +1204 habitants.

Cependant, les données du SCOT sont anciennes notamment pour la population : 2911 habitants sont retenus (base 2006), or la population s'élève à 3200 habitants, soit 300 habitants supplémentaires que la base du SCOT.

Les élus de Maure ont donc décidé de respecter les données générales du SCOT (4415 habitants en 2030), tout en adaptant la croissance fixée à la situation actuelle sur la commune.

1.1.2 Etude particulière des hameaux

De même, pour les hameaux, les élus souhaitent qu'il soit possible de construire de nouvelles habitations dans les seules dents creuses existantes afin de limiter la consommation de l'espace rural.

La limitation des hameaux ouverts à l'urbanisation permet une maîtrise de l'urbanisation en campagne et cela vise également la préservation de l'espace naturel et agricole.

La commune souhaite qu'il soit possible d'étendre le bâti existant et que ce dernier soit également soumis à des possibilités de changement de destination afin de la valoriser, de l'entretenir et ainsi d'éviter les ruines sur le territoire communal.

La maîtrise de l'urbanisation est importante pour les élus, il a été mis en avant le souci de valoriser le cadre de vie rural, on retrouve cette orientation dans le PADD.

1.2 Un enjeu d'équilibre

Une des grandes orientations du PADD vise à atteindre un aménagement et un développement équilibré de l'urbanisation.

Cet objectif doit être atteint en respectant les principes du développement durable qui ont été repris dans le projet à savoir :

- limitation de la consommation d'espaces naturels : suppression de nombreuses zones NA du PLU

- diversité de l'offre visant à accueillir toutes les catégories sociales souhaitant résider sur la commune : le règlement du PLU permet la réalisation de tout type de construction

- mixité du bâti et des catégories socio professionnelles en offrant des constructions différenciées répondant à la demande des ménages : le règlement du PLU permet la réalisation de tout type de construction

1.3 Développement durable

Le développement durable est un processus de développement qui prend en compte les dimensions complémentaires de l'environnement, du social et de l'économie.

Le projet de la commune doit viser à promouvoir le développement durable, une notion qui figure par ailleurs dans le titre même du PADD (projet d'aménagement et de développement durables).

Dans le domaine de l'urbanisme, il s'agit notamment d'assurer la continuité entre court et long terme, d'articuler les différentes échelles du territoire, de préserver les ressources naturelles.

Le développement durable est également largement valorisé au travers de plusieurs orientations notamment dans les déplacements piétons et la préservation du territoire rural.

Ainsi la notion de développement durable est bien abordée dans le PADD mis en place par les élus de la commune de Maure de Bretagne

1.4 Le cadre de vie

Les liaisons douces, la création de la coulée bleue, de la coulée verte, les zones NL dans le bourg visent à offrir un cadre de vie plus agréable aux habitants.

Les élus sont bien conscients que c'est le cadre de vie proposé sur la commune qui attire de nouveaux résidents, il est donc nécessaire de le préserver et de le mettre en valeur.

Plusieurs orientations du PLU vont dans ce sens par ailleurs.

En conclusion, le PADD apparaît compatible avec les documents supracommunaux et les différentes Lois, il permet la mise en place d'une politique d'aménagement maîtrisée et moins consommatrice d'espaces.

1.5 Développement économique

1.5.1 Les zones d'activités

Les sites réservés à l'accueil du développement économique sont identifiés en partenariat avec la communauté de communes de Maure de Bretagne qui souhaite privilégier le secteur de Bellevue du fait de sa desserte facilitée avec la création du rond point de Bellevue mais aussi du fait de son effet de vitrine depuis la RD 772. Les artisans installés sur ce site ont ainsi vu leur chiffre d'affaires augmenter de 30% en moyenne.

1.5.2 Les commerces

Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'implantation de nouveaux commerces, aussi bien zone U que dans les zones UA

Les élus avaient souhaité l'implantation d'une zone commerciale sur le site de Bellevue mais la compatibilité avec le SCOT n'était pas respectée, ainsi ce projet n'est pas traduit dans le PLU de Maure.

Or la fuite commerciale est un réel problème sur le territoire de la communauté de communes, un projet d'implantation sur le secteur de Bel Air (entrée Maure / Mernel) est à l'étude.

1.5.3 L'activité agricole

Ila été protégé l'ensemble de l'activité agricole par un zonage adapté et dédié uniquement à l'activité agricole : la zone agricole (A), cette zone permettra de garantir la préservation de l'agriculture sur l'ensemble de la commune.

1.5.4 Le tourisme

Le PLU compte plusieurs secteurs réservés au développement de l'activité touristique, ce zonage répond aux attentes locales et permet le développement de cette activité.

1.6 Les équipements et les services

Les équipements projetés répondent à une demande locale et à une évolution de la population, les équipements à venir s'inscrivent dans une logique communale d'aménagement qui renforceront la dynamique du bourg.

1.7 Les déplacements

Le développement des modes de déplacement doux est une nécessité au regard des principes du développement durable et du Grenelle de l'Environnement .

De nombreux emplacements sont créés dans ce but au PLU.

De plus, la délimitation des zones à urbaniser a été également étudiée en fonction du projet de fusion des communes de Maure / Mernel notamment au niveau des

déplacements pour les scolaires (zones à urbaniser situées à moins de 1 km des équipements scolaires)

1.8 La préservation de l'espace naturel

La protection stricte en zone N des sites sensibles est cohérente avec le SAGE et le SDAGE, est liée à la présence de sites d'intérêt écologique ou paysager particulier

Cette protection permettra la préservation de l'environnement local.

Les boisements et haies, sont identifiés aux plans de zonage et protégés, là aussi cette protection permet la préservation et la mise en valeur de cette structure paysagère, elle n'interdit pas l'exploitation des boisements et répond à une demande départementale de préservation des massifs boisés.

Les principes de développement durable sont liés à l'application du Grenelle de l'Environnement et ont pour objectifs de préserver l'espace naturel.

La maîtrise de l'urbanisation dans les zones U et dans les hameaux a également pour but la préservation de l'espace naturel.

1.9 La préservation du patrimoine bâti

Les changements de destination sur le bâti ancien apparaissent indispensables tant pour maintenir la population dans les hameaux, tant pour préserver le patrimoine local.

Le changement de destination permet le maintien du patrimoine local et sa mise en valeur, il évite le dépérissement des hameaux et la transformation en ruine du bâti.

Le changement de destination est autorisé sous conditions notamment vis-à-vis de l'activité agricole, il ne doit pas être un obstacle au développement de l'agriculture, ainsi des règles précises ont été établies, il est ainsi interdit d'implanter un nouveau tiers à moins de 100 m d'une exploitation agricole en activité.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU.

En conclusion, le PADD apparaît compatible avec les documents supracommunaux et les différentes Lois, il permet la mise en place d'une politique d'aménagement maîtrisée et moins consommatrice d'espaces.

1.10 Le projet de fusion entre les communes de Maure de Bretagne et de Mernel

Le PADD a été élaboré en 2009 / 2010, il a été débattu fin 2011 suite au changement de politique concernant les hameaux puis de nouveau en octobre 2012. Depuis le début de l'élaboration du nouveau PLU, la commune de Maure de Bretagne s'est rapprochée de la commune de Mernel du fait des enjeux communs en matière de développement économique et de l'habitat.

Le bourg de Maure de Bretagne est imbriqué dans le territoire de Mernel, le bourg de Maure ne peut pas se développer du côté est, ce qui a accentué l'étalement urbain vers l'ouest.

Lorsque le PADD a été élaboré, les réflexions n'étaient pas assez abouties, ainsi ce projet n'apparaît que de manière succincte dans le PADD de Maure de Bretagne.

La réflexion est longue, un projet de fusion des deux communes est à l'étude. L'étude du nouveau PLU de Maure a été suspendue pendant plusieurs mois fin 2010 / début 2011.

Les négociations et discussions sont longues.

Actuellement, , le projet de fusion risque de ne pas aboutir.

3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU

Les évolutions de la délimitation des zones et des règles dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD
- l'obligation de mettre les dispositions règlementaires en cohérence avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire

Les grandes orientations du PADD ont été dégagées à partir du diagnostic qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire, dont l'enjeu majeur est d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de la commune.

3.1 Les zones urbaines

L'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou

en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Au-delà de l'approche générale de la zone urbaine, le bourg de Maure de Bretagne se décline en plusieurs zones urbaines.

Ce découpage distingue 5 zones qui se différencient au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques...)

Le bâti présente des occupations différentes où des règles spécifiques doivent être édictées ; ainsi, la zone urbaine est scindée en sous zones :

- La zone urbaine centrale UC
- La zone urbaine d'extension d'habitat UE
- La zone urbaine d'activités UA
- La zone urbaine de loisirs UL
- La zone urbaine liée à l'accueil d'équipements collectifs UEe

3.1.1 La zone urbaine centrale UC

La zone UC est une zone urbaine centrale correspondant au centre ancien et traditionnel de Maure de Bretagne.

On retrouve les caractéristiques morphologiques suivantes : bâti dense implanté généralement en continu sur un parcellaire étroit mais assez profond, constructions de type immeubles de ville d'une hauteur moyenne de R +1 mais avec des plafonds importants à R +2, un principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies, présence de bâtiments anciens à forte valeur historique, architecturale et patrimoniale, c'est le noyau central et originel de la commune.

Cette zone est principalement dédiée à l'habitat, bien que l'on retrouve également du bâti liés à différents services tels que l'église, la mairie, des commerces...

Cette zone est quasiment totalement incluse dans le périmètre de 500 m lié aux Monuments Historiques (croix du cimetière), la zone UC est donc soumise au permis de démolir du fait de la présence de ce périmètre.

Cependant, une étude est en cours afin de déplacer la croix totalement invisible dans le cimetière, un meilleur emplacement est recherché afin de mettre en valeur cet élément du patrimoine communal.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Il s'agira de maintenir cette urbanisation compacte en favorisant la densité bâtie (rationalisation de l'utilisation de l'espace, possibilités de nouvelles constructions

dans les rares espaces résiduels) ; tout en respectant les caractéristiques des tissus et la spécificité identitaire du centre bourg mais aussi en maintenant et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

Par le biais du règlement de la zone UC, le principe de préservation de la qualité architecturale existante affirmée dans le PADD est affirmé.

Le principe de mixité urbaine est lui aussi assuré par le biais du règlement. Ce dernier n'interdit pas le maintien, ni la création d'un tissu commercial compatible avec les secteurs d'habitat bien au contraire, la commune ayant la volonté d'accueillir de nouveaux commerces.

Le principe de mixité sociale sera lui assuré par la mise en place, après approbation du PLU, du droit de préemption urbain.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir de constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

3.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UE

La zone UE est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

La zone UE correspond à une zone multifonctionnelle à dominante d'habitat individuel avec des opérations d'ensemble mais aussi des constructions au coup par coup.

On y retrouve les caractéristiques suivantes : dominante de maisons individuelles quelque fois agencées de façon spontanée ou le plus généralement organisées en lotissements, parcelles délimitées par des clôtures le long des voies et des implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à l'espace public (recul généralisé).

On retrouve également en zone UE les différents lotissements réalisés sur la commune ainsi que l'ensemble des équipements liés à l'éducation (écoles, collège, garderie...)

On retrouve sur le PLU des zones UE non cadastrées, il a été seulement indiqué la localisation des futurs lots.

Il s'agit des parcelles dédiées à la commercialisation de deux lotissements communaux (Les Primevères et les Jacinthes).

Il s'agira de préserver le principe global de discontinuité et gérer l'urbanisme entre les différents lotissements et les espaces naturels avoisinants.

Cette grande zone urbaine obéit aux grands principes de la Loi SRU :

Le règlement n'interdit pas le développement d'activité comme les commerces. Ceci permet d'assurer le principe de mixité urbaine affirmée dans le PADD.

La mixité sociale déjà assurée, pourra être complétée, comme dans la zone UC, après approbation du plan local d'urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU), droit qui existait déjà dans le PLU.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir des constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

3.1.3 La zone urbaine liée aux équipements collectifs

Dans cette zone, il a été identifié la maison de retraite ainsi que les anciens locaux de l'école de crêpier.

Cette zone est dédiée à la maison de retraite et à son extension.

3.1.4 La zone urbaine d'activités UA

Il a été distingué deux types de zones UA : les zones UAa et UAi

a) La zone urbaine d'activités UAa

Cette zone est dédiée à l'activité artisanale, elle permet l'accueil d'artisans avec une activité compatible avec l'habitat.

On retrouve deux secteurs :

- la zone d'activité de Bellevue, zone communautaire gérée par la Communauté de Communes de Maure de Bretagne, elle accueille les locaux techniques, la déchetterie et des artisans locaux.

- le site dédié à la vente commerciale d'articles de jardinage, on y retrouve également la présence de silos de stockage.

b) La zone urbaine d'activités UAi

On retrouve dans cette zone les sites générant une activité industrielle (les usines de farine) ou de services.

Ces sites génèrent pour la plupart des nuisances pour l'habitat ainsi qu'un bâti particulier facilement repérable.

3.1.5 La zone urbaine de loisirs UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

On retrouve dans le PLU deux secteurs concernés par un zonage UL :

- il s'agit notamment du plateau sportif et de la salle des sports situés à côté des établissements scolaires.
- Il s'agit aussi du centre culturel du Rotz, de son parking et de son espace récréatif.

On retrouve également un troisième site qui n'accueille pas aujourd'hui une activité liée aux loisirs

Ce secteur correspond au site de l'ancienne gare, c'est aujourd'hui un site de stockage lié aux entreprises environnantes.

La commune a le souhait d'utiliser à terme ce site et de le mettre en valeur notamment pour l'accueil d'activités touristiques et culturelles.

Le zonage UL a pour but de préserver ce site de toutes nouvelles constructions à usage d'activité, de même les extensions du bâti à usage d'activité sont donc interdites.

Le zonage UL anticipe la reconversion du site qui accueillera à terme des équipements publics communaux ou communautaires notamment dans les anciens locaux de la gare

3.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones à urbaniser sont définies de la façon suivante :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Les surfaces dégagées doivent permettre d'obtenir un renouvellement de la population suffisant, il est donc envisagé une population totale de 3800 habitants d'ici 2025.

Afin d'accueillir ces nouveaux arrivants, il sera nécessaire de prévoir la réalisation de 272 nouveaux logements à construire.

Afin d'accueillir, ces nouveaux logements, il devrait être nécessaire d'ouvrir 16 hectares à l'urbanisation.

Dans un souci de préservation de l'espace rural et afin de limiter au mieux la consommation de l'espace rural, il est seulement ouvert 12.90 hectares à l'urbanisation, la densité sera donc plus forte afin d'accueillir cette population nouvelle.

Les zones AU permettent aussi de prévoir le développement des activités existantes en terme de développement économique (commerces notamment) mais aussi en terme de loisirs (délocalisation du secteur réservé aux pratiques sportives).

Si le rythme de construction actuel de la commune est maintenu, le PLU offre un potentiel à peine suffisant pour atteindre les objectifs fixés par la commune à condition d'avoir une densité supérieure à celle inscrite au SCOT comme déjà expliqué.

Elles sont scindées en sous zones :

- les zones d'extension à court terme 1 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont suffisants pour accueillir une urbanisation sur le secteur

- les zones d'extension à long terme 2 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont insuffisants ou inexistantes. L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité. L'ouverture de ces zones peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et à finaliser une logique de développement urbain, déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voirie, réseaux...)

Il s'agira donc de promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant les entités naturelles voisines.

3.2.1 Les zone à urbaniser 1 AUE / 1 AUC

La zone 1 AUE / 1 AUC est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, ou aux services sont autorisés.

L'urbanisation des zones 1 AUE /1 AUC s'effectuera par une succession d'opération, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE /UC et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1 AUE / 1 AUC est soumise au respect des orientations d'aménagement et de programmation édictées dans le cadre du PLU (document n°4 du PLU)

a) La zone 1 AUC de la mairie

Cette zone située face au cimetière est située en plein centre bourg, elle se compose aujourd'hui de jardins et de fonds de jardins.

L'urbanisation de ces secteurs serait difficile sans une urbanisation d'ensemble, ainsi il est créé une zone 1 AUC afin de réaliser un aménagement d'ensemble cohérent.

b) La zone 1 AUC sud

Cette zone est destinée à l'accueil d'un équipement senior afin de permettre aux personnes âgées de venir s'installer dans le bourg et de bénéficier d'un accès plus aisé aux commerces et aux services.

c) La zone 1 AUE du Pont Morin

Cette zone située en retrait du ruisseau de La Gilardais se compose également de fonds de jardin, elle est difficilement urbanisable sans une opération d'ensemble, ainsi il est créé une zone 1 AUE afin de réaliser un aménagement d'ensemble cohérent.

La création d'une zone 1 AUE permettra également de favoriser la densité sur ce secteur.

d) La zone 1 AUE des Epines

Ce secteur se situe dans le prolongement du lotissement communal en cours de réalisation.

Il est actuellement ouvert à l'urbanisation dans le PLU en cours, ce secteur se situe en plein centre bourg, il accueillera à terme une opération d'ensemble communale ou privée.

L'urbanisation à venir permettra le comblement d'une grosse dent creuse dans le bourg.

e) La zone 1 AUE des Iris

Cette zone accueillera la troisième tranche de l'opération communale en cours de réalisation.

La résidence des Iris devrait accueillir 24 lots, la densité des 17 logements à l'hectare sera respectée.

Ces cinq zones 1 AU ne sont pas utilisées par l'agriculture, elles sont situées au cœur de l'urbanisation existante et sont donc desservies par l'ensemble des réseaux.

3.2.2 Les zone à urbaniser 1 AUA

La zone 1 AUA est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les zones 1 AUA sont destinées à l'accueil de l'activité artisanale.

On retrouve une zone, cette zone est située sur le secteur de Bellevue en prolongement de la zone d'activité communautaire.

Cette zone répond à une demande communautaire et permettra ainsi l'accueil de nouveaux artisans sur le secteur de Bellevue.

Les élus signalent le caractère non agricole du secteur, les parcelles ne sont pas utilisées par un agriculteur, ce sont de mauvaises terres.

Il n'est pas souhaité créer d'orientations d'aménagement sur ce secteur destiné à l'accueil de l'activité artisanale, la zone étant gérée par la Communauté de Communes.

3.2.3 Les zones à urbaniser 2 AU

La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

a) La zone 2 AUe de la maison de retraite

Il est créé une petite zone 2 AUe afin de permettre une extension à long terme de la maison de retraite.

b) La zone 2 AUL

Il est réservé un secteur pour l'accueil à terme d'activité de loisirs, ce secteur situé juste derrière le plateau sportif permettra à long terme de délocaliser le plateau sportif sur cette zone et permettra ainsi une extension des équipements scolaires à la place de l'actuel plateau sportif

c) La zone 2 AU de La Gilardais

Actuellement ce secteur est classé en zone U dans le PLU en cours, ce secteur est encadré par l'urbanisation tout autour.

Or il n'est pas desservi par les réseaux et surtout il présente des problèmes d'évacuation des eaux pluviales.

Une opération d'ensemble permettra à terme de gérer ce problème.

Il est à noter que le haut de la zone (parcelle 51 uniquement) est situé à moins de 100 m de l'exploitation agricole

d) La zone 2 AU de Villeuneuve

Cette zone se situe à proximité immédiate du centre bourg, elle est même plus proche du centre bourg que la zone des Epines.

Ce secteur est déjà ouvert à l'urbanisation dans le PLU en cours.

Il est destiné à l'accueil de l'habitat. Bien que situé à proximité de deux zones UAi, les nuisances sont assez réduites (tri du courrier et pépinière).

Actuellement, ce secteur est occupé par l'activité agricole contrairement aux autres zones AU.

d) La zone 2 AU de La Lambardais

L'urbanisation à terme de ce secteur permettra de rattacher le lotissement de la Lambardais au centre bourg.

Ce secteur a fait l'objet d'un découpage parcellaire suite à un projet de lotissement privé, ce projet n'est plus en cours.

3.2.5 Bilan des zones à urbaniser

Le PLU de Maure de Bretagne compte 8.14 hectares en zone 1 AU et 12.62 hectares en zone 2 AU soit un total de 20.76 hectares ouverts à l'urbanisation future dans le cadre de ce PLU.

Seuls 12.90 hectares sont réservés pour l'habitat.

Au total, les 12.90 hectares réservés pour l'habitat devraient permettre la création de 220 logements avec une densité de 17 logements à l'hectare comme préconisé dans le SCOT.

La population estimée en 2025 est de 3800 habitants.

Avec une moyenne de 2.2 personnes par logements, il est nécessaire d'avoir environ 272 nouveaux logements.

Les 12.90 hectares ne permettent pas l'accueil de ces nouveaux logements à raison des 17 logements/hectare inscrit dans le SCOT, il sera donc nécessaire d'augmenter cette densité afin d'accueillir ces nouveaux arrivants comme cela est déjà prévu sur la zone 1 AUE des Iris (24 lots soit une densité de 22 logements à l'hectare)

Les objectifs d'économie de l'espace et de consommation économe de l'espace apparaissent donc respectés.

Il est consacré une partie entière sur l'économie de l'espace et sur la capacité d'accueil de ce PLU (point n°4)

3.3 La zone agricole

3.3.1 La zone agricole stricte A

Le Code de l'Urbanisme définit la zone agricole comme suivant :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

Dans cette zone, il est classé l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal.

On retrouve également dans cette zone les bâtiments agricoles de type fonctionnel même ne fonctionnant plus de type hangars, stabulations, ouvrages de mises aux normes, bâtiments d'élevage hors sol... ce classement en zone A permet de préserver l'activité agricole et limite ainsi tout risque de mitage de la zone agricole.

La zone A a pour but de pérenniser l'intégrité de ces territoires, de protéger ces zones et de les réserver aux seules constructions agricoles ou directement liées mais aussi favoriser la diversification de l'activité agricole.

La zone agricole stricte permet de protéger fortement les exploitations agricoles et répond ainsi à un des principes du PADD.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.

Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.

Cette règle des 100 m s'explique également par le fait que la majeure partie des exploitations de la commune est orientée vers l'élevage.

Cette activité qui, outre les immanquables conflits de voisinage qu'elle peut faire naître comme toute autre activité économique, génère des périmètres sanitaires du fait du Règlement Sanitaires Départemental ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.

La règle des 100 m permettra de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage, de ne pas implanter de nouveaux tiers en deçà des distances sanitaires opposables aux exploitations en matière d'élevage et risquant de bloquer leur évolution.

De plus quasiment toutes les exploitations agricoles de la commune sont spécialisées en élevage et à ce titre, elles sont soumises à des polices sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Or ces réglementations exigent des reculs de 50 et 100 m (voire plus pour les ICPE autorisation).

Ainsi les règles d'éloignement édictées par la commune visent donc également à garantir les perspectives de fonctionnement et / ou évolution de ces bâtiments et installations agricoles par rapport à ces règles sanitaires.

Mais aussi du fait de l'extrême rapprochement historique entre sièges et installations agricoles et habitations des tiers, le choix des élus a été de ne pas provoquer ou aggraver les difficultés dévolution économiques et ou juridique de ces exploitations agricoles d'une part et de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage d'autre part.

Pour ces différentes raisons, il a été retenu comme solution de ne pas admettre de nouveaux tiers par construction nouvelle ou par changement de destination en deçà d'une distance de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activités.

De même, il a été retenu de ne pas permettre de nouvelles constructions, installations agricoles à moins de 100 m d'un tiers, la commune ne souhaitant pas déroger à cette règle en raison du manque de souplesse sur certaines dérogations.

3.3.2 Les hameaux constructibles en zone A

Il est créé une sous zone au sein de la zone A dénommée Ah, elle correspond aux hameaux qui recevront potentiellement une urbanisation nouvelle.

Le Code de l'Urbanisme reconnaît désormais le pastillage du bâti en zone agricole.

Le territoire communal compte quelques 250 hameaux éparpillés au sein de l'espace rural, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole.

Les élus souhaitant autoriser de nouvelles constructions dans les hameaux afin d'offrir plusieurs possibilités d'accueil sur la commune, tous les habitants ne désirant pas habiter dans le bourg.

Il a été réalisé une étude particulière des hameaux pour déterminer les hameaux qui comptent des dents creuses, la dent creuse ouvre le hameau à l'urbanisation.

Plusieurs critères ont été mis en place afin de sélectionner les hameaux qui pourront recevoir de nouvelles constructions (dents creuses de moins de 50 m de large, plus de 5 habitations, pas de siège agricole à moins de 100 m, réseaux existants, pas de problème de desserte, bâti mixte, façade sur la voie)

Les contours des zones Ah sont réduits au strict contour autour des constructions existantes afin de limiter la consommation excessive de l'espace.

La partie consacrée à l'économie de l'espace illustre la réduction des superficies constructibles dans les hameaux.

En effet, les élus de Maure ont fait un très gros effort pour limiter l'urbanisation en campagne, les hameaux constructibles sont bien plus restreints que ceux du POS, POS qui était très permissif en terme d'urbanisation de l'espace rural.

Les hameaux retenus sont les suivants.

a) St Méline

L'un des 4 villages de Maure, un village déjà fortement urbanisé avec un bâti mixte et des rénovations en cours.

Ce village a accueilli de nombreuses constructions du fait de sa proximité avec la RD 776 qui relie la 2*2 voies et Guer.

La capacité d'accueil estimée dans les dents creuses est de 4 constructions nouvelles.

Toutes les superficies non construites sont aujourd'hui liées à des constructions existantes, des divisions de parcelles seront possibles, elles sont aujourd'hui difficile à estimer.

b) Trévallan

L'un des 4 villages de Maure, un village déjà fortement urbanisé avec un bâti mixte et des rénovations en cours.

Ce village a accueilli de nombreuses constructions du fait de sa proximité avec la RD 776 qui relie la 2*2 voies et Guer.

La capacité d'accueil estimée dans les dents creuses est de 4 constructions nouvelles.

Toutes les superficies non construites sont aujourd'hui liées à des constructions existantes, des divisions de parcelles seront possibles, elles sont aujourd'hui difficile à estimer.

Il est à noter plusieurs constructions neuves sur de vastes parcelles (une maison sur les parcelles 307/309 et une autre sur les parcelles 310 / 311.

Plusieurs constructions neuves se situent aujourd'hui à moins de 100 m de l'exploitation agricole.

c) Cambara

L'un des 4 villages de Maure, un village déjà fortement urbanisé avec un bâti des avec un bâti majoritairement contemporain et récent et des rénovations à venir (ruine sur la parcelle 216)

Le secteur de 2700 m² est lié à une ruine, quant au secteur de 1900 m², il est lié à l'habitation situé sur la parcelle 135.

Contrairement aux 3 autres villages, Cambara compte très peu de bâti ancien.

La capacité d'accueil estimée dans les dents creuses est de 6 constructions nouvelles.

Toutes les superficies non construites sont aujourd'hui liées à des constructions existantes, des divisions de parcelles seront possibles, elles sont aujourd'hui difficile à estimer.

Ce hameau est très attractif du fait des nombreux terrains qui étaient constructibles, de sa proximité avec le bourg et de sa situation le long de la RD menant à Pipriac et à Redon.

d) Roppenard

L'un des 4 villages de Maure, très éloigné du centre bourg, un village déjà fortement urbanisé avec un bâti majoritairement ancien, il y a quelques constructions plus contemporaines

La capacité d'accueil estimée dans les dents creuses est d'une construction nouvelle.

Toutes les superficies non construites sont aujourd'hui liées à des constructions existantes, des divisions de parcelles seront possibles, elles sont aujourd'hui difficile à estimer.

e) La Cochardais / La Quemardais

Ce hameau se situe le long le long de la RD 65 qui dessert Pipriac et Redon, sa proximité avec le bourg de Maure l'a rendu très attractif et de nombreuses maisons neuves ont été réalisées, il reste cependant deux terrains aujourd'hui qui ne sont pas construits, la capacité d'accueil restante est estimée à deux nouvelles habitations.

f) Quercault

Un hameau majoritairement ancien avec 2 constructions récentes, la capacité d'accueil serait d'une construction.

A noter qu'une division de parcelle serait possible sur les parcelles 98/142, une nouvelle construction pourrait être construite.

g) Couedsor

Ce hameau compte un bâti mixte, des constructions récentes ont été implantées sur les extrémités du hameau.

A noter que le cœur du hameau présente un vaste espace composé de friches et de ruines, les élus ont le souhait de permettre le développement de l'urbanisation sur ce hameau.

La capacité d'accueil est estimée à 3 nouvelles constructions.

h) Coutouse

On retrouve un secteur non construit qui correspond à un jardin, la capacité d'accueil est estimée à une nouvelle construction.

La parcelle 105 correspond à une construction récente implantée sur un vaste terrain (les parcelles 200 et 201 font également parties de la propriété)

i) La Lorensais

On retrouve un secteur non construit qui correspond à un jardin, la capacité d'accueil est estimée à une nouvelle construction.

Cette parcelle se situe à plus de 100 m de l'exploitation agricole.

La construction isolée sur la parcelle 123 correspond au logement de fonction de l'agriculteur.

j) La Halliais

On retrouve deux secteurs non construits qui correspondent à des pâturages non liés à l'agriculture, la capacité d'accueil est estimée à 6 nouvelles constructions.

A noter l'implantation des constructions sur de vastes parcelles : maison sur la parcelle 115, maison sur la parcelle 116, la parcelle 108 est boisée et liée à la construction parcelle 105.

Toutes les superficies non construites sont aujourd'hui liées à des constructions existantes, des divisions de parcelles seront possibles, elles sont aujourd'hui difficile à estimer.

Au total, la capacité d'accueil estimée dans les hameaux Ah est de 30 nouvelles habitations.

La capacité d'accueil est encore importante mais elle est cependant fortement réduite par rapport au POS, il faut tenir compte de l'historique de l'urbanisation sur la commune.

3.3.2 Les zones d'habitat diffus en zone A

Il est créé une sous zone au sein de la zone A dénommée Ar, elle correspond aux écarts, lieu dit qui ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions, seules les extensions du bâti existant et le changement de destination seront autorisés sous condition.

Le Code de l'Urbanisme reconnaît désormais le pastillage du bâti en zone agricole.

Le territoire communal compte quelques 250 hameaux éparpillés au sein de l'espace rural, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole.

Ce bâti correspond à une réalité locale.

Tout le bâti occupé par des tiers présent dans les écarts, dans les lieux dits sans possibilité de dent creuse est inclus dans de multiples petites zones Ar où les extensions du bâti existant et les changements de destination sont soumis à des règles strictes afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, aux sites et milieux naturels.

Aujourd'hui au sein de la zone agricole, on retrouve du bâti occupé par des tiers, il s'agit donc d'autoriser les extensions, les rénovations, les changements de destination de ce bâti existant sans apporter de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole.

La création de la zone Ar permet de prendre en compte un bâti qui existe en campagne et qui n'a pas ou plus de lien avec l'activité agricole.

Ces zones Ar ont une capacité d'accueil très limitée, en effet, il s'agit de contenir le processus d'urbanisation au sein de l'espace rural en interdisant strictement les nouvelles constructions futures.

Seules les extensions, les changements de destination et la construction de bâtiments annexes seront autorisés mais en ayant des limites d'extension, d'emprise au sol et de hauteur, tout en étant également soumis à certaines conditions d'implantation notamment par rapport à l'activité agricole

Ces zones Ar ont des tailles limitées, les contours des zones Ar ont été généralement tracés suivant le parcellaire, il a été laissé une vingtaine de mètres derrière les constructions lorsque le parcellaire était trop important.

3.3.4 Les zones où les éoliennes sont autorisées Ae

Quatre éoliennes ont été implantées sur le territoire communal en septembre 2010 (nord du territoire à proximité de Ropenard), les sites occupés par les éoliennes sont classés en zone Ae. Le gestionnaire de ces sites est la société du Parc Eolien des 3 Chesnots SAS.

Les constructions autorisées sur ces zones sont réglementées et uniquement liées à la présence des éoliennes.

3.4 La zone naturelle N

Le Code de l'Urbanisme définit la zone N comme suivant :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols »

Cette zone est scindée en sous zones :

- Les zones d'habitat diffus Nr
- Les zones naturelles et paysagères à protéger N
- les zones naturelles occupées par des carrières Nc
- les zones naturelles occupées par la station d'épuration Nse
- les zones naturelles à vocation de loisirs NL

3.4.1 La zone d'habitat diffus Nr

Il est créé une sous zone au sein de la zone N dénommée Nr, elle correspond à quelques habitations isolées au sein de la zone naturelle.

Ces écarts ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions, seules les extensions du bâti existant et le changement de destination seront autorisés sous condition.

Le Code de l'Urbanisme reconnaît désormais le pastillage du bâti en zone naturelle.

Le territoire communal compte de quelques petits écarts éparpillés au sein d'une zone N, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole.

Ce bâti correspond à une réalité locale.

Tout le bâti occupé par des tiers présent dans de tout petits écarts est inclus dans de petites zones Nr où les extensions du bâti existant et les changements de desti-

nation sont soumis à des règles strictes afin de ne pas porter atteinte aux sites et milieux naturels environnants.

Ces zones Nr ont une capacité d'accueil très limitée, en effet, il s'agit de contenir le processus d'urbanisation au sein de l'espace rural en interdisant strictement les nouvelles constructions futures ; seuls les extensions, les changements de destination et la construction de bâtiments annexes seront autorisés mais en ayant des limites d'extension, d'emprise au sol et de hauteur, tout en étant également soumis à certaines conditions d'implantation notamment par rapport à l'activité agricole

Ces zones Nr ont des tailles limitées, les contours des zones Nr ont été généralement tracés suivant le parcellaire.

Les zones Nr sont très réduites et le parcellaire lié est généralement très étroit.

Les règles sont identiques à celle de la zone Ar.

3.4.3 Les zones naturelles de protection N

La zone N est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local, soit au caractère forestier du site.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Les zones N sont instaurées afin d'apporter une protection stricte à des sites naturels, forestiers, écologiques ou paysagers d'une grande qualité et méritant d'être préservés.

Pour rappel, ces zones N n'ont aucun impact sur les pratiques agricoles, le règlement des zones N du PLU ne régit pas les pratiques agricoles.

a) Les zones N liées à un site paysager

La butte de Ropenard, point haut de la commune, est classée en zone N du fait du caractère paysager indéniable et du fait des perspectives visuelles offertes sur le territoire communal.

C'est également un secteur boisé avec le ruisseau de Ropenard et sa vallée.

C'est enfin, un secteur à caractère historique et patrimonial, un lieu de croyance populaire avec une fontaine miraculeuse.

Ainsi, le secteur de Ropenard est classé en zone N du fait des caractéristiques particulières du site au niveau paysager, écologique, et historique.

b) Les zones N liées à une vallée, une continuité écologique

Il a été enfin instauré une zone N afin de préserver la vallée du Combs, principal ruisseau présent sur la commune mais aussi le long de la vallée du ruisseau du Moulin de Maure, secteur humide à proximité de la station d'épuration.

Ces sites présentant un intérêt écologique sont donc préservés.

Il a été également instauré des zones N sur les principales continuités écologiques qui sont bien souvent formées par un cours d'eau, des boisements, des haies et des zones humides.

c) Les zones N liées à des massifs boisés, à des ensembles boisés

La commune de Maure compte de nombreux bois, boisements, bosquets, taillis et landes.

Chaque château possède un important massif boisé, ainsi les bois liés aux châteaux (de Maure, au Voyer, du Chêne, du Penhouët, de la Lambardais, du Bois Basset) sont classés en zone N du fait du caractère forestier du site mais aussi du caractère historique.

De même, les boisements importants tels que l'ensemble sur Malaunay (ensemble composé de zones humides, landes et taillis), sur le Plessix (ensemble de boisements, zones humides et étags), sur Launay Cherel...sont également recensés en zone N du fait du caractère forestier à préserver.

Ces boisements bénéficient également de la protection EBC.

3.4.4 Les zones N liées à la station d'épuration

Une zone Nse a été instaurée sur les parcelles incluses dans le périmètre de 80 m de la station d'épuration.

Seules les constructions liées à la station d'épuration sont autorisées.

Il a été choisi d'instaurer un périmètre inconstructible de 80 m autour des équipements liés à la station d'épuration afin de permettre la constructibilité du secteur.

Le recul de 100 m a été fortement critiqué dans le cadre de la concertation avec la population, comme il n'avait pas d'existence légale dans le code d'urbanisme, les élus ont décidé de descendre le recul inconstructible à 80 m.

Ce recul permettra l'interdiction de nouvelles constructions au ras des équipements, il ne faut pas oublier que ce secteur présente des nuisances notamment olfactives.

3.4.5 Les zones N liées aux carrières

On retrouve sur le territoire communal deux sites de carrières : Quéhougat et la Divrais.

Ces sites exploités font l'objet d'un zonage Nc, où les activités liées aux carrières sont les seules autorisées.

3.4.6

Les zones naturelles liées aux loisirs

Plusieurs zones naturelles liées aux loisirs sont créées au sein du territoire communal.

Il s'agit notamment :

- du site de l'Hippodrome à cheval sur les communes de Maure de Bretagne et des Brûlais

- de la voie verte (ancienne voie ferrée) qui traverse le territoire communal, cette voie est aménagée pour les déplacements piétons et les cycles

- de la coulée bleue : cette zone NL est créée sur les abords du ruisseau de La Gilardais dans le bourg.

Les élus ont souhaité créer une coulée bleue liée à ce ruisseau, cette zone se compose des fonds de parcelles liées aux ruisseaux, ces secteurs « mouillés », inventoriés ou non dans l'inventaire des zones humides avec de nombreux étangs sont difficilement aptes à recevoir des constructions.

Les élus souhaitent donc que ce secteur devienne un espace récréatif de promenade.

C'est également une continuité à la voie verte, cette coulée bleue permet de traverser le bourg depuis la voie verte, la zone naturelle liée à la Chapelle du Rotz, les étangs de Maure, puis en passant par la coulée bleue du ruisseau de la Gilardais, cette coulée aboutit à nouveau sur la zone voie verte.

- zones NL également liées aux deux étangs du bourg : l'étang situé derrière la mairie et sa promenade aménagée sur les rives de Maure / Mernel puis l'étang et son espace de loisirs aménagé pour la promenade avec des jeux, situé sous le collège

- zone NL liée à la Chapelle du Rotz où les services de la DRAC demandent le classement en zone N de ce site, ce secteur situé derrière le centre culturel du Rotz est aménagé également aménagé pour la promenade, c'est un espace naturel à vocation récréative en continuité à la voie verte.

- zone NL le long de la RD 777 terminant la vallée du Combs où un espace de pique nique a été aménagé.

3.5 Principales justifications du règlement

Le règlement du PLU comporte des règles communes pour toutes les zones notamment aux articles 3 et 4.

L'article 3 permet d'assurer une desserte sécurisée, aisée, adaptée aux futures constructions.

L'article 4 permet la mise en place des réseaux selon les possibilités d'assainissement existantes et selon les réseaux existants.

Les articles 6 et 7 ont été réglementés dans le souci d'apporter le plus de souplesse pour l'implantation des constructions tout en favorisant la densité, ces règles ne doivent pas être contraignantes pour les futurs projets.

Les règles des zones N et A ont pour objet de réglementer le plus strictement l'occupation du sol de ces sites sensibles.

Les règles des articles UL et NL sont très souples, elles sont liées à des activités de loisirs sur des terrains communaux.

Il n'est pas fixé de règle particulière aux zones 2 AU du fait de l'urbanisation ultérieure de la zone, seuls des travaux de viabilisation seront autorisés afin de permettre l'aménagement futur de la zone.

Pour les zones UC, UE, 1 AUE, A, Ah / Nh et Nr / Ar les principales règles sont justifiées ci-dessous.

Zone UA et 1AUA		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	<p>Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>Les bâtiments rez de chaussée à usage de bureaux, gardiennage pourront être implantés à l'alignement.</p>	En zone d'activité, il n'apparaît pas opportun de laisser les constructions s'implanter à l'alignement (problèmes de sécurité, de visibilité...)
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.	Il est fixé une souplesse maximale afin de favoriser diverses implantations
Article 11 Aspect extérieur et clôtures	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.</p> <p>Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>La hauteur des clôtures n'excédera pas 1.80 mètre</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver au minimum le centre bourg</p> <p>Les élus ne souhaitent pas la multiplication des écrans végétaux de type thuyas qui ont un impact paysager négatif, il est préconisé des essences végétales variées</p> <p>Il a donc été décidé de fixer des règles d'implantation dans un souci d'harmonisation et en tenant compte du</p>

	<p>Les clôtures en parpaings non enduits, plaques préfabriquées d'une hauteur supérieure à 50 cm sont interdites</p> <p>Les clôtures séparatives latérales et sur rue seront doublées d'une haie végétale côté privé</p>	<p>caractère lié à l'activité notamment au niveau de la hauteur</p> <p>La végétation permettra de masquer ou d'intégrer au mieux les constructions</p>
--	--	--

Zone UE et 1AUE		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	<p>Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement de l'existant ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.</p> <p>Toutefois, dans le cas de constructions contigües construites selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>	<p>Le retrait de 1 m pour les bâtiments s'explique par la volonté de laisser toutes les possibilités d'implantation et permet de stationner un véhicule devant le garage.</p> <p>Ces règles permettent de garantir le respect de la trame architecturale.</p>
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m.</p>	<p>Les dispositions retenues visent à permettre toutes sortes d'implantation et de favoriser la densité</p>
Article 10	<p>La hauteur maximale des constructions est de 12 m au</p>	<p>Il a été repris les hauteurs rencontrées</p>

<p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>faîtage ou 9 m à l'égout du toit / acrotère</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage</p>	<p>habituellement sur la commune.</p>
<p>Article 11 Aspect extérieur et clôtures</p>	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.</p> <p>Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 1,00 mètre.</p> <p>Les clôtures végétales n'excéderont pas deux mètres de hauteur.</p> <p>En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres</p> <p>Les clôtures en parpaings non enduits ou non végétalisés, sont interdites</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Les élus ne souhaitent pas la multiplication des écrans végétaux de type thuyas qui ont un impact paysager négatif, il est préconisé des essences végétales variées</p> <p>Il a été repris les principales règles que l'on retrouve dans les règlements des différents lotissements afin d'avoir une cohérence au sein de l'urbanisation du bourg</p> <p>Il n'est pas interdit les éléments dits modernes favorables à la réduction des énergies</p>

	<p>Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.</p> <p>Les toitures inclinées du ou des volumes principaux doivent respecter un angle entre 30° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.</p> <p>Les toitures à quatre pentes sont interdites</p> <p>Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en matériaux présentant l'aspect, la tenue, la couleur et la taille de l'ardoise.</p> <p>Les couvertures des bâtiments annexes auront une couleur identique à l'ardoise</p> <p>Les panneaux et ardoises photovoltaïques sont autorisés</p>	
<p align="center">Article 12 Stationnement des véhicules</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Dans le cadre d'une opération d'ensemble ou groupe d'habitations, il sera exigé une place extérieure de stationnement pour 2 lots.</p> <p>Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation: - Une place de stationnement par</p>	<p>Afin d'éviter la multiplication des voitures ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.</p> <p>Il a été pensé également aux stationnements des visiteurs qui posent problème dans certaines zones</p>

	<p>tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.</p> <p>Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.</p> <p>Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation: - Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).</p> <p>Constructions à usage de bureau:- Une place de stationnement par 40 m² d'emprise au sol</p> <p>Constructions à usage commercial: - Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².</p> <p>Constructions à usage artisanal:- Une place de stationnement par 100 m² d'emprise au sol.</p> <p>Constructions à usage d'hôtel et de restaurant: - Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.</p>	<p>Les autres règles sont les règles classiquement conseillées par les services de l'état</p>
--	--	---

Zone A

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p style="text-align: center;">Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales</p>	Voir règlement	<p>Les différentes règles ont été réalisées en prenant compte au maximum les orientations de la Chambre d'Agriculture. Ces règles ont été éditées et validées avant la mise en place de la Charte agricole.</p> <p>Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.</p> <p>Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.</p> <p>Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas</p>

		<p>faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.</p> <p>Il est réglementé l'implantation des logements de fonction afin d'éviter le mitage de l'espace rural, de plus ce logement est lié à l'exploitation agricole, les distances doivent donc être réglementées</p>
<p align="center">Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p>	<p>Les nouvelles installations agricoles, nouveaux bâtiments annexes, nouveaux logements de fonction, les changements de destination et les extensions devront respecter le recul porté aux plans de zonage.</p> <p>Les extensions des bâtiments et installations agricoles situés dans une marge de recul sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de gêne à la sécurité et à la visibilité.</p> <p>Les implantations des nouveaux logements de fonction : le mur côté rue sera implanté en retrait de 5 à 15 m.</p> <p>Les implantations des nouvelles installations agricoles et des nouveaux bâtiments agricoles se feront avec un retrait de 15 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.</p>	<p>Afin de faciliter le stationnement et la visibilité, il est privilégié une implantation en retrait en concertation avec les agriculteurs</p> <p>Afin de permettre les manœuvres des engins agricoles et des camions laitiers, il est privilégié une implantation en retrait en concertation avec les agriculteurs.</p> <p>Elle permettra également d'éviter le stationnement sur l'espace public.</p>

<p align="center">Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.</p> <p>Une construction peut s'implanter sur la limite séparative.</p>	<p>Les dispositions retenues visent à permettre plusieurs types d'implantation, la zone A étant uniquement à destination agricole, il doit être laissé l'activité agricole s'implanter selon son cas Les règles sont assez souples afin permettre une consommation d'espaces moindre selon le contexte urbanistique.</p>
<p align="center">Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 40 m²</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments annexes liés au logement de fonction est limitée à 60 m²</p>	<p>L'emprise au sol a été limitée du fait de la nature du bâtiment. Une emprise au sol plus importante aurait pu permettre la transformation de ce local en habitation ce qui pourrait par la suite conduire à l'implantation d'un tiers en zone agricole et accentuera le mitage de l'espace rural</p>
<p align="center">Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit</p>	<p>Il a été fixé la même règle que pour les constructions du bourg dans un souci d'équité.</p>
<p align="center">Article 11 Aspect extérieur et clôtures</p>	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.</p> <p>Toute nouvelle construction agricole, tout nouveau bâtiment agricole devra tenir compte du site environnant</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple, constituées de</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie au bâti.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Il est souhaité favoriser l'intégration des</p>

	<p>matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.</p> <p>Toute réalisation de clôtures en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.</p> <p>Les clôtures éventuelles seront implantées en retrait de 1m minimum par rapport à la limite séparative.</p> <p>Une végétation nouvelle sera prévue au projet (plantations d'arbres de haute tige et basse tige), elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>Les projets de construction devront tenir compte du site général et notamment des plantations existantes et veiller à limiter leur destruction.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préa-</p>	<p>bâtiments et installations agricoles dans l'environnement, la végétation servant ainsi de zone tampon et de masque végétal</p> <p>La commune souhaite préserver son réseau bocager et ses boisements, il est donc utilisé les règles édictées par le code de l'urbanisme.</p>
--	---	--

	<p>lable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti.</p> <p>Les monuments identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumis au permis de démolir.</p> <p>Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.</p>	<p>Le bâti ancien fait partie du patrimoine architectural communal. Les élus souhaitent le préserver.</p>
<p>Article 12 Stationnement des véhicules</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.</p>	<p>Il n'est pas imposé de règles spécifiques de stationnement à la zone A. Il est généralement facile de pouvoir se stationner au sein d'une exploitation agricole.</p>
<p>Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable. Toute destruction devra être compensée par de nou-</p>	<p>Ces deux règles sont une traduction du code de l'urbanisme, elles permettront de préserver l'espace naturel, ces éléments paysagers, les continuités écologiques, la faune et la flore</p>

	<p>velles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).</p> <p>Les projets de constructions liés à l'activité agricole devront comprendre la plantation d'arbres de haute tige et de basse tige d'essences locales afin de permettre une bonne insertion dans le site environnant notamment en l'absence de végétation sur le site</p>	
--	--	--

Zone Ah		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 2 Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé mais soumis à conditions spéciales</p>	<p>Sont autorisées sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières : les nouvelles constructions et leurs annexes, les nouvelles constructions respecteront un recul de 100 m minimum par rapport aux bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité.</p> <p>Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes. Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.</p> <p>Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres constructions existantes. Les constructions susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une structure en pierre et ou en terre - une structure en bon état avec l'essentiel des 	<p>La définition de la dent creuse correspond à une volonté communale, débattue et validée par le Conseil Municipal.</p> <p>Concernant les extensions, là aussi il ne doit pas être apporté de nouvelles contraintes à l'activité agricole, ainsi les ex-</p>

	<p>murs porteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - une emprise au sol minimale de 40 m² - être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité <p>Le terrain disposera d'une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.</p> <p>Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront être soumis au changement de destination.</p> <p>Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés dans les limites de l'article Ah 9 et Ah 10, ils seront implantés dans un rayon de 20 m maximum autour de l'habitation</p>	<p>tensions du bâti existant devront s'éloigner des bâtiments et installations agricoles existante.</p> <p>Les extensions sont limitées dans le but de diminuer la consommation de l'espace rural, le caractère général lié à l'environnement naturel ou agricole doit être respecté.</p> <p>Le changement de destination est autorisé afin de mettre en valeur le patrimoine local mais là aussi ne doit pas être apporté de nouvelles contraintes à l'activité agricole.</p> <p>Ces règles ont pour but de lutter contre l'étalement urbain et de protéger l'activité agricole et les espaces naturels.</p>
<p>Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p>	<p>Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement et ou en retrait de 1 m minimum par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.</p>	<p>Les règles sont assez souples afin permettre une consommation d'espaces moindre selon le contexte urbanistique.</p>

<p align="center">Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.</p>	<p>Ces règles permettent de garantir le respect de la trame architecturale, elles sont assez souples afin permettre une consommation d'espaces moindre selon le contexte urbanistique.</p>
<p align="center">Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions (habitations + dépendances) est limitée 60% de la parcelle. L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m².</p>	<p>Cette règle a pour but de ne pas favoriser le mitage de l'espace rural</p>
<p align="center">Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations est de 4,5 m au faîtage.</p> <p>La hauteur maximale des habitations individuelles est de 9 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit / acrotère</p> <p>La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.</p>	<p>Les règles de hauteur sont identiques pour toutes les zones dans un souci d'équité.</p> <p>Ces règles permettent de garantir le respect de la trame architecturale</p>
<p align="center">Article 11 Aspect extérieur et clôtures</p>	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.</p> <p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habi-</p>

	<p>couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.</p> <p>Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.</p> <p>Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.</p> <p>Les monuments identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumis au permis de démolir.</p>	<p>tants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Ces règles ont pour but de favoriser le cadre de vie agréable qu'offre la commune</p> <p>Les élus ne souhaitent pas la multiplication des écrans végétales de type thuyas qui ont un impact paysager négatif, il est préconisé des essences végétales variées</p> <p>La commune souhaite préserver son réseau bocager et ses boisements, il est donc utilisé les règles édictées par le code de l'urbanisme.</p> <p>Le bâti ancien fait partie du patrimoine architectural communal. Les élus souhaitent le préserver.</p>
Article 12	Pour toute nouvelle habitation, il sera réalisé au mini-	Même règle qu'en zone U dans un souci

Stationnement des véhicules	mum deux places de stationnement hors garage et sur la parcelle.	d'équité
-----------------------------	--	----------

Zone Ar / Nr		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 2 Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé mais soumis à conditions spéciales	<p>Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.</p> <p>Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres constructions existantes.</p> <p>Les constructions susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une structure en pierre et ou en terre - une structure en bon état avec l'essentiel des murs porteurs - une emprise au sol minimale de 40 m² - être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité. <p>Le terrain disposera d'une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome</p>	<p>Concernant les extensions, là aussi il ne doit pas être apporté de nouvelles contraintes à l'activité agricole, ainsi les extensions du bâti existant devront s'éloigner des bâtiments et installations agricoles existante.</p> <p>Les extensions sont limitées dans le but de diminuer la consommation de l'espace rural, le caractère général lié à l'environnement naturel ou agricole doit être respecté.</p> <p>Le changement de destination est autorisé</p>

	<p>respectant les normes environnementales en vigueur.</p> <p>Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés dans les limites de l'article Ar 9 et Ar 10 à condition qu'ils soient implantés dans un rayon de 20 m maximum autour de l'habitation.</p> <p>Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront être soumis au changement de destination.</p>	<p>afin de mettre en valeur le patrimoine local mais là aussi ne doit pas être apporté de nouvelles contraintes à l'activité agricole.</p> <p>Ces règles ont pour but de lutter contre l'étalement urbain et de protéger l'activité agricole et les espaces naturels.</p>
<p>Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p>	<p>Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum des cours d'eau identifiés aux plans de zonage.</p>	<p>Les règles sont assez souples afin permettre une consommation d'espaces moindre selon le contexte urbanistique.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.</p>	<p>Ces règles permettent de garantir le respect de la trame architecturale, elles sont assez souples afin permettre une consommation d'espaces moindre selon le contexte urbanistique.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions (habitations + dépendances) est limitée 60% de la parcelle. L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m².</p>	<p>Cette règle a pour but de ne pas favoriser le mitage de l'espace rural</p>
<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habita-</p>	<p>Les règles de hauteur sont identiques pour toutes les zones dans un souci d'équité.</p>

	tions est de 4,5 m au faîtage.	Ces règles permettent de garantir le respect de la trame architecturale
<p style="text-align: center;">Article 11 Aspect extérieur et clôtures</p>	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.</p> <p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.</p> <p>Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Ces règles ont pour but de favoriser le cadre de vie agréable qu'offre la commune</p> <p>Les élus ne souhaitent pas la multiplication des écrans végétales de type thuyas qui ont un impact paysager négatif, il est préconisé des essences végétales variées</p> <p>La commune souhaite préserver son réseau bocager et ses boisements, il est donc utilisé les règles édictées par le code de l'urbanisme.</p>

	<p>dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.</p> <p>Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.</p> <p>Les monuments identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumis au permis de démolir.</p>	<p>Le bâti ancien fait partie du patrimoine architectural communal. Les élus souhaitent le préserver.</p>
<p>Article 12 Stationnement des véhicules</p>	<p>Pour toute nouvelle habitation, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement hors garage et sur la parcelle</p>	<p>Même règle qu'en zone U dans un souci d'équité</p>

3.6 Les servitudes et marges de recul :

3.6.1 Servitudes

Les servitudes du porter à la connaissance ont été reportées aux plans et inscrites aux tableaux des servitudes d'utilité publique en «annexe 6 » et pour certaines le règlement du PLU fait des rappels.

3.6.2 Marges de recul :

Les marges de recul reportées sur les plans du PLU et en dehors des zones urbanisées concernent les différentes routes départementales présentes sur la commune.

Les reculs ont été communiqués par le Conseil Général en 2009, aucune mise à jour n'a été transmise par la suite.

Les reculs sont institués afin de permettre de part et d'autre de la voie des travaux d'aménagements de la voirie notamment des travaux liés à la sécurité ou pour permettre des travaux permettant de rectifier l'axe de la route (suppression de virage par exemple)

3.7 Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont été institués sur le territoire communal en réponse au PADD. Plusieurs emplacements sont liés à la création de nouveaux équipements publics, par exemple la résidence senior, cette construction permettra une mixité sociale sur la commune et facilitera l'accès aux commerces et services des personnes âgées actuellement isolées dans la campagne.

De nombreux emplacements sont liés à la création de continuités piétonnes, de liaisons piétonnes afin de favoriser les déplacements doux, de relier des cheminements entre eux, afin d'accéder à la coulée bleue.

Ces emplacements permettront ainsi de réduire les gaz à effet de serre.

4 ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

4.1 Une réduction des zones U

Les élus ont la volonté de maîtriser au mieux l'urbanisation et de réduire la consommation de l'espace naturel tout en permettant le développement de la croissance démographique afin de viser un équilibre social et d'occuper les équipements existants.

Le PLU de Maure de Bretagne vise une consommation plus économe de l'espace rural qu'actuellement, il doit être limité et diminué le phénomène d'étalement urbain très marqué dans le bourg de Maure de Bretagne notamment vers l'ouest.

Il a donc été revu tous les contours des zones U afin de coller au plus près de l'urbanisation existante, ainsi la zone UC / UE du POS a diminué de façon significative en terme de surfaces :

	POS	PLU
UC	13.05*	11.70
UE et Uee	95.86*	88.14
Total	108.91	99.84

*Estimations

*Total réalisé à partir du zonage du POS, pas de tableau de surfaces à jour

Les superficies supprimées du zonage U sont désormais identifiées en zone A pour le secteur de la Perchelais et en zone NL pour le secteur du ruisseau de La Gilardais et du Talus.

Les zones UC / UE ont diminué suite aux décisions suivantes, décisions prises dans le souci de l'économie de l'espace :

Il a été revu et réduit le zonage U du POS en cours, il a été arrêté les zones U à l'urbanisation existante, tous les terrains qui aboutiraient à une extension de la zone U une fois urbanisés ont été retirés du zonage U au profit du zonage agricole.

Le secteur de La Perchelais et du Talus est fortement impacté par ce nouveau découpage

Plusieurs parcelles zonées UE et situées le long du ruisseau de La Gilardais sont désormais classées en zone NL.

Les élus ont classé ces parcelles en zone NL en réponse à leur objectif de créer une coulée bleue le long du ruisseau de La Gilardais, de plus plusieurs de ces parcelles présentent un caractère « humide » et difficilement apte à recevoir une construction, il y a également de nombreux étangs situés dans ces fonds de parcelles.

Le secteur de La Gilardais était également classé en zone UE, cependant, il n'est pas équipé ni desservi par les réseaux, il y a également des problèmes d'évacuation des eaux pluviales, ainsi un zonage 2 AU a été instauré sur ce secteur.

Malgré ces coupes drastiques dans le zonage U, il reste encore de très nombreuses parcelles non urbanisées en zone U, ces parcelles font office de dents creuses et permettent une capacité d'accueil assez importante, les parcelles ayant quasiment toutes une superficie supérieure à 2000 m².

La capacité d'accueil en zone UC est cependant extrêmement limitée, on ne retrouve pas de dent creuse en zone UC, l'urbanisation nouvelle serait liée à des divisions de parcelles.

La parcelle 452 (située derrière l'école de musique) est un espace de stationnement.

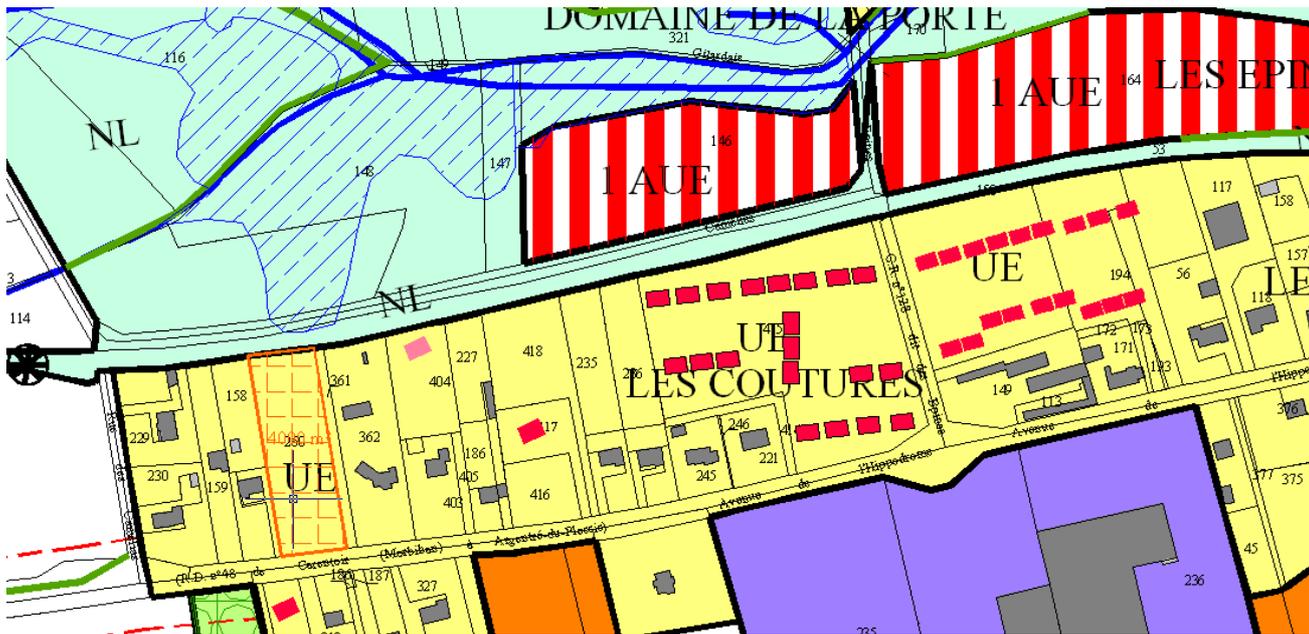
La capacité d'accueil en zone UE est quant à elle plus importante, on retrouve plusieurs secteurs non construits correspondant à des dents creuses.

Ces dents creuses sont toutes desservies par les réseaux existants.

Il a été décidé d'instaurer un nombre minimum de lots par dents creuses afin d'éviter une consommation d'espaces trop importantes.

Secteur Les Coutures : dent creuse de 4000 m²

Sur le secteur de 4000 m² : il devra être réalisé un minimum de 4 constructions

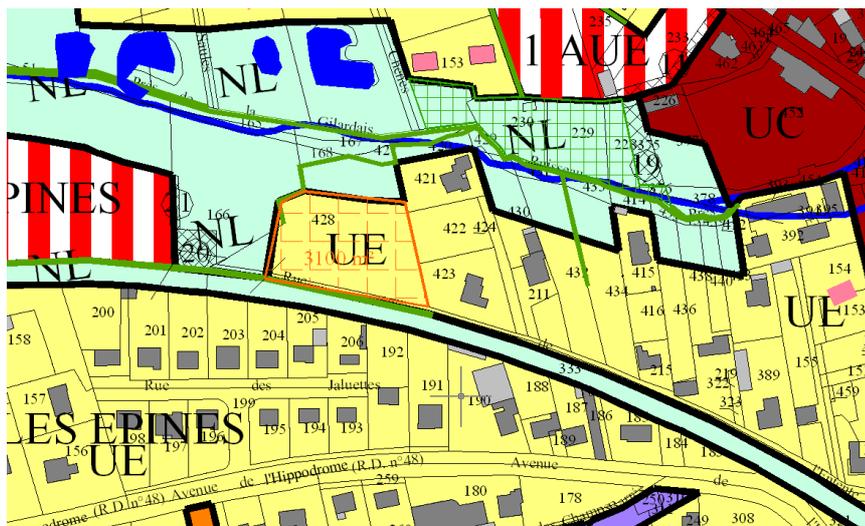


Il n'est pas inscrit

d'orientation particulière pour les parcelles 235 et 236 du fait de leur difficile accessibilité (une division de parcelle apparaît peu probable du fait d'un espace très étroit pour accéder à l'avenue de l'Hippodrome).

- Secteur des Epines : dent creuse de 3100 m²

Sur le secteur de 3100 m² : il devra être réalisé un minimum de 3 constructions

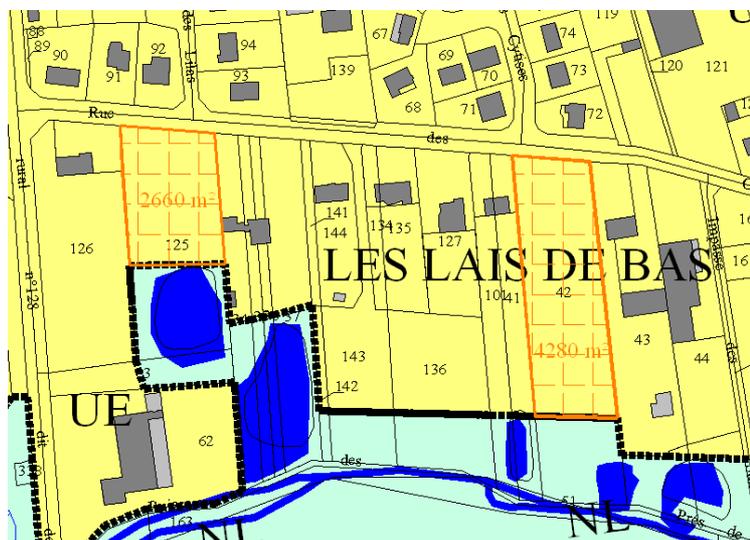


- Secteur de La Gilardais : trois dents creuses de 2200 m², 4190 m², 3310 m²



Sur le secteur de 2200 m² : il devra être réalisé un minimum de 2 constructions
Sur le secteur de 3310 m² : il devra être réalisé un minimum de 3 constructions
Sur le secteur de 4190 m² : il devra être réalisé un minimum de 6 constructions

- Secteur Les Lais de Bas : deux dents creuses de 2560 m² et 4280 m²



Sur le secteur de 2200 m² : il devra être réalisé un minimum de 2 constructions
Sur le secteur de 4280 m² : il devra être réalisé un minimum de 4 constructions

- secteur de la Perchélais : dent creuse de 5360 m²

Une division de parcelle pour 6 lots est actuellement en cours sur la parcelle 67.

Sur le secteur de 5360 m² : il devra être réalisé un minimum de 6 constructions



Dans les dents creuses des zones UE, la capacité d'accueil dans les dents creuses est donc estimée à 30 nouvelles constructions, soit un accueil de 66 nouveaux habitants.

En plus, de ces dents creuses, il reste des possibilités de divisions de parcelles et donc de densification du centre bourg notamment sur le secteur des Lais de Bas ou du Talus.

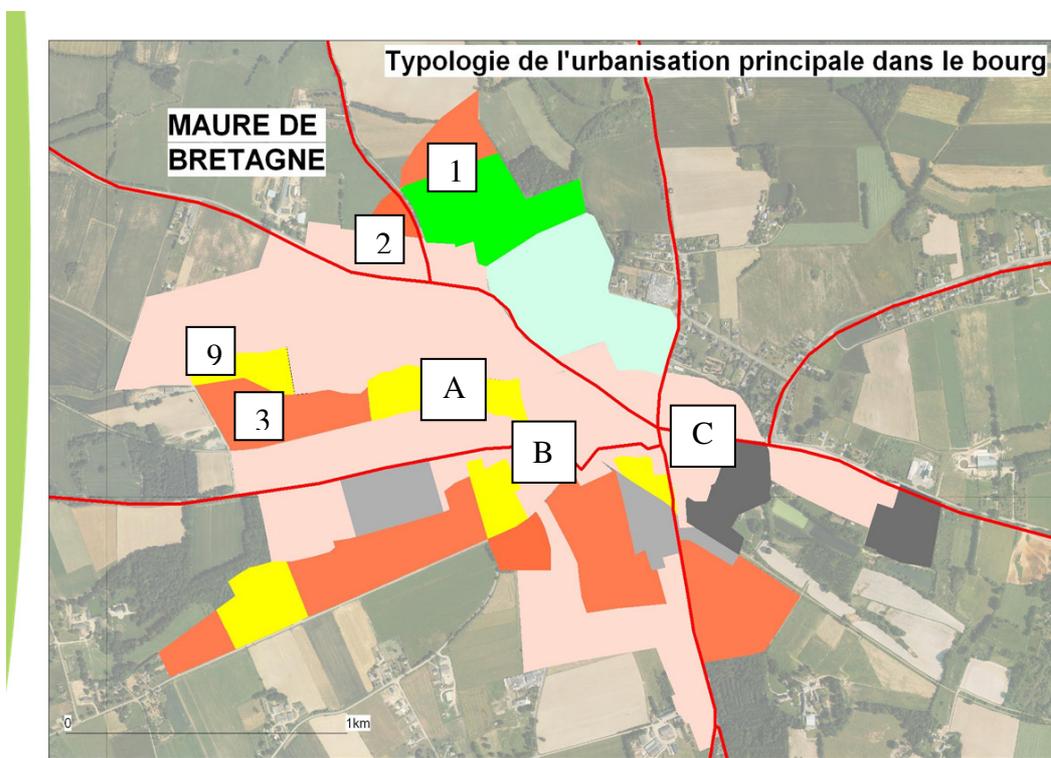
Là aussi, il n'est pas souhaité imposer d'orientation particulière en matière de densité notamment du fait du caractère paysager du site avec la proximité du ruisseau de La Gilardais.

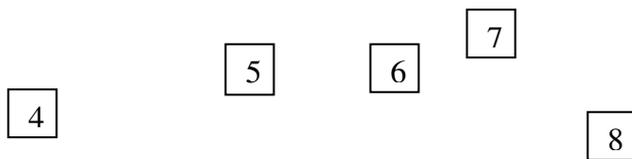
Au final, la capacité d'accueil en zone U n'est pas négligeable (3.2 hectares environ) mais cette urbanisation future est très aléatoire du fait de la situation des parcelles : fonds de parcelles, terrains difficiles d'accès nécessitant des divisions foncières, et surtout du fait d'une très grosse rétention foncière sur de nombreux terrains.

4.2 Une réduction des zones AU dédiées à l'habitat

Le PLU de Maure de Bretagne en vigueur était assez permissif et comptait de nombreux secteurs ouverts à l'urbanisation.

On retrouvait ainsi 52 hectares environ classés en zone 1 NAe ou 2 NA dans le centre bourg.





Le zonage AU a été complètement revu et plusieurs zones ne sont plus ouvertes à l'urbanisation* (sources DDTM avril 2009)

- secteur 1, zone 2 NA de 3.63 hectares, zonage agricole au nouveau PLU
- secteur 2, zone 2 NA de 1.36 hectares, zonage agricole au nouveau PLU
- secteur 3 : zone 2 NA (6.76) et 1 NAe (2.36), zonage NL et trame zones humides au PLU
- secteur 4 : zone 2 NA de 2.17 hectares, zonage agricole au nouveau PLU
- secteur 5 : zone 2 NA de 8.9 hectares, zonage agricole au nouveau PLU
- secteur 6 : zone 2 NA de 2.16 hectares, zonage agricole au nouveau PLU
- secteur 7 : zone 2 NA de 8.08 hectares : zonage agricole et trame zone humide au nouveau PLU
- secteur 8 : zone 2 NA de 7.07 hectares : zonage agricole au nouveau PLU.
- Secteur 9 : zone 1 NA : zonage humide et zone NL au nouveau PLU

Ainsi, 33.10 hectares ouverts à l'urbanisation sont désormais classés en zone agricole, et 9.12 hectares en zone NL, le PLU permet donc une économie de l'espace très significative.

Comme mentionné précédemment, les superficies dédiées à l'urbanisation nouvelle en zone 1 AU et 2 AU couvrent seulement 12.90 hectares.

Seuls trois zones (A, B et C) ont été maintenues ouvertes à l'urbanisation.

Ainsi, le PLU compte **quatre fois moins** de zones à urbaniser que le précédent document d'urbanisme.

L'objectif annoncé dans le PADD de réduire les espaces à urbaniser des 2/3 a donc bien été respecté.

Le PLU compte bien moins de 20 hectares de zones à urbaniser pour l'accueil de l'habitat.

4.3 Une réduction de l'urbanisation en campagne

Le territoire communal de Maure de Bretagne est très particulier : il est très vaste (6676 hectares) et très morcelé (forme en étoile), on retrouve également quelques 250 hameaux avec comme particularité le passage par des communes voisines (Les Brulais, Mernel, St Séglin, Lieuron...) pour aller d'un à l'autre.

Le territoire de Maure de Bretagne compte une population plus importante que celle du bourg.

Les zones NB du PLU étaient importantes (plus d'une vingtaine) et ont permis l'accueil de très nombreuses constructions neuves en campagne en dents creuses mais surtout en extension des hameaux.

De fait, ces extensions ont ensuite créées de nouvelles dents creuses, plusieurs ne sont pas construites.

L'urbanisation de l'espace rural a été un point très important dans l'élaboration du nouveau PLU.

Il a été réalisé une étude particulière de l'ensemble des hameaux classés NB au PLU, il a été également constaté que des hameaux n'étaient pas inscrits en zone NB alors qu'ils comptaient des dents creuses.

L'étude des hameaux a été très longue et a fait l'objet d'importantes discussions au sein de la Commission PLU et du Conseil Municipal.

4.3.1 L'identification des hameaux avec des dents creuses

Comme mentionné, il a été réalisé dans un premier temps une étude des hameaux pour identifier les dents creuses présentes sur le territoire communal.

Des critères ont été mis en place afin de justifier les hameaux ouverts à l'urbanisation (dents creuses, bâti mixte, hameaux avec au moins 5 habitations, pas d'exploitation agricole, desserte, réseau...)

Afin de limiter la consommation de l'espace rural, le Conseil Municipal a souhaité donner une définition au terme de dents creuses.

Ainsi chaque hameau de plus de 5 habitations ayant une dent creuse répondant à cette définition pourra recevoir de nouvelles constructions.

Une dent creuse correspond à une surface non bâtie avec les caractéristiques suivantes :

- *une distance inférieure à 45 m entre deux habitations ou constructions en pierre ou en terre en totalité,*
- *une emprise au sol minimale de 50m²,*
- *une profondeur maximale de 30 m par rapport à la voie,*
- *disposant d'une façade sur la voie,*
- *être située à plus de 100 m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité.*

Cette dent creuse doit être desservie en eau potable et par le réseau électrique, les réseaux devront être situés en limite de voie publique.

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales, le terrain sera apte à l'accueil de l'assainissement autonome.

Les hameaux comptant plusieurs habitations sont donc susceptibles de recevoir une nouvelle construction si un terrain correspond à cette définition, ces hameaux sont classés en zone Ah.

La mise en place de cette définition permettra de limiter la consommation de l'espace rural au maximum et bloque toute possibilité d'extension de hameau conformément au SCOT.

On retrouve 10 hameaux classés en zone Ah et environ 30 nouvelles constructions possibles en campagne

4.3.2 Une urbanisation en campagne restreinte par rapport au POS

Le POS proposait une consommation excessive de terrains constructibles en campagne, les zones NB étaient nombreuses et très vastes.

Plusieurs de ces zones ont permis la création de constructions neuves en extension de hameau ce qui est aujourd'hui interdit par le SCOT.

Le PLU vise une réduction de l'urbanisation en campagne comme le montre le tableau comparatif ci-dessous.

Ce tableau reprend les zones NB du POS et les zones Ah du PLU, la capacité d'accueil en campagne a été fortement réduite, les différentes cartographies illustrent bien cette réduction.

En effet, de nombreuses zones classées NB dans l'ancien document sont devenues des zones Ar, ce qui signifie qu'il n'est plus possible d'y intégrer de nouvelles constructions.

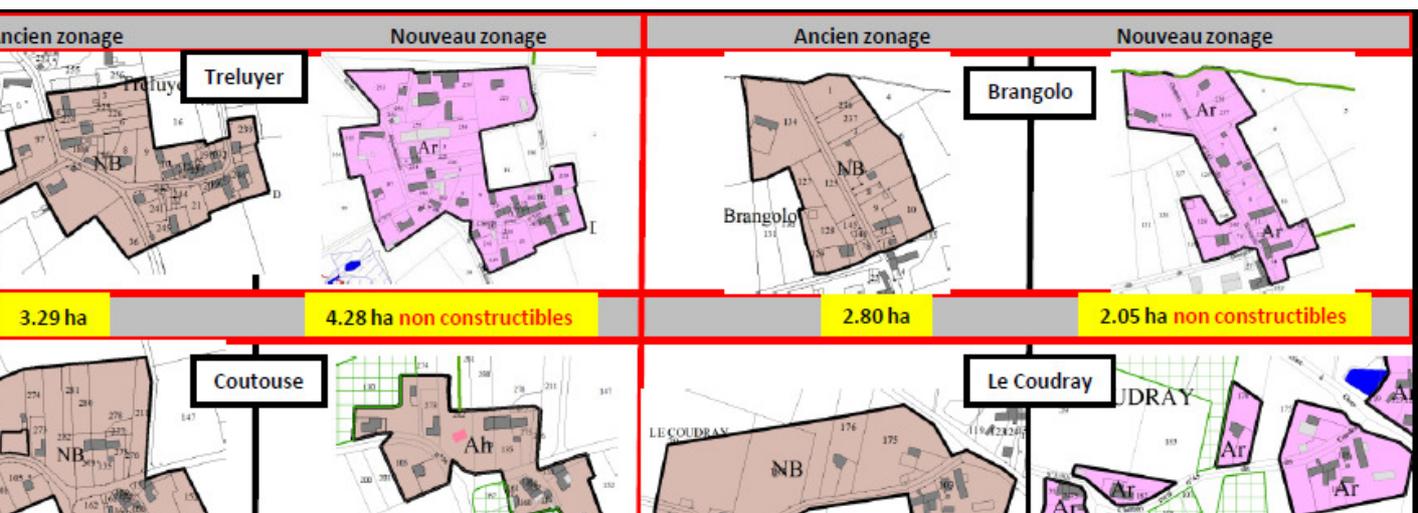
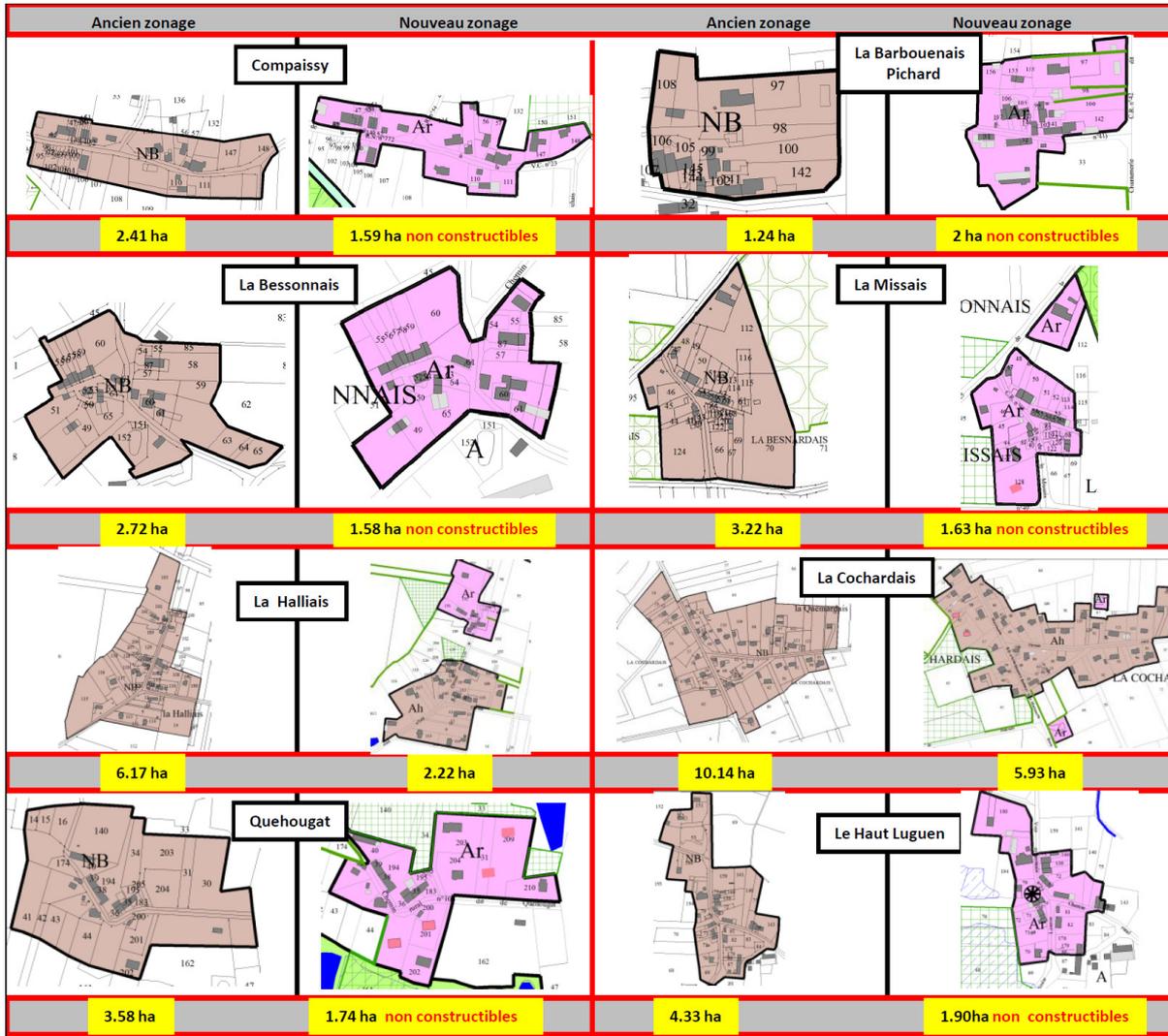
Au total, sur les 32 zones NB du POS, 22 sont entièrement devenues des zones Ar dans le PLU.

Les 10 zones restantes ont été classées Ah ou en UE pour Bouintin du fait de sa proximité avec le centre bourg.

Ces zones ont vu leurs périmètres réduits ou divisés, avec parfois une partie classée Ar pour répondre aux objectifs de densification et d'économie de l'espace défendus par le Code de l'urbanisme.

Au total, la superficie liées aux zones NB du POS s'élève à 152.26 hectares alors que la superficie liées aux zones Ah du PLU s'élève à 36.19 hectares.

Une économie constructible a donc bien été réalisée dans le PLU.



Ancien zonage		Nouveau zonage		Ancien zonage		Nouveau zonage	
	Ropenard				Domaine de Lait		
5.80 ha		2.82ha		3.42 ha		1.83 ha non constructibles	
	La Couture				Quercault		
4.53 ha		3.12 ha non constructibles		2.93 ha		1.30 ha	
	La Porte de Trevallan				Saint-Melaine		
14.51ha		7.35 ha		9.71 ha		6.95 ha	
	La Bourousais				Le Pont-ès-Frères		
4.11 ha		3.55 ha non constructibles		9.79 ha		2.43 ha non constructibles	
	Treheu				La Riclardais		
3.99 ha		2.28 ha non constructibles		8.59 ha		4.12 ha non constructibles	
	Couedsor				La Perrière		
2.33 ha		1.98 ha		6.18 ha		4.84 ha	

4.3.3 L'examen du bâti présent

Il a été réalisé sur la commune de Maure de Bretagne un constat hameau par hameau (250 hameaux à parcourir) du bâti présent sur la commune.

Il a été identifié :

- les habitations existantes,
- les ruines,
- les potentiels changements de destination,
- les habitations vacantes dont certaines nécessitent d'importantes transformations.

La commune de Maure de Bretagne dispose d'un énorme potentiel de constructions en campagne qui peut être répertorié en plusieurs groupes :

- les anciennes habitations : 43 environ
- les anciennes habitations de type maison élémentaire : 23 environ
- les constructions (ou ensembles de constructions) de type granges, dépendances, maisons élémentaires à transformer et réhabiliter : 273 environ
- les éléments de petit patrimoine (petites dépendances, soues, fournil...) avec une emprise au sol assez faible (<30 m²) : 23 environ
- les constructions en ruines, ensembles de ruines ou en devenir (il y a plusieurs étapes de ruines sur la commune : 100 environ

Attention, ces chiffres sont des estimations réalisées à partir d'un travail de terrain effectué avec les élus.,

Il y a de très nombreuses constructions situées à moins de 100 m de bâtiments agricoles en activité.

Il est aujourd'hui totalement impossible de savoir quel est le nombre de changement de destination qui sera réalisé d'ici 2025, en effet, la majeure partie des constructions qui pourrait être soumise à un changement de destination fait partie d'une exploitation agricole ou est située à moins de 100 m d'une exploitation agricole.

De plus, parmi les anciennes habitations, nombreuses sont celles qui nécessitent de très gros travaux de réhabilitations ou d'aménagement ce qui est un frein financier mais aussi un frein dans la durée des travaux pour les propriétaires.

La mise en application des nouvelles normes environnementales rend très difficile la réhabilitation de ces constructions anciennes

Du fait des très nombreux terrains constructibles en campagne, les nouveaux habitants ont privilégié la réalisation de constructions neuves au détriment du patrimoine existant ce qui a abouti à la multiplication des ruines sur la commune.

4.4 Un PLU visant une économie de l'espace

Le PLU vise une économie de l'espace et respecte les orientations des différentes Lois et du SCOT.

4.4.1 Un PLU moins permissif que l'actuel

Comme démontré précédemment, le PLU comparé au PLU en vigueur a moins de zones U et de zones AU, les zones supprimées ont été classées en zone A.

22 Zones NB sont supprimées, il reste seulement 10 zones Ah avec un potentiel d'accueil de 30 nouvelles constructions. L'accueil en campagne est également bien plus restreint.

4.4.2 Des logements mais moins de superficies

a) 2000 / 2011 : une densité de 7 à 8 logements à l'hectare

Entre 2000 et 2004, il a été consommé 20 hectares* pour 137* nouveaux logements, soit 7 logements à l'hectare, ce qui est très faible par rapport aux préconisations actuelles. (*sources DDTM avril 2009)

Ce chiffre est cependant à nuancer du fait de la grandeur du territoire communal.

Entre 2001 et 2012, il a été consommé 37.5* hectares pour 320 nouveaux logements, soit environ une trentaine de logements par an et une densité de 8.5 logements à l'hectare

* (sources mairie de Maure, décembre 2012)

La majorité de ces constructions sont des constructions neuves situées dans les zones U et dans les zones NB.

Seule trois opérations d'ensemble de taille importante ont été réalisées sur cette période :

* (sources mairie de Maure, mars 2012)

- 5 hectares et 39 lots pour Le Domaine de La Porte, soit 8 logements à l'hectare
- 4.14 hectares et 35 lots pour La Lombardais, soit 8.5 logements à l'hectare
- 3.15 hectares et 55 lots pour Les Epines, soit 17 logements à l'hectare

On retrouve également des opérations d'ensemble sur de petites surfaces :

- Lotissement La Roseraie 5000 m² et 6 lots
- Rue des Guenettes 4000 m² et 6 lots
- Rue de l'Hippodrome 4000 m² et 8 lots

Ainsi, 10 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre pour un total de 94 lots, les hectares restants ont été urbanisés dans le cadre de constructions au coup par coup en zone U et NB.

b) 2011 / 2025 : une densité de 17 logements à l'hectare pour les zones AU

Récemment, la commune s'est engagée dans la réalisation d'une nouvelle opération d'ensemble sur le secteur des Epines, opération qui est commercialisée en trois tranches.

Les densités du SCOT sont respectées :

- L - la résidence des Primevères compte 18 lots pour 1.12 hectare (zone UE au PLU), soit 16 logements à l'hectare
- la résidence des Jacinthes compte 23 lots pour 1.36 hectare (zone UE au PLU), soit 17 logements à l'hectare
- la résidence des Iris comptera 24 lots pour 1.10 hectare (zone 1 AUE au PLU), soit 21 logements à l'hectare

Le PLU de Maure de Bretagne doit respecter une densité de 17 logements à l'hectare pour les zones AU.

Ainsi, les 12.90 hectares ouverts à l'urbanisation dans le cadre des zones 1 AU et 2 AU permettront l'accueil d'environ 220 nouveaux logements en moyenne, voire un peu plus du fait de la destination d'une zone 1 AUC (création d'une résidence senior).

Ce nouveau PLU permet donc une réelle économie de l'espace y compris si l'on y ajoute les dents creuses des zones U non construites.

4.4.3 Zone d'activités

Depuis 10 ans, 6 hectares* ont été urbanisés pour l'accueil d'activité artisanale. Cette urbanisation nouvelle est liée à l'occupation de la zone UA de Bellevue, zone qui a accueilli la déchetterie et des artisans.

Le PLU prévoit l'ouverture de 3.48 hectares en zone 1 AUA mais une partie (4000 m²) est classée en zone humide.

Les superficies sont supérieures à la consommation des 10 dernières années, en effet, la zone de Bellevue commence tout juste à se développer, l'attractivité est également renforcée depuis la création du rond point qui facilite la desserte.

4.4.4 Les équipements

Ces 10 dernières années, plusieurs équipements ont été créés sur la commune de Maure de Bretagne : l'espace culturel du Rotz, les cantines et groupe scolaire Couteau, la maison de l'enfance, les nouveaux locaux du service technique et le centre de secours.

Ces équipements ont tous été implantés au sein de la zone UE du PLU en cours, la consommation des espaces dédiés aux équipements représentent environ 5 hectares. (données Maire de Maure, mars 2012)

Les zones U du PLU permettent l'accueil, l'extension des équipements existants.

Il est cependant dédié deux secteurs pour l'accueil d'équipements à long terme (zonage 2 AU).

Ces 2 zones sont réservées pour l'extension de la maison de retraite et la création de nouveaux équipements publics (1.16 hectares), mais aussi pour l'extension des sports et des loisirs à très long terme (2.62 hectares).

Le PLU prévoit donc environ 4 hectares pour l'accueil des équipements, cette ouverture ne sera réalisée qu'à long terme.

L'urbanisation réservée pour les équipements à venir apparaît moins importante que celle des 10 années passées.

4.5 Capacité d'accueil total du PLU

Récapitulatif de l'accueil estimé du PLU :

- zone UE : 30 nouvelles constructions et 66 habitants
- zone 1 AUE et 2 AU : 220 nouvelles constructions et 484 habitants
- zone Ah : 30 nouvelles constructions et 66 habitants

Soit un total de 616 habitants.

Le PLU de Maure de Bretagne compte donc assez de superficies pour l'accueil de la population à venir (+600 habitants)

5 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

La Loi du 8 janvier 1993 pose le principe que « les paysages français constituent un patrimoine commun. L'état, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».

Ainsi d'une manière générale, le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Pour cela il convient d'identifier les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le projet du PLU tient compte de la dimension paysagère et environnementale à la fois au niveau de la délimitation des zones naturelles ou urbaines et au niveau du règlement suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les prescriptions du Code de l'Urbanisme

Plusieurs éléments traduisent la prise en compte du paysage dans le PLU notamment au titre de l'article L 123.1.5, 7°

En effet, plusieurs éléments du paysage, des sites et secteurs naturels à protéger et ou à mettre en valeur ont été identifiés sur les plans de zonage (boisements, haies, vallée dans le bourg, zones humides...), des prescriptions de nature à assurer leur protection ont été édictées notamment avec la zone N.

5.1 Les zones humides

Par zones humides, on entend tous milieux aquatiques continentaux, côtiers ou marins constituant des milieux biologiques très variés et qui sont tous caractérisés par la présence dans le sol à une faible profondeur d'eau douce ou salée.

Pendant longtemps les zones humides ont été considérées comme des milieux naturels et insalubres qu'il fallait assainir et mettre en valeur mais suite à leur raréfaction, une meilleure connaissance de leur valeur scientifique, ces milieux sont aujourd'hui considérés comme des éléments de notre patrimoine qu'il faut absolument préserver.

La protection de ces milieux passe par un repérage sur les plans de zonage à l'aide d'une trame et d'un report réglementaire avec deux paragraphes dans chaque zone concernée.

Cette protection permet au PLU d'être en conformité avec le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE Vilaine.

Il a été précisé que cet inventaire ne saurait être totalement exhaustif ni stable.

5.2 Les espaces boisés classés

Le département d'Ille et Vilaine compte peu d'espaces boisés, il s'agit donc de les préserver.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Grâce à ce classement en EBC, les boisements présents sur le territoire communal seront préservés.

Les boisements dont le repérage a été communiqué dans le cadre du Porter à la Connaissance ont été identifiés en EBC, on retrouve également de nombreux autres boisements présents sur le territoire communal.

Les boisements importants bénéficient en plus de la trame EBC d'un classement en zone N, ainsi, la zone N permet la reconnaissance du caractère forestier du site et permet sa protection.

Sont ainsi repérés :

- l'ensemble boisé et paysager (point haut) de Ropenard
- les boisements sur Launay Chérel
- les boisements liés aux Châteaux de Brambéac, du Bois Basset, du Chêne, de la Lambardais, de Penhouët, du Château de Maure, du Bois au Voyer,
- les boisements et landes sur Launay

5.3 Les éléments de paysage à protéger

Les boisements présentant un intérêt particulier ont été également reportés sur les plans de zonage et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Les haies présentant un intérêt paysager ou écologique ont été également reportées sur les plans de zonage et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection bien que moins contraignante que l'EBC permet de protéger et de mettre en valeur certains éléments de paysage à préserver.

Tout projet modifiant ou supprimant ces éléments repérés devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

De plus, le règlement prévoit que tout élément repéré qui sera détruit devra être replanté sur le même linéaire.

5.4 Les zones N

Les zones N ont permis de préserver de toutes constructions plusieurs secteurs présentant un intérêt paysager ou écologique.

Ainsi la vallée du Combs a été repérée et classée en zone N.

Les secteurs présentant des landes, zones humides et plusieurs étangs sont également classés en zone N afin de préserver le caractère naturel de ces sites, il s'agit notamment des environs de Ma-launay, du Bas Hara, du Plessis et de la Ville André

Le caractère inconstructible du règlement de la zone N permet la préservation de ces sites naturels.

5.5 Les continuités écologiques de la trame verte et bleue

Les zones N associées à la trame zones humides, aux cours d'eau, aux boisements EBC, aux boisements et haies identifiés forment la trame verte et bleue présente sur le territoire communal.

Ces secteurs identifiés aux plans de zonage contribuent à la création et à la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue.

5.6 Prise en compte des risques

Concernant le risque inondation, les zones inondables communiquées dans le cadre du Porter à la Connaissance sont reportées en annexe n°6 du PLU.

Il n'est pas prévu de développement de l'urbanisation à proximité des massifs forestiers présents sur la commune.

Concernant le risque inondation lié à la gestion du pluvial, plusieurs emplacements réservés sont instaurés afin de permettre la création de bassins de rétention et donc de limiter le risque inondation notamment sur le secteur de La Gilardais.

Les fonds de parcelles de ce même secteur ont été également identifiées en zone NL afin de limiter la constructibilité et donc de soumettre la population aux risques inondation.

5.7 Evaluation environnementale

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune de Maure de Bretagne ou dans ses environs immédiats.

Le PAC Nature de La DREAL ne recense aucun élément particulier sur la commune de Maure de Bretagne.

5.7.1 Les incidences du PLU sur l'environnement

La protection des espaces naturels, de la biodiversité figure parmi les principaux objectifs du PLU, de nombreuses dispositions inscrites dans le PLU permettent la protection et la préservation de ces milieux au travers la mise en place de zones N, de la protection liée aux Espaces Boisés Classés, de la protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, de la réalisation d'un inventaire des zones humides annexé au PLU.

Le PLU affiche la volonté de freiner les dynamiques d'étalement urbain au travers la création de formes urbaines plus denses notamment dans le bourg, il est privilégié une urbanisation d'ensemble au lieu d'une urbanisation au coup par coup, les espaces ouverts à l'urbanisation ont été fortement réduits.

Le PLU affiche la volonté de freiner le mitage au travers l'ouverture de quelques hameaux constructibles contrairement à la politique actuelle.

Ces dynamiques, à l'origine de consommation et de fragmentation de milieux naturels nuisent au maintien des continuités écologiques et à la biodiversité en général.

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue donc une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

La protection du bocage et des boisements / bosquets au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU est une mesure favorable à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques, ces secteurs constituant des habitats pour différentes espèces végétales et animales

La délimitation de l'espace agricole constitue également une mesure permettant de protéger les espaces naturels

5.7.2 Le PLU et l'évaluation environnementale

Suite à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, le PLU de Maure de Bretagne n'est pas susceptible d'être soumis à une évaluation environnementale.

Article L121-10

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 16](#)

I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :

1° Les directives territoriales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à [l'article L. 145-7](#).

II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

La commune de Maure de Bretagne n'est donc pas concernée par ces dispositions.

L'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme précise les conditions de réalisation de cette évaluation environnementale.

*Article R*121-14*

Modifié par [Décret n°2010-1178 du 6 octobre 2010 - art. 2](#)

I.-Font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section :

1° Les directives territoriales d'aménagement ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;

4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

5° Les schémas de cohérence territoriale ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.

II.-Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

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

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

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

Après lecture de cet article, il apparaît que la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas justifiée pour les raisons suivantes :

- la commune de Maure de Bretagne est couverte par le SCOT du Pays de Redon et Vilaine approuvé le 14 décembre 2010 et doté d'une évaluation environnementale (à partir de la page 266 du Rapport de Présentation)

- la commune de Maure de Bretagne a certes une superficie supérieure à 5000 hectares mais la commune a une population inférieure à 10000 habitants,

- le PLU de Maure de Bretagne ne prévoit pas la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ; le PLU de Maure de Bretagne compte 21 hectares de zones AU.

5.8 Les objectifs de la Loi SRU enrichis du Grenelle 2 de l'Environnement

Les élus assez soucieux de l'écologie et de la préservation de l'environnement, ont pris en compte plusieurs thématiques du Grenelle de l'Environnement dans leur projet de PLU. Ainsi, il a été pris en compte les 4 grands principes de la Loi SRU version Grenelle 2

5.8.1 Le principe du développement durable

Le PLU de Maure de Bretagne respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU compte 10.29 hectares réservés pour le développement de l'urbanisation future, il est réservé moins d'hectares que nécessaire pour l'accueil de la population future (voir détail déjà cité) afin de favoriser une densité plus élevée et donc moins consommer d'hectares pour l'urbanisation.

- l'identification de zones spécifiques correspondant à un type de bâti, l'instauration du permis de démolir, le report des périmètres liés aux Monuments Historiques, l'article 11 des zones UC, A, Nr, Ar et Ah permettent de viser la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable

- l'identification de zones agricoles et naturelles, la préservation des haies et des boisements au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du Code de l'Urbanisme, les boisements classés, les zones humides, les continuités écologiques classées en zone N... permettent la préservation des espaces affectées à l'activité agricole et permettent de protéger ces sites naturels.

5.8.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale

Le PLU de Maure de Bretagne respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- des orientations d'aménagement et de programmation ont été édictées sur les zones AU, elles indiquent notamment des principes de voirie, de continuités piétonnes, les éléments paysagers existants à préserver, la gestion pluviale, quelques caractéristiques pour l'implantation du bâti afin de favoriser des implantations visant à améliorer les performances énergétiques

- le règlement des différents zones urbaines notamment UC, UE et 1 AC et 1 AUE permet l'implantation d'un bâti mixte composé de bâti individuel, de collectifs..., le règlement n'interdit pas la mixité au sein du bâti et permet de mélanger l'habitat à l'activité.

La mixité des fonctions au sein du bourg sera toujours possible, elle existe déjà aujourd'hui tout comme au sein de l'espace rural.

- la réduction des gaz à effet de serre, c'est un objectif difficile à respecter sur la commune de Maure de Bretagne, en effet, la commune offre assez peu d'emplois sur son territoire, les déplacements domicile / travail sont importants ainsi que les déplacements liés aux courses en supermarché.

Cependant, à l'échelle locale et à l'échelle du bourg, la commune respecte cette orientation en poursuivant la création de sentiers piétons au sein des nouvelles zones d'habitat afin de permettre de relier l'existant.

La commune prévoit également la continuité de son réaménagement du centre bourg afin de favoriser les déplacements piétons notamment entre les différents équipements collectifs.

Du fait du projet de fusion avec Mernel, il a été favorisé le maintien des zones AU situé à moins de 1 km des écoles afin de permettre le ramassage scolaires mais aussi les déplacements piétons pour relier les écoles, le plateau sportif et le collège.

Cependant, la commune à son échelle peut difficilement favoriser les transports collectifs, ceux-ci dépendants du Conseil Général, le covoiturage existe comme en témoigne les demandes affichées en mairie.

5.8.3 Le principe de la protection de l'environnement

Le PLU de Maure de Bretagne respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la préservation de l'environnement avec la création des zones N sur le territoire communal Le PLU protège de nombreuses haies et boisements, mais aussi les zones humides.

L'identification de ces éléments écologiques devrait permettre le maintien ou le retour des continuités écologiques présentes sur la commune.

- la préservation des énergies renouvelables, la commune encourage la création et l'utilisation des dessertes piétonnes afin de limiter les déplacements notamment dans le centre bourg.

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU compte 10 hectares réservés pour le développement de l'urbanisation future, il est réservé moins d'hectares que nécessaire pour

l'accueil de la population future (voir détail déjà cité) afin de favoriser une densité plus élevée et donc moins consommer d'hectares pour l'urbanisation.

- la préservation de la biodiversité : les zones humides et les captages d'eau potable sont identifiés sur les plans de zonage du PLU, ils bénéficient également d'une protection adaptée avec des mentions dans le règlement des zones concernées.

De plus, les continuités écologiques sont également identifiées dans le PLU à l'aide des nombreuses haies identifiées sur les plans, les boisements et grandes coulées vertes du bourg sont également repérées et protégées dans le PLU.

5.8.4 Le principe de la consommation modérée de l'espace

Ce point a déjà été abordé dans une partie spécifique dédiée à la consommation de l'espace.

5.9 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement

5.9.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone

Dans le cadre des compétences qui relèvent directement de la collectivité, la réduction des émissions de gaz à effet de serre s'inscrit pleinement dans le projet avec :

- le regroupement de l'habitat principalement au cœur du bourg, aucune zone AU n'aboutit à une extension du bourg
- le renouvellement des formes urbaines permettant un développement urbain plus compact et moins favorable aux déperditions d'énergie dans les logements,
- la limitation des distances et la recherche de formes alternatives de déplacements par les modes doux en particulier,
- les droits à construire dans les écarts ont été très fortement réduits par rapport au POS, toutes les parcelles situées en extension d'urbanisation ont été supprimées.

Tous ces éléments permettent d'orienter les ménages vers plus de proximité par rapport aux services et vers une limitation des déplacements motorisés en cœur de bourg.

Par la création de sentiers piétons à l'échelle du bourg notamment facilitant les déplacements quotidiens notamment pour les écoles, la commune participera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le règlement du PLU toutes zones confondues permet également les récupérateurs d'eau et l'article 11 permet l'implantation et la construction d'habitat élaboré avec des techniques durables. Les orientations d'aménagement des zones AU comportent également des prescriptions favorisant cette réduction (implantation des constructions notamment).

Tous ces éléments permettent à la commune de Maure de Bretagne de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

5.9.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme

Les nouvelles constructions devront tenir compte des mesures liées à la réduction de la consommation énergétique faible conformément à la réglementation en vigueur.

Cet élément est assez récent, ainsi il n'est pas fixé de règle particulière dans le PLU, il est souhaité attendre plus de détails sur la réglementation.

Une modification du règlement du PLU pourra être envisagée.

De plus, les nouvelles constructions devront respecter les nouvelles normes liées à la mise en application de la RT 2012,

Pour rappel, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne, tout en suscitant :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

L'entrée en vigueur de cette mesure favorisera l'amélioration énergétique des bâtiments.

De plus, le PLU n'interdit pas la mise en place de solutions individuelles de production d'énergie notamment solaire, ce qui renforcera la production énergétique présente sur le territoire communale.

Le projet de PLU favorisera quant à lui un urbanisme économe en ressources foncières comme expliqué précédemment.

Les formes plus denses et plus attentives à l'exposition des constructions, prévues pour l'urbanisation, permettent de générer des économies en termes de dépense énergétique, tant en termes de déplacement que pour les déperditions thermiques des constructions.

5.9.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité

A l'échelle de la commune, cet objectif est assez difficile à réaliser, cependant la commune y contribue en prévoyant le développement des continuités piétonnes entre l'existant et les futures zones d'accueil de l'habitat.

La politique de transports ne dépend pas de la commune mais du Conseil Général, la commune soutiendra la politique mise en œuvre.

5.9.4 Préservation de la biodiversité

La commune contribue à assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats.

Les haies, bois, vallées, continuités écologiques, cours d'eau et zones humides, captage d'eau potable ont été repérés sur les plans de zonage, une protection adaptée permet leur préservation et leur protection.

5.9.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé

Concernant le risque inondation, il n'est pas implanté de nouvelles constructions dans des secteurs inondables.

En attendant la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales, suite à la connaissance du terrain par les élus, il est réservé des emplacements pour la mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales.

De même, le secteur de La Gilardais qui présente des risques concernant l'écoulement des eaux pluviales est classé en zone 2 AU afin de permettre l'aménagement du secteur avant son urbanisation.

Concernant les déchets, les élus soutiendront la politique menée par la Communauté de Communes, la gestion des déchets.

L'annexe sanitaire décrit les modes de collecte des ordures ménagères.

Le tri sélectif est mis en œuvre pour l'ensemble des déchets ménagers (verres, papier, conserves, cartons, etc.)

Concernant la préservation de la santé, les élus ne sont pas favorables à l'agrandissement du parc éolien présent sur la commune du fait de la proximité avec les habitations et des potentiels risques encourus par la population, ainsi les éoliennes ne sont autorisées que dans des zones bien spécifiques au PLU.

Afin de limiter les risques (explosion par exemple) et les nuisances (bruit, poussière, trafic...), les élus n'ont pas souhaité permettre le développement de l'urbanisation autour du site industriel de Villeneuve alors que ce site était constructible dans le POS.

La préservation de la qualité de l'air et donc de la santé passe par la limitation des émissions de gaz polluants.

Dès lors, l'objectif de réduction de la circulation automobile inscrit dans l'équilibre général du Plan Local d'Urbanisme cherche à limiter les pollutions atmosphériques.

De plus, le fort taux de linéaire de haies joue là aussi un rôle important de régulation du climat et d'absorption du CO² présent dans l'atmosphère. Le PLU a protégé de nombreuses haies et boisements au titre de la loi Paysage.

5.9.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

A l'échelle de la commune de Maure de Bretagne, il n'y a pas d'élément particulier, cet élément n'est pas géré à l'échelle communale.

6 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour une commune.

Il convient donc de poursuivre et de conforter les mesures déjà menées pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

6.1 Le patrimoine ancien

Le permis de démolir a été institué sur l'ensemble de l'habitat ancien du bourg (zone UC), il est lié au périmètre des Monuments Historiques.

Afin de préserver le maintien du bâti ancien et d'éviter la multiplication des ruines sur le territoire communal, le changement de destination du bâti est autorisé sous certaines conditions

Le changement de destination permet de perpétuer ce patrimoine tout en l'adaptant à la mutation des usages notamment lorsque l'activité agricole a disparu.

L'article 11 des zones UC, A, Nr, Ar et Ah possède un alinéa qui permet de prendre en compte ce patrimoine, il prévoit que les rénovations et extensions de tous les bâtiments doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.

L'article 2 des zones A et Nr, Ar et Ah règlement le changement de destination et limite notamment les extensions de ce bâti.

De plus, une partie du centre bourg est couvert par le périmètre de 500 m lié aux Monuments Historiques, ainsi toute demande est soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il a été identifié sur les plans de zonage du bâti au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, il s'agit notamment du bâti ancien lié aux châteaux, manoirs, chapelles, croix, oratoires...

Ces constructions sont soumises au permis de démolir

Enfin, le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

6.2 Le patrimoine archéologique

L'existence du patrimoine archéologique assez présent sur la commune est identifiée dans l'état initial de l'environnement et en annexe 6 « patrimoine archéologique » au dossier de PLU

D'un point de vue réglementaire, il a été rappelé, dans les annexes et dans le règlement, que :

- aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie

- dans le secteur où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur Le Préfet en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du code pénal).

Pour rappel, une zone NL a été créée sur un site archéologique, elle contribuera à la protection de ce patrimoine (chapelle du Rotz).

Toutes ces mesures concourent à la préservation du patrimoine ancien, un des principes du PADD.

7 PRISE EN COMPTE DES LOIS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

7.1 Quelques lois

7.1.1 Loi Paysage

Le diagnostic a identifié les différents paysages présents sur la commune et décrit ces différents paysages.

Le PADD mentionne le souhait des élus de préserver les paysages et l'environnement naturel.

Le plan de zonage a identifié les différents éléments paysagers au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU (bois, haies, patrimoine bâti), les espaces boisés classés EBC, les zones humides, les cours d'eau et vallées.

Le règlement notamment de la zone A et N permet de gérer la constructibilité sur ces zones et contient des règles spécifiques (articles 11 et 13) visant à préserver ces éléments.

Ces différents éléments apparaissent de nature à garantir le respect de la Loi.

En résumé, si la mise en œuvre d'un PLU au travers des secteurs d'extension urbaine à nécessairement un impact sur les zones concernées, passant d'une vocation naturelle à une vocation urbaine, néanmoins, le projet s'est attaché à les limiter autant que possible et tend à une amélioration de la prise en compte de cet environnement sensible :

- protection stricte des espaces les plus sensibles avec identification des zones humides et des cours d'eau par un classement en zone naturelle
- prise en compte des milieux d'intérêt paysager (SCOT)
- renforcement de la protection du maillage bocager et des boisements par un repérage en Espace Boisé Classé et l'identification au titre du L.123-1-5,7° de haies à préserver compte tenu de leur intérêt paysager

L'incidence de la mise en œuvre du PLU sur la protection des milieux naturels est globalement positive.

7.1.2 Loi d'Orientation Agricole et Loi d'Orientation Forestière

Il s'agit d'assurer la durabilité de l'activité agricole sur le territoire communal, la partie forestière étant moins importante du fait de la faible présence boisée sur la commune, cependant l'ensemble des boisements et bosquets est identifié en EBC ou en éléments du paysage à préserver.

La mise en place d'un document d'urbanisme sur la commune permettra aux élus de gérer au mieux l'urbanisme communal.

L'application du PLU aura pour conséquence de permettre une économie de l'espace comme cela a été démontré précédemment, une densité de 17 logements à l'hectare sera également établie sur les zones d'urbanisation à venir ce qui permettra également de préserver l'espace rural.

L'interdiction de nouvelles constructions en campagne permet également de préserver l'espace rural.

7.1.3 Loi pour la protection de l'environnement

Le risque sismique, les nouvelles constructions devront prendre en compte les normes en vigueur afin de se prémunir de ce risque.

Les espaces naturels sont pris en compte au travers diverses mesures déjà décrites précédemment.

7.1.4 Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Le PLU et le PADD essaye de favoriser les économies d'énergie en favorisant les déplacements doux dans le bourg et en limitant l'utilisation de la voiture

7.1.5 Loi de protection des sites archéologiques

Les sites identifiés par le service régional de l'archéologie ont été reportés sur le plan de zonage, mention est faite de la réglementation dans le règlement et dans les annexes du PLU.

7.2 Prise en compte des documents supracommunaux

7.2.1 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Maure de Bretagne

A ce jour, il n'y a pas de PLH mis en place sur la Communauté de Communes du Pays de Maure de Bretagne.

7.2.2 Le SCOT du Pays de Redon et Vilaine

Les grandes orientations du PADD ont été prises en compte par le PLU comme l'illustre le tableau ci-dessous/

Thème 1: typologie urbaine et villageoise pour une nouvelle organisation du territoire	croissance démographique nécessaire pour permettre le renouvellement de la population et l'occupation des équipements croissance compatible avec les données démographique du SCOT
Thème 2: Projet de territoire protégeant et valorisant les espaces et sites naturels	
Préserver les espaces agricoles et naturels pour garantir les équilibres et les continuités préserver le capital foncier agricole préserver les zones humides et garantir les équilibres hydrographiques	Les corridors écologiques sont identifiés et protégés en zone N prise en compte de la trame verte et bleue avec les zones N, les haies, les boisements, les zones humides et cours d'eau les boisements et haies sont identifiés et protégés une zone agricole est définie au PLU présentation dans le diagnostic délimitation d'une zone agricole réservée aux agriculteurs pas de nouvelles constructions à moins de 100 m d'une exploitation agricole changement de destination soumis à conditions pas de création d'habitat isolé (sauf exploitation agricole) analyse agricole dans le diagnostic du PLU inventaire des zones humides et des cours d'eau annexé au PLU
Thème 3: un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages	description des paysages communaux dans le diagnostic préservation des paysages avec la zone A, Ab ou N orientation d'aménagement pour les zones AU analyse de l'architecture dans le diagnostic et identification de bâti à préserver
Thème 4: un projet de territoire se préservant des risques	il n'y a pas d'élément particulier à l'échelle de la commune
Thème 5 l'accueil de population nouvelle	respect des données démographiques du SCOT respect des superficies du SCOT pour les zones AU densification des opérations d'ensemble et des dents creuses identification de la capacité d'accueil des zones U, AU et des hameaux le PLU ne prévoit pas de secteur réservé pour le logement social mais le règlement ne l'interdit pas

Thème 6 développer un cadre de vie durable Assurer une gestion économe de l'espace	densité de 17 logements à l'hectare pour les zones AU et inscrites dans les orientations d'aménagement orientations d'aménagement sur les zones AU réduction des superficies ouvertes à l'urbanisation dans les zones U et en campagne pas d'extension de hameau, étude particulière des hameaux et repérage des dents creuses
Thème 7 les déplacements et les transports	création de liaisons douces à l'échelle communale recentrage de l'urbanisation sur le cœur du bourg afin de créer une véritable entité urbaine
Thème 8 un projet de territoire durable	annexes sanitaires et déchets réalisés réduction des zones à urbaniser = réduction des gaz à effet de serre la réglementation du PLU n'interdit pas le recours aux énergies renouvelables les orientations d'aménagement préconisent la prise en compte de l'ensoleillement
Thème 9 l'accueil touristique	Création de zones NL sur les lieux accueillant de l'activité touristique
Thème 10 l'activité, les commerces	Identification des zones d'activités selon l'activité présente sur le site Réalisation d'une note présentant l'activité sur la commune de Maure Création d'une zone réservée à l'extension du site de Bellevue

7.2.3 Le SDAGE Loire Bretagne

Le PLU répond à quelques objectifs du SDAGE au travers des points suivants :

La protection des continuités écologiques au travers la création des zones N sur les différentes vallées, sur l'identification des haies et des boisements.

La protection des zones humides, un inventaire des zones humides et des cours est annexé au PLU, le règlement du PLU interdit toute construction et règlemente l'utilisation des sols.

Les autres dispositions du SDAGE n'entrent pas dans le champ de compétences de ce PLU, cependant le PLU ne devrait pas aller à l'encontre de ces autres dispositions.

7.2.4 Le SAGE Vilaine

Le PLU prend en compte plusieurs actions du SAGE Vilaine :

Lutte contre les pollutions diffuses : le PLU impose une densité de 17 logements à l'hectare pour les zones AU, cette densité vise à permettre de limiter entre autres l'imperméabilisation des sols, source de pollution avec le ruissellement.

Le règlement du PLU (article 4) permet aussi de limiter la pollution en règlementant les eaux pluviales et les eaux usées.

Protéger et sécuriser la distribution en eau potable : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune

Mieux épurer les rejets domestiques et industriels :

Mieux connaître les débits et gérer les étiages :

Economiser l'eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau de distribution de l'eau potable.

L'article 4 du règlement encourage également les habitants à récupérer les eaux pluviales notamment pour l'arrosage, ce qui a pour effet d'économiser à terme l'eau potable.

Maîtriser le développement de l'irrigation : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune.

Optimiser la gestion des grands ouvrages il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune.

Connaître et prendre en compte les eaux souterraines il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune.

Les zones humides : l'inventaire des zones humides et des cours d'eau est joint en annexe du PLU, ces éléments sont reportés sur le plan de zonage et bénéficient d'un paragraphe dans le règlement des zones concernées règlementant l'occupation et l'utilisation du sol : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

Ruisseaux, rivières et étangs : ces éléments sont pris en compte dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.

Retrouver des poissons de qualité : le PLU protège les cours d'eau, il participe ainsi à la réalisation de cet objectif

7.2.5 Le plan départemental de gestion des déchets

Le plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2003, en révision

Le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral le 06 mars 2003.

Le PLU au travers de l'annexe déchets (annexes sanitaires) établit un diagnostic du traitement des déchets et indique une prévision du tonnage à venir en cas d'urbanisation nouvelle.

8 RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX

Les principes légaux du Code de l'urbanisme sont énoncés dans les articles L 110 et L 121-1. Le zonage doit être compatible avec ces principes.

8.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

Le Plan Local d'Urbanisme respecte le principe de gestion économe des sols.

La commune a pour objectif une population communale de 3800 habitants d'ici 2025.

Ainsi, il a été ouvert à l'urbanisation 12.90 hectares de zones AU.

A raison de 17 logements l'hectare, ces zones permettront de construire environ 220 logements par an.

Les 12.90 hectares réservés pour l'extension de l'urbanisation permettent l'accueil de 220 logements si l'on se base sur une moyenne de 17 logements à l'hectare

Ces 220 nouveaux logements seront insuffisants pour accueillir la nouvelle population espérée : à raison de 2.2 personnes par logement, ces 220 nouveaux logements permettent l'accueil de 484 nouvelles personnes, soit une population égale à 3684 habitants.

Cependant, comme il a été vu, il reste de nombreuses dents creuses non construites en zones U (environ 4 hectares), ainsi ces superficies doivent être prises en compte et permettront l'accueil d'une population supplémentaire. L'urbanisation en campagne doit être également prise en compte, environ 66 nouveaux habitants

Au total, le PLU de Maure de Bretagne compte juste assez de superficies nécessaires pour l'accueil de la population nouvelle. Afin de respecter l'objectif d'accueil de la population, la densité pourra être plus importante (comme c'est le cas sur la résidence des Iris) ce qui permettra une économie plus importante de l'espace rural.

Au final le projet de zonage du PLU de Maure de Bretagne respecte bien toutes les orientations du SCOT du Pays de Redon et les orientations du Code de l'Urbanisme.

Il favorise une consommation restreinte de l'espace rural et agricole en matière d'habitat notamment en réduisant très fortement les secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation.

8.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme

Issu de la Loi SRU, il définit les principes qui précisent en matière d'urbanisme les principes de développement durable :

- Assurer l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.

Ce principe est assuré par la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Redon.

- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat. Ce principe est largement affirmé dans les objectifs du PLU et dans le PADD lui-même et démontré dans sa traduction en terme de zonage et de réglementation.

- Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.

Ce principe est assuré par :

- sur 6676 hectares, la commune compte hectares occupés par de la zone agricole ou de la zone N, les zones à urbaniser ne représentent que 21 hectares, le PLU respecte donc bien une utilisation économe du sol.

De plus, toutes ces zones étaient déjà ouvertes à l'urbanisation dans les précédents documents d'urbanisme, le PLU ne compte aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation.

- La maîtrise des besoins de déplacement se traduit par la mixité urbaine et par le développement des sentiers piétons et cyclables,

- La préservation de la qualité de l'air passe par la maîtrise des déplacements, le PLU favorise le développement des liaisons douces notamment dans les nouvelles opérations.

- La préservation de la qualité du sol se traduit par la limitation des droits d'utilisation du sol afin de préserver les exploitations agricoles, au niveau des sièges et des terres afin de préserver les surfaces nécessaires au plan d'épandage

- La préservation des espaces naturels se traduit par la préservation des secteurs présentant un fort caractère environnemental (secteur inclus en zone N) mais aussi par la préservation de plusieurs boisements et de nombreux secteurs avec des haies bocagères.

VII. TABLEAU DE SURFACE

1 TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU EN VIGUEUR

La communes ne disposent pas de tableau des superficies du PLU en vigueur à jour. Les données issues des modifications ne semblent pas être incluses dans le tableau dont dispose la commune.

Les données ne correspondent pas aux superficies constatées suite à la réalisation du zonage du PLU approuvé.

2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES DU PLU

ZONES URBAINES	
UC	11.70 hectares
Sous total des zones UC	11.70 hectares
UEe	1.47 hectare
UE Le Talus	6.77 hectares
UE Résidence du Presbytère	0.46 hectare
UE du Collège	1.91 hectare
UE nord	36.17 hectares
UE de la Gilardais	0.25 hectare
UE de Villeneuve	0.18 hectare
UE des Epines	2.5 hectares
UE sud	23.88 hectares
UE La Perchelais	8.8 hectares
UE Bouitin	6.3 hectares
Sous total des zones UE	88.69 hectares
UL du stade	4.62 hectares
UL centre culturel du Rotz	2.61 hectares
Sous total des zones UL	7.23 hectares
UAa Bellevue	11.52 hectares
UAa Cardinal	0.74 hectare
UAi Bretagne Routage	4.48 hectares
UAa Gam Vert	0.97 hectare
UAi de la mairie	0.47 hectare
UAi de Villeneuve	3.93 hectares
UA du stade	0.05 hectare
Sous total des zones UA	22.16 hectares
Total des zones urbaines	129.78 hectares

3 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES A URBANISER DU PLU

ZONES A URBANISER	
1 AUC équipement senior	0.60 hectare
1 AUC de la mairie	0.50 hectare
Sous total des zones pour l'habitat 1 AUC	1.10 hectare
1 AUE Les Epines	1.94 hectare
1 AUE Pont Morin	0.52 hectare
1 AUE Les Iris	1.10 hectare
Sous total des zones pour l'habitat 1 AUE	3.56 hectares
1 AUA de Bellevue	3.48 hectares
Sous total des zones 1 AU	8.14 hectares
2 AU de La Gilardais	2.81 hectares
2 AU La Chenelais	3.90 hectares
2 AU La Lambardais	2.13 hectares
2 AUEe	1.16 hectare
2 AUL	2.62 hectares
Sous total des zones pour l'habitat 2 AU	4.94 hectares
Sous total des zones 2 AU	12.62 hectares
Total des zones réservées pour l'habitat	12.90 hectares
Total des zones à urbaniser	20.76 hectares

4 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLU

ZONES NATURELLES	
NL RD 772	0.69 hectare
NL de la mairie	1.20 hectare
NL de l'Eglise	2.69 hectares
NL de la Gilardais et voie verte	35.68 hectares
Sous total des zones NL	40.26 hectares
Nc de Quéhougat	4.06 hectares
Nc de La Lande des Clôtures	17.32 hectares
Sous total des zones Nc	21.38 hectares
N vallée du Combs	197.91 hectares
N liées aux boisements	169.93 hectares
N autres (liées aux boisements - cours d'eau)	324.08 hectares
N du Plessis	59.18 hectares
N de Ropernard	118.27 hectares
Sous total des zones N	869.37 hectares
Nr	0.72 hectare
Nse	15.30 hectares
Total des zones naturelles	931.01 hectares

ZONES AGRICOLES	
Ar	160.09 hectares
Ae (éoliennes)	0.77 hectare
Ah	36.19 hectares
Sous total des zones agricoles	197.05 hectares
A	5397.4 hectares
Total des zones agricoles	5594.45 hectares

5 TABLEAU RECAPITULATIF DU ZONAGE DU PLU

ZONES URBAINES	
UC	11.7
UE	88.69
UA	22.16
UL	7.23
Total des zones urbaines	129.78 hectares
1 AUC	1.1
1 AUE	3.56
1 AUA	3.48
Sous total des zones 1 AU	8.14
2 AU	12.62
Total des zones réservées pour l'habitat	12.9
Total des zones à urbaniser	20.76 hectares
ZONES NATURELLES	
NL	40.26
Nc	21.38
N	869.37
Nr	0.72
Nse	15.3
Total des zones naturelles	931.01 hectares
ZONES AGRICOLES	
Ar	160.09
Ah	36.19
Ae (éoliennes)	0.77
A	5397.4
Total des zones agricoles	5594.45 hectares
Superficie totale	6676 hectares

VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

La loi Engagement National pour l'Environnement précise que les communes doivent procéder à une évaluation de leur Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de cette évaluation, la commune doit procéder, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans, à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du PLU, à une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous.

1 INDICATEURS LIES A L'HABITAT

Les indicateurs liés à l'évolution de l'habitat ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé.

Il s'agit de considérer les indicateurs :

- Nombre de permis de construire instruits par année
- Nombre de permis de construire délivrés par année
- Progression de la population par année
- Progression du nombre de ménages par année
- Rapport entre la progression démographique et les ménages
- Nombre de logements sociaux créés
- Nombre de logements collectifs créés

Il est également utile de tenir compte des surfaces ouvertes à l'urbanisation mais pas encore urbanisées ou encore des surfaces ouvertes à l'urbanisation couvertes par des orientations d'aménagement pas encore utilisées.

Ces indicateurs doivent aider la commune de Maure de Bretagne à suivre l'évolution structurelle de son territoire et décider de la nécessité de revoir son document d'urbanisme.

Suivre l'évolution du nombre de permis de construire déposés permet d'analyser l'attractivité et le dynamisme de la commune.

Connaître le nombre de permis délivrés permet de contrôler aussi le rythme de la construction et voir si celui-ci est cohérent avec les superficies urbanisables prévues.

C'est un moyen d'évaluer la pertinence et la justesse du projet mis en place (règlement, surfaces urbanisées...).

Il reste pertinent de distinguer les permis délivrés pour la construction neuve et ceux pour la rénovation ou le changement de destination.
De plus, il serait bien de pouvoir dissocier les nouveaux permis dans le bourg et ceux dans la campagne.

Etudier les rapports démographiques est indispensable pour vérifier si la commune poursuit ses objectifs de population et de densité.

2 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Le tableau ci-dessous permet de préciser les indicateurs qui permettront de procéder à son évaluation au regard des objectifs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des objectifs de limitation de la consommation d'espace et de respect de l'environnement.

	Indicateur	Description	Unité	Fréquence	Thématique renseignée	sources des données
	Circulation	Suivre le nombre de véhicules par jour sur les axes routiers	véhicules / jour	annuelle	climat et changement climatique, lutte contre le bruit et contre les pollutions	Conseil Général
Mobilité	Transports en commun	Suivre la fréquentation et l'efficacité des transports alternatifs à la voiture	nombre de voyageurs fréquence	annuelle		
	Déplacements doux	quantifier les linéaires créés	km	annuelle		commune
Préservation de l'espace agricole et naturels	Part de la SAU	Connaître la présence agricole sur le territoire communal	hectare et % de la surface communale	tous les 3 ans	Préserver l'activité agricole	Chambre d'Agriculture
	Nombre d'agriculteurs	Connaître la présence agricole sur le territoire communal	nombre	tous les 3 ans		
	Espaces boisés	Evaluer l'entretien et la présence des boisements protégés et répertoriés	hectare	tous les 3 ans	préservation du patrimoine naturel	commune
	Haies	Evaluer la présence et les plantations de haies	km	tous les 3 ans		commune, CG et Chambre d'agriculture
	Zones N	Evaluer les surfaces protégées repérées au plan de zonage	hectare	tous les 3 ans		Communauté de Communes
	zones humides	évaluer l'état des zones humides et évaluer leur préservation	hectare	annuelle		Syndicat de l'Oust et SAGE
Production d'énergie	production d'énergie renouvelable	estimation de la production d'énergie renouvelable	nombre d'installations	annuelle	Préservation du climat et valorisation de la ressource énergétique	ADEME ou DREAL
	Déchets collectés	suivi des ordures ménagères	tonne / an	annuelle	lutte pour la diminution des déchets	commune
Qualité des eaux	volume d'eau consommé	suivi du volume d'eau consommé par les habitants	m/habitant	annuelle	préservation des ressources naturelles	syndicat des eaux
	station d'épuration	évaluer la performance de la station d'épuration et repérer les problèmes	équivalent / hab	annuelle		syndicat des eaux et commune