

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Approbation en date du 10 juin 2024



COMMUNE DE VERGÉAL

Table des matières

PRÉAMBULE.....	4
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	7
1 L'évolution démographique	8
2 L'habitat	12
3 La situation socio-économique	18
4 Les déplacements	32
5 Le fonctionnement urbain	35
CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	39
1 L'environnement physique	40
2 L'environnement biologique	47
3 L'analyse paysagère	60
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	63
5 La gestion des ressources	74
6 Les pollutions et nuisances	79
7 Les risques majeurs	85
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS.....	91
1 Rappel réglementaire	92
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	93
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	97
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs.....	98
2 L'habitat	102
3 L'activité économique	119
4 Les espaces naturels récréatifs du bourg	125
5 La mobilité.....	127
6 La biodiversité	129
7 Les paysages	132
8 Les risques naturels	134
CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL.....	136
1 Les différentes zones du PLU	137
2 Justifications et objectifs des différentes zones	138
CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU	155
1 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience	156
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU.....	157
CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	158
1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche.....	159
2 Les incidences du PADD sur l'environnement	162
Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement	163
3 Les autres incidences sur la composante environnementale	170
CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS.....	183
1 La compatibilité avec les documents supérieurs	184
CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI.....	191

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

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

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis 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.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE VERGÉAL

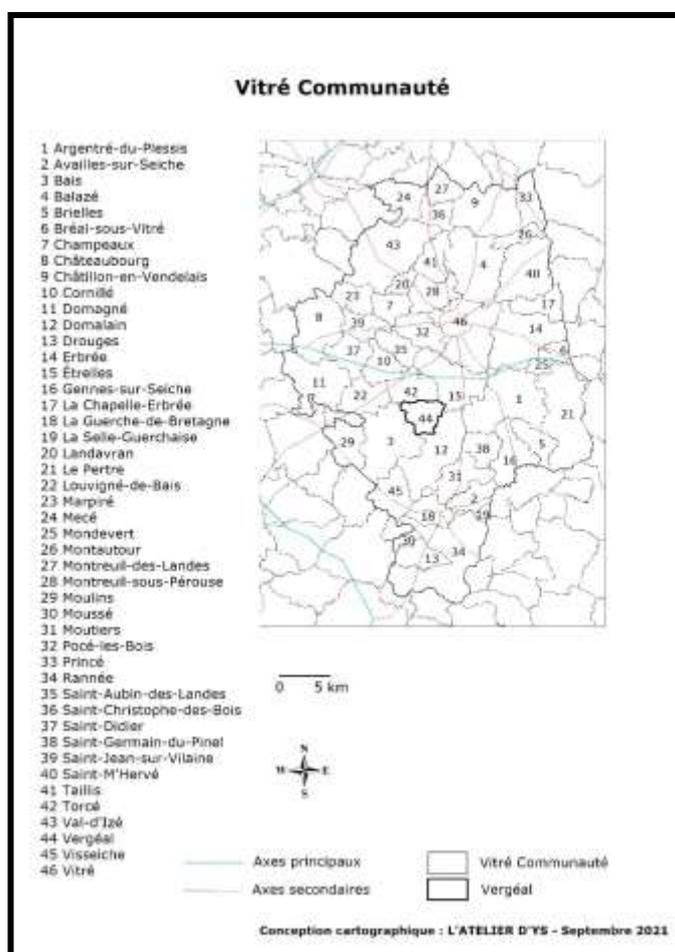
VERGÉAL se situe à l'est du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une trentaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 121 hectares. Sa population est de 801 habitants en 2018.

Les communes limitrophes de VERGÉAL sont :

- Torcé et Étréles au nord,
- Bais à l'ouest,
- Domalain à l'est.

VERGÉAL fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 81 000 habitants.



Administrativement, VERGÉAL est rattachée au canton de La Guerche-de-Bretagne et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 108 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

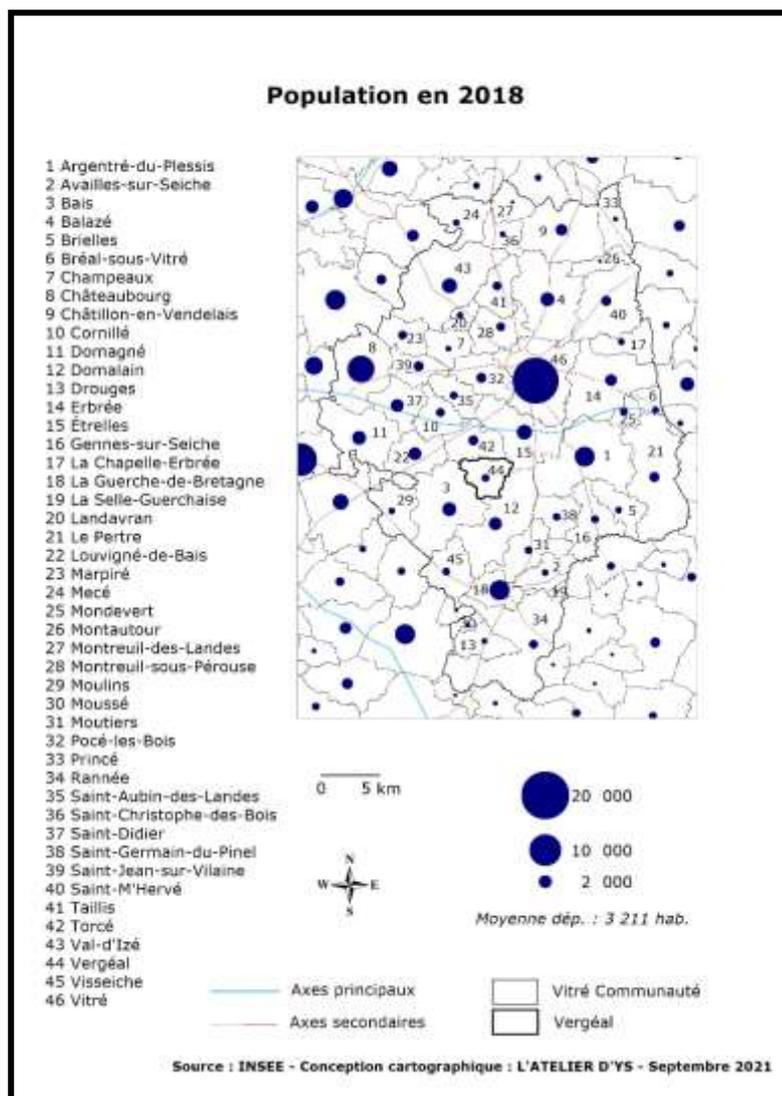
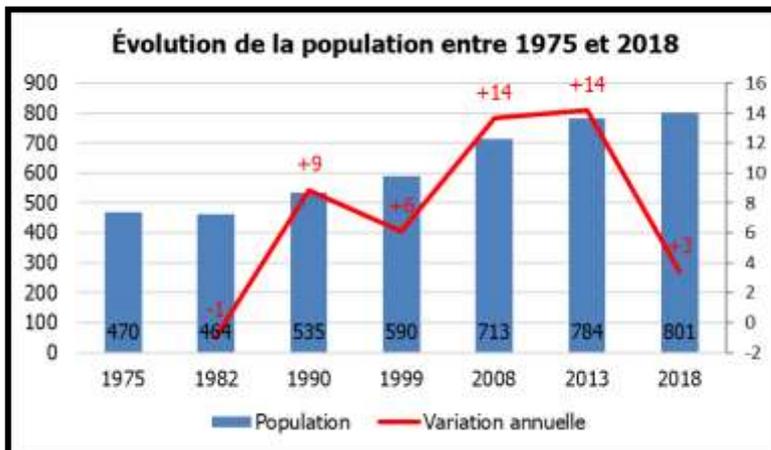
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

1.1 Un rythme de croissance qui diminue...

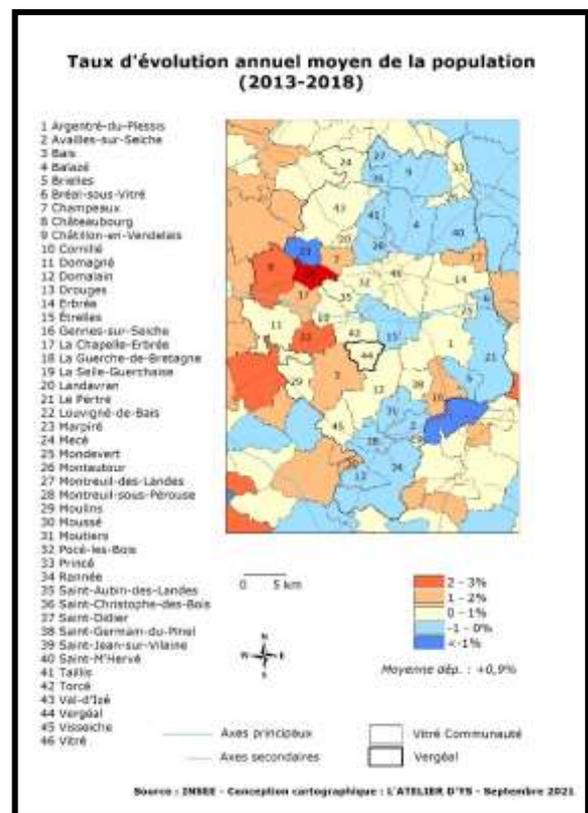
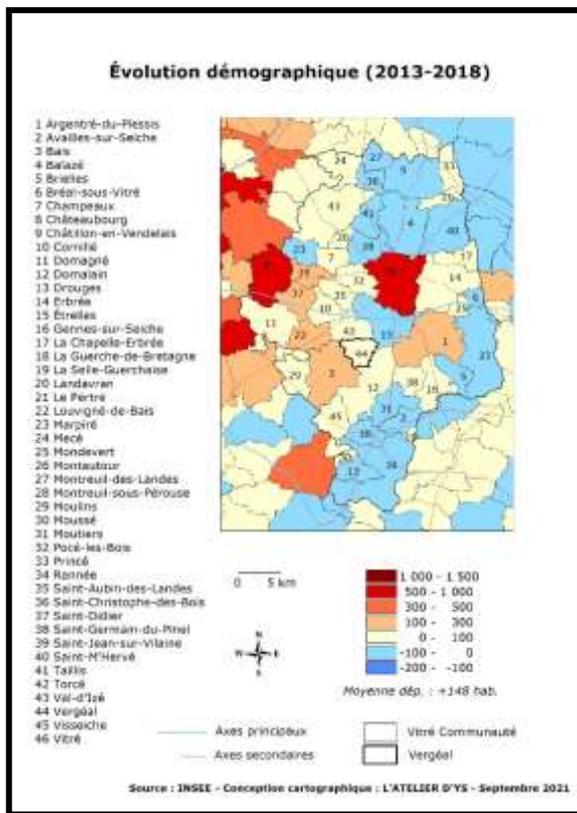
Depuis 1975, la population de VERGÉAL ne cesse de croître, mais à des rythmes variés :

- une stagnation de la population de 1975 à 1982.
- une croissance soutenue voire très soutenue entre 1982 et 2013.
- une croissance beaucoup plus faible depuis 2013.



Avec 801 habitants en 2018, VERGÉAL constitue une petite commune de la Communauté d'Agglomération.

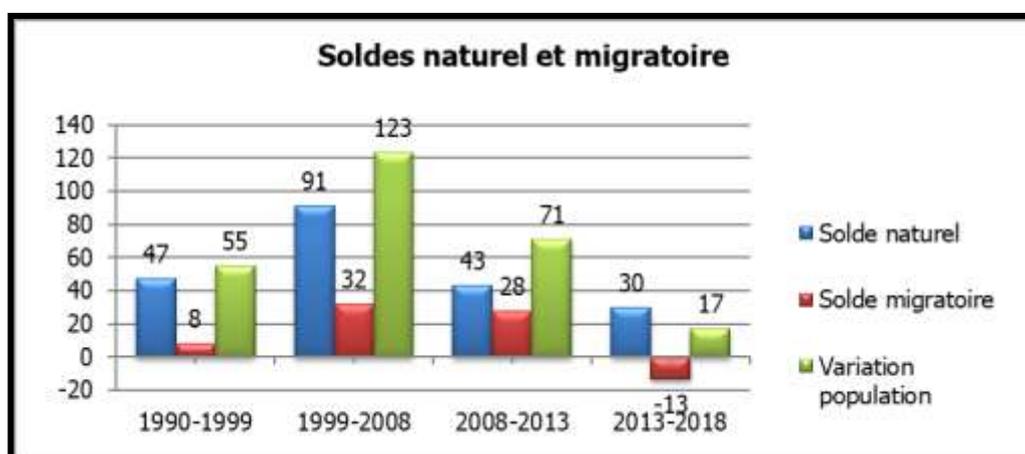
Comme 28 autres communes de la Communauté d'Agglomération, VERGÉAL a gagné des habitants entre 2013 et 2018. Néanmoins, preuve d'une croissance démographique limitée, le taux d'évolution annuel moyen de la population Vergéalaïse n'est que de +0,4% lors de la dernière période intercensitaire.



1.2 ...en raison d'un déficit migratoire

Depuis 1990, le solde naturel (différence naissances-décès) est toujours positif.

Le solde migratoire (différence arrivées-départs), lui, était excédentaire jusqu'en 2013 et accélérail la croissance démographique. Mais depuis 2013, il est déficitaire, ce qui freine le gain de population.

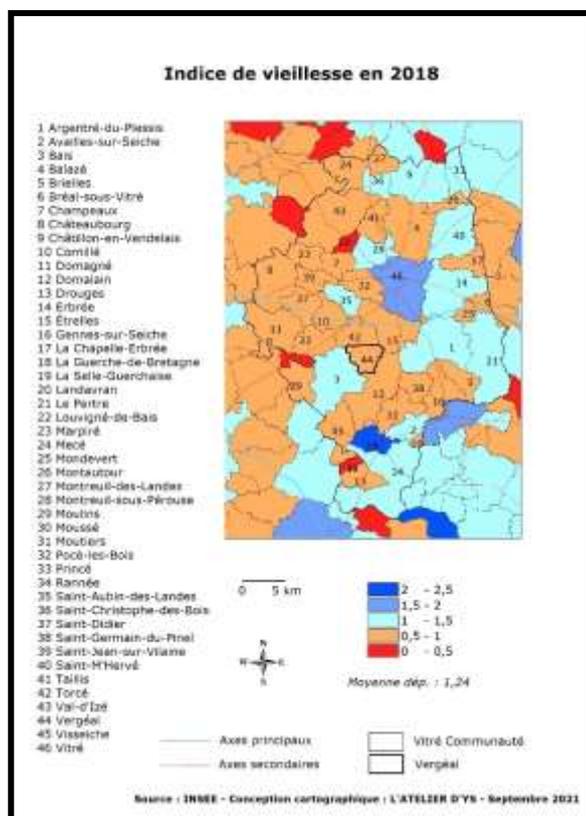
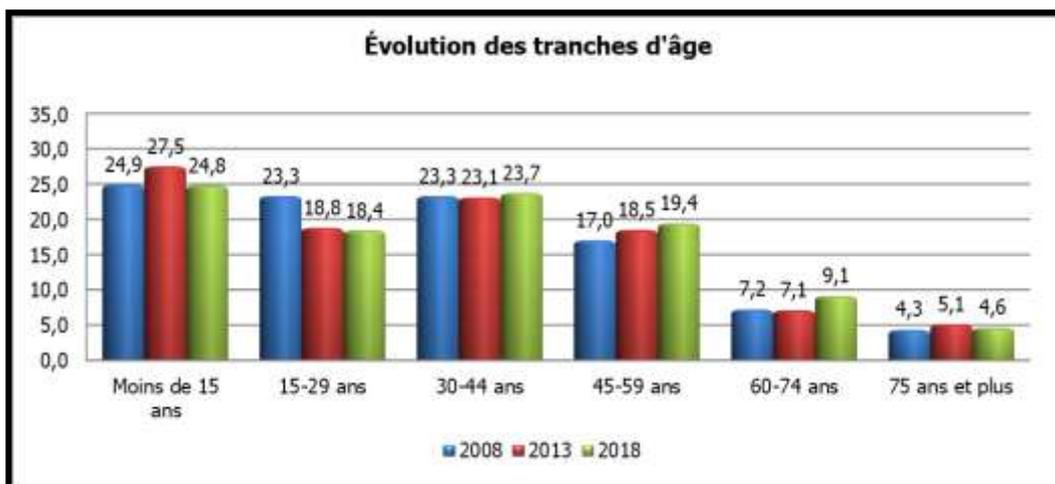


1.3 Une population très jeune

D’une manière générale, la population de VERGÉAL est très jeune : les moins de 45 ans représentent les deux tiers de la population.

Mais elle a tendance à vieillir. Les catégories d’âge des moins de 15 ans et des 15-29 ans sont moins représentatives en 2018 qu’elles ne l’étaient en 2013, à l’inverse des 45-59 ans et des 60-74 ans.

Globalement, les plus de 45 ans représentent 33,1% de la population en 2018, tandis qu’ils ne représentaient que 30,7% en 2013 et 28,5% en 2008.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² assez variables.

VERGÉAL possède un indice de 0,55, largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,03).

² Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages³ recensés en 2018 s'élève à 298 contre 280 en 2013.

La taille moyenne des ménages Vergéalais a fortement diminué entre 1968 et 2018, passant de 3,45 à 2,66 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

SYNTHÈSE

La population de VERGÉAL augmente, mais à un rythme plus faible qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal, en revanche, est nettement moins élevé que ceux de Vitré Communauté et du département.

Symbole d'une population jeune, les moins de 15 ans représentent quasiment un quart de la population et la proportion de ménages unipersonnels est moins forte que les moyennes intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de VERGÉAL	Vitré Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2018)	+0,4%	+0,7%	+0,9%
Indice de vieillesse en 2018	0,55	1,03	1,24
Part des moins de 15 ans en 2018	24,8%	21,3%	18,8%
Part des ménages d'une personne en 2018	26,2%	30,0%	37,8%

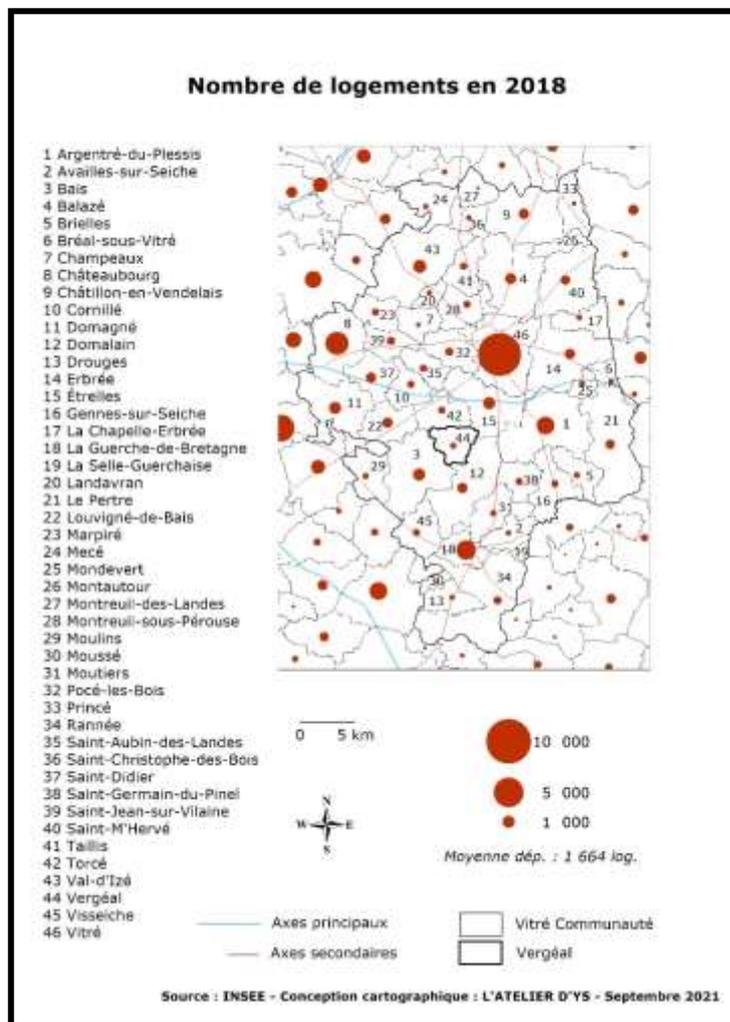
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements



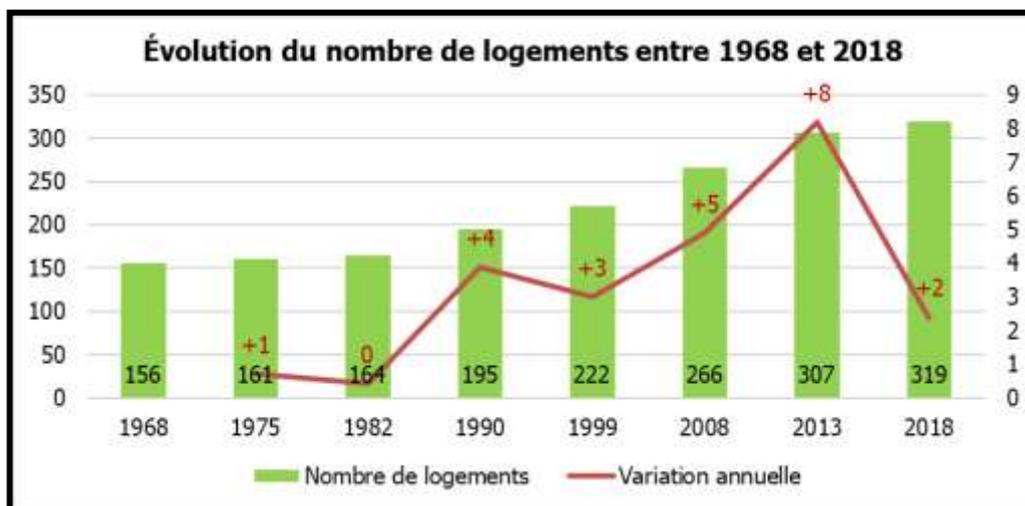
En 2018, VERGÉAL compte 319 logements, dont 301 résidences principales.

A noter que la commune de Vitré concentre à elle seule plus de 17% des logements à l'échelle de l'EPCI.

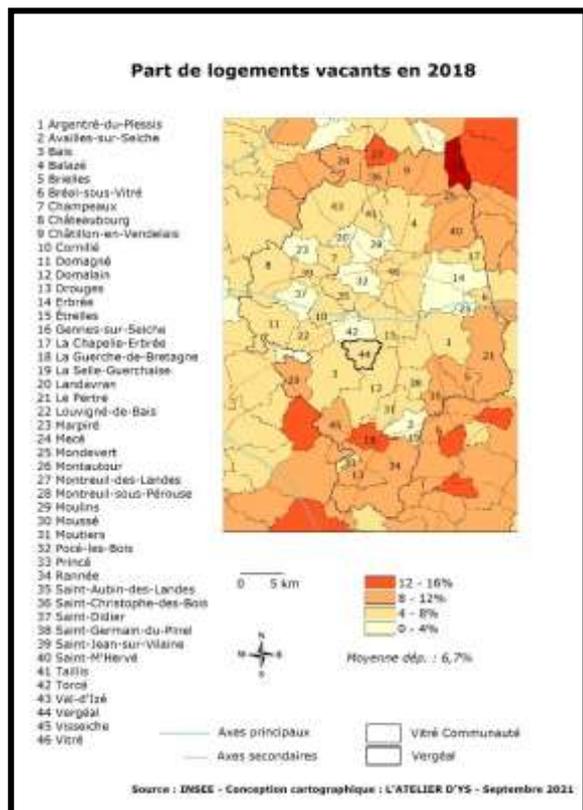
Parmi ces 319 logements Vergéalais, on dénombre 317 maisons individuelles, soit 99,4% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1968 et 2018, le nombre de logements a été multiplié par 2 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 163 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 3 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Vergéalais, relativement important entre 1999 et 2013, a nettement ralenti depuis.



La part des résidences secondaires est très faible puisqu'elle ne représente que 1,3% des logements.

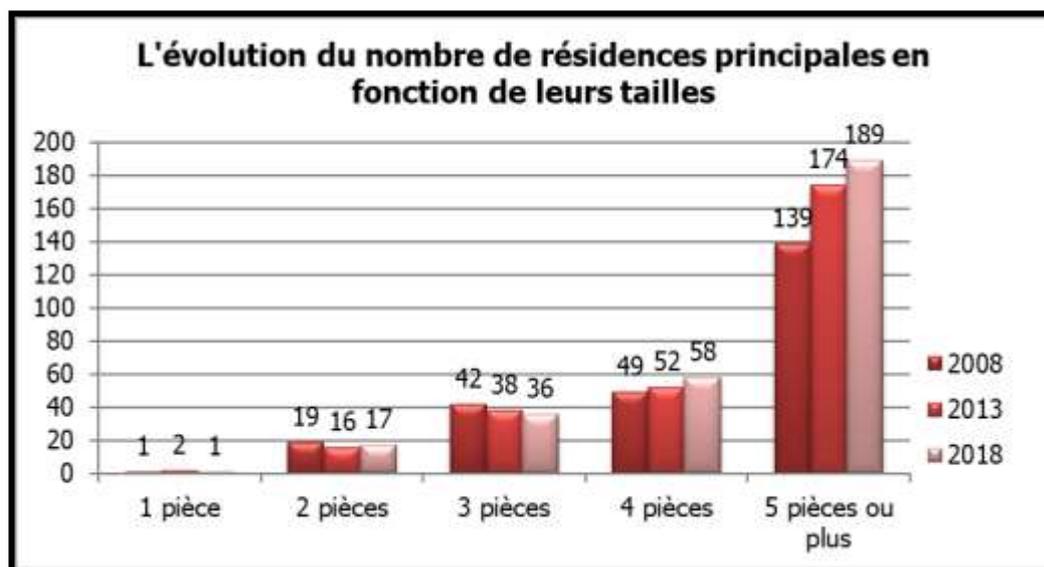


La vacance est également très faible, ne concernant que 14 logements (soit 4,4%). Ce taux est largement inférieur à la moyenne départementale.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Un parc de logements peu varié

Les très grands logements sont nombreux sur VERGÉAL : quasiment deux tiers des résidences principales possèdent au moins 5 pièces. Et leur nombre croît fortement, contrairement aux autres types de logements.



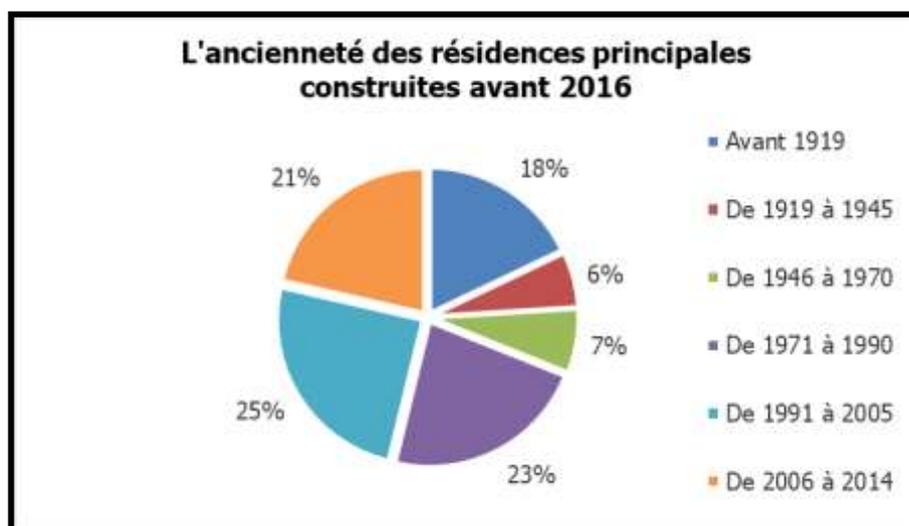
En 2018, en moyenne, une résidence principale Vergéalaïse comporte 5 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Des logements très récents

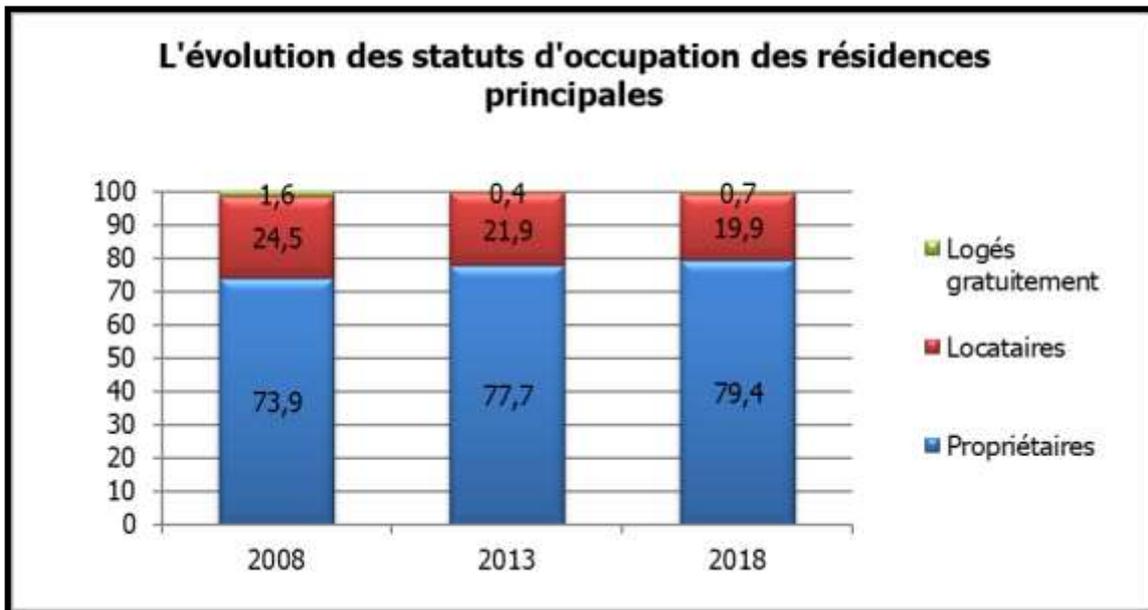
Le parc de logements Vergéalaïsis semble très récent. En effet, quasiment la moitié des résidences principales a été construite après 1991. Les logements datant d'avant 1946 représentent tout de même 24% des résidences principales.



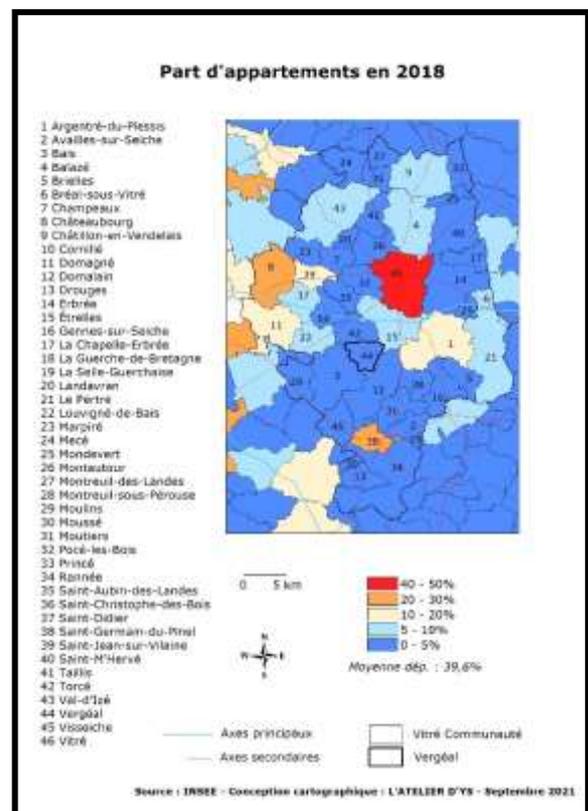
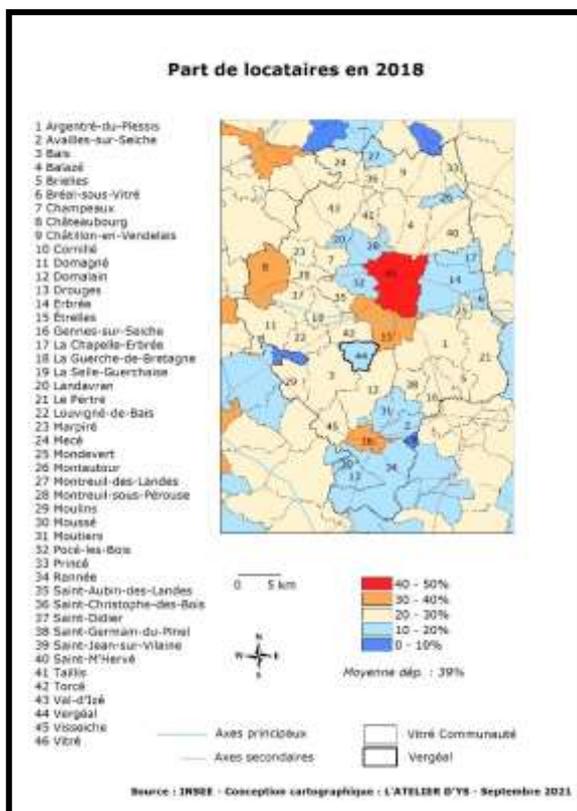
En termes de confort, on ne dénombre, en 2018, que 9 résidences principales (sur 301) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2018, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (79,4%). Ce chiffre augmente depuis 2008.

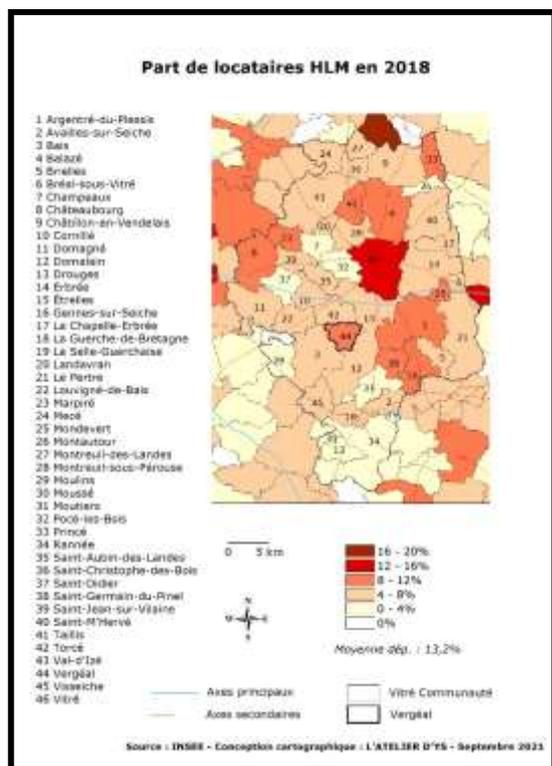


Le taux de locataires est relativement faible (19,9%), nettement inférieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération (30,3%). Il peut s'expliquer en partie par la quasi-absence d'appartements (1) sur la commune.



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

2.5 Le parc locatif social



Globalement, à l'échelle de Vitré Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 8,8%.

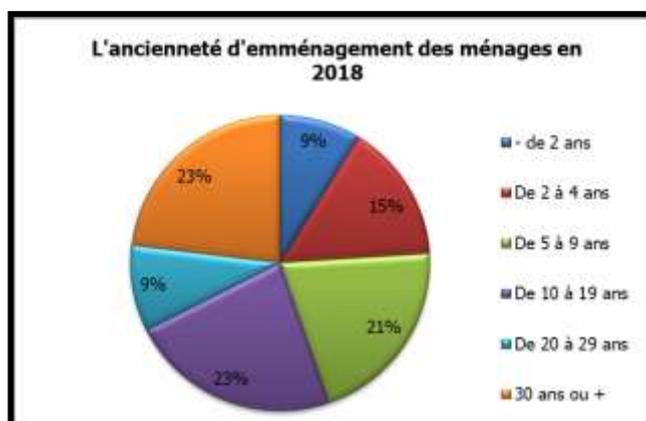
VERGÉAL possède un taux équivalent (8,5%).

On dénombre 25 logements sociaux⁴ sur la commune en 2019 :

- 11 dans la résidence des Primevères.
- 10 dans la résidence de l'Émeraude.
- 4 dans le lotissement des Ormeaux.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2018, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 17,9 ans à VERGÉAL. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 23,1%.



⁴ Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

SYNTHÈSE

VERGÉAL concentre à peine 1% des logements de toute l'intercommunalité.

Entre 2013 et 2018, le rythme de construction Vergéalais est deux fois plus faible que la cadence départementale.

La proportion de logements vacants se situe à un très faible niveau.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est nettement inférieure au niveaux intercommunal et départemental.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de VERGÉAL	Vitré Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2013-2018)	+0,8%	+1,2%	+1,5%
Part de logements vacants en 2018	4,4%	7,1%	6,7%
Taille moyenne des résidences principales en 2018	5,0	4,6	4,2
Part de locataires en 2018	19,9%	30,3%	39,0%

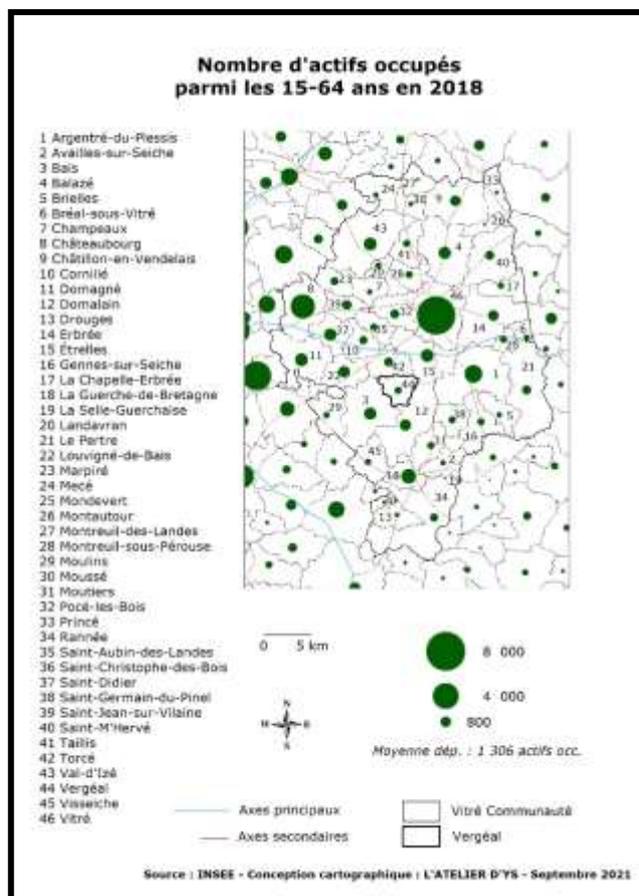
Enjeux :

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2018, la population active représente 79,8% des 15-64 ans, en baisse par rapport à 2013 (-2,9 points). Cette proportion reste cependant supérieure de 5 points à la moyenne départementale (74,7%).

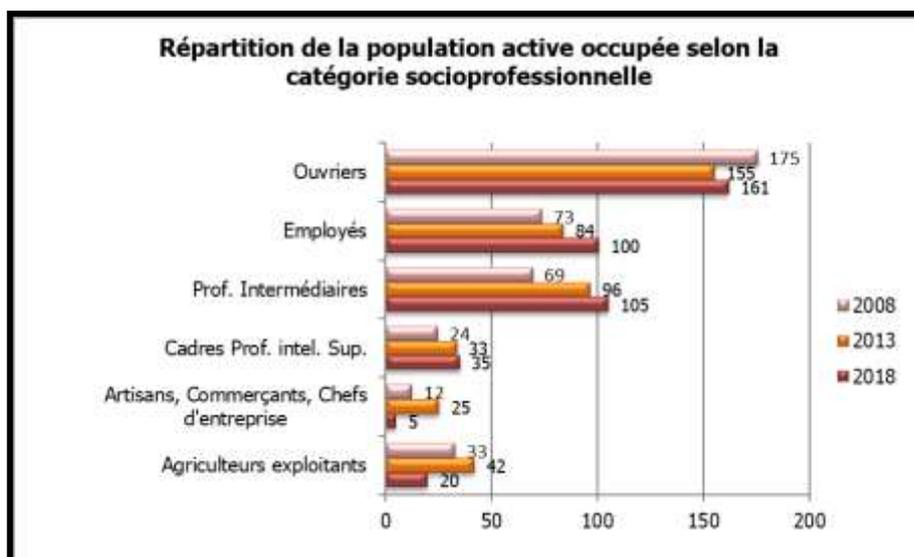


En 2018, VERGÉAL compte 426 actifs occupés parmi ses habitants, soit 38 de plus qu'au recensement de 2008.

Parmi ces 426 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « ouvriers » qui représente quasiment 2 actifs occupés sur 5.

Au niveau des tendances, on observe entre 2008 et 2018 :

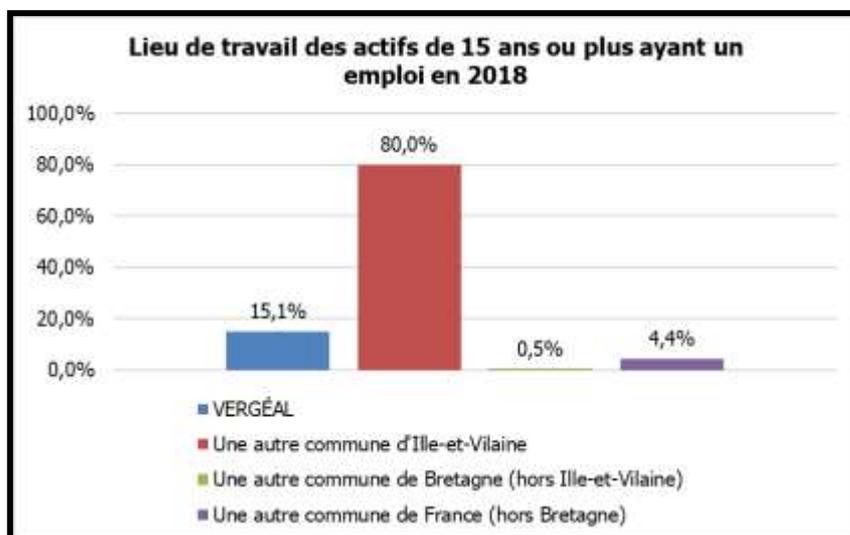
- une progression du nombre de professions intermédiaires (+36), d'employés (+27) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (+11).
- une baisse du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-7), d'agriculteurs exploitants (-13) et d'ouvriers (-14).

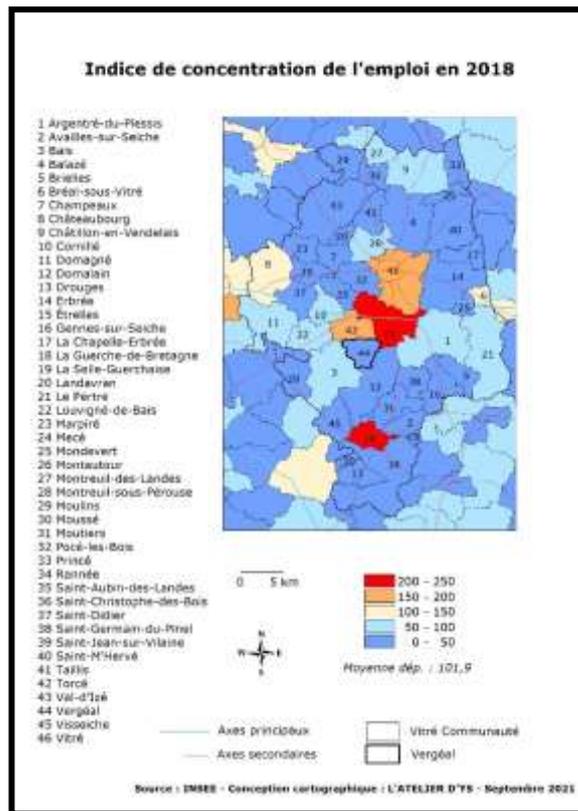
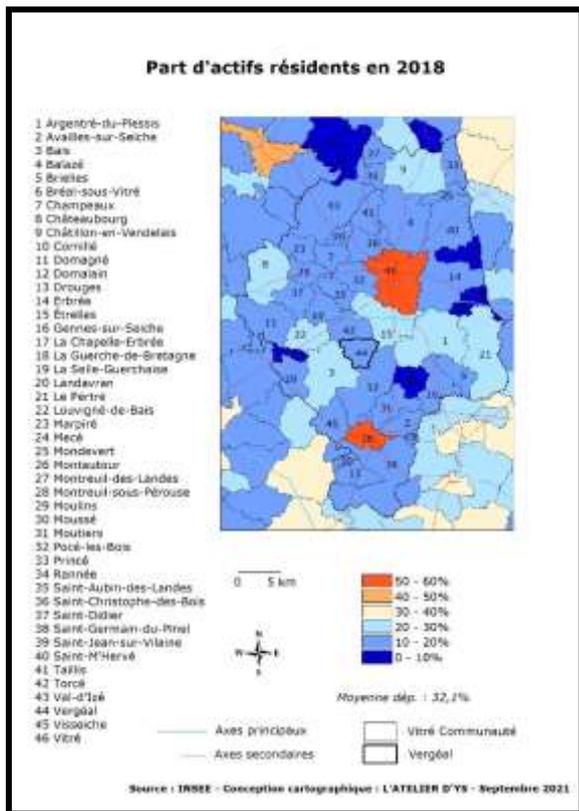


3.2 Une forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2018, seuls 15,1% travaillent à VERGÉAL. Et cette proportion, déjà faible, diminue (17,3% en 2013). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

La commune attirant le plus d'actifs Vergéalais ayant un emploi est Vitré (100).



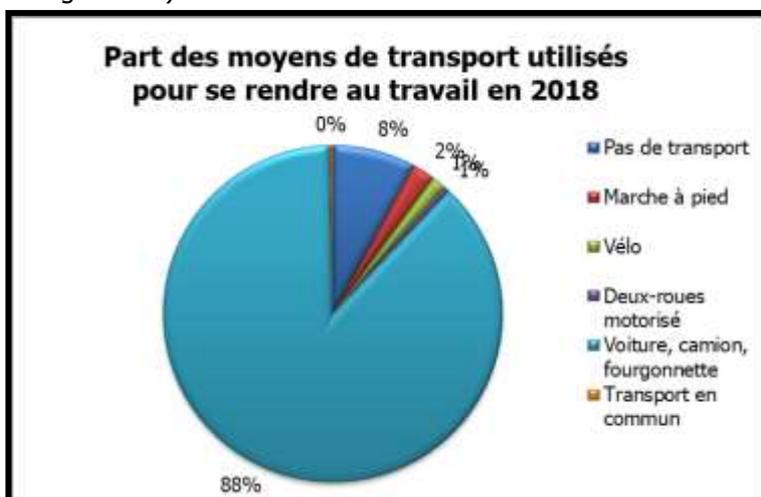


Cette part d'actifs résidents est très largement inférieure à la moyenne départementale (32,1%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁵, six communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Étréles, La Guerche-de-Bretagne, Torcé, Vitré et dans une moindre mesure Châteaubourg et Bréal-sous-Vitré.

A l'inverse, les autres communes, dont VERGÉAL, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Vergéalais utilisent dans 87,7% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

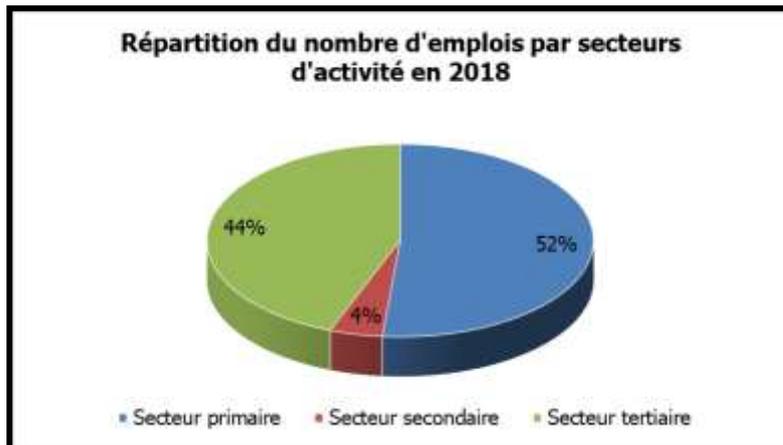


⁵ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

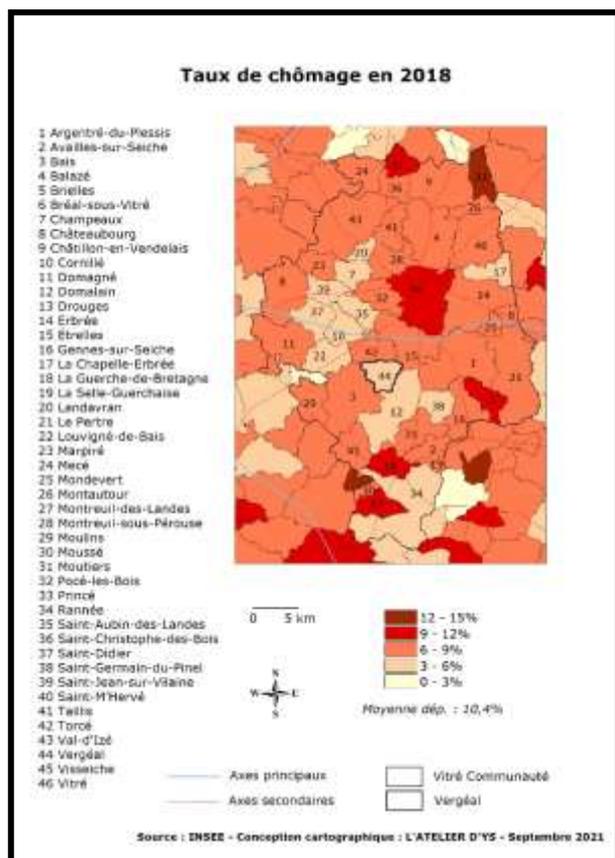
3.3 Une majorité d’emplois primaires

En 2018, sur la commune de VERGÉAL, on dénombre 68 emplois. A noter que :

- le secteur primaire représente 52% de ces emplois.
- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l’administration publique, l’enseignement, la santé humaine et l’action sociale) concentre 44% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l’industrie et la construction) 4%.



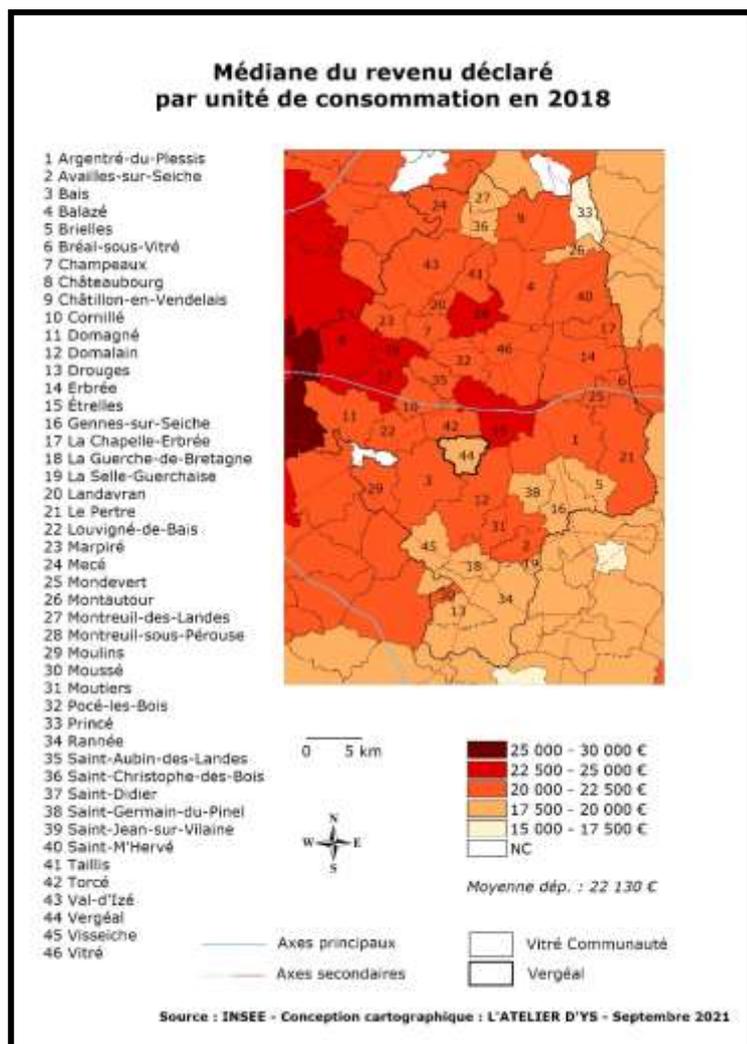
3.4 Un faible taux de chômage



Le taux de chômage⁶ à VERGÉAL est en légère baisse de 0,5 point par rapport à 2013, à 5,6%. Ce taux est deux fois inférieur à la moyenne départementale (10,4%).

⁶ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.5 Des revenus médians relativement faibles



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation⁷ nettement inférieure à la médiane départementale (19 810 € contre 22 130 €).

⁷ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

3.6 Le secteur agricole

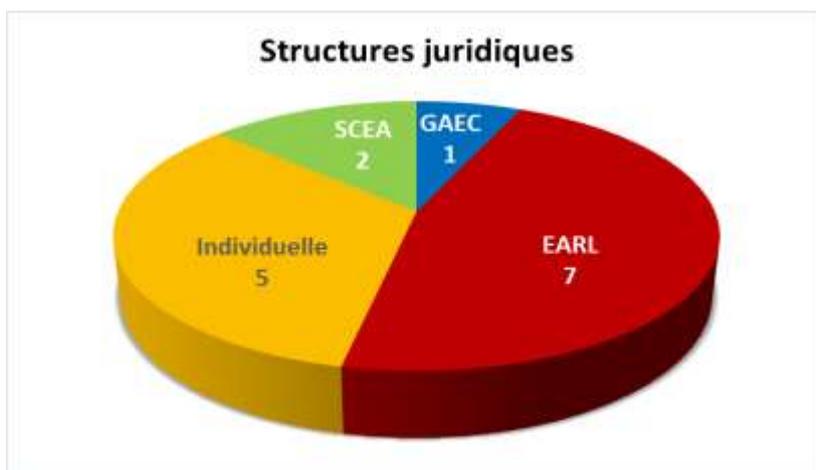
Données générales

17 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles, il y a :

- 26 chefs d'exploitations,
- 16 sièges d'exploitations situés à VERGEAL.

L'analyse ci-dessous concerne donc les 16 sièges comprenant 26 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Structures juridiques



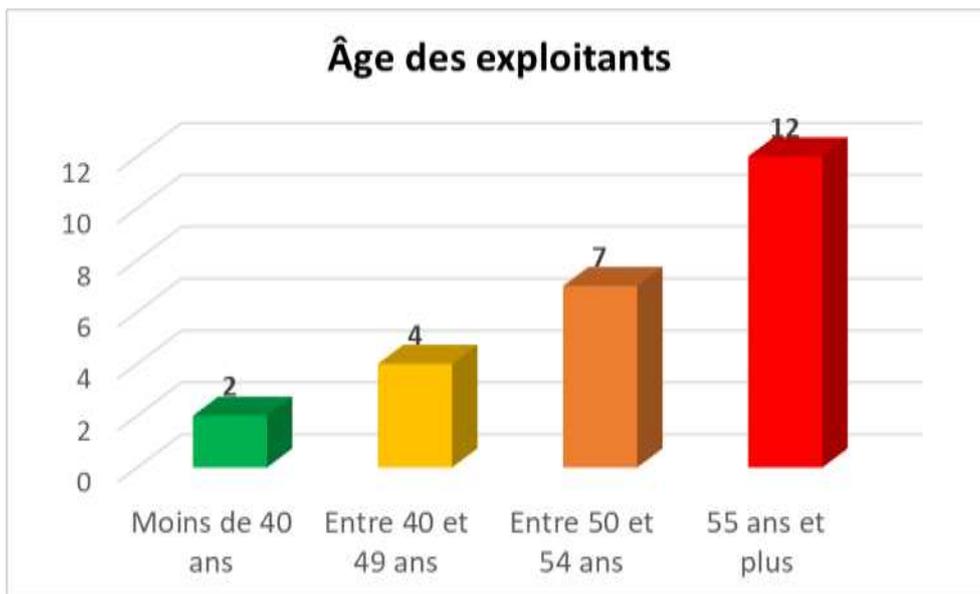
Il existe aujourd'hui 5 exploitations individuelles, 1 GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun), 7 EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée) et 2 SCEA (société civile d'exploitation agricole).

Âge des exploitants

L'âge moyen des 26 chefs d'exploitation est de 52 ans. Plus de la moitié d'entre eux a plus de 50 ans.

Seuls 2 des sièges d'exploitations de VERGEAL ne comprennent que des agriculteurs de moins de 50 ans.

La population agricole ne présente donc qu'un faible risque d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



Surfaces agricoles



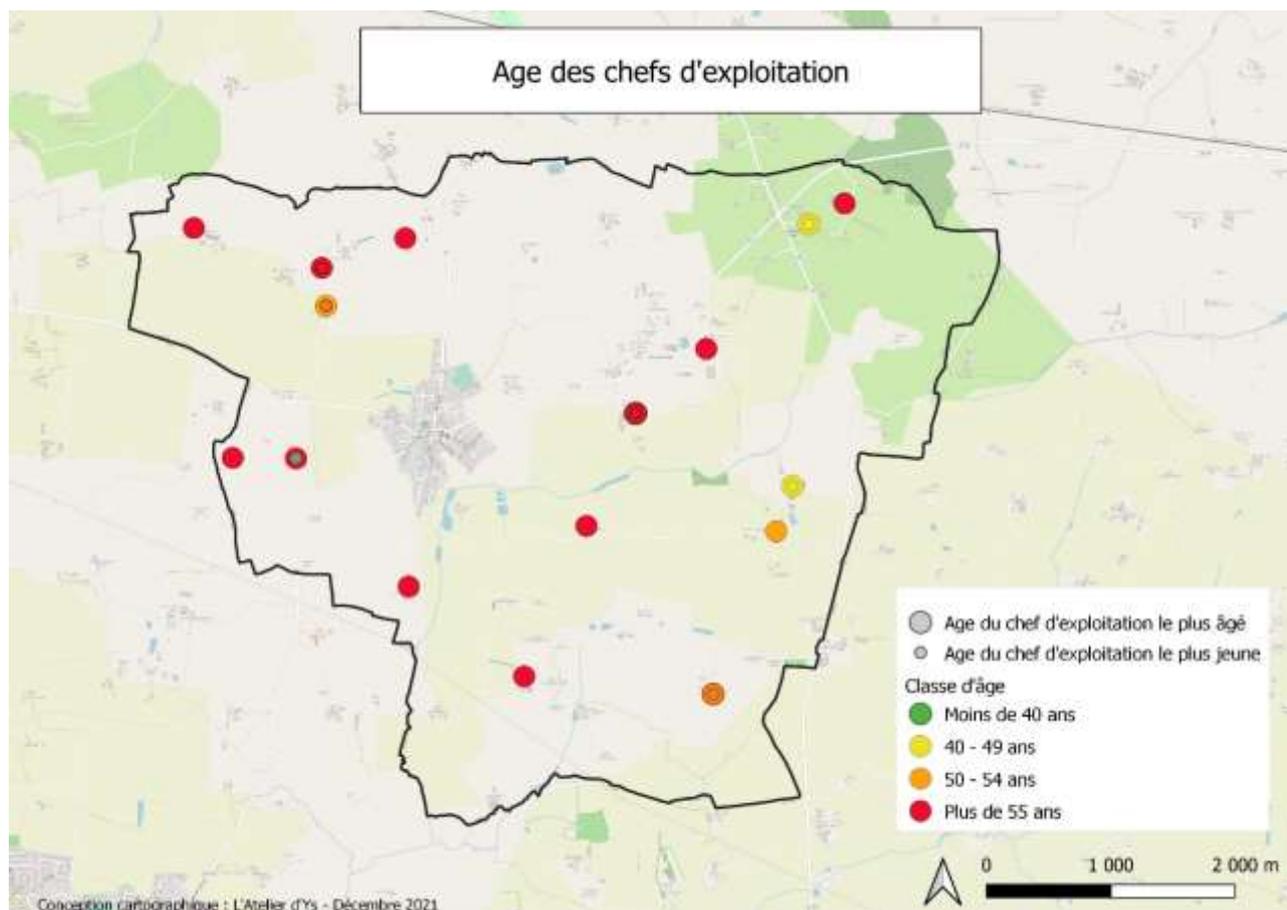
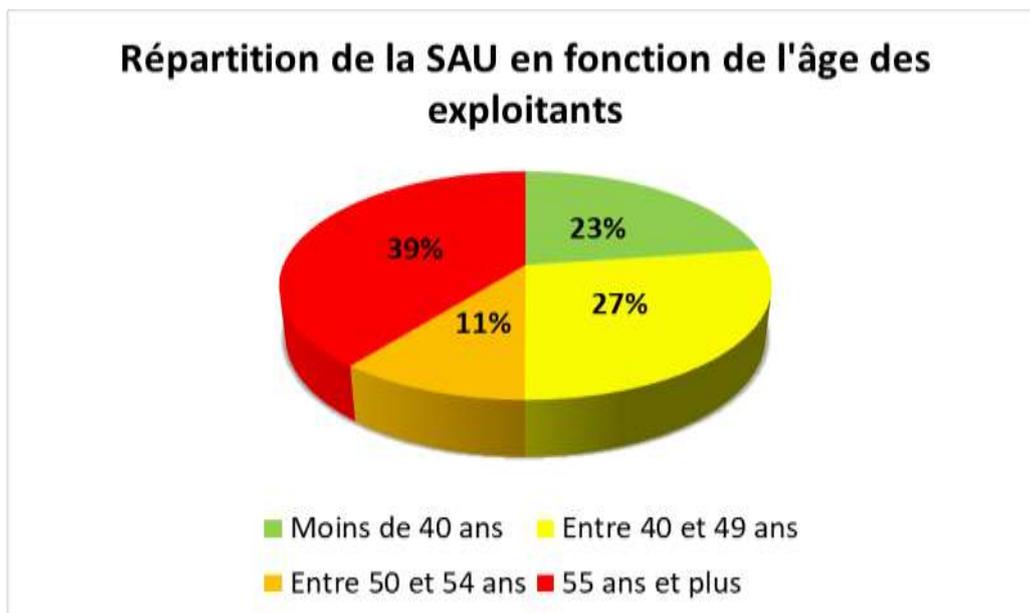
La surface agricole utile⁸ (SAU) totale déclarée pour les 16 sièges d’exploitations ayant répondu au questionnaire est de 1396 hectares, dont 72% sur la commune. Ces exploitations sont donc dépendantes du territoire communal.

Pour information, au recensement général de 2020, la SAU totale des exploitants de VERGEAL est de 664 hectares, c’est-à-dire 34,3% de moins qu’en 2010.

La superficie moyenne d'une exploitation de VERGEAL est de 34,9 hectares, largement inférieure à la taille moyenne départementale (63,9 ha) et régionale (61,7 ha).

8 La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

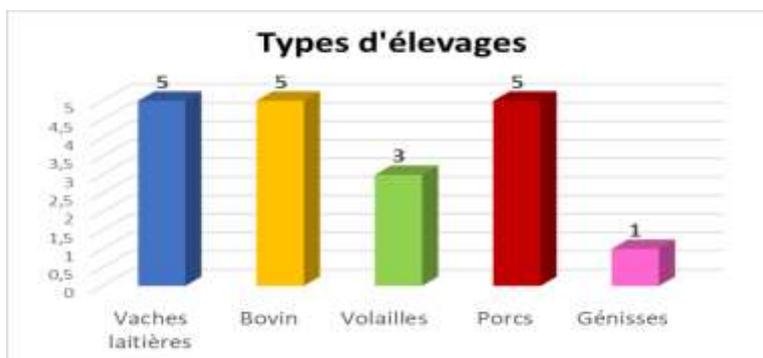
En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants, il est intéressant de noter que les plus de 50 ans utilisent 50% de la SAU totale⁹.



⁹ En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.

Productions agricoles

Le graphique suivant met en évidence les types d'élevages.



On constate que les différentes productions sont réparties de façon assez équivalente.

En termes d'activités complémentaires, 1 exploitation effectue des travaux agricoles, 1 de la méthanisation et 1 du photovoltaïque.

État des bâtiments



La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Seuls 2 exploitants déclarent posséder des bâtiments anciens et peu fonctionnels.

Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des

stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.

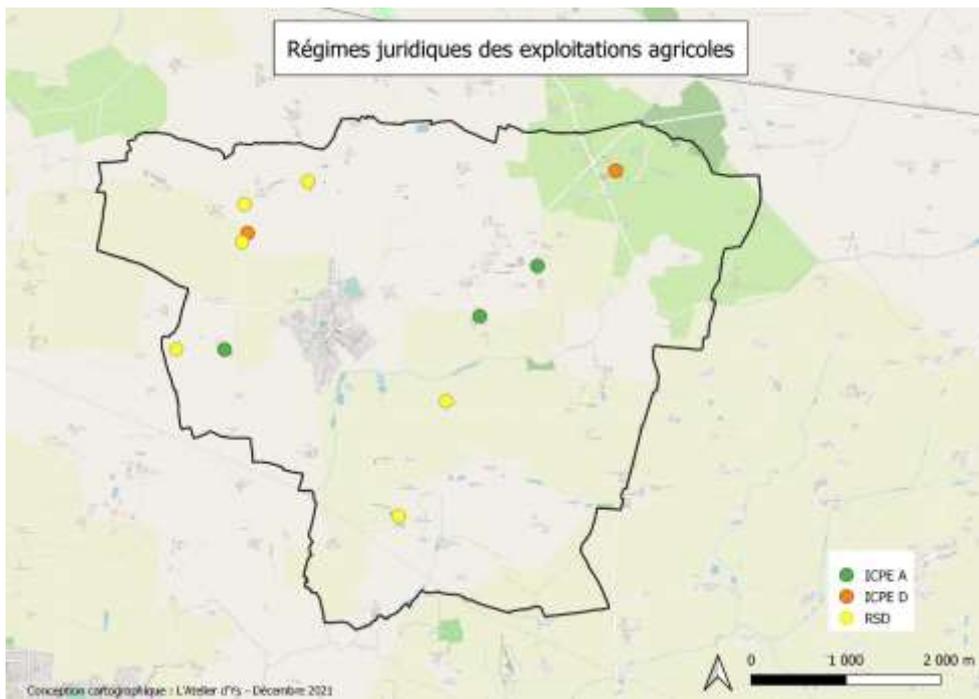
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

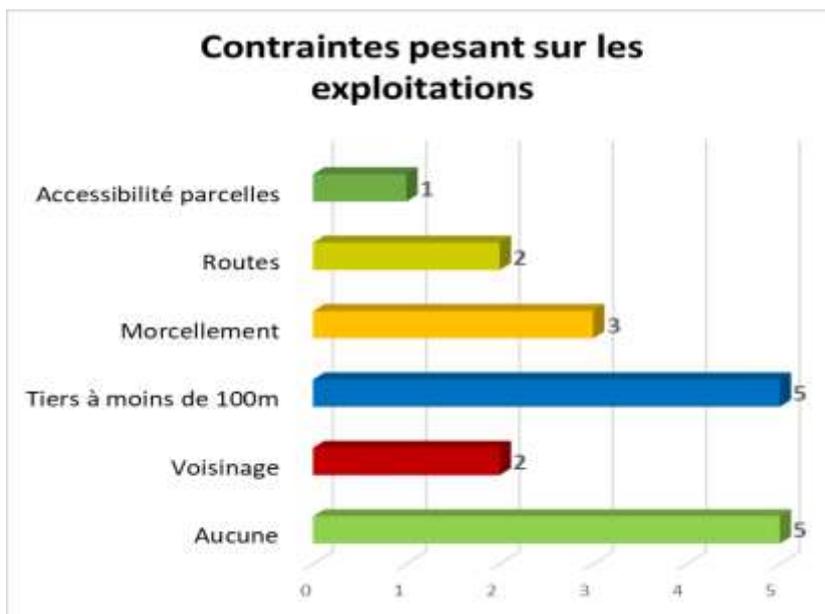
Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 12 élevages, il existe 6 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 4 ICPE soumises à déclaration, et 2 ICPE soumise à autorisation.



La carte ci-dessous indique la localisation et le régime sanitaire des élevages de VERGEAL.



Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de VERGÉAL sont liées à la proximité de tiers, au morcellement et au voisinage.

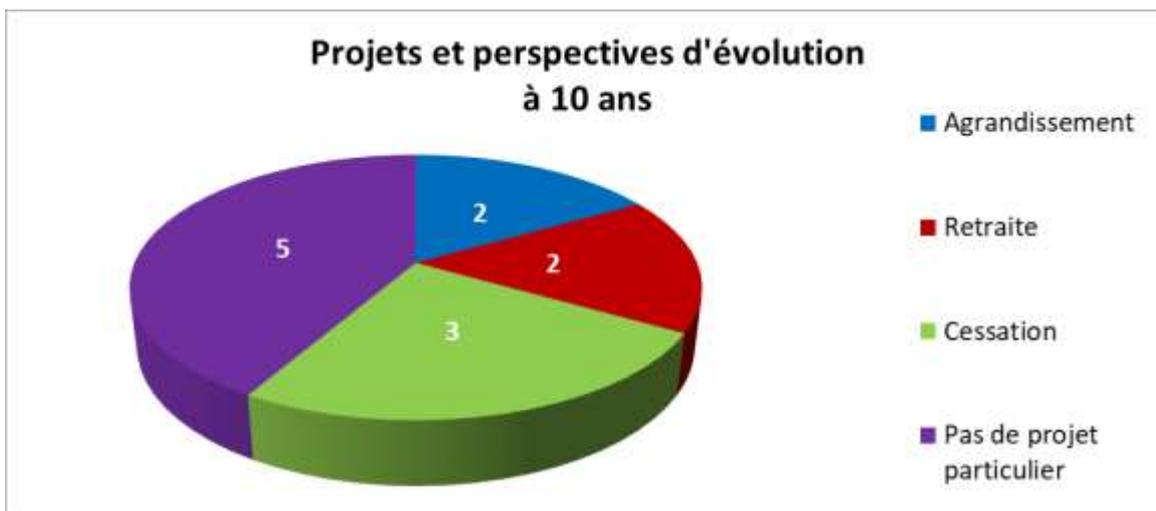
Notons cependant que 5 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

Avenir des exploitations agricoles



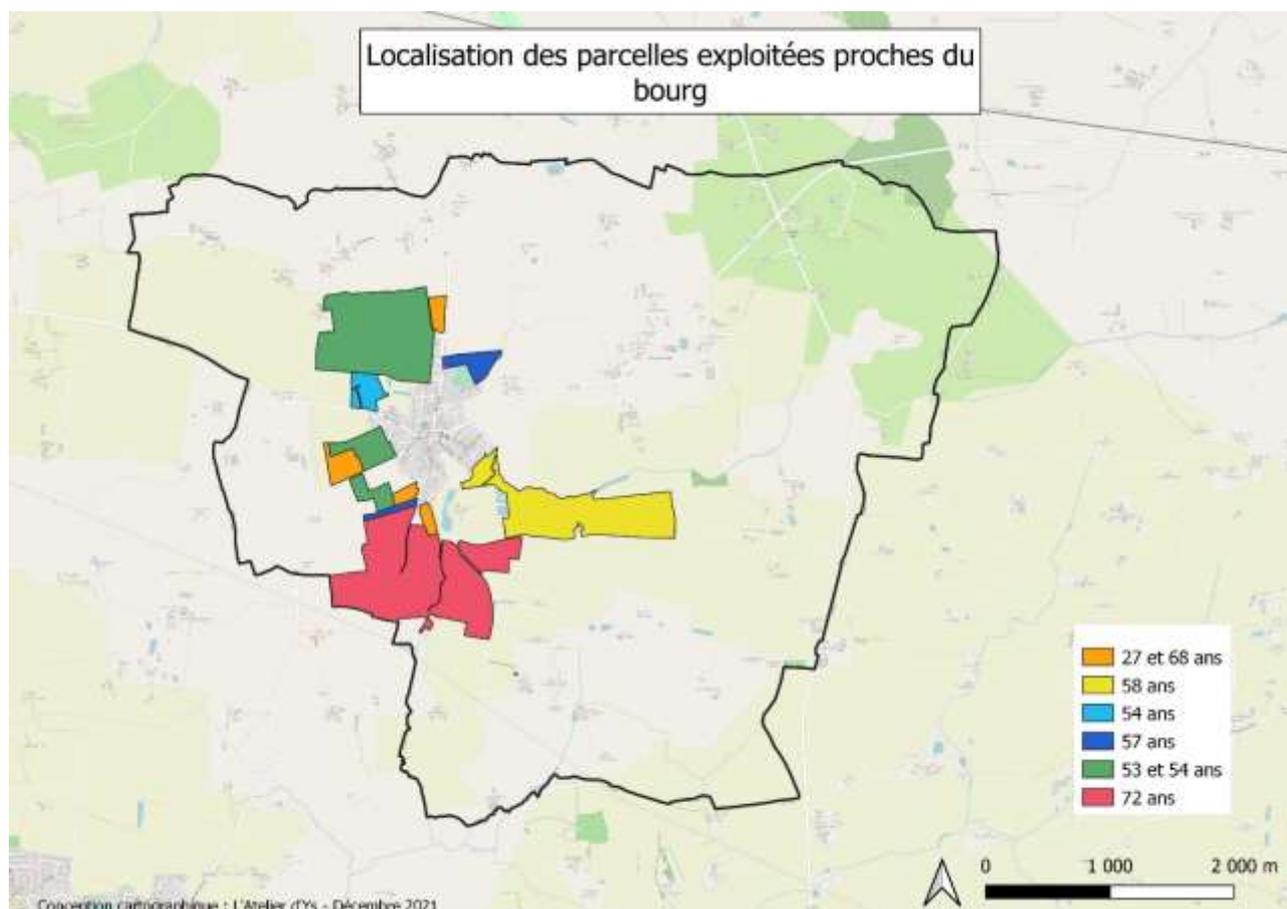
Pour 6 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel. Aucun ne mentionne que la reprise de son activité pose de problème.

Pour les 6 autres, il y a déjà un repreneur.



Enfin, pour la décennie à venir, le projet le plus fréquemment cité est la cessation de l'activité. 5 exploitants déclarent ne pas avoir de projets.

Les terres exploitées à proximité du bourg



SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est supérieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle importante.

Enfin, le taux de chômage de VERGÉAL se situe en-dessous de la moyenne intercommunale et de la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de VERGÉAL	Vitré Communauté	Département d'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2018	75,4%	73,7%	66,9%
Part d'actifs résidents en 2018	15,1%	28,5%	32,1%
Taux de chômage en 2018	5,6%	7,6%	10,4%

Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de VERGÉAL.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de VERGÉAL est traversé par :

- la RD 106, reliant vers le nord Torcé et vers le sud Domalain.
- la RD 110, reliant vers le sud-ouest Bais et vers le nord-est la RD 178 (Vitré-La Guerche-de-Bretagne).

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de ces RD, qui traversent le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à ces axes.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2018, sur 301 ménages recensés, 290 (soit 96,2%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Vergéalais est supérieur à la moyenne intercommunale (91,5%).

4.3 Les transports collectifs

Les bus

VERGÉAL ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

En revanche, Vit'o Bus propose, aux habitants de Vitré Communauté, un réseau de transport rural gratuit qui converge vers Vitré.

VERGÉAL figure sur la ligne n°7 Moulins – Vitré du réseau de transport rural Vit'o Bus. Cette ligne permet, le mardi et le vendredi, de relier une fois par jour Vitré en une vingtaine de minutes. L'arrêt se situe au niveau de l'église.

Le service de transport à la demande taxi.com

Vit'o Bus propose, aux habitants de Vitré Communauté, un service de transport à la demande : Taxi.com et le transport vers les structures d'accueil de jour.

Taxi.com est un service de transport à la demande qui fonctionne sur réservation, le lundi et le mercredi toute la journée, ainsi que le samedi matin pour les personnes de plus de 65 ans ou bénéficiaires de certaines allocations.

Ce service fonctionne sur les 46 communes de Vitré Communauté.

Le ramassage scolaire

Vitré Communauté est responsable de l'organisation et du financement des transports scolaires sur les 46 communes de son territoire.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train.

La gare la plus proche se situe à Vitré, à 12 km au nord de VERGÉAL : plusieurs trains y relient quotidiennement Rennes, Laval, Le Mans ou encore Paris.

Le covoiturage

Il existe une aire de covoiturage située dans le bourg, rue de la Fontaine.

Depuis septembre 2021, le service Klaxit est opérationnel sur les 46 communes de Vitré Communauté. Tous les trajets en provenance ou à destination de VERGÉAL sont rémunérés entre 2 et 4€ le trajet.

4.4 Les liaisons douces

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

En matière de randonnée, quelques circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, environ 8 km de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal dans sa partie sud.



Chemins inscrits au PDIPR

Enjeux :

- **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.**
- **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe en cœur de bourg, 9 rue de la Mairie.



La mairie

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

VERGÉAL est dotée d'une école primaire privée. À la rentrée de l'année scolaire 2022-2023, cet établissement accueille 77 élèves.



L'école primaire privée Saint-Aignan

Le Relais Petite Enfance sur la commune accueille les enfants le jeudi matin des semaine impaires.

Les Accueils de Loisirs Sans Hébergement peuvent accueillir les enfants de la commune à la journée ou à la demi-journée le mercredi et pendant les vacances scolaires sur les sites de Torcé et de Vitré.

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, VERGÉAL dispose :

- d'une salle polyvalente rue de laFontine.
- d'une bibliothèque municipale rue du stade.
- d'équipements sportifs (stade de football, city-stade, salle de sports), regroupés rue du stade.



La salle polyvalente



La salle de sports et le terrain de football

5.4 La vie associative

On dénombre environ treize associations sur la commune de VERGÉAL, touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs et du social.

Enjeux :

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Une population qui augmente. - Un indice de vieillesse faible. 	<ul style="list-style-type: none"> - Déficit migratoire en 2013 et 2018
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Très faible taux de vacance. - Parc de logements récent. - Parc locatif social dans la moyenne intercommunale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rythme de construction plus faible que la moyenne départementale. - Un parc de logements locatif faible.
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Faible taux de chômage. - Des revenus assez faibles. - Une activité agricole encore bien présente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'emplois limité sur la commune. - Pas de zone d'activités artisanales. - Des actifs agricoles à la moyenne d'âge élevée.
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Une mobilité professionnelle importante - Desserte gratuite par la ligne du réseau Vit'o. - Transport à la demande. - Présence de liaisons douces inscrites au PDIPR. 	<ul style="list-style-type: none"> - Très forte mobilité professionnelle. - Pas de desserte par les bus BreizhGo
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Quelques équipements essentiels (école, terrain de sports...). - Vie associative riche. 	

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

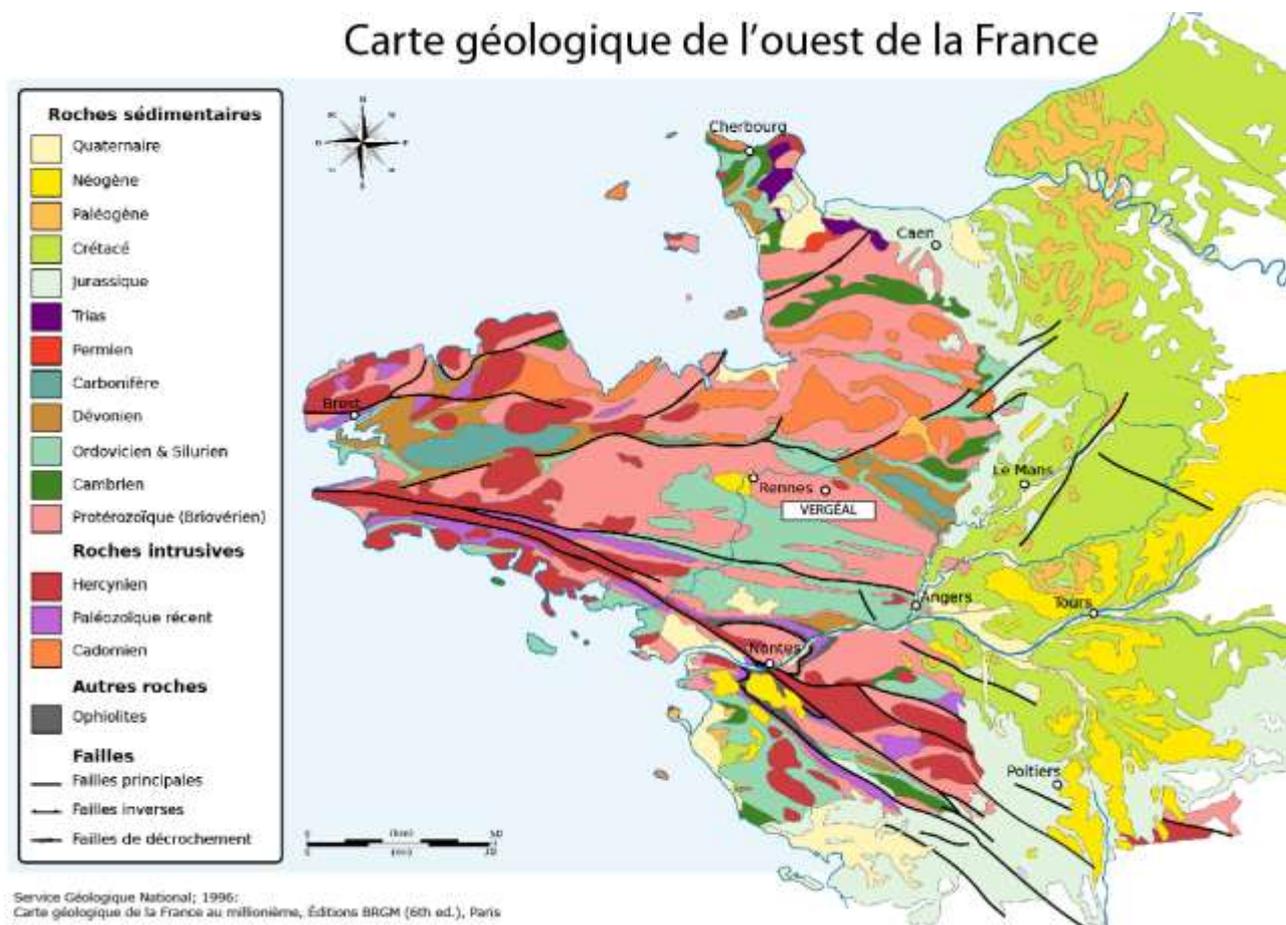
1 L'environnement physique

1.1 Une commune au cœur du Massif armoricain

Le sous-sol du département d'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

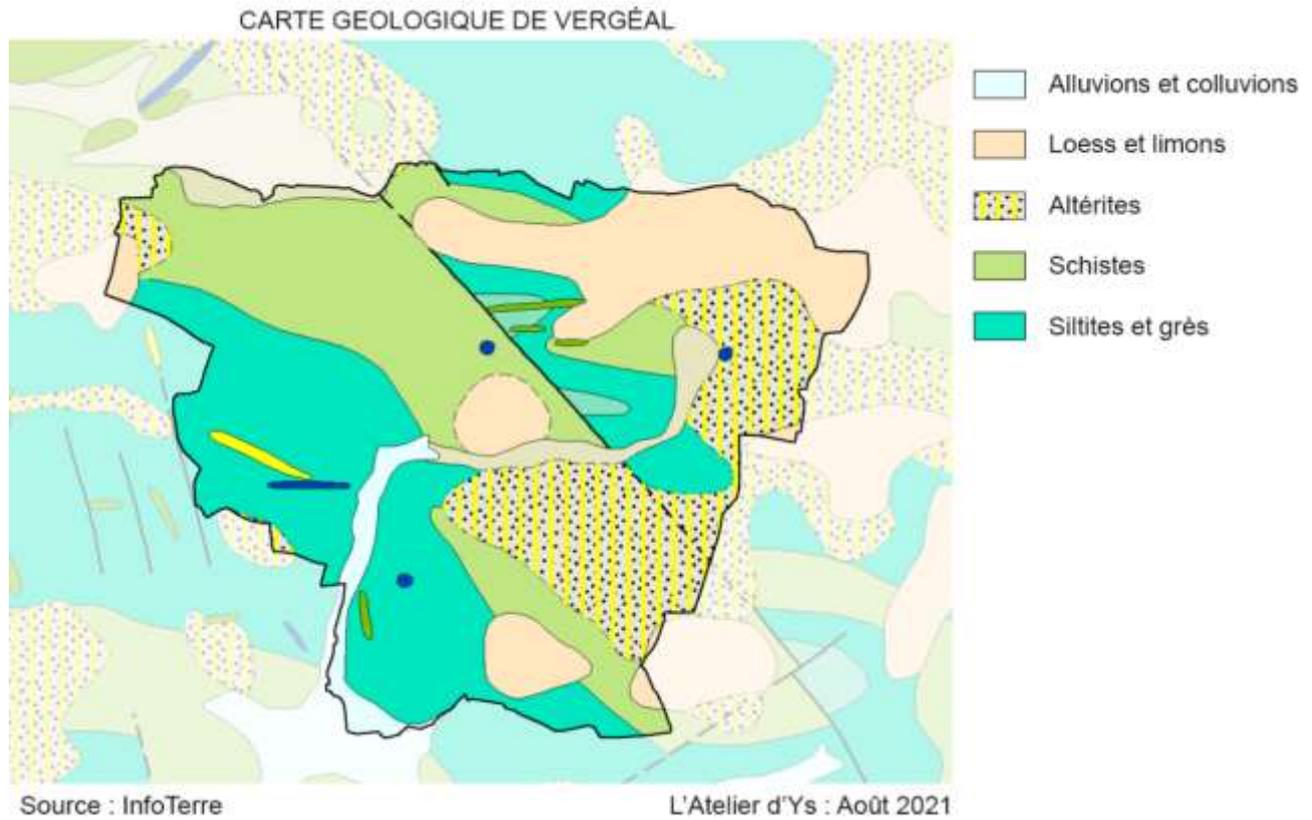
Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif armoricain).



Les roches variées du sous-sol Vergéalais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animé ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de VERGÉAL est située au cœur du Massif armoricain.

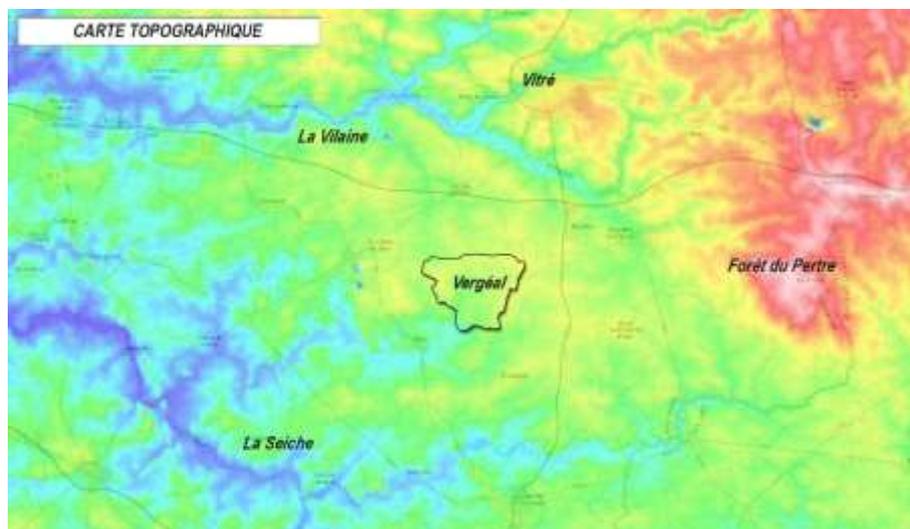


Le sous-sol Vergéalais est composé de plusieurs types de roches :

- ✓ Des alluvions et colluvions le long des cours d'eau.
- ✓ De roches sédimentaires (lœss, grès, schistes et siltites).

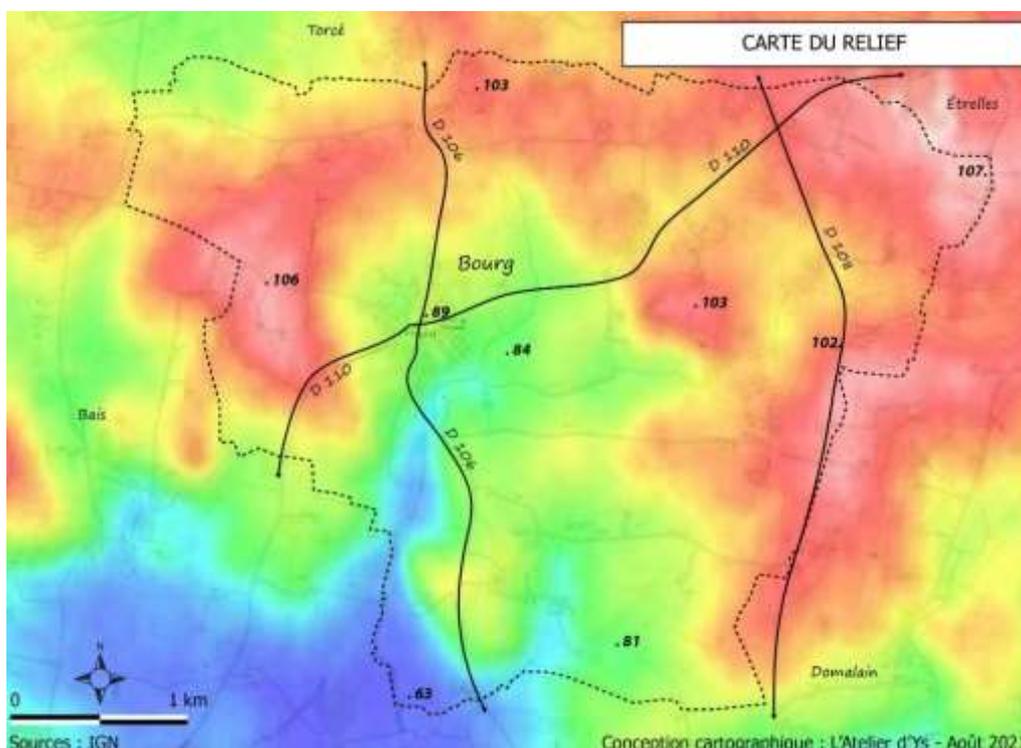
1.2 La charpente naturelle de VERGÉAL

L'observation du contexte géomorphologique de la région de VERGÉAL montre la portion de territoire qu'occupe la commune. La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.



La commune est située dans une large entité nommée « Plaine de Janzé - La Guerche-de-Bretagne ». Le relief de cette plaine est très peu prononcé en dehors de rares vallées (La vilaine au nord, la Seiche au sud).

A une échelle plus large, la Forêt du Perte est le point le plus élevée (180 m d'altitude).



Au sein de la commune, on constate un dénivelé de plus de 40 mètres entre le point le plus bas (La Planche Aubert) et les points le plus haut (la hutinière et la Ferté).

Le relief communal est en forme d'amphithéâtre, orienté en direction du sud. Le ruisseau de Vergéal et ses petits affluents ont légèrement creusé la plaine.

Le bourg s’est implanté sur le coteau (90 m d’altitude).

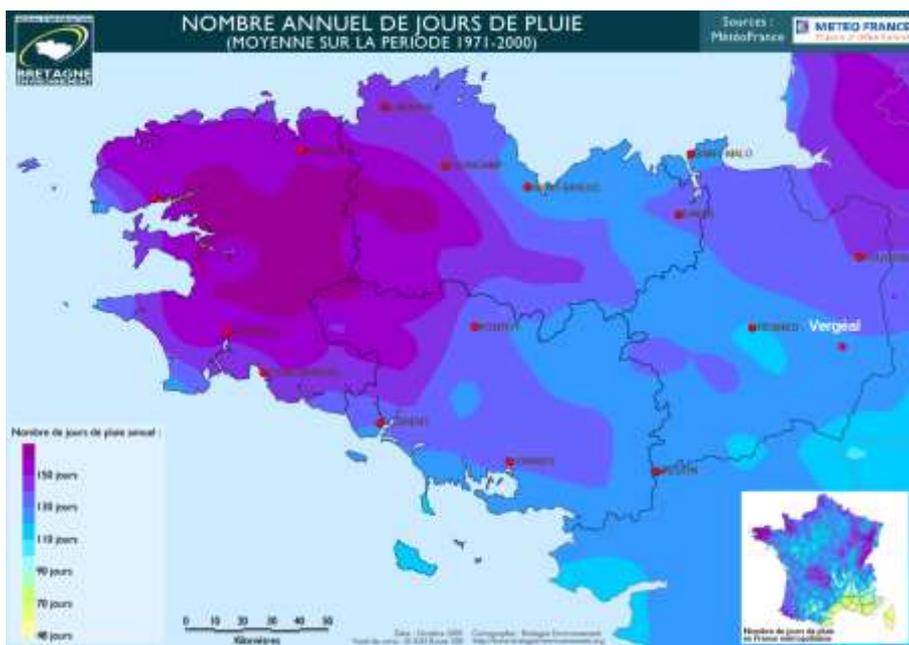
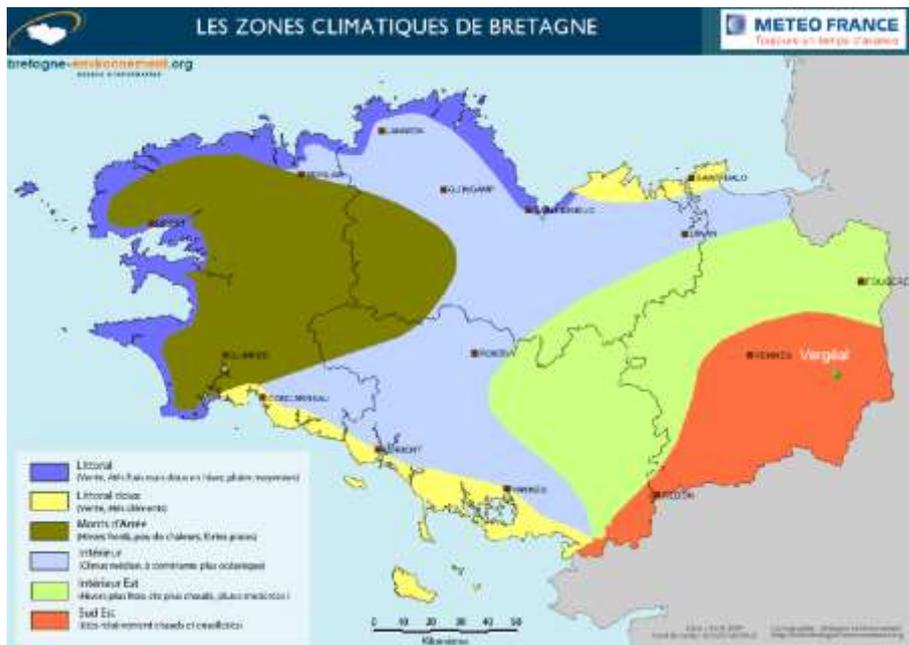
1.3 Un climat tempéré océanique

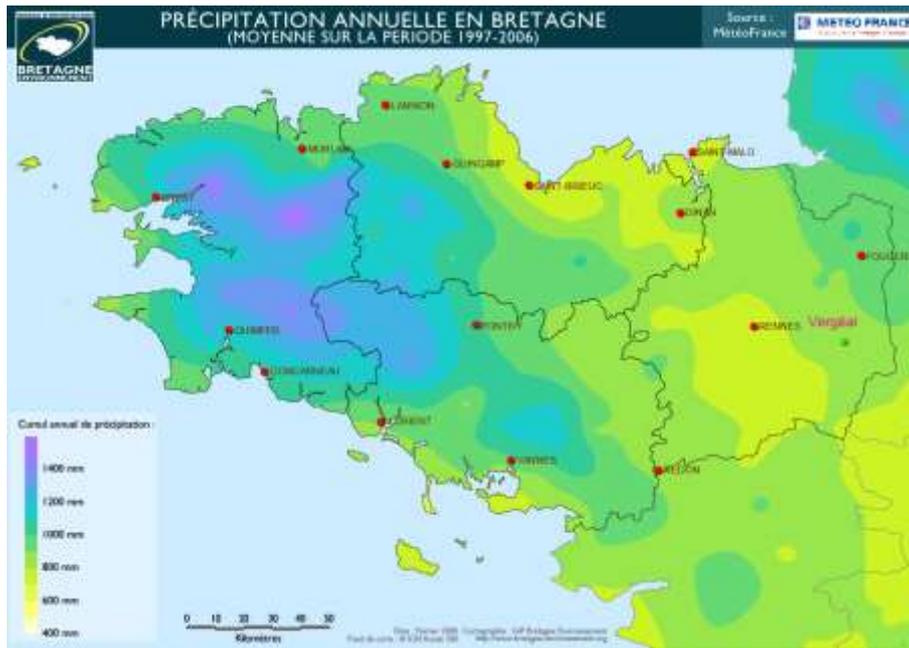
Le climat de la région de VERGÉAL est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 900 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de VERGÉAL enregistre environ 45 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11°C et l’ensoleillement d’environ 1 750 heures par an.





Durée annuelle d'insolation en heures

Villes	Lille	Strasbourg	Région de VITRÉ	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée annuelle d'insolation en heures	1641	1696	1750	1814	2076	2866

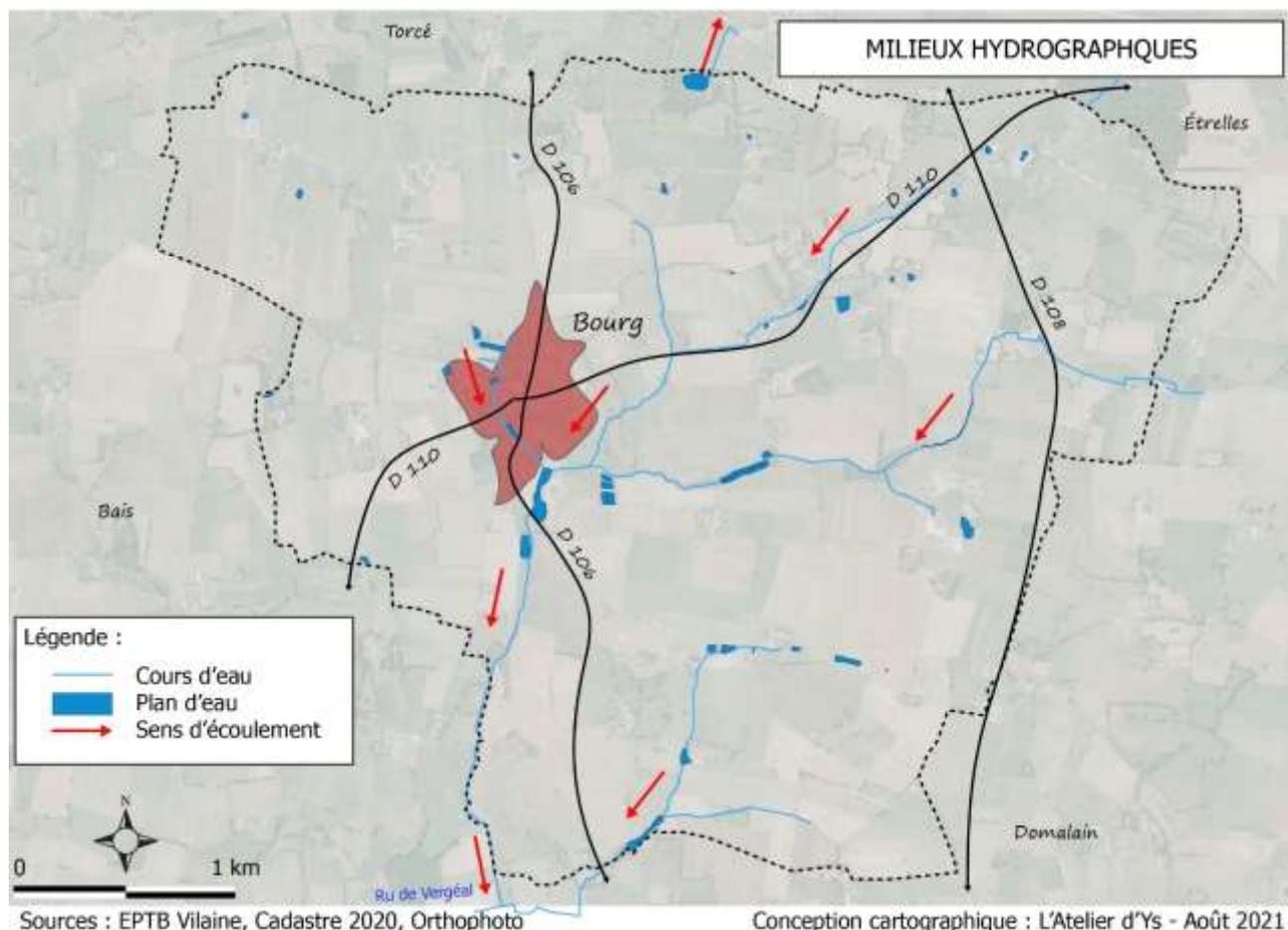
1.4 Le réseau hydrographique

La commune de VERGÉAL fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Les eaux communales sont drainées en direction du ruisseau de Vergéal qui se jette dans le ruisseau du Quincampoix, puis alimente la Seiche et enfin la Vilaine.

La commune possède un réseau hydrographique peu fourni mais possède plusieurs départs de ruisseau et de multiples petits plans d'eau (souvent artificiels). Elle est située en tête de bassin versant.

La commune est sillonnée par environ **13 km** de cours d'eau et couverte par environ **5 ha** de plan d'eau.



A noter que le plan d'eau du sud du bourg a été supprimé en 2019 pour que le ruisseau de Vergéal retrouve son lit initial.

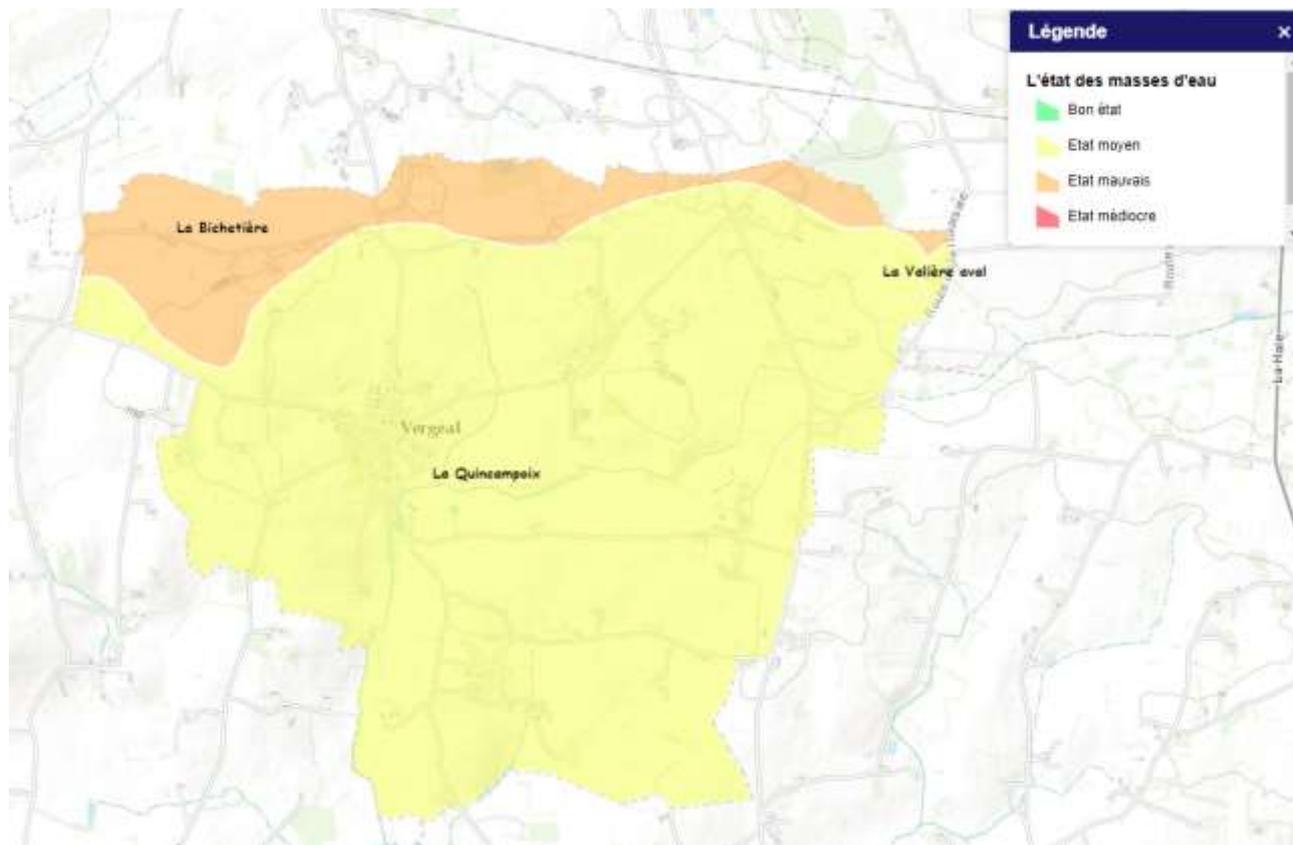


2018



2023

L'état écologique des masses d'eau

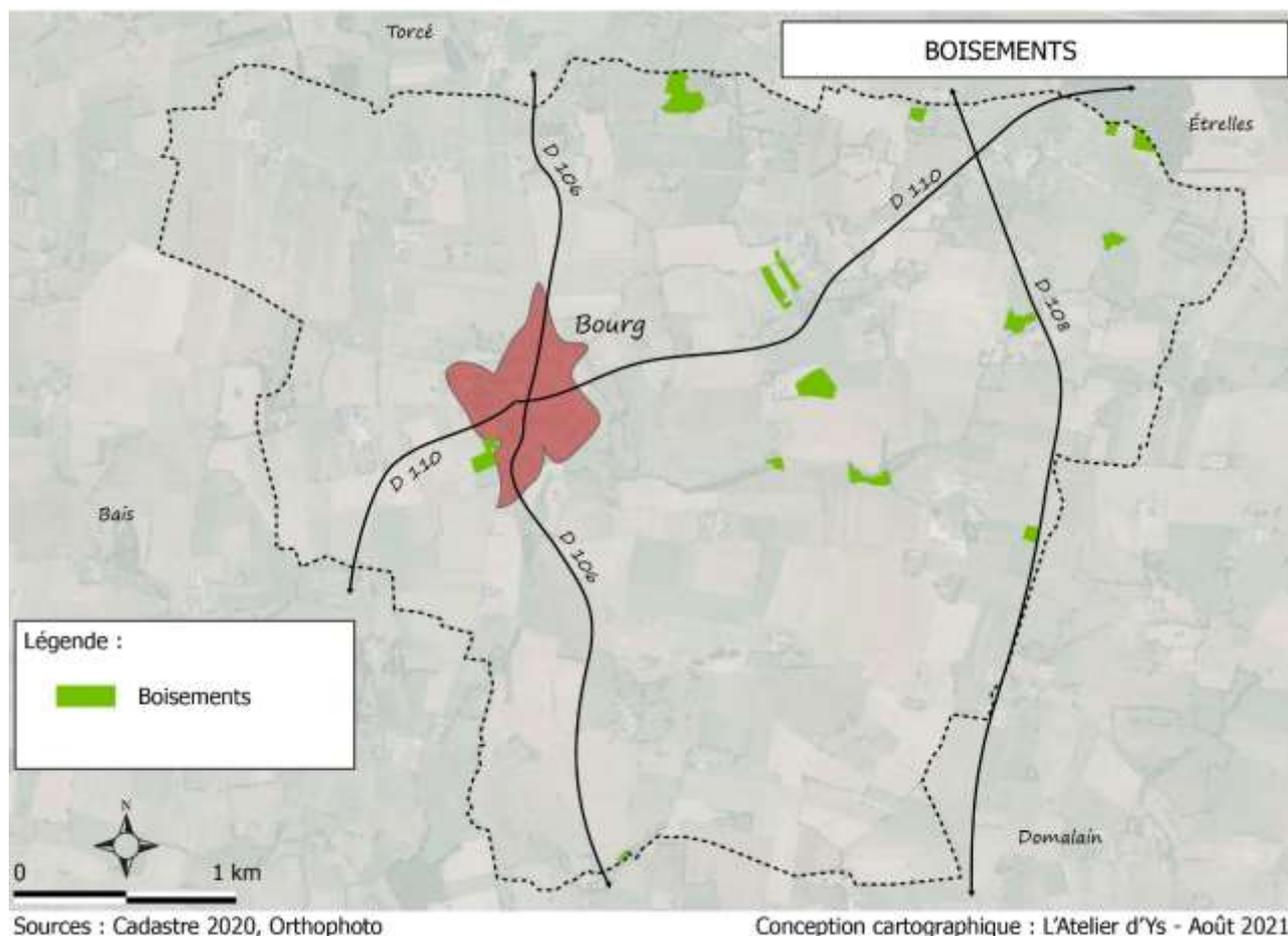


L'état écologique des masses d'eau se répartit ainsi :

Code	Libelle	Etat	surf incluse (ha)	pourcentage
FRGR0109c	La Valencière aval	Etat moyen	3.19	0.29
FRGR1272	La Bichetière	Etat mauvais	165.07	14.74
FRGR1253	La Quincampoix	Etat moyen	951.22	84.97

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Les boisements de VERGÉAL constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Les rares boisements ne couvrent que **9 ha** du territoire, soit **0,8%** de VERGÉAL.

Les boisements sont rares et fragmentés sur la partie nord du territoire communal.

Enfin, le réseau bocager, dont les haies identifiées dans le programme Breizh Bocage, couvre près de **65 km** linéaire.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



VERGÉAL, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles et disparition des haies bocagères – Secteur Ouest du bourg (source : Géo-Bretagne)



VERGÉAL, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles, disparition des haies bocagères – Houzillé (source : Géo-Bretagne)

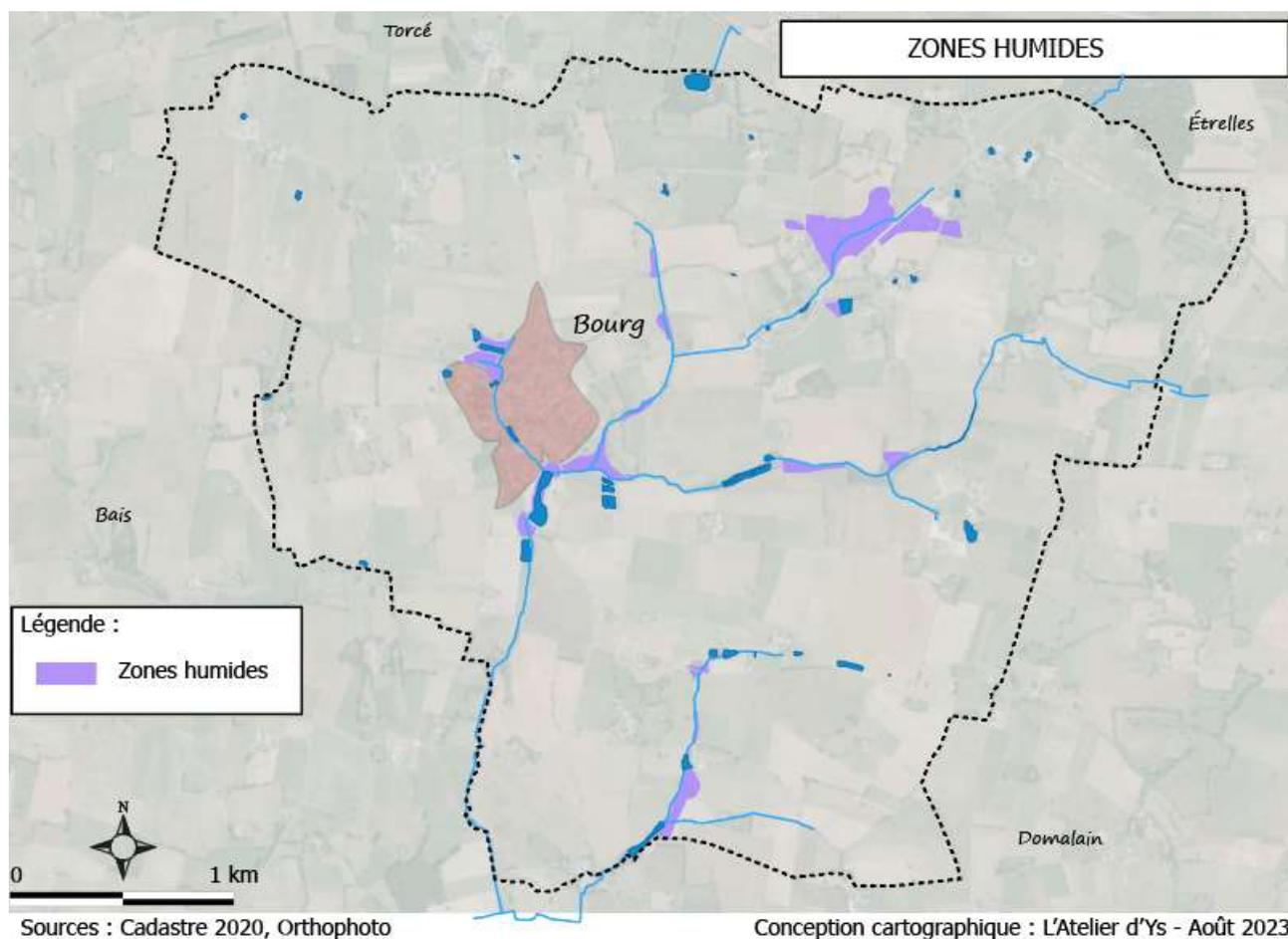
2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Inventoriées en 2023, elles couvrent environ **18 ha** de la commune, soit un peu moins de 2 % du territoire.

Ces zones humides accompagnent très majoritairement les cours d'eau.



2.3 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.3.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

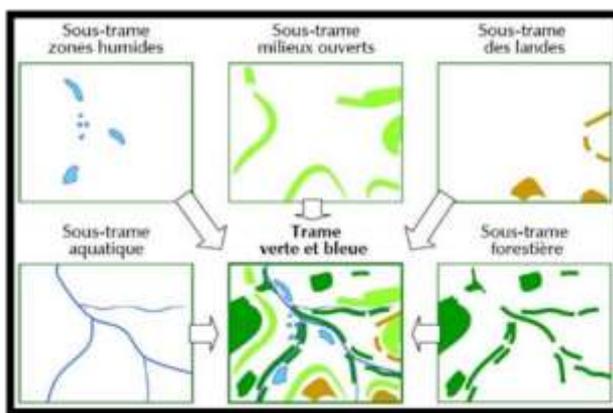
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l’intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d’éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d’alimentation, etc.). Ils font l’objet d’un zonage d’inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s’appuient sur la présence d’espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l’objet d’aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d’une surface suffisante pour permettre la réalisation d’un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.3.2 Les continuités écologiques de VERGÉAL

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de VERGÉAL, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.3.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur VERGÉAL :

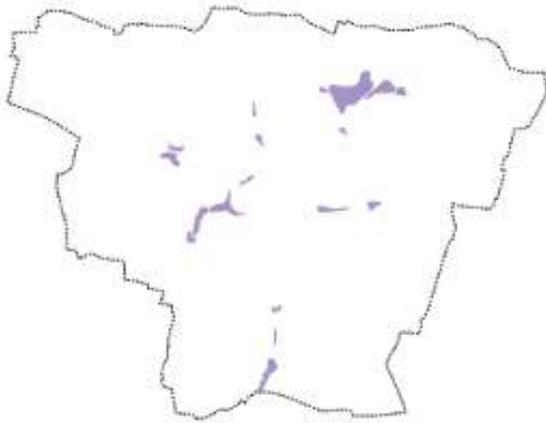
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau.

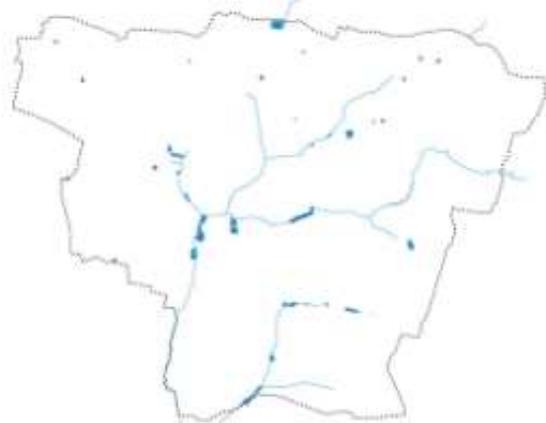
Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

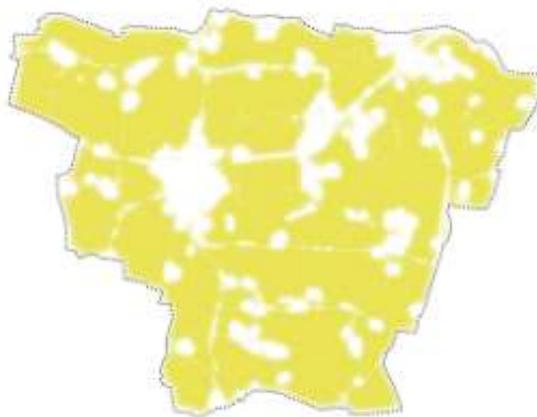
Sous-trame zones humides



Sous-trame aquatique



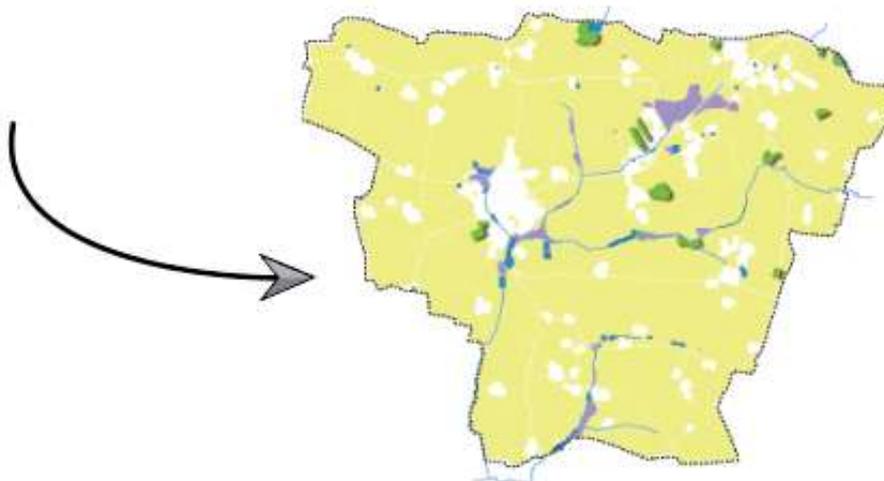
Sous-trame milieux ouverts



Sous-trame forestière



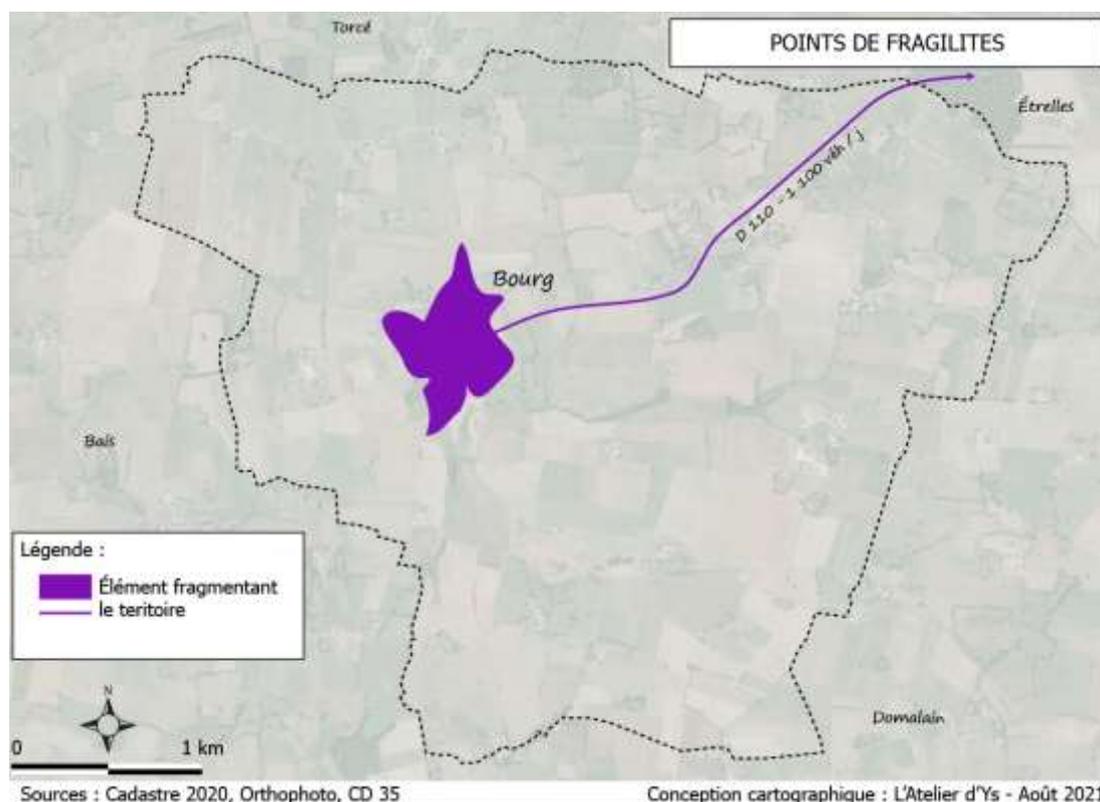
Trame verte et bleue



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont en revanche des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Le bourg de VERGÉAL et la RD 110 (voies les plus fréquentées avec 1 100 véh/j) représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



2.3.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

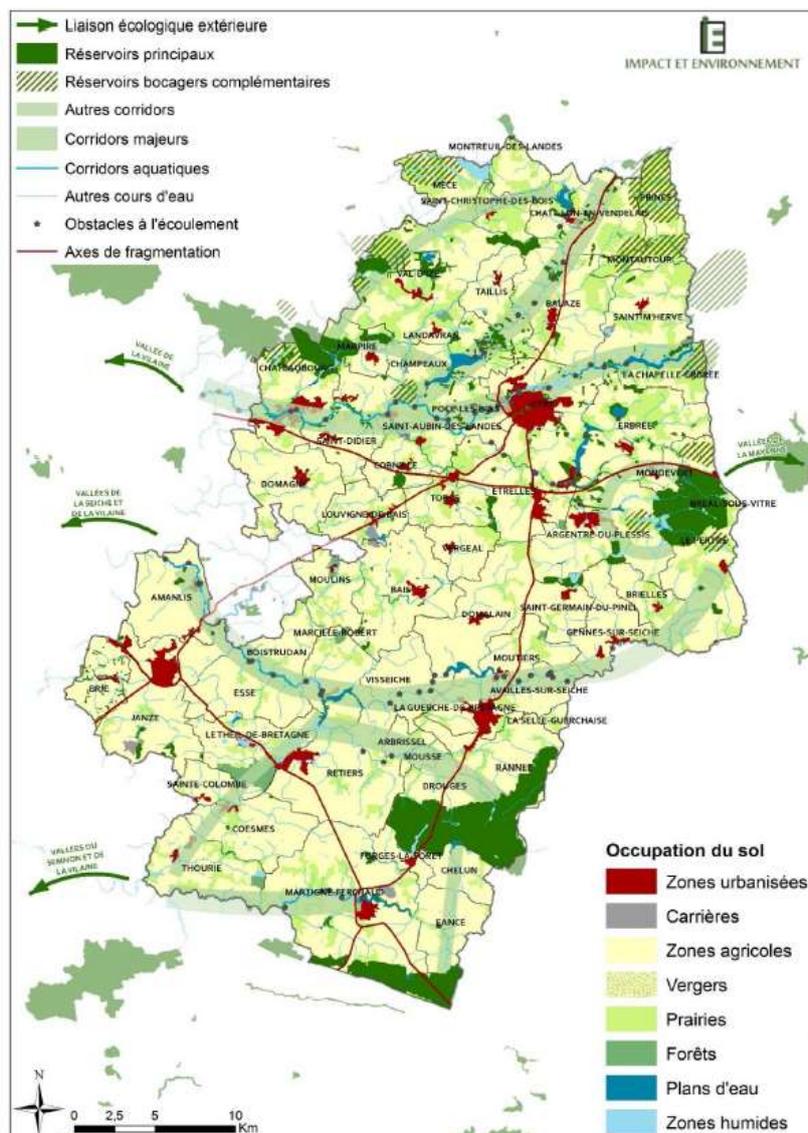
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

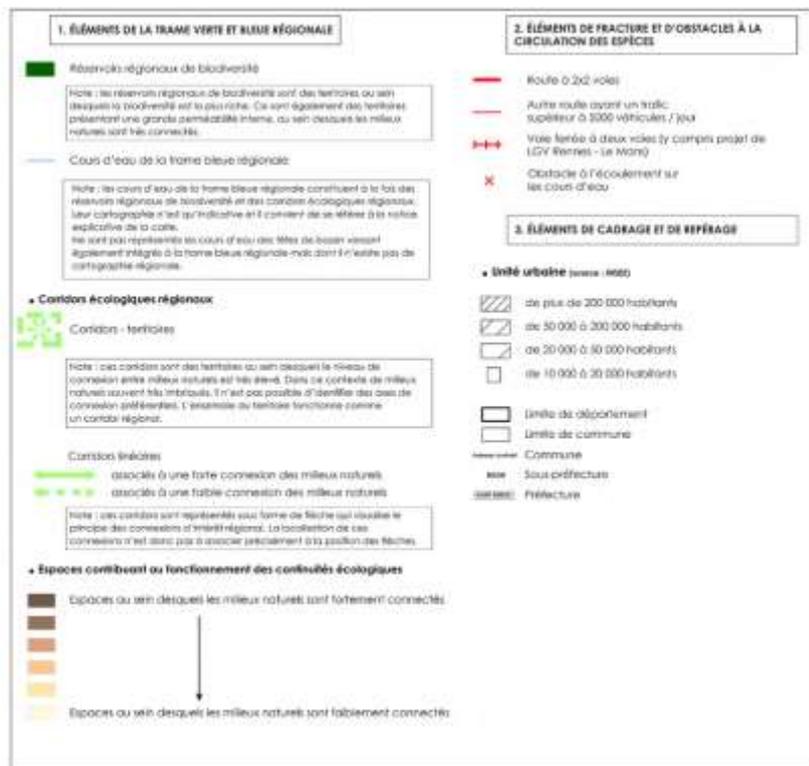
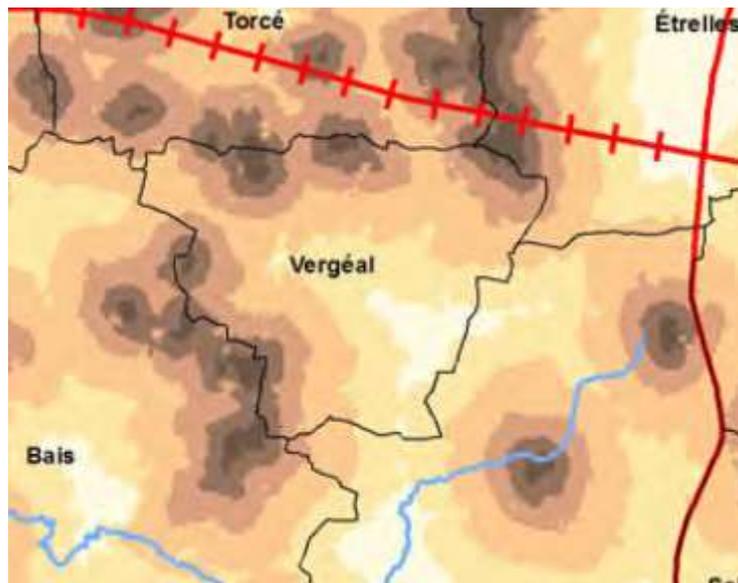
La commune de VERGÉAL ne possède aucun périmètre connu et identifié. Elle ne possède donc pas de réservoirs principaux.

Les réservoirs de biodiversité secondaires

A une échelle plus large, le SCoT du Pays de Vitré et le Schéma Régional de Cohérence Écologique breton donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



Extrait du SCoT du Pays de Vitré (DOO)



Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur la commune de VERGÉAL)

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

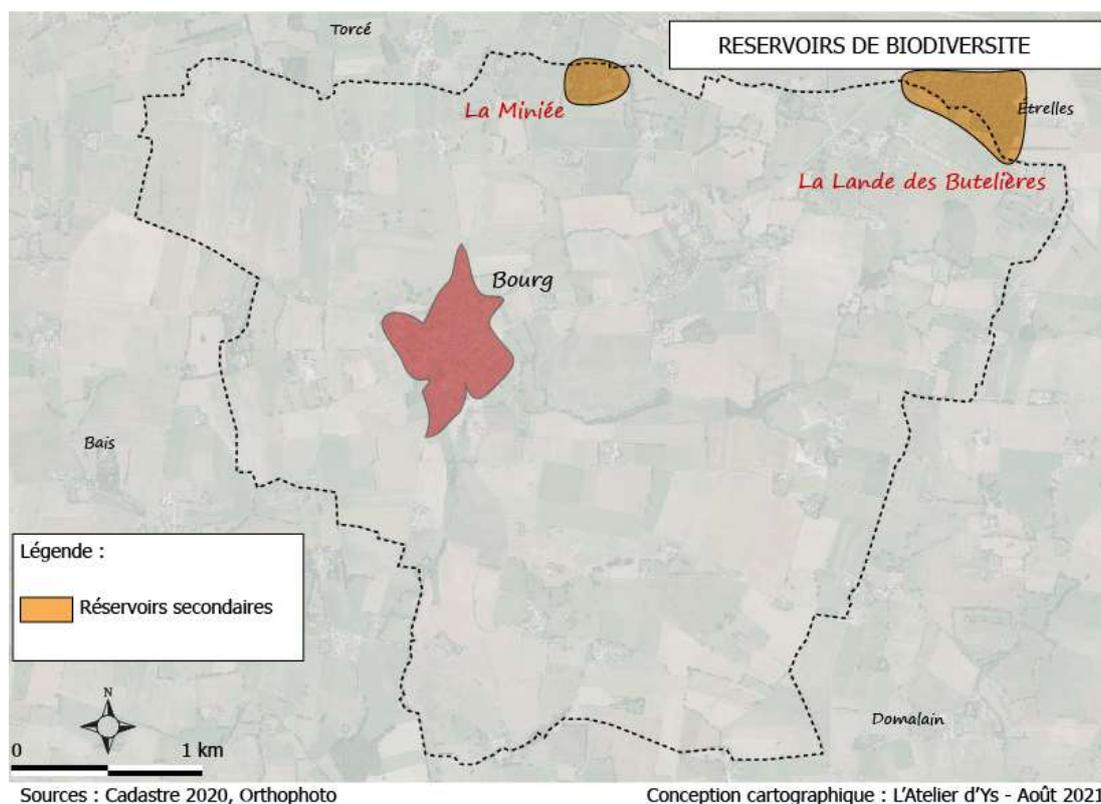
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau et des zones humides).

Les boisements ont également été étudiés (par photo-interprétation) sur l'ensemble du territoire communal.

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les rares réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



2.3.2.3 L'identification des corridors écologiques

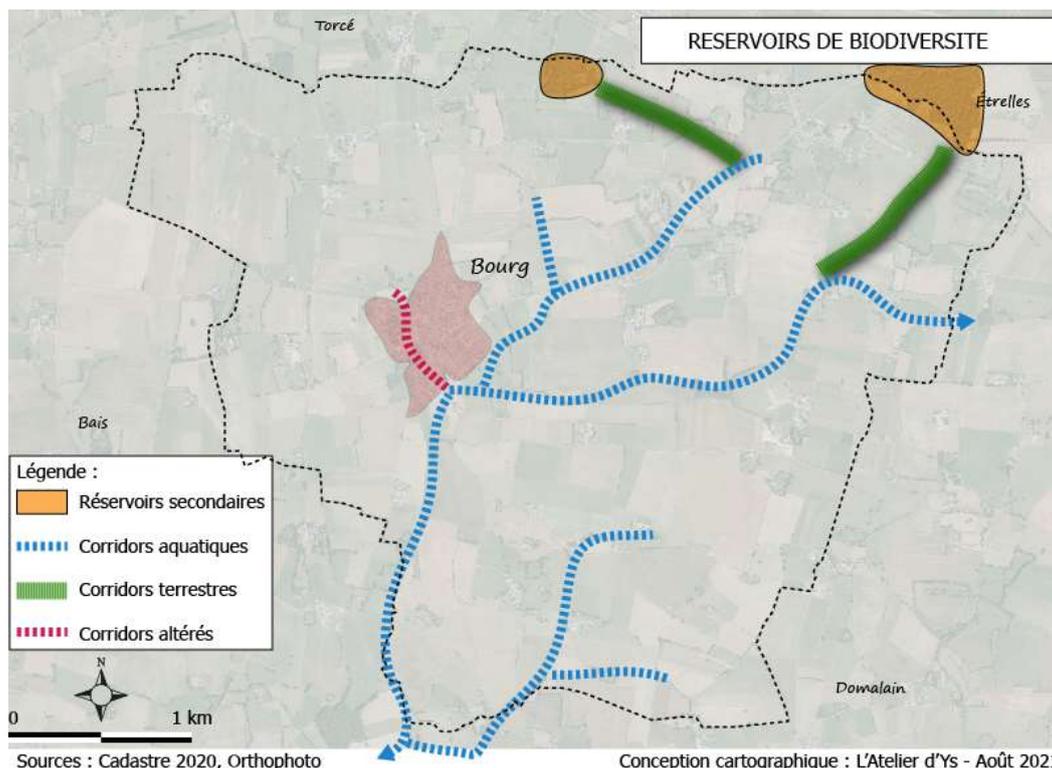
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

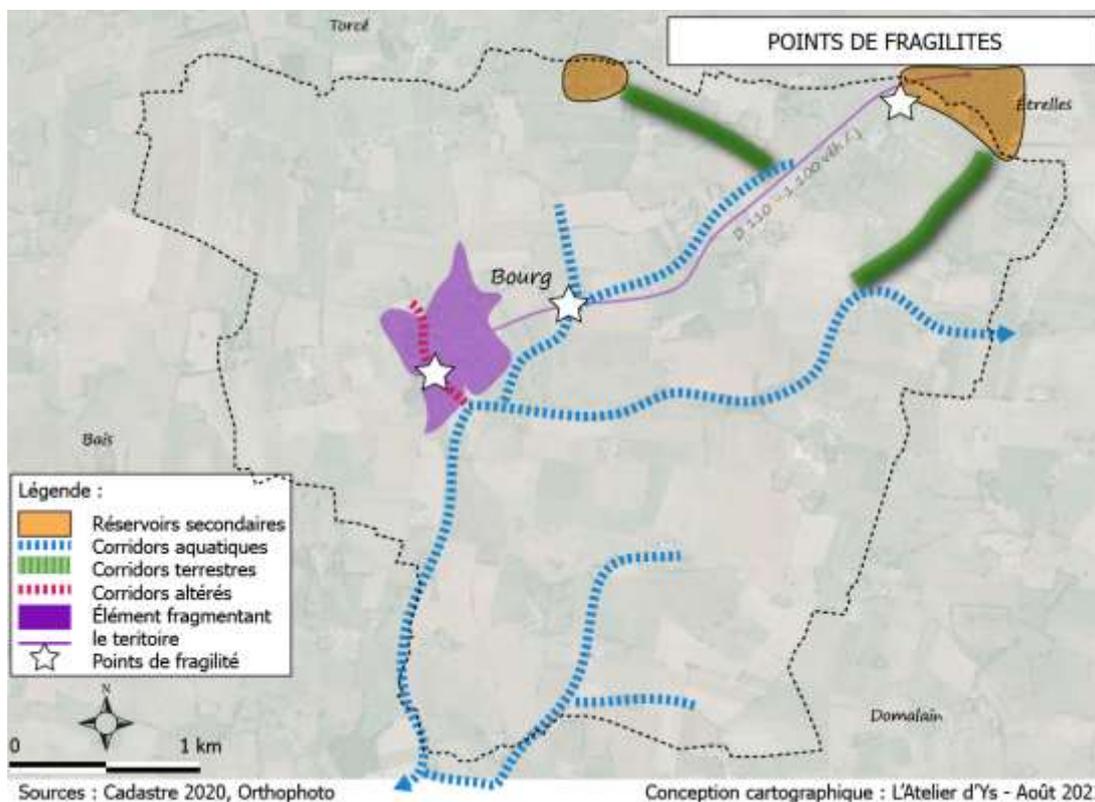
- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



2.3.2.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire.



Quelques obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

Ils sont essentiellement liés au passage de la RD 110 et à l'urbanisation du bourg.



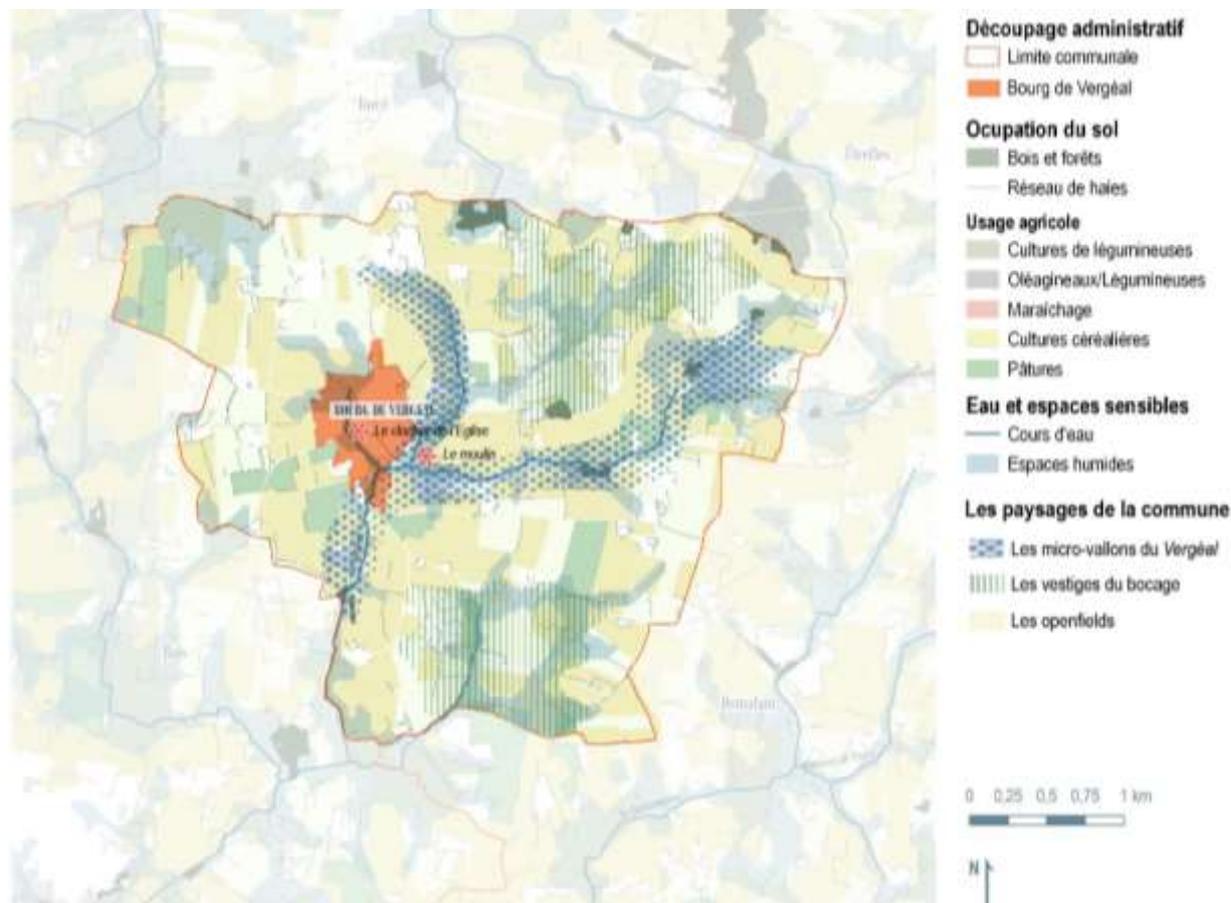
La RD 110 – vue en direction de l'est – La continuité boisé est coupée par la départementale



La RD 110 – vue en direction de l'est – La continuité boisé est coupée par la départementale

3 L'analyse paysagère

3.1 Les paysages de VERGÉAL



Carte des paysages de Vergéal – L'Atelier d'Ys – sources : IGN

VERGÉAL est une commune située sur le **La Plaine de Janzé - La Guerche-de-Bretagne**. Cette plaine, aux reliefs peu prononcés, est occupée par une campagne fortement remembrée. La proximité de Rennes et les axes routiers impliquent de nombreux développements en relation avec les espaces agricoles, eux-mêmes très transformés : le paysage de la plaine est en devenir.

Au cœur de la plaine, le territoire de la commune présente **des boisements très épars voire inexistants**, conférant une **continuité arborée très fragmentée**. Le **bocage de la commune est disparate**, notamment aux alentours du village, mais joue un rôle majeur dans la composition d'un maillage arboré. La haie est principalement composée de grands chênes isolés ou d'arbustes de grande taille (noisetier, aulne, églantier...).

Un cours d'eau principal traverse la commune : le Vergéal. Il rythme les paysages de celle-ci, confère des biotopes plus humides sur ses contours.

Les paysages alentours sont marqués par une **forte empreinte agricole**. Les **hauts de plateaux** sont le socle d'une agriculture principalement **céréalière**. Les **micro-vallons** qui accompagnent les ruisseaux, plus humides, sont plus propices à la production de **fourrages**, cette opportunité n'est néanmoins pas totalement saisie.

Ambiances bâties sur le bourg et ambiances paysagères en campagne



Le moulin de Vergéal



Le village de Vergéal et son clocher



Les micro-vallons du Vergéal



Les vestiges du bocage



Les openfields

3.2 Enchaînement de séquences

Axe Nord-Sud, le bourg implanté sur un léger dévers :



Profil de l'axe Nord-Sud – L'Atelier d'Ys – sources externes : Google Earth PRO

Sur cette coupe NORD-SUD, on peut lire une implantation du bourg en léger dévers au NORD du *ruisseau de Vergéal*. Les ondulations discrètes de la plaine semblent être liées avec l'implantation du bâti : les quelques hameaux sont placés en hauteur. Les espaces plans accueillent de larges openfields.

Axe Est-Ouest, une orientation vers le vallon :



Profil de l'axe Ouest-Est – L'Atelier d'Ys – sources externes : Google Earth PRO

Sur cette coupe OUEST-EST, nous observons un bourg en contact du ruisseau du Vergéal. Sa proximité avec le cours d'eau le place naturellement au cœur d'une cuvette sur l'axe OUEST-EST. Cette situation rend l'ambiance d'un village en entre-soi, sans perspectives très lointaines. Cet effet donne une échelle humaine au village, qui, malgré sa situation en plaine, semble bien ancré sur son socle.

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 La répartition du bâti sur la commune

L'analyse du cadastre Napoléonien montre qu'historiquement, la commune de VERGÉAL possède un mitage relativement prononcé.

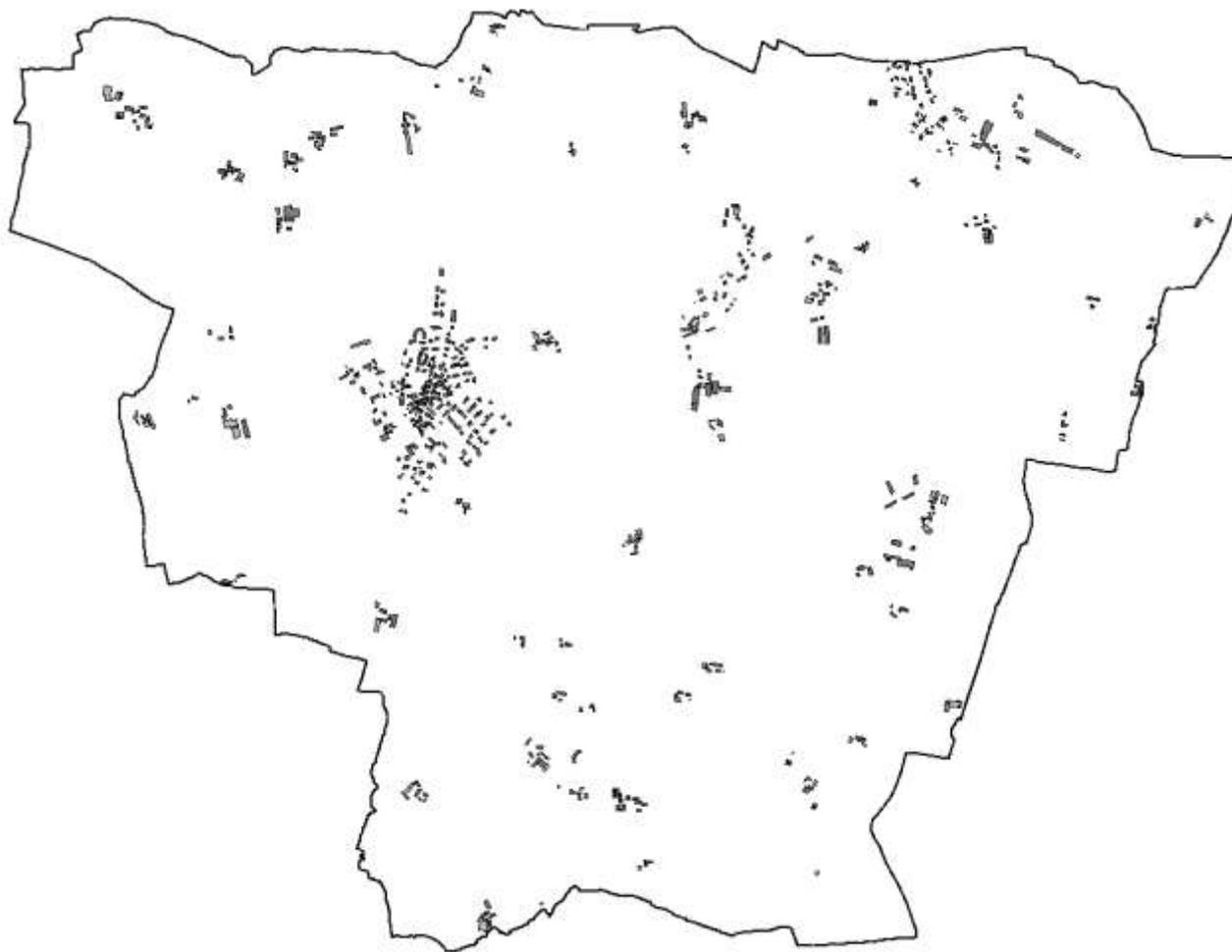
La carte ci-dessous révèle que l'ensemble du territoire communal est parsemé de multiples constructions, formant autant de lieux-dits et écarts.



Cadastre Napoléonien

L'analyse du cadastre de 2020 fait ressortir ce mitage et nous indique que de nombreuses nouvelles constructions ont vu le jour en dehors du bourg historique.

Initialement constitués par des corps de ferme, les lieux-dits, hameaux et écarts le sont aujourd'hui, en grande majorité, par des constructions à usage d'habitation.



Cadastré de 2020

4.2 La trame viaire

Le réseau viaire du bourg est hiérarchisé. Il s'organise historiquement autour des deux axes majeurs qui se croisent au cœur du bourg (RD 110 et RD 106).

Sur ces deux axes majeurs, viennent se greffer plusieurs voies secondaires qui desservent différents secteurs du bourg. Enfin, le reste du bourg est constitué de petites voies tertiaires permettant la desserte des différents quartiers.

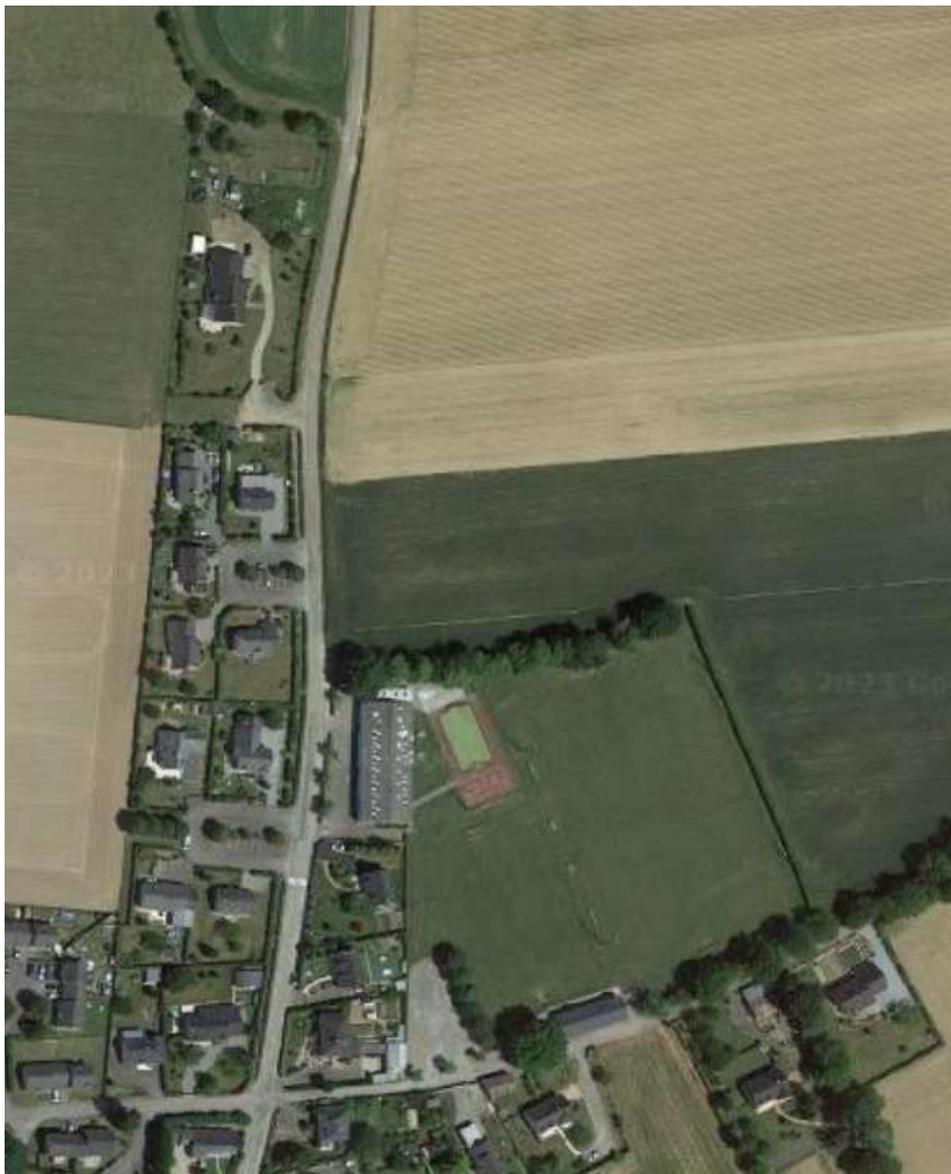
4.3 Les entrées de ville

Les entrées de ville offrent souvent la première image urbaine d'une commune rurale. Elles participent à la construction de l'image de la commune.

Nous pouvons distinguer cinq entrées sur le bourg de VERGÉAL.

Quatre accompagnent des routes départementales, la cinquième est une voie communale en direction de Louvigné-de-Bais.

L'entrée nord (route de Torcé) est la plus étirée. Il serait souhaitable de la recomposer.



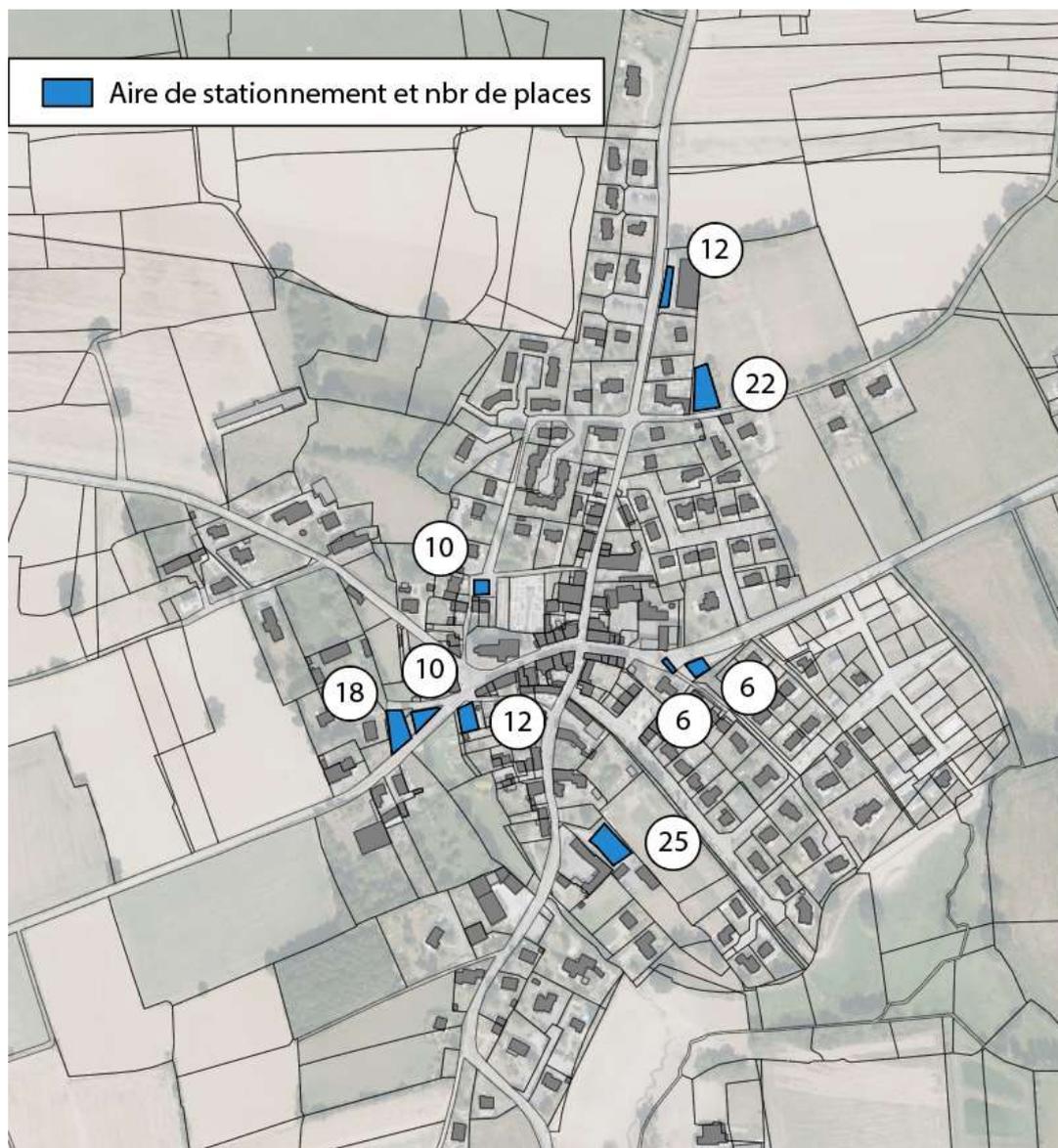
Une entrée nord étirée en direction de Torcé

4.4 L'inventaire des capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement recense près de 120 places dans la zone agglomérée de VERGÉAL, éclatées sur de multiples petits espaces.

Ces aires de stationnement sont déjà mutualisées.

Il convient de noter l'absence d'aire de co-voiturage officielle dans le bourg et de borne de recharge électrique.



4.5 L'organisation du bâti

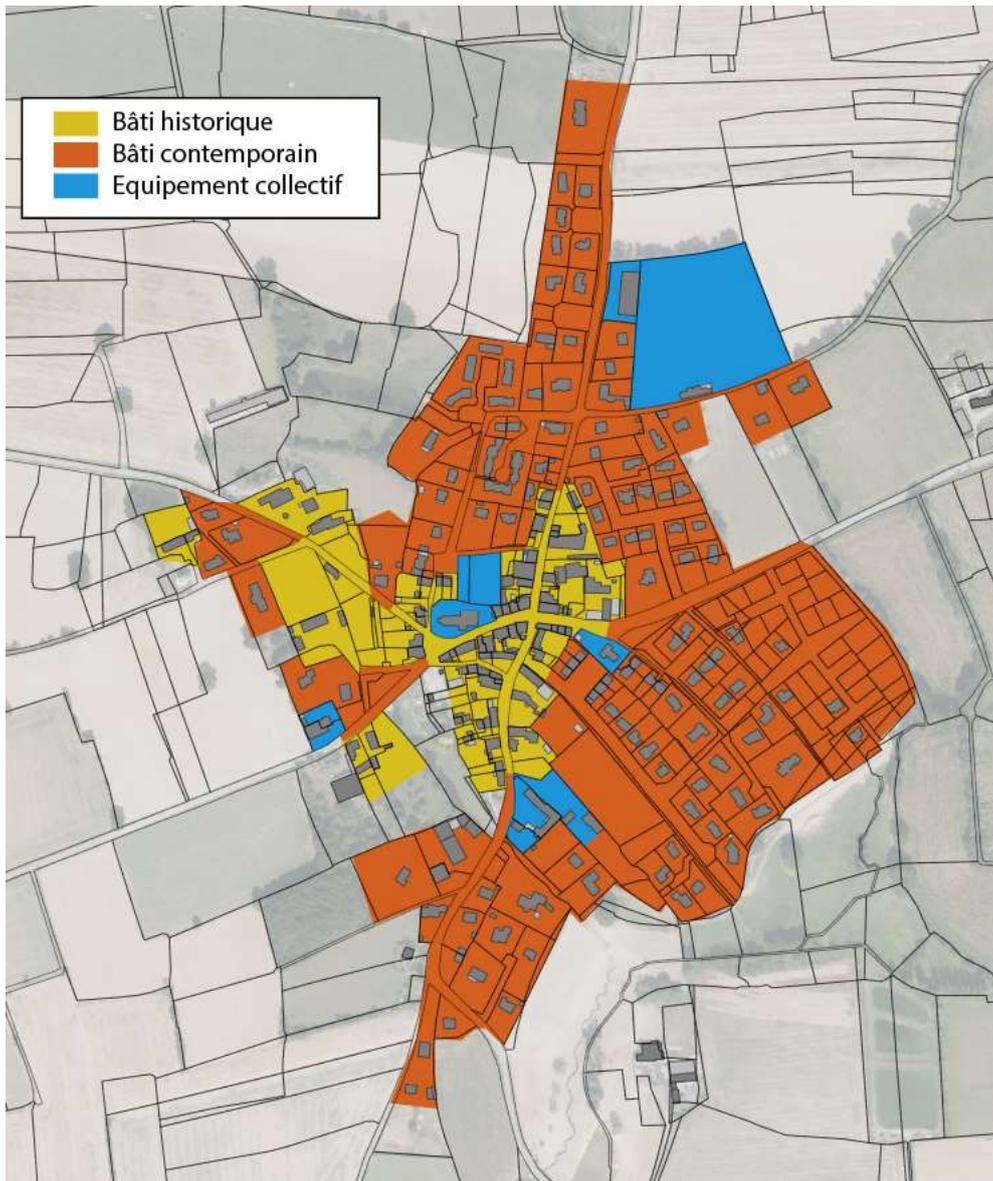
Historiquement, le bourg de VERGÉAL s'est développé au croisement de deux voies nord-sud et est-ouest.

Cette enveloppe urbaine n'était constituée que d'une trentaine de constructions qui prenaient place le long de l'espace public :

- ✓ Rue de la Fontaine
- ✓ Rue de la Mairie,
- ✓ Rue du Stade,
- ✓ Rue des Manoirs.

Au cours du XXe siècle et plus particulièrement à partir des années 1980-1990, le bourg de VERGÉAL s'est développé, sous forme pavillonnaire prenant place majoritairement dans des opérations d'ensemble.

Ce bourg est aujourd'hui majoritairement composé d'habitats contemporains.



Le bâti historique





Des constructions prenant place à l'alignement de l'espace public

Les caractéristiques de ce bâti ancien sont les suivantes :

- implantation à l'alignement des voies et espaces public.
- implantation sur une voire deux limites séparatives.
- hauteurs des constructions allant de R+C à R+1+C.
- constructions majoritairement en pierres surmontées de toitures en ardoise.

Le bâti contemporain

L'urbanisation plus contemporaine s'est réalisée de plusieurs manières :

- ✓ D'une part au travers d'une urbanisation non maitrisée/planifiée (rue des Manoirs, rue des Domaines...).
- ✓ D'autre part, et plus majoritairement, au travers d'opérations d'ensemble (lotissements).

Les caractéristiques de ce bâti plus contemporain sont les suivantes :

- implantation en retrait de l'alignement des voies et espaces publics, ce retrait pouvant être très conséquent.
- implantation au milieu de la parcelle.
- hauteurs des constructions allant de R+C à R+1+C.
- constructions majoritairement enduites (tons clairs sans lien avec le bâti ancien du bourg) et surmontées de toitures en ardoise.



Opération groupée de la résidence Emeraude



La Place des Marronniers – Une opération récente reprenant les codes du bâti ancien (alignement, accolé...)



Entrée du lotissement de la rue des Rochers

2.1.1 Les densités

Nous analyserons ici, sur la base de quatre échantillons, les principaux types de tissus urbains composant le bourg et leurs densités respectives.

- ✓ Le bâti ancien du centre bourg,
- ✓ La résidence Emeraude,
- ✓ La place des Maronniers,
- ✓ Le lotissement de la rue des rochers

1. Le bâti ancien

Densité : 60 logements/hectare.

Type : maisons de ville accolées de niveau R+1 et R+1+C.

Parcellaire : 120 m² à 350 m².

Observations : façades présentant un intérêt architectural. Maisons implantées en limites séparatives de voies et latérales avec présence de jardinets.



2. La résidence Emeraude

Densité : 30 logements/hectare.

Type : Maison accolée en R+C.

Parcellaire : 200 m² à 400 m²

Observations : Construction en retrait de la voie et sur les limites séparatives latérales. Présence d'un jardinnet individuel.



3. La place des Marronniers

Densité : 28,5 logements/hectare.

Type : Maison accolée en R+1+C.

Parcellaire : 200 m² à 250 m²

Observations : Maisons implantées en limites séparatives de voies et latérales avec présence de jardinets.



4. Le lotissement de la rue des rochers

Densité : 12,5 logements/hectare.

Type : habitat pavillonnaire de niveau R+C et R+1+C

Parcellaire : 400 m² à 1000 m².

Observations : Mixité des parcelles mais présence de grandes parcelles consommatrices d'espace en cœur de bourg. Le logement est systématiquement implanté au milieu de la parcelle.



4.6 Les entités archéologiques

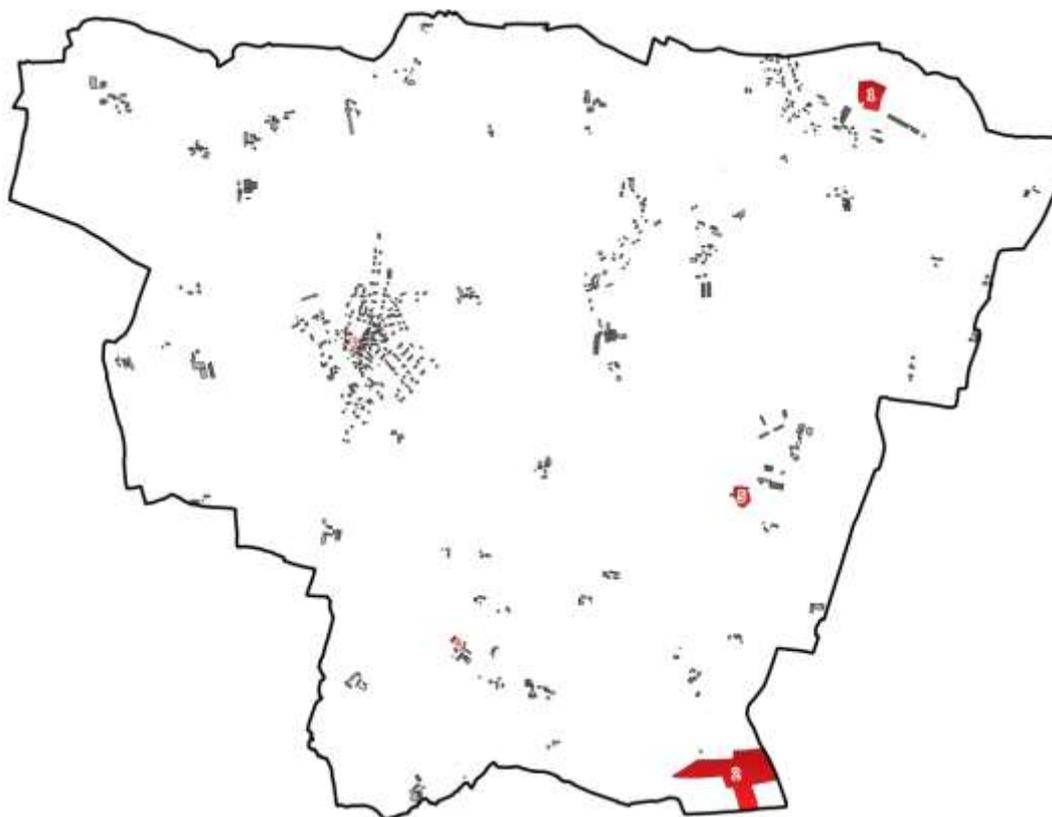
5 zones de présomption de prescriptions archéologiques sont localisées sur le territoire communal.

Service régional de l'archéologie

mardi 08 juin 2021

VERGÉAL

N° de Zone	parcelles	description de l'IA
1	2021 : Z144	6001 / 35 250 0001 / VERGÉAL / VERGÉAL / VERGÉAL / motte castrale ? / Moyen-âge
2	2021 : D.239;D.240;D.243;D.244;D.248;D.457	16750 / 35 350 0003 / VERGÉAL / LA CULTINAIS / LA CULTINAIS / occupation / habitat ? / Epoque indéterminée
3	2021 : A.126	27034 / 35 350 0005 / VERGÉAL / EGLISE NOTRE DAME / RUE DE LA FONTAINE / église / Bas moyen-âge - Epoque contemporaine
4	2021 : D.014	27031 / 35 350 0004 / VERGÉAL / MANOIR DE HOUZILLE / HOUZILLE / manoir / Bas moyen-âge - Epoque contemporaine
5	2021 : D.547	27035 / 35 350 0006 / VERGÉAL / MANOIR DU BOIS ROUX / LE BOIS ROUX / manoir / Bas moyen-âge - Epoque contemporaine



Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

5 La gestion des ressources

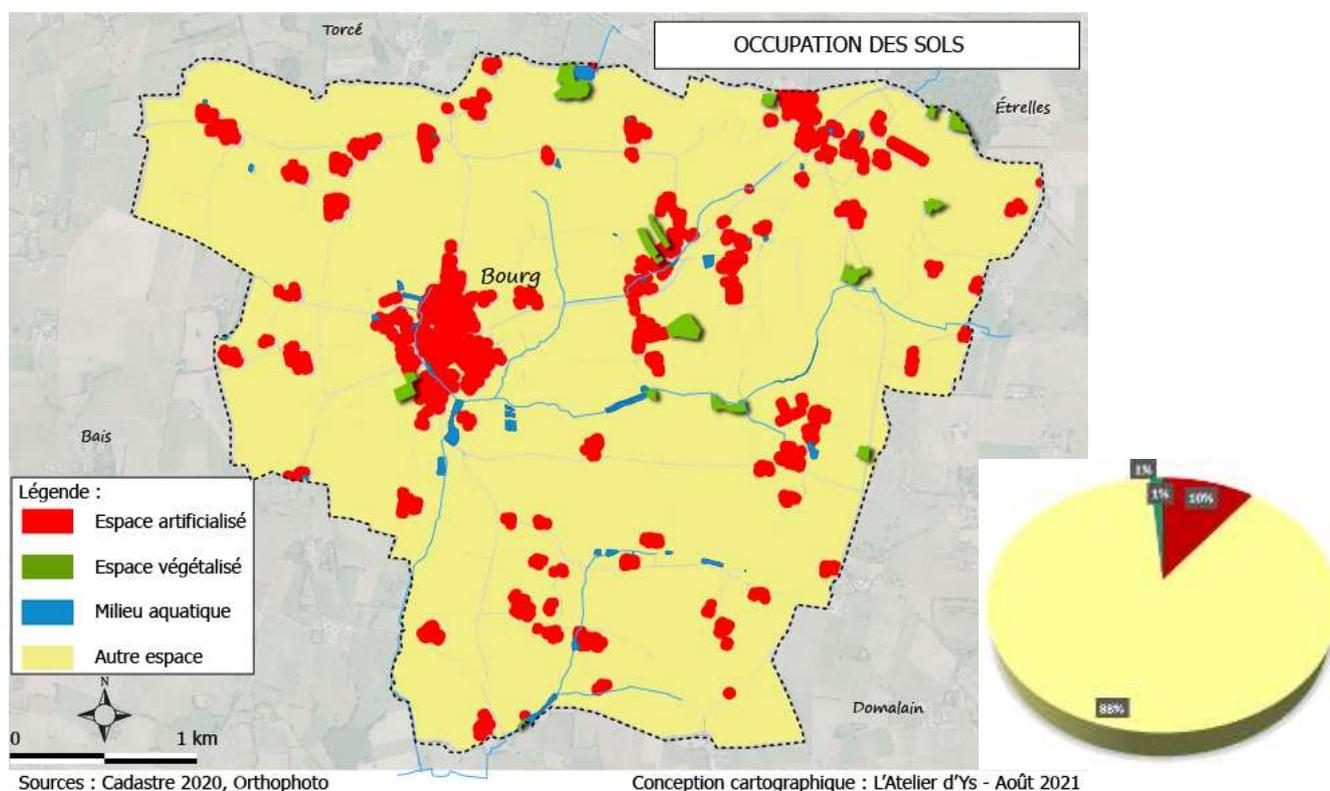
5.1 L'usage des sols

Préalablement à la validation du MOS (Mode d'Occupation des Sols) du Pays de Vitré, une analyse de l'occupation des sols de VERGÉAL a été réalisée pour qualifier la situation communale à partir :

- des données cadastrales (2022).
- de photos aériennes (orthophoto 2020).
- de l'inventaire forestier national.
- de l'inventaire des cours d'eau communal.

Destination des sols de VERGÉAL	Ha
Artificialisés	115
Autres espaces	992
Milieux aquatiques	5
Forêts et milieux semi-naturels	9
Total	1 121

	Artificialisés (cadastre 2020)
	Autres espaces (cadastre 2020)
	Milieux aquatiques (inventaire des cours d'eau communal)
	Forêts et milieux semi-naturels (IFN + orthophoto 2020 + cadastre 2020)



Les secteurs artificialisés, c'est-à-dire ayant perdu leur vocation agricole ou naturelle, représentent 10% du territoire communal, soit près de **115 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 75% des surfaces artificialisées). Ce taux d'artificialisation est amplifié par un mitage historiquement élevé (de nombreuses exploitations agricoles couvrent de manière homogène la commune).

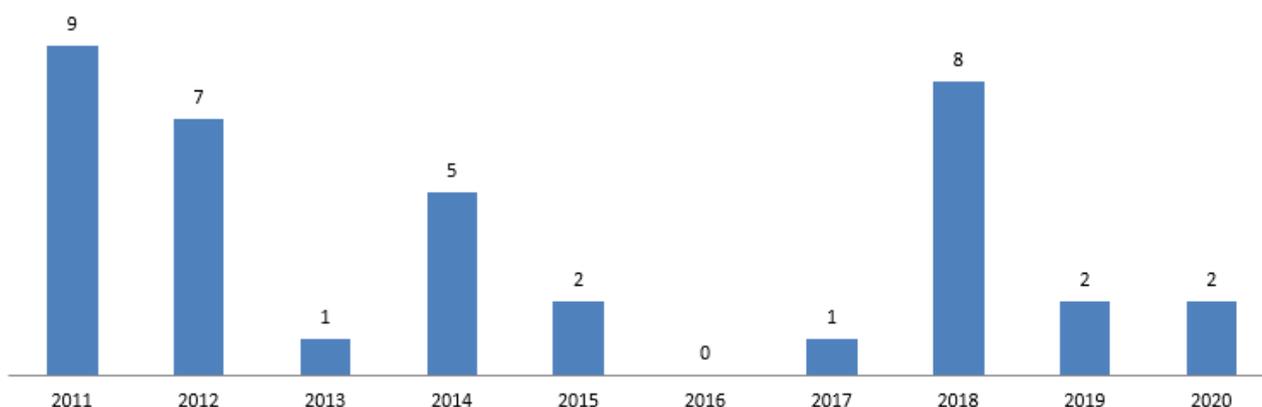
Les forêts et milieux semi-naturels, quasi inexistantes, occupent seulement 1% du territoire communal (environ **10 ha**).

L'activité agricole est très prégnante et couvre 88% des sols de VERGÉAL.

5.2 La production de logements

La commune de VERGÉAL a enregistré une évolution peu significative de la destination de ses sols entre 2011 et 2021. Lors de cette période, 37 logements ont été autorisés (Un peu moins de 4 par an), dont 100% de logements individuels.

Logements commencés entre 2011 et 2021



Source : SITADEL

5.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

SPARTE

D'après SPARTE, l'outil basé sur les données d'observation préconisées par la Loi Climat et Résilience et ses décrets d'applications, 5,6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de VERGÉAL.

MOS

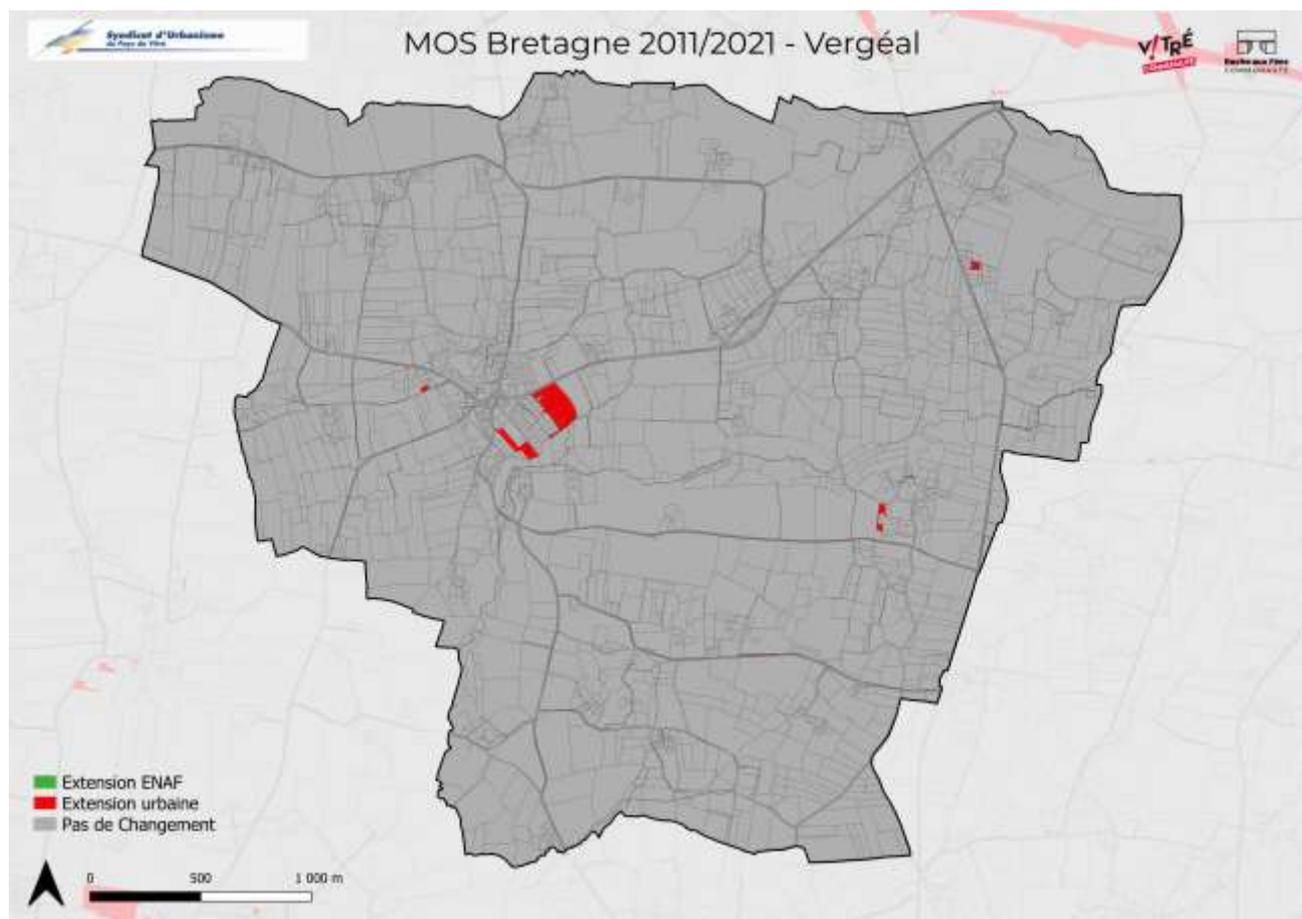
Le mode d'occupation des sols (MOS) est un outil d'observation du territoire reposant sur un inventaire numérique foncier, s'appuyant sur plusieurs référentiels nationaux disponibles sur tous les territoires et le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et vérifiées avec les territoires.

Les données du MOS permettent aux collectivités de quantifier, avec précision, leurs espaces naturels, agricoles et forestiers et d'observer les évolutions. Des informations qui sont précieuses pour analyser la

consommation d'espace pour la planification dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, mais aussi améliorer la qualification des marchés fonciers et suivre les zones d'activités.

D'après le MOS (**données de juillet 2023**), 3,5 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de VERGÉAL, répartis de la manière suivante :

- Activités et commerces : 0,5 ha
- Équipements : 0,1 ha.
- Habitat : 2,7 ha.
- Infrastructures : 0,2 ha.



5.4 La gestion des déchets

La commune de VERGÉAL adhère au SMICTOM Sud-Est Ille-et-Vilaine qui assure la gestion, le recyclage et l'élimination des déchets ménagers sur des sites conformes à la réglementation en vigueur.

5.5 La gestion de l'eau potable

La commune de VERGÉAL fait partie du Syndicat Mixte « Eau des Portes de Bretagne », anciennement SYMEVAL depuis 2022, dont le siège est à Châteaubourg.

Suite à la Loi NOTRe du 7 août 2015, le Syndicat a élargi son champ d'action au 1er janvier 2020, lors du transfert de la compétence « eau potable » des villes de Vitré et de Liffré, ainsi que de l'intégration des syndicats d'eau de Châteaubourg, Monts de Vilaine, Le Perte – St-Cyr, Le Gravelais et Val d'Izé.

Le Syndicat a désormais la charge de la distribution (compétence optionnelle), la production, la protection de la ressource, le stockage, le traitement ainsi que le transport de l'eau potable.

Il regroupe 61 communes, répartis sur 4 intercommunalités : Liffré-Cormier Communauté, Vitré Communauté, Pays de Châteaugiron Communauté et Laval Agglomération (pour une commune).

5.6 La gestion des eaux usées

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif, aboutissant à une station d'épuration construite en 2000, située au Sud-Est de l'agglomération.

La station d'épuration est gérée par Vitré communauté, qui a délégué sa gestion à la commune.

La station d'épuration a fait l'objet d'une autorisation de rejet par arrêté préfectoral en date du 07 février 2000.

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif d'un linéaire d'environ 3,6 kms entièrement gravitaire.

Le nombre total d'abonnés sur la commune de VERGÉAL est de 190 en 2020.

Les branchements raccordés à l'assainissement collectif, en 2020, étaient de 206.

Les eaux usées de la Commune de VERGÉAL sont traitées par la station d'épuration communale de type "Lagunage Naturel", située au Sud-Est du secteur aggloméré. Cette dernière est dimensionnée pour traiter une charge nominale équivalente à 400 équivalents habitants. La charge "actuelle" arrivant à la station d'épuration est très variable au cours des bilans réalisés tous les deux ans ; elle est équivalente à 280 Eq-hab en moyenne et 380 Eq-hab en situation de pointe.

5.7 La gestion des eaux pluviales

La majorité du territoire communal se situe sur le bassin versant de la Quincampoix.

Les eaux de ruissellement de la zone agglomérée ont pour exutoire majoritaire le ruisseau qui s'écoule au Sud, et sur lequel il existait un plan d'eau.

La gestion des eaux pluviales est assurée par Vitré Communauté sur le secteur aggloméré (Entretien, curage...).

5.8 La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'agence ORE (Opérateurs des Réseaux d'énergies) et présentent la consommation d'énergie sur les réseaux de distribution.



Electricité : ENEDIS

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : -

La production d'énergie renouvelable

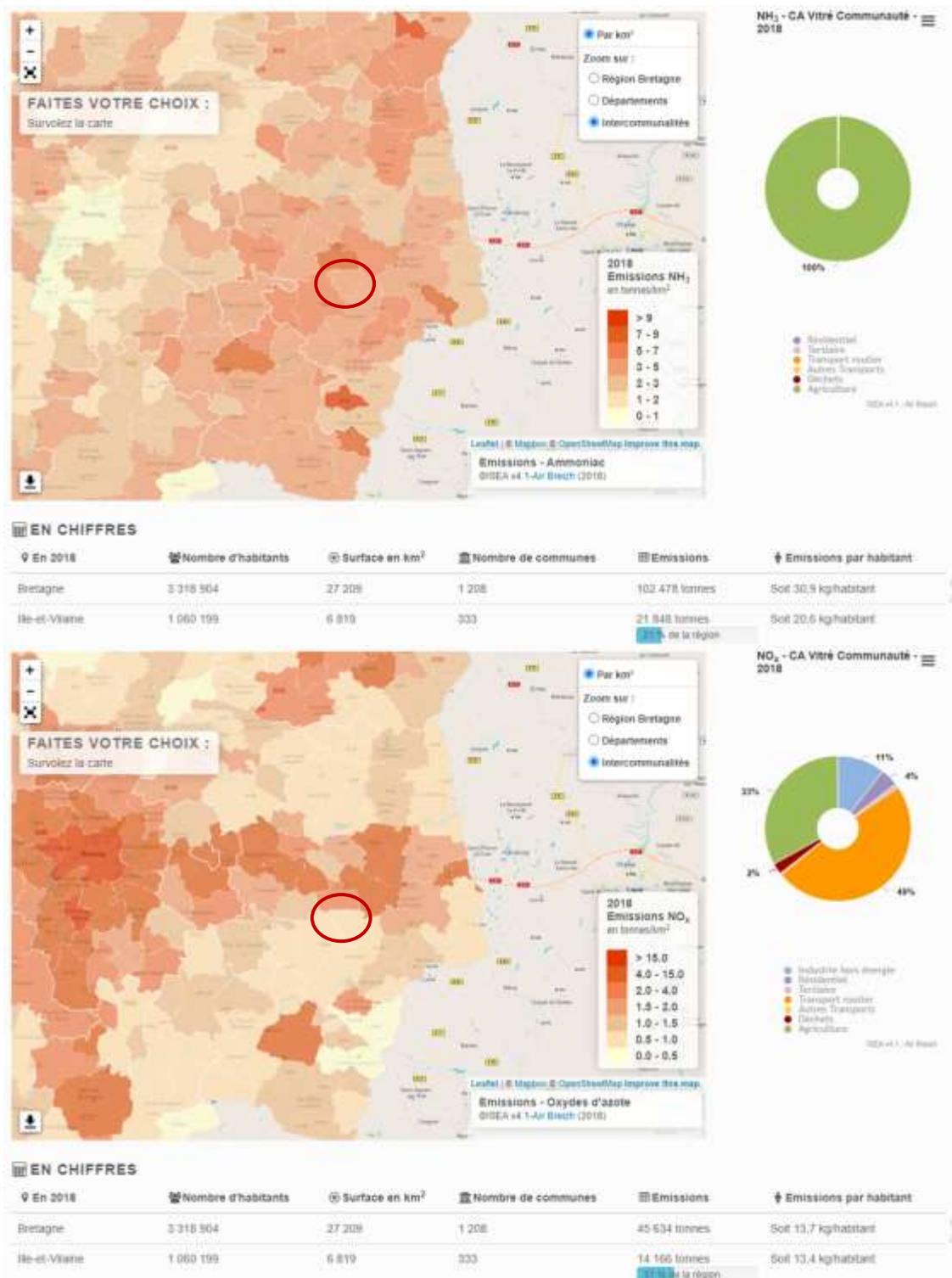
Les données sont issues de la base de données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement et les transports éditées par le ministère de la transition écologique et solidaire et le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

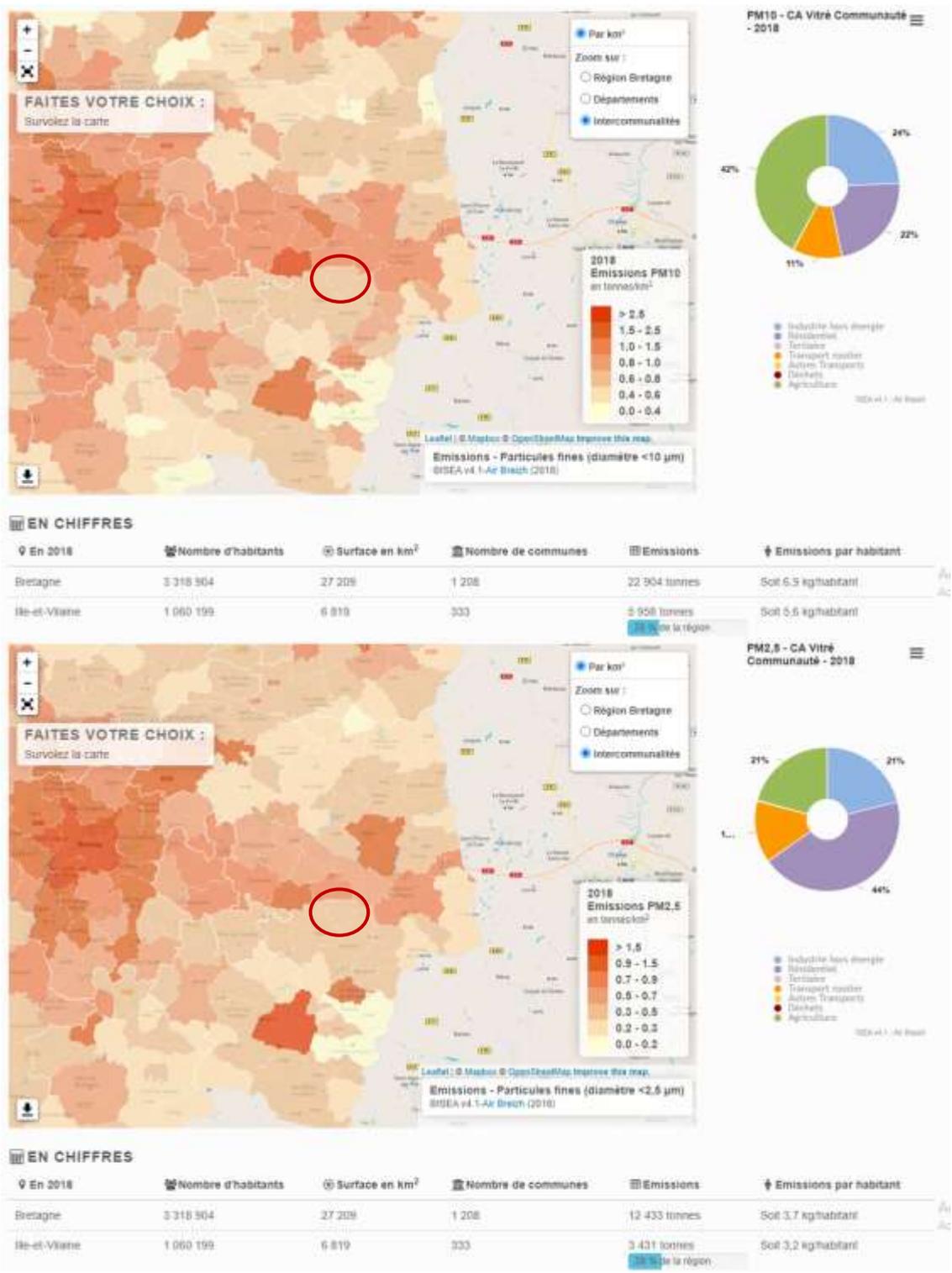
Nombre et puissance des installations de production d'électricité renouvelable bénéficiant d'une obligation d'achat, par filière (données communales au 31 décembre 2016) :

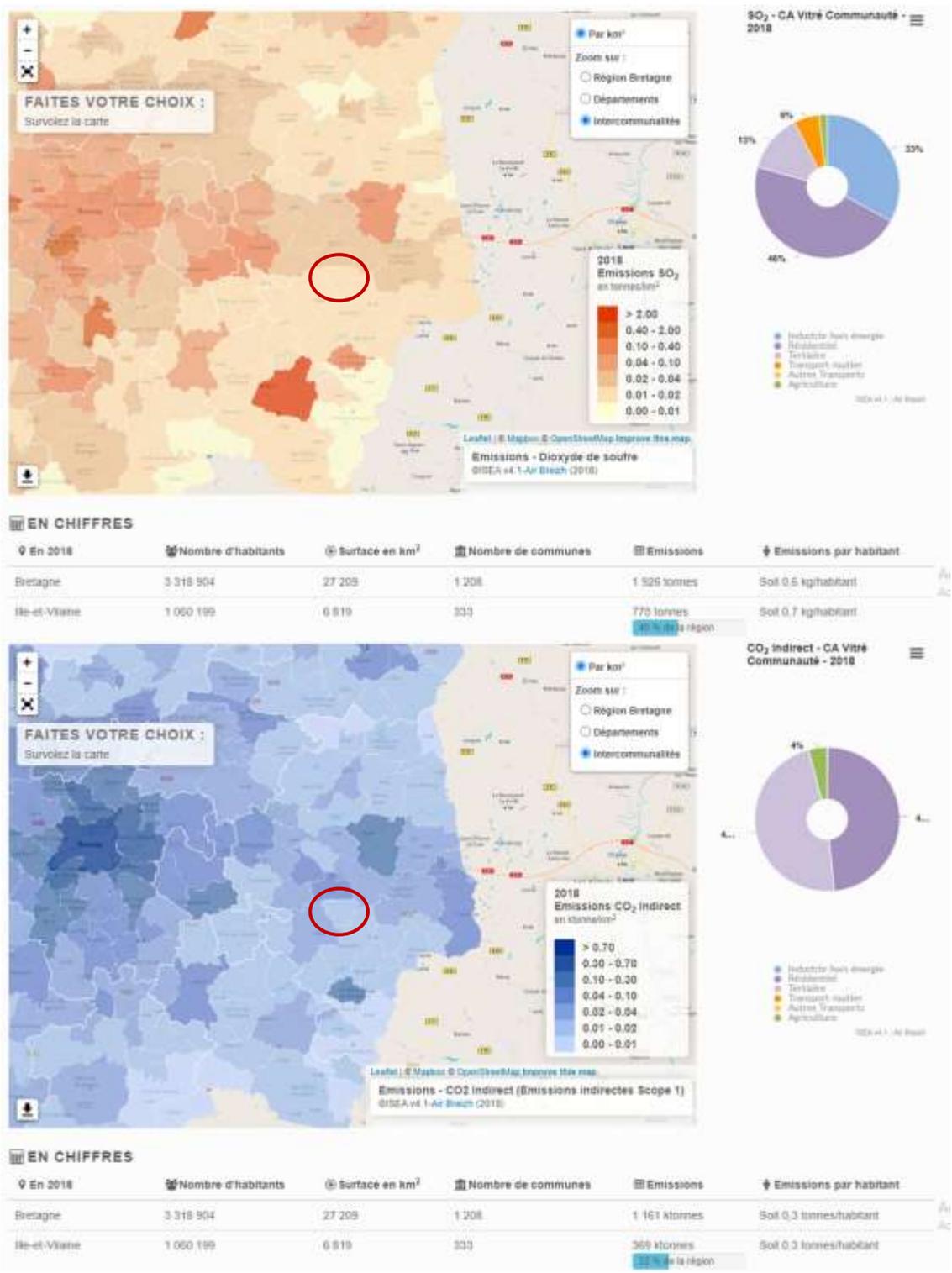
Biomasse		Éolien		Géothermie		Hydraulique		Solaire photovoltaïque	
Nbr d'installations	Puissance (MW)	Nbr d'installations	Puissance (MW)						
-	-	-	-	-	-	-	-	10	0,03

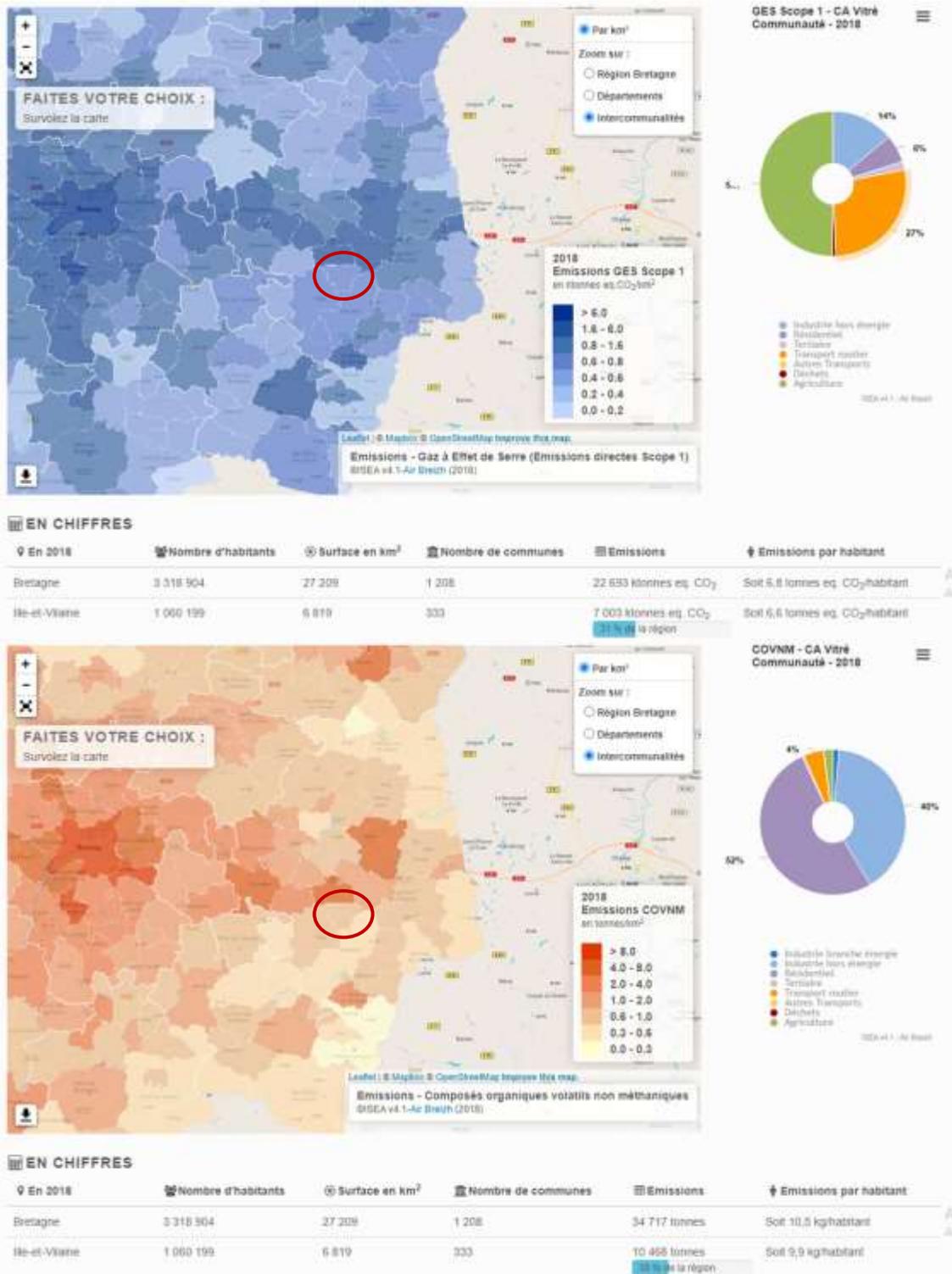
6 Les pollutions et nuisances

6.1 La qualité de l'air









6.2 La pollution des sols

Un site pollué est un site 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.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe plusieurs bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à VERGÉAL.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 2 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de VERGÉAL.



N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
BRE3500955	THEARD Germaine, station- service			VERGEAL	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
BRE3501202	ROBIN Joseph, garage		rue FONTAINE (de la)	VERGEAL	G45.21A	Activité terminée	Centroïde

Source : InfoTerre

SIS

Les Secteurs d'Information sur les Sols comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

Le principe général d'intégration d'un terrain dans le dispositif des SIS est *"qu'en l'état des connaissances à disposition de l'administration, l'état des sols apparaît comme dégradés par la présence de déchets ou de substances polluantes"* (rapport BRGM RP-64025-FR).

Ne peuvent être considérés comme SIS que les terrains où une pollution des sols est avérée par un ou plusieurs diagnostics. Sont exclus des SIS :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation,
- les terrains pour lesquels les risques liés à la pollution des sols sont déjà gérés par des dispositifs d'urbanisme (servitudes d'utilité publique - SUP),
- les installations nucléaires de base (INB),
- les terrains à pollution pyrotechniques et engins de guerre.

À VERGÉAL, aucun terrain n'est recensé dans la base de données SIS.

7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune de VERGÉAL a fait l'objet de 6 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19990353	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF20180035	09/06/2018	09/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
35PREF19830015	31/07/1983	31/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
35PREF19830029	31/07/1983	31/07/1983	25/11/1983	01/12/1983

Tempête : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19870340	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
35PREF19830030	31/07/1983	31/07/1983	25/11/1983	01/12/1983

Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

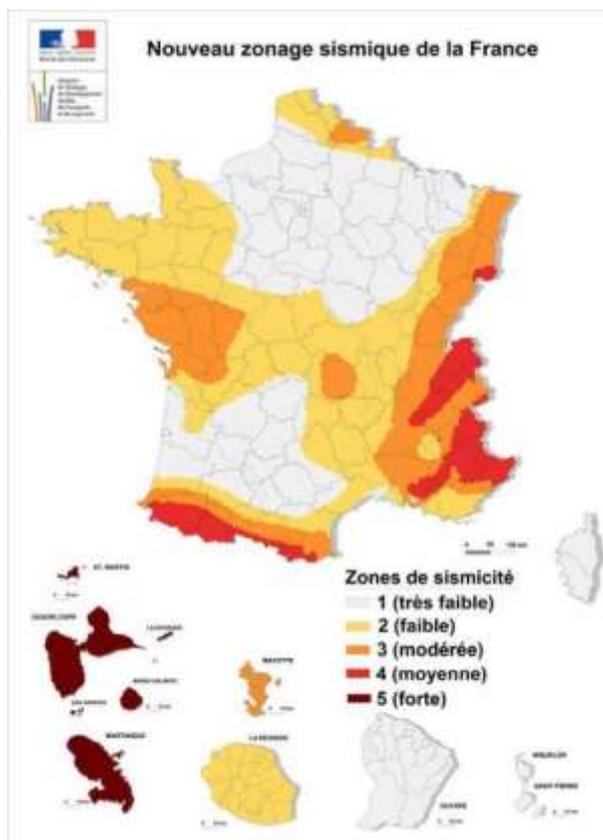
Le département d'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de VERGÉAL) est très majoritairement reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.



A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Le retrait gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune de VERGÉAL est concernée par le retrait gonflement des argiles (aléas faible).



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

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

La loi ELAN du 23/11/2018 et ses décrets d'application n°2019-495 du 22/05/2019 et n°2019-1223 du 25/11/2019 imposent une étude géotechnique pour toutes les parcelles exposées à l'aléa moyen ou fort.

Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de VERGÉAL est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

Le risque radon

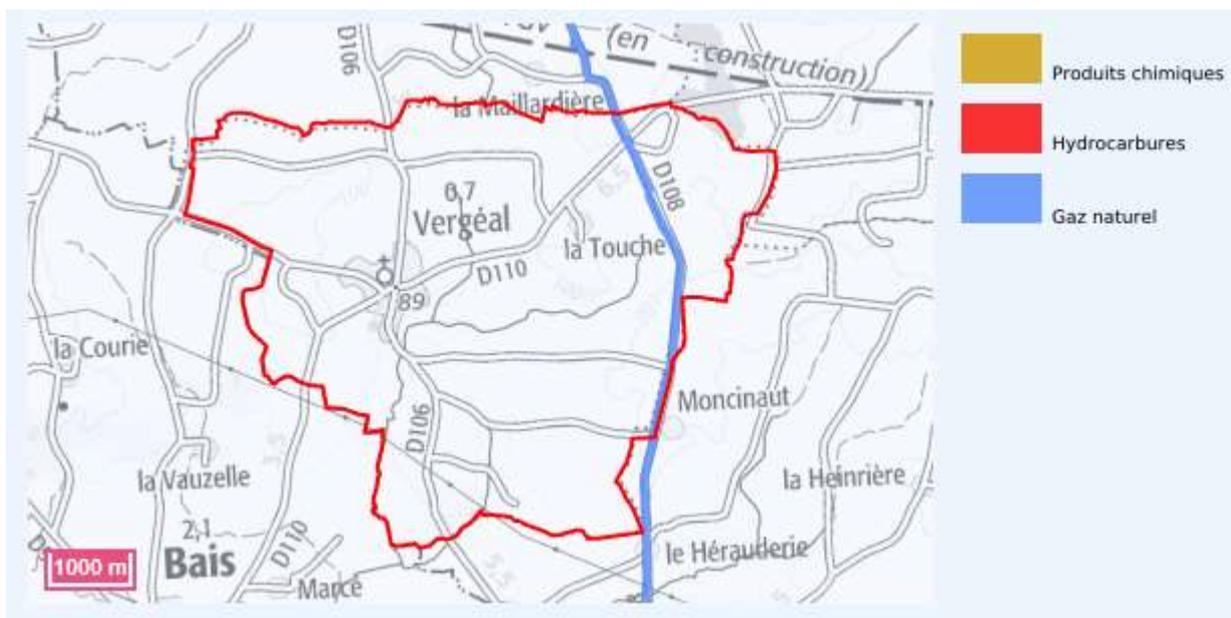
L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. VERGÉAL est classée en « potentiel de catégorie 1 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les moins élevées comparativement aux autres formations.



7.2 Les risques technologiques

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte représente l'implantation présente sur VERGÉAL.



Les installations classées



Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
EARL DU BUISSON	35680	VERGEAL	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU TILLEUL	35680	VERGEAL	Inconnu	Non Seveso
EARL HOUGET THIERRY	35680	VERGEAL	Enregistrement	Non Seveso
EARL LA GUENEZE	35680	VERGEAL	Inconnu	Non Seveso
HOUGET DENIS	35680	VERGEAL	Enregistrement	Non Seveso

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de VERGÉAL, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Conserver les trames vertes et bleues relativement rares sur le territoire communal ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons et les rares espaces boisés ;
- Conserver la vocation agraire de la campagne ;
- Privilégier la construction de nouveaux logements dans et autour du bourg ;
- Limiter la consommation d'ENAF.

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Identifier les constructions de caractère susceptibles de changer de destination ;

La diversification des modes de déplacements

- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune ;
- Optimiser l'offre de stationnement ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées.
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti.

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

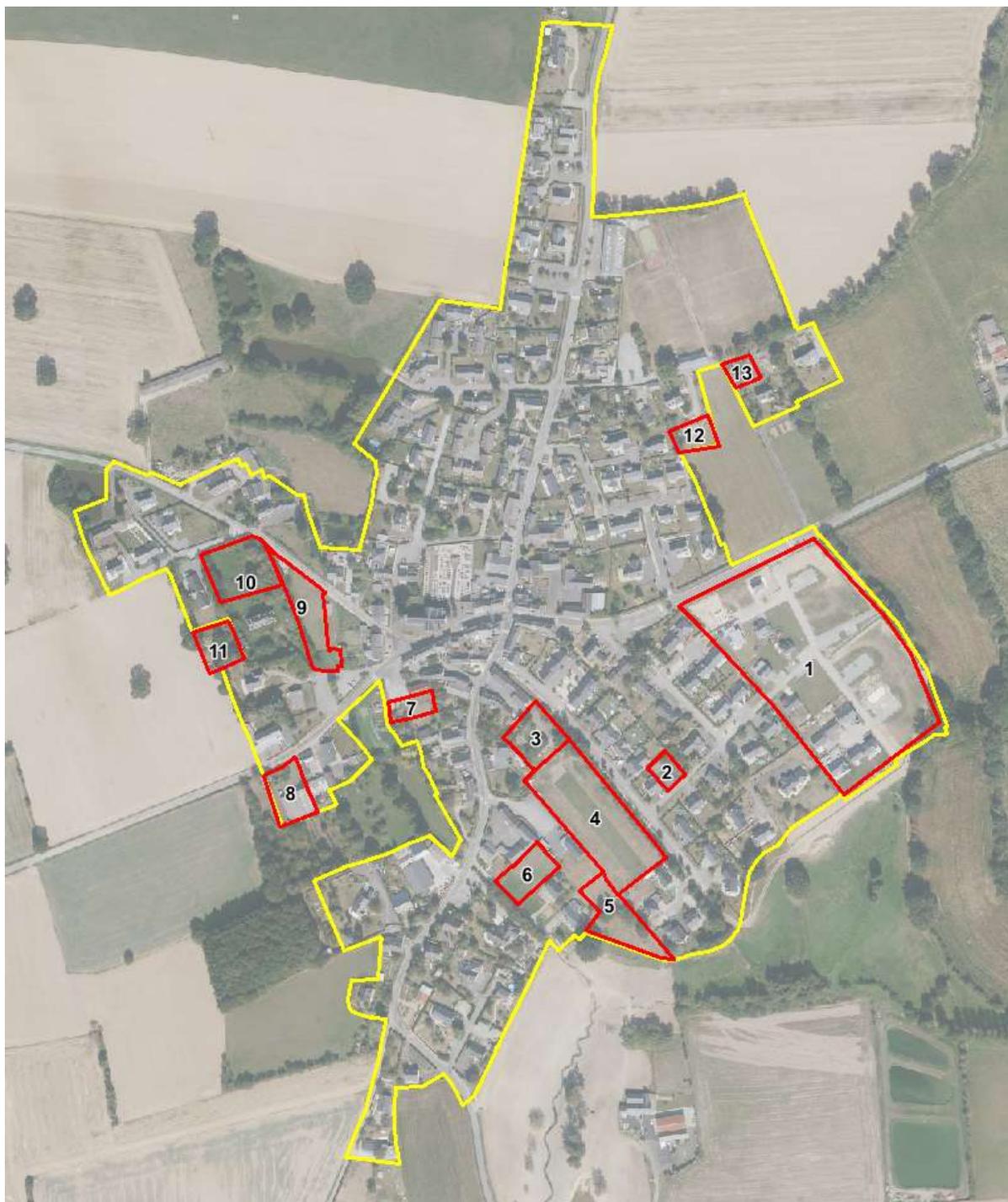


Zones agglomérées de VERGÉAL

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Les secteurs en rouge correspondent aux espaces non bâtis bruts qui ont été analysés : **13** secteurs ont été étudiés.

Secteur N°	Nombre de logements potentiel	Commentaire
1		Dernier lotissement communale. Tous les lots ont été vendus.
2	1	
3	16	Périmètre de l'OAP n°1
4		
5		Espace reclassé en zone naturelle.
6		Construction achevée.
7		Petits fonds de jardin avec de multiple propriétaire.
8		Hangar actuellement occupé et pouvant être utilisé dans les années à venir.
9		Espace concerné par le risque de ruissellement des eaux pluviales (espace reclassé en zone naturelle).
10		Parc de l'ancien presbytère.
11		Fond de parcelle reclassé en zone agricole.
12	1	
13		Accès à une propriété.

L'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone agglomérée montre que d'ici 2034, environ **18 nouveaux logements** pourraient être réalisées, sur des secteurs sous-densifiés ou en dents creuses (leur localisation indicative apparait page 109).

CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Maitriser l'urbanisation

Objectifs :

OBJECTIF N°1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

OBJECTIF N°2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

OBJECTIF N°3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

OBJECTIF N°4 : FACILITER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

OBJECTIF N°5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

Traductions réglementaires :

1. Le zonage délimite quatre zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE, 1AUE et 2AU) qui permettront l'implantation d'environ 59 nouveaux logements pour une durée de 12 ans (soit environ 6 nouveaux logements par an).
2. Deux secteurs d'extension ont été identifiés pour une superficie totale de 2 ha. Un en 1AU et le second en 2AU. Un peu moins d'une vingtaine de constructions seront implantées en densification du bourg. Aucun hameau ou village ne pourra accueillir de construction nouvelle à vocation d'habitat. Enfin, les OAP imposent une densité minimale de 19 logements par hectare.
3. Toutes les OAP imposent une densité minimale de 19 logements par hectare.
4. Toutes les OAP facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logement.
5. Le règlement écrit des zones A et N autorise sous conditions les extensions pour les habitations existantes ainsi que la création de nouvelles annexes. Le règlement de ces extensions et annexes est soumis pour avis à la CDPENAF.

1.2 Préserver le cadre de vie

Objectifs :

OBJECTIF N°1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

OBJECTIF N°2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION

OBJECTIF N°3 : PROMOUVOIR L'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

OBJECTIF N°4 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

OBJECTIF N°5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

Traductions réglementaires :

1. Le PLU identifie plus de 16 km de chemins doux à conserver et 3,6 km à créer (L 151-38 du CU). Les OAP comportent des prescriptions relatives aux déplacements et plus particulièrement à la création de liaisons douces et la mise en sécurité des accès. Création d'une OAP thématique sur les déplacements.
2. Le plan de zonage identifie les pôles d'équipements (UL) et les espaces de mise en valeur des espaces naturels autour du bourg (NL). 1 emplacement réservé pour mise en valeur et l'aménagement d'un espace récréatif.
3. Toutes les nouvelles constructions à vocations d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans ou à proximité du bourg, facilitant ainsi le déploiement et l'accès aux communications numériques.
4. Les secteurs ayant déjà été inondés (ruissellement) ne recevront pas de construction à vocation d'habitat.

1.3 Des espaces naturels à préserver et valoriser

Objectifs :

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

OBJECTIF N°2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Traductions réglementaires :

1. Sont classés au titre des éléments de paysage à préserver :
 - 18 ha de zones humides,
 - 10 km de cours d'eau.
2. Sont classés au titre des éléments de paysage à préserver :
 - 9 ha de boisements,
 - 65 km de haies et talus.
3. Classement en zone naturelle de la trame bleue. Les plans d'eau, abords des cours d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone NP. Les cours d'eau et zones humides sont identifiées en éléments de paysage à préserver.

Les constructions sont très limitées en NP.

1.4 Un patrimoine paysager à mettre en valeur

Objectifs :

OBJECTIF N°1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

OBJECTIF N°2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Traductions réglementaires :

1. Les fonds de vallons sont classés en zone NP. La ripisylve est préservée au titre des éléments de paysage à réserver.
2. Les OAP comportent des prescriptions relatives à l'intégration paysagère des futures opérations d'habitat.
3. Les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti communal sont préservés au titre des éléments de paysage à préserver (90 au total soit 22 éléments isolés et 68 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

1.5 Accompagner la dynamique économique locale

Objectifs :

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

OBJECTIF N°2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG

OBJECTIF N°3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

Traductions réglementaires :

1. 992 ha de terres sont classés en zone agricole (88 % du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agricole.
2. Conformément au SCoT du Pays de Vitré, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter que dans le bourg.
3. Le PLU délimite des STECAL pour permettre aux entreprises existantes ou en projet de s'agrandir/s'implanter.

2 L'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Constat

Population en 2018	801
Population estimée en 2022	830

Croissance annuelle	99-08	08-13	13-18	18-22
VERGÉAL	2,1%	1,9%	0,4%	0,9%
VITRE COMMUNAUTE	1,6%	1,0%	0,7%	
Département	1,2%	1,1%	1,0%	

Nombre de personnes par ménage	2018
	2,7

Calcul du desserrement des ménages

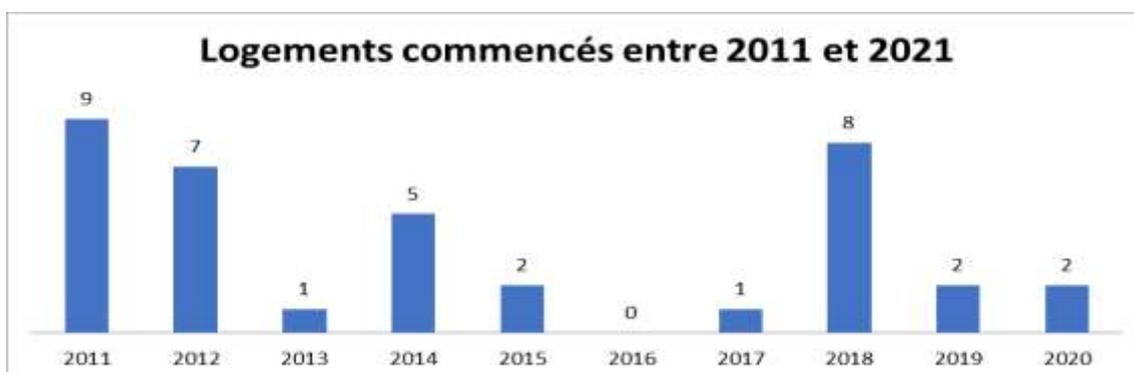
Desserrement des ménages	2008	2018
Population	713	801
Nombre de résidences principales	250	301
Taille des ménages	2,85	2,66
Population résidences principales 2008/ taille des ménages de 2018	268	
Différence 2008 - 2018	18	

Nombre de logements à créer pour compenser le desserrement 1,8 lgts/an

VERGÉAL se caractérise par une croissance démographique soutenue depuis plus de 40 ans.

Au cours de la décennie de référence (2011-2021), la commune a autorisé 37 nouveaux logements (source Sit@del 2).

Cependant, comme l'indique le graphique ci-dessous, la commune connaît systématiquement des pics de demandes lorsqu'elle commercialise de nouveaux projets. Ces derniers étant vendus rapidement.



En 2021, 15 nouveaux logements ont été bâtis. Depuis peu, il n'y a plus de terrain à bâtir en vente dans des opérations d'aménagement.

Si nous couplons ces indicateurs avec la très faible vacance sur la commune (3,9% en 2020), nous pouvons conclure que le marché immobilier est très **tendu sur la commune**.

2.1.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, a pu établir différents scénarios de développement à l'horizon 2034 (ces scénarios se basent sur une taille des ménages de 2,7) :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,38 % par an. Correspond à la croissance démographique la plus faible enregistrée sur la commune. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 40 habitants d'ici 12 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 33 unités (**soit environ 2,7 logements par an**).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,95% par an. Cela correspond approximativement aux préconisations du futur PLH. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 100 habitants d'ici 12 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 59 unités (**soit environ 5 logements par an**).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2% par an. Ce taux élevé correspond à la croissance démographique observée entre 1999 et 2008. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 230 habitants d'ici 12 ans. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 104 unités (**en moyenne 8,7 logements par an**).



Les trois hypothèses de croissance démographique

Un apport de population trop important sur VERGÉAL entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère. De plus, la création de plus de 100 logements nouveaux sur 12 ans consommerait beaucoup d'ENAF.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas :

- de répondre à une demande de plus en plus forte,
- d'atteindre les objectifs d'accueil de population que s'est fixée Vitré Communauté au travers de son PLH,
- d'assurer un renouvellement de la population,
- de pérenniser des équipements collectifs, dont l'école.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 930 habitants à l'horizon 12 ans.

Ce taux de croissance **potentiel** est supérieur à la moyenne départementale mais reste inférieur à la croissance communale de 1999 et 2013.

Ces prévisions sont également justifiées :

- la position favorable qu'occupe la commune :
 - à 10 min de l'entrée Sud de Vitré,
 - à 20 minutes de la rocade rennais,
 - à 30 minutes de l'entrée ouest de Laval,
 - à 8 minutes de l'échangeur de la RN 157, axe Rennes-Paris.
 - la présence sur les communes voisines de zone d'activités au rayonnement régional (Etelles, Torcé, Vitré) qui offre de nombreux emplois.
 - au cœur d'un espace champêtre et paysager de qualité.
- la dynamique démographique positive de l'intercommunalité et plus largement de la commune, constatée depuis 5 décennies, liée au positionnement stratégique évoqué ci-dessus.
- les objectifs du SCoT et du PLH applicables sur la commune.

Incidences positives	Incidences négatives
Absence de consommation d'espaces agricoles ou naturels pour de l'habitat.	Accueil de nouveaux logements très limité (un peu moins d'une vingtaine).
	Consommation excessive du foncier agricole pour les espaces à vocation économique et d'équipements.
	Absence d'orientations d'aménagement et de programmation. Les rares espaces de densification du bourg pourraient être sous-densifiés.

2.1.2 Les différents scénarios de répartition des logements

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

1. Aucune extension urbaine

Dès le début des études, le groupe de travail a souhaité limiter au maximum les extensions urbaines futures. Ils ont donc travaillé sur un projet basé uniquement sur les rares espaces de densification. Aucune construction n'était envisagée dans des hameaux.

Mais assez rapidement, Ils se sont rendu compte qu'il ne pourrait plus accueillir de nouveaux habitants et favoriser le renouvellement de la population.

Ce scénario présente de nombreux avantages, mais également de fortes contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat dans le bourg. Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	Impossibilité d'implanter plus d'une vingtaine de nouveaux logements et de répondre aux objectifs du SCoT et du PLH.
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat en densification.	Risque de densification à proximité immédiate des secteurs de risques inondation (ruissellement).
Densité plus forte que dans les précédentes opérations d'habitat.	
Aucun impact sur les franges urbaines et donc sur les paysages.	
Faible consommation d'ENAF.	

2. Des extensions du bourg

Les élus ont souhaité identifier des extensions urbaines en direction de l'est et de l'ouest du bourg. Aucun hameau n'est constructible.

Ce scénario semble cohérent mais la commune s'est heurtée à une rétention foncière très importante.



Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d’habitat à proximité immédiate du centre-bourg.	Consommation d’ENAF.
Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	Rétention foncière importante risquant de bloquer tout projet.
Mise en place d’OAP sur les futures zones à vocation d’habitat.	Risque de construction nouvelle à proximité immédiate des secteurs de risques inondation (ruissellement).
Densité plus forte que dans les précédentes opérations d’habitat.	
Faible consommation d’espaces agricoles	

3. Des extensions limitées à l’est et au nord

Afin de limiter les risques de rétention foncière, la commune a envisagé un développement de l’habitat en densification mais également sur deux secteurs en extension du bourg. Aucun hameau n’est constructible.



Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d’habitat à proximité immédiate du bourg.	Consommation d’ENAF.
Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	La tache urbaine plus étirée.
Mise en place d’OAP sur les futures zones à vocation d’habitat.	Impact sur les paysages, notamment sur l’entrée nord du bourg.
Mise en place d’OAP sur les futures zones à vocation d’habitat.	
Aucun espace naturel sensible, boisement ou talus/haies bocagère n’est affecté par ces zones à urbaniser.	

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet le moins impactant et le plus réaliste pour la commune, à savoir le scénario n°3.

2.3 Le scénario retenu

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer le scénario n°3, à savoir la répartition des **59** nouveaux logements.

2.3.1 De nouveaux logements au sein de du bourg

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de VERGÉAL (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'environ **18 à 19** logements.

Ces nouveaux logements pourront prendre place dans des dents creuses individuelles et dans un secteur de densification.

Les dents creuses individuelles

Les dents creuses correspondent à de « petites » parcelles non bâties ou sous-densifiées. Sur ces terrains, un à deux logements pourraient y voir le jour.

L'analyse des capacités de densification a identifié raisonnablement **2 nouveaux logements** en dents creuses.

Le secteur de densification

Un secteur de densification a été ciblé et a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il concerne des parcelles plus grandes que les dents creuses individuelles. La densité minimale imposée est de 19 logements par hectare permettant ainsi la construction d'au moins **17 logements**.



Ce secteur situé en cœur de bourg doit absolument être urbanisé à court ou moyen terme. En

cas de non-aménagement du site ou de rétention foncière de la part du/des propriétaires, la commune se verra dans l'obligation d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour faire l'acquisition du secteur et engager son aménagement.

Impact sur l'activité agricole :

Aucune parcelle n'est exploitée.

2.3.2 De nouveaux logements par changement de destination

Conformément à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (cf Chapitre 7.2).

68 bâtiments ont été identifiés. La commune estime qu'un peu moins de 5% de ces bâtiments seront effectivement transformés en logement (soit environ **3 logements**).

2.3.3 De nouveaux logements en extension de la zone agglomérée

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant. Comme nous le verrons dans le paragraphe suivant, ces espaces consomment également des ENAF.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité est et nord de l'enveloppe bâtie.

Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au plus près des équipements/du commerce, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact limité sur les milieux naturels et agricoles.



Ces deux secteurs sont couverts par des orientations d’aménagement et de programmation. Seul le secteur nord est actuellement exploité et sera classé en zone 2AU.

Impact sur l’activité agricole :

Surface totale en zone 1AUE	1,2 ha
Surfaces exploitées consommées	1,2 ha
N° section et parcelles	B n°1007, 1008, 1010 et 1033.
Zonage en vigueur PLU	1AU L et 2AUL
Zonage dans le projet de PLU	2AU
Age de l’exploitant	59 ans
Cessation d’activité	2026-2027
SAU totale	47 ha
% de SAU impactée	2,5 %

2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.



Localisation des OAP à vocation d'habitat

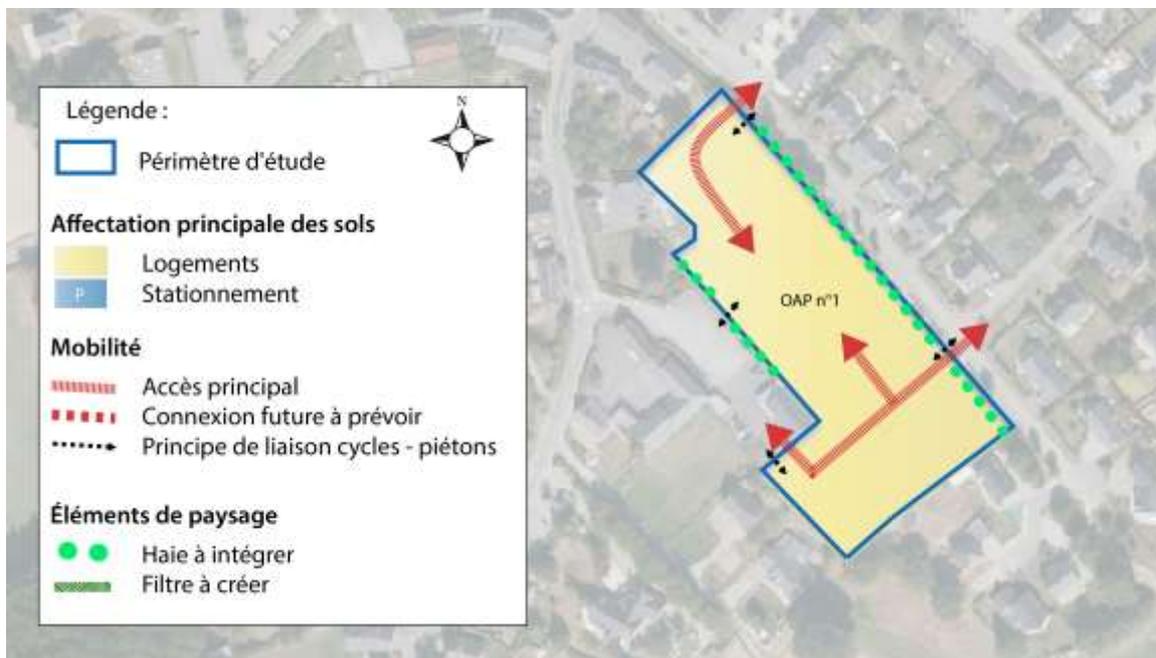
Le PLU de VERGÉAL comporte trois OAP sectorielles à vocation d'habitat.

OAP n°1 - Rue de la Clairière

Situé au cœur du centre-bourg ce secteur couvre une superficie d'environ 0,9 ha.

Densité minimale : 19 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 17

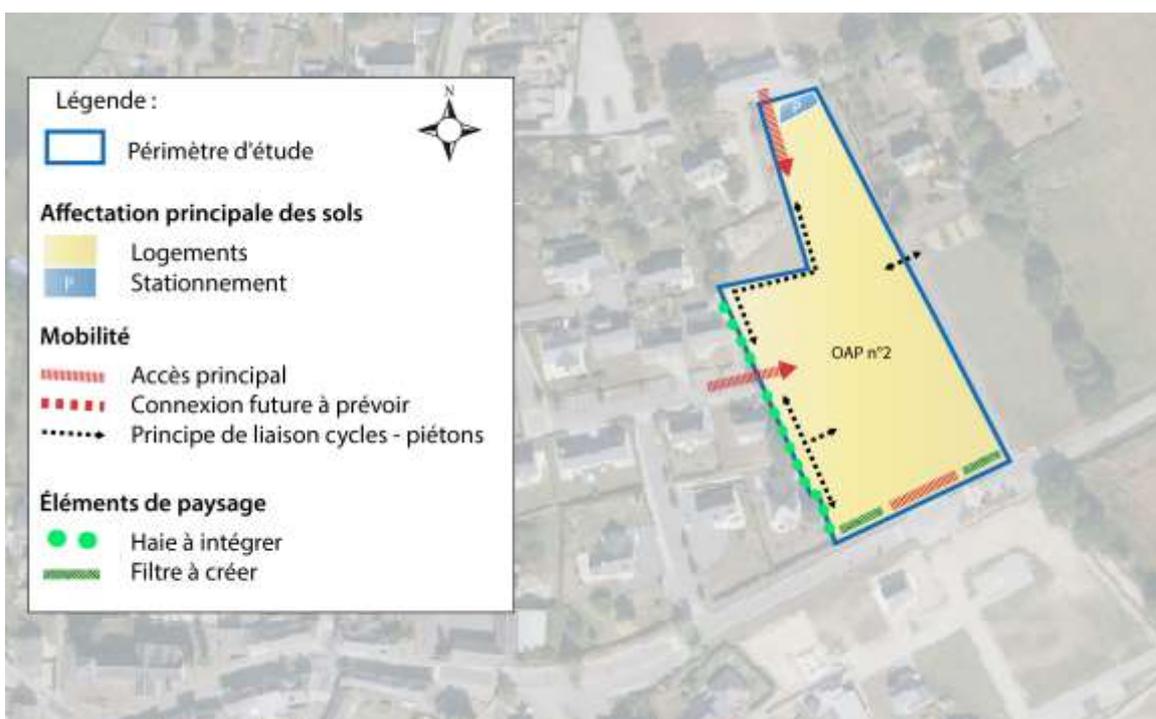


OAP n°2 – Extension Est

Situé dans la continuité est du bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,8 ha constructible.

Densité minimale : 19 logements/ha

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 15

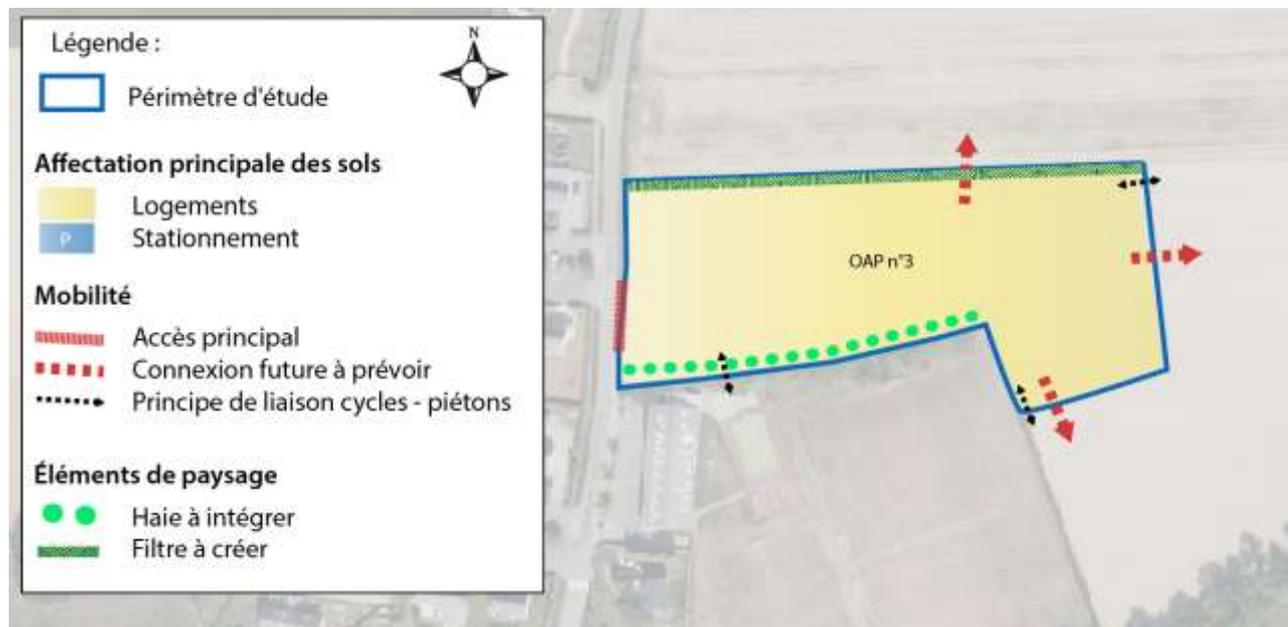


OAP n°3 – Extension Nord

Situé dans la continuité nord des équipements sportifs, ce secteur est classé en zone 2AU. L'OAP ne s'appliquera que si le PLU fait l'objet d'une modification ou d'une révision pour classer ce secteur en zone 1AUE.

Densité minimale : 19 logements/ha

Nombre minimal de logement dans la zone 1AU : 23



2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Construire dans la pente.
- Les déplacements.
- La trame verte et bleue.

2.5 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les douze années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 930 habitants.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **59 logements** nouveaux (soit en moyenne **4,9 par an**).

- La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **18 logements** en dents creuses ou densification.
- Les deux secteurs d'extension doivent permettre la réalisation d'au moins **38 logements (dont 15 en zone 1AU)**.
- Enfin, environ **3 changements de destination** sont envisagés.



L'objectif initial de la commune de VERGÉAL ne pourra être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés dans le PADD, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

Le PADD a pour objectifs la création de 59 logements, la traduction règlementaire en envisage 60.

	Nbr de logts
Orientation du PADD	59

Traduction règlementaire :

OAP n°	Logts	Superficie en ha	Densité (lgts/ha)
OAP n°1	17	0,90	19,0
OAP n°2	15	0,80	19,0
OAP n°3	23	1,20	19,0
	55	2,9	19,0

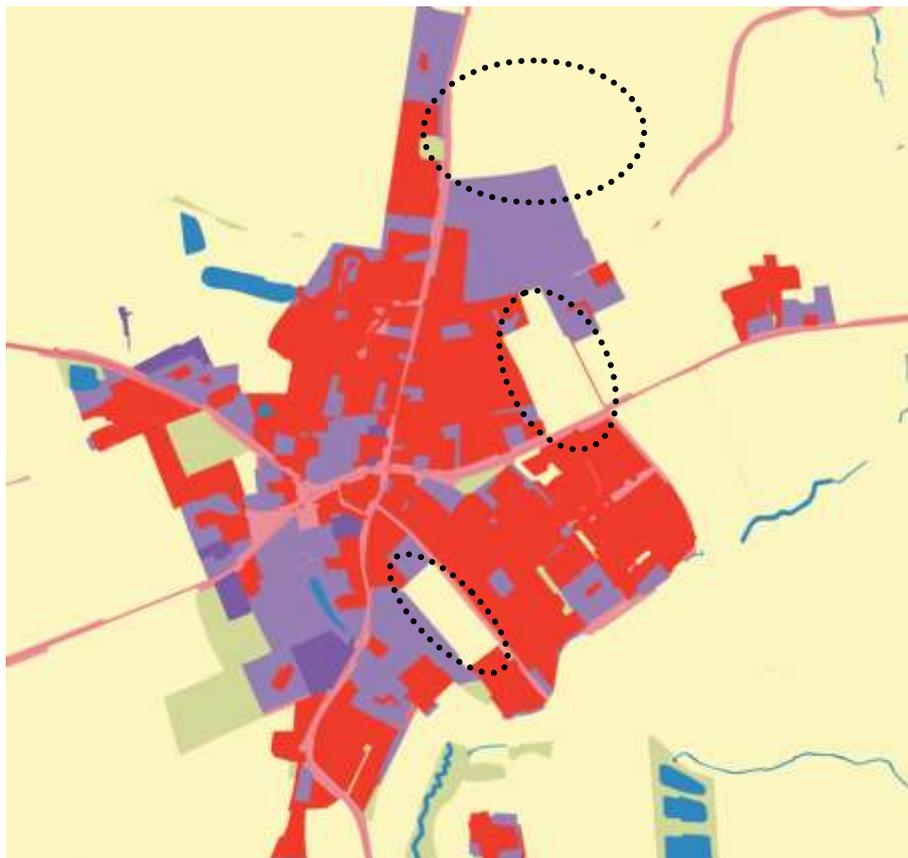
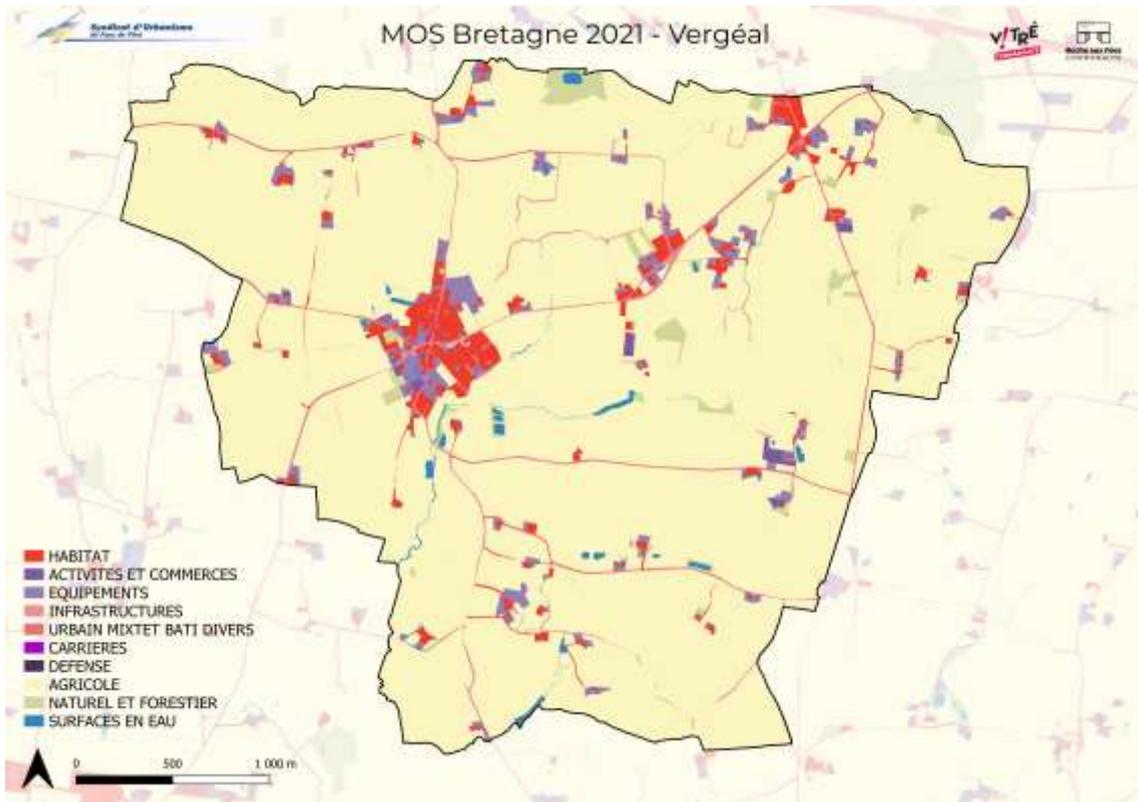
Dents creuses	2
Changement de destination	3
TOTAL	60

Production de logements par an sur une période de 12 ans et zonage du PLU

Zonage attribué	1AU								2AU				
	Années	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Logements produits depuis le 01/01/2023 sur la base de 4,9 lgts/an		4,9	9,8	14,7	19,6	24,5	29,4	34,3	39,2	44,1	49	53,9	58,8
		39 logements produits jusqu'au 31/12/2030								20 logements produits après le 01/01/2031			

2.5.1 Une consommation d'espace ENAF

Les cartographies du MOS de 2011 et 2021 nous indiquent qu'une partie du secteur de densification ainsi que les deux secteurs d'extension sont considérés comme des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.



Localisation des trois futures zones d'habitat sur secteurs ENAF en 2021

Identification	OAP	Surface en ha d'ENAF en zone 1AU	Surface en ha d'ENAF en zone 2AU
Densification rue de la Clairière	OAP n°1	0,63	
Extension est	OAP n°2	0,81	
Extension nord	OAP n°3		1,2
		1,44	1,2

Les zones **1AU** consommeront **1,44 ha d'ENAF**. Soit une réduction de :

- - 74,29 % de la consommation par rapport aux données SPARTE (5,6 ha),
- - 58,86 % de la consommation par rapport aux données MOS de **juillet 2023** (3,5 ha).

2.5.2 Un secteur de densification devant être ouvert à l'urbanisation

Le secteur de densification (OAP n°1) est classé en zone constructible depuis de nombreuses années mais n'a fait l'objet d'aucun aménagement à cause d'une rétention foncière importante. Ce secteur en cœur de bourg, doit être aménagé dans la décennie à venir pour respecter les réglementations en vigueur.

En cas de rétention foncière prolongée, la commune engagera une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour faire l'acquisition de ce secteur et l'aménager conformément à l'OAP n°1.

3.2 La dynamique commerciale

Conformément au SCoT du Pays de Vitré, des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter le bourg classé comme pôle de proximité dans l'armature du SCoT du Pays de Vitré.



Localisation de la centralité commerciale

Les commerces de détails ont pour vocation à être accueilli **dans la centralité commerciale identifiée ci-dessus**. En dehors de ces secteurs, la création de nouveau commerce est interdite.

3.3 La création de STECAL à vocation économique

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Trois entreprises à vocation économique sont concernées par ces STECAL.

STECAL du Bois Roux

Entreprise : TEMPLON REMY

Statut : SARL

Activité : Travaux agricole

Date de création : 03/1997

Gérant : TEMPLON REMY

Siège : LE BOIS ROUX – VERGÉAL

N° de SIRET : 41144082900017

Surface du STECAL : 1,2 ha



Cette entreprise de travaux agricole implantée sur la commune depuis près de 30 ans envisage la création de nouveaux bâtiments dans l'emprise de son entreprise actuelle.

STECAL de La Peurette

Entreprise : HEINRY EMMANUEL

Statut : SARL

Activité : Charpente menuiserie

Date de création : 10/98

Gérant : HEINRY EMMANUEL

Siège : LA PEURETTE – VERGÉAL

N° de SIRET : 42032464200016

Surface du STECAL : 3 450 m²



Cette entreprise de charpente menuiserie implantée sur la commune depuis près de 25 ans envisage la création de nouveaux bâtiments dans l'emprise de son entreprise actuelle.

STECAL de La Gouërie

Entreprise : GUEUSSET Stéphane

Statut : /

Activité : Paysagiste

Date de création : 01/2024

Gérant : GUEUSSET Stéphane

Siège : LA GOUËRIE – VERGÉAL

N° de SIRET : /

Surface du STECAL : 1 400 m²

M. GUEUSSET envisage de s'installer à compter du 1^{er} janvier 2024 en tant que paysagiste sur une partie de son unité foncière (à l'est de son habitation). Le STECAL d'une emprise de 1 400 m² lui permettra de construire un abri pour stocker son matériel professionnel.

Pour ces STECAL, outre l'activité agricole, les destinations suivantes sont autorisées par changement de destination :

- Industrie
- Entrepôt

L'objectif étant de permettre des évolutions mesurées aux entreprises précédemment évoquées. Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont règlementés :

Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions professionnelles existantes. Les nouvelles constructions du STECAL de La Gouërie seront limitée à une emprise au sol de 100 m².

La hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres au point le plus haut.

Les constructions et extensions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'emprise de la RD 108 et à 5 mètres de la limite de l'emprise des autres voies (publiques ou privées).

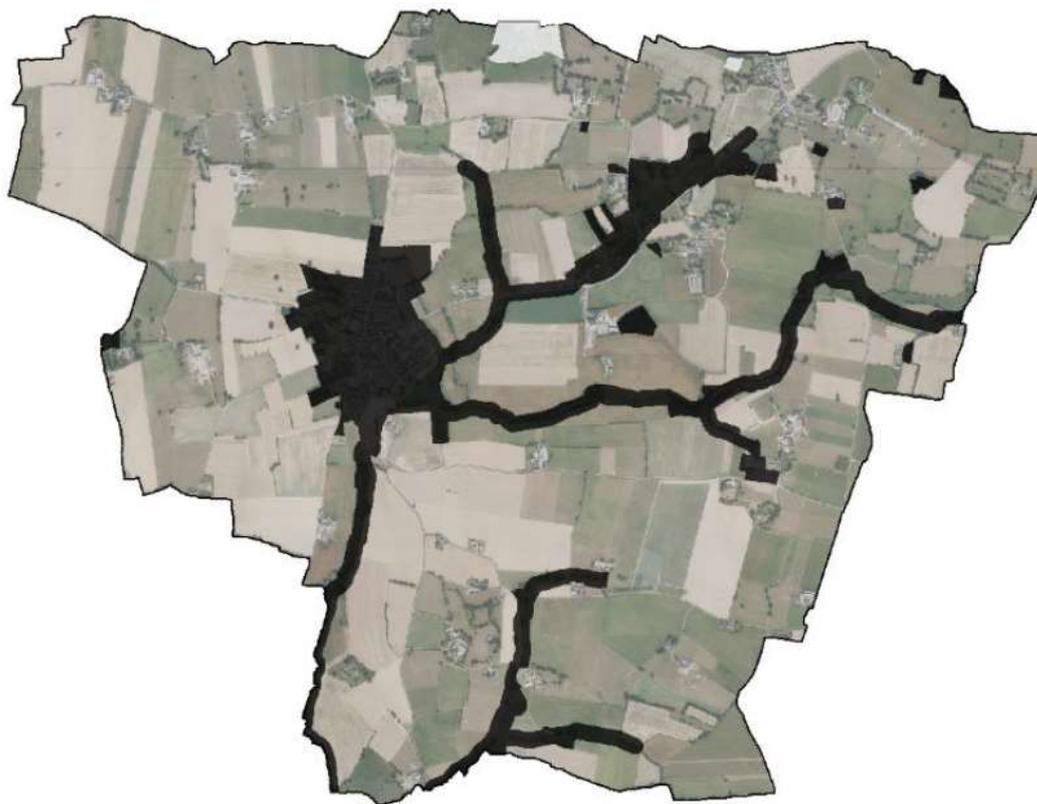
Les constructions et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins à 3 mètres.

3.4 La préservation de l'activité agricole

La quinzaine de sièges d'exploitations et les près de 665 ha de surface agricole utile, recensés en 2020, prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit près de **992 ha** (88% du territoire communal).



Localisation des espaces à vocation agricole

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes. Le mitage sera donc stoppé dans ces secteurs.

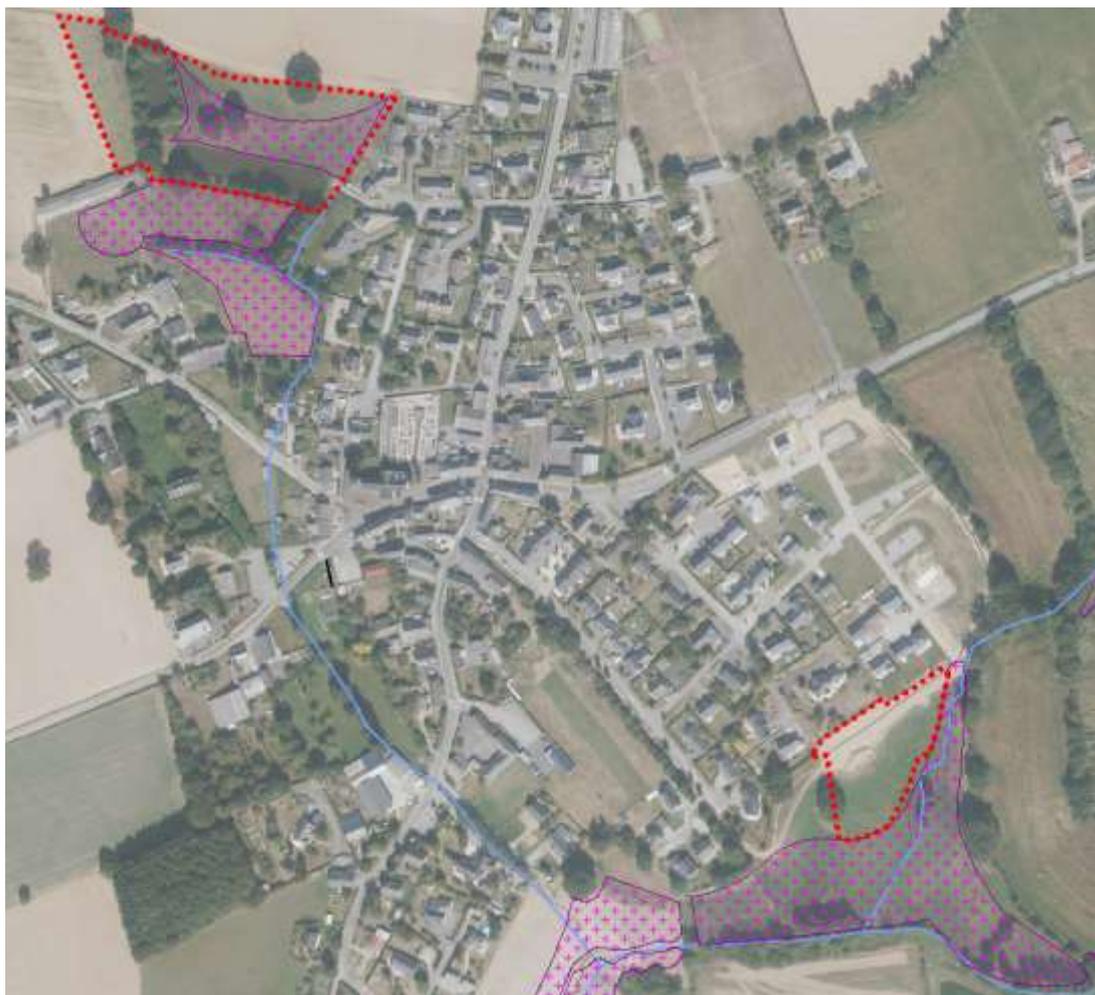
Les élus de VERGÉAL souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale de 19 logements par hectare, contre 13 logements par hectare lors de la dernière décennie).

4 Les espaces naturels récréatifs du bourg

4.1 Un zonage adapté

Conformément au chapitre 2 du PADD – PRESERVER LE CADRE DE VIE, le règlement écrit et le zonage comportent des zones NL périphériques au bourg. Ces zones permettront d'aménager des espaces récréatifs dans le vallon du ruisseau de Vergéal et aux abords des plans d'eau, lorsque le risque d'inondation ne contraint pas ces aménagements.



Localisation des zones NL en rouge (zones humides en violet)

Cette zone NL permet avant tout les éventuelles affouillements, exhaussements et installations en lien l'objectif affiché dans la zone. Cependant, aucune construction n'y sera autorisée. Les zones humides seront également préservées.

4.2 L'emplacement réservé

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 1 emplacement réservé au PLU pour répondre à l'objectif du PADD préalablement évoqué.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m ²
1	Mise en valeur du vallon et aménagement d'un espace récréatif	COMMUNE	17650

Cet emplacement réservé d'une superficie de 1,7 ha est situé dans le prolongement sud du bourg, dans le vallon du ruisseau de Vergéal. L'objectif communal étant de mettre en valeur cet espace, de l'ouvrir au public et d'y installer des bancs, éventuellement des jeux pour enfants/parcours sportif.



Localisation de l'emplacement réservé, en limite du ruisseau

5 La mobilité

En complément des orientations d'aménagement et de programmation, plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser la diversification des modes de déplacement.

5.1 Les cheminements doux à créer ou à conserver

La commune souhaite aménager et conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de VERGÉAL.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage plus **3,6 km de chemins** qui sont à créer et **16,6 km** à protéger au titre de l'article L 151-38.



Localisation des cheminements à créer (vert) et à préserver (rouge)

5.2 L'emplacement réservé

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

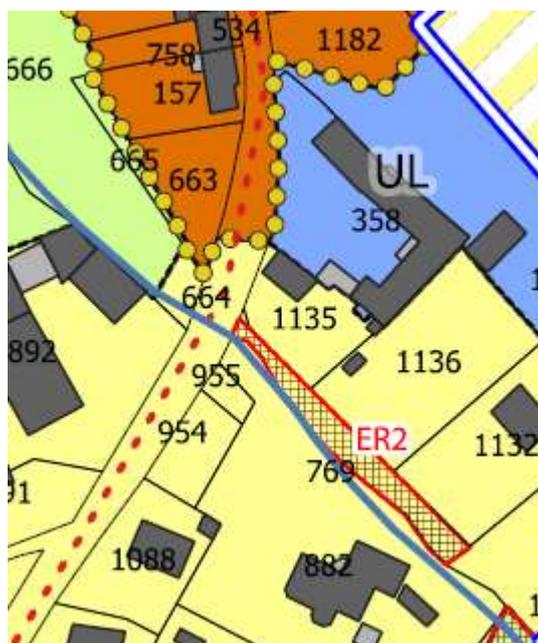
Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 1 emplacement réservé au PLU pour faciliter un aménagement de voirie. Il s'agit actuellement d'une voie privée empierrée.



Une voie perpendiculaire à la rue du Manoirs

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m²
2	Aménagement de voirie	COMMUNE	410



Localisation de l'emplacement réservé n°2

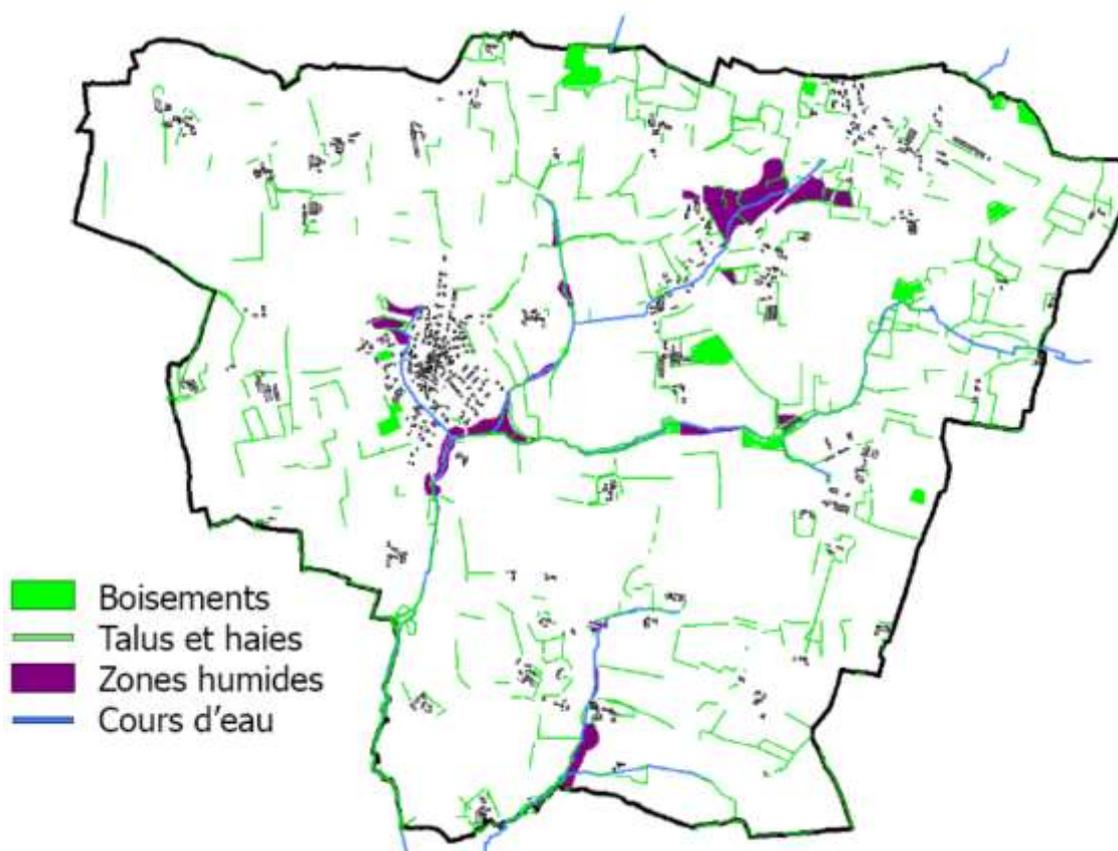
6 La biodiversité

6.1 Les éléments de paysage à protéger (le patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- 9 ha de **boisements**,
- 65 km de **haies et talus**,
- 18 ha de **zones humides**,
- 10 km de **cours d'eau**.



Ces éléments méritent d'être protégés car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

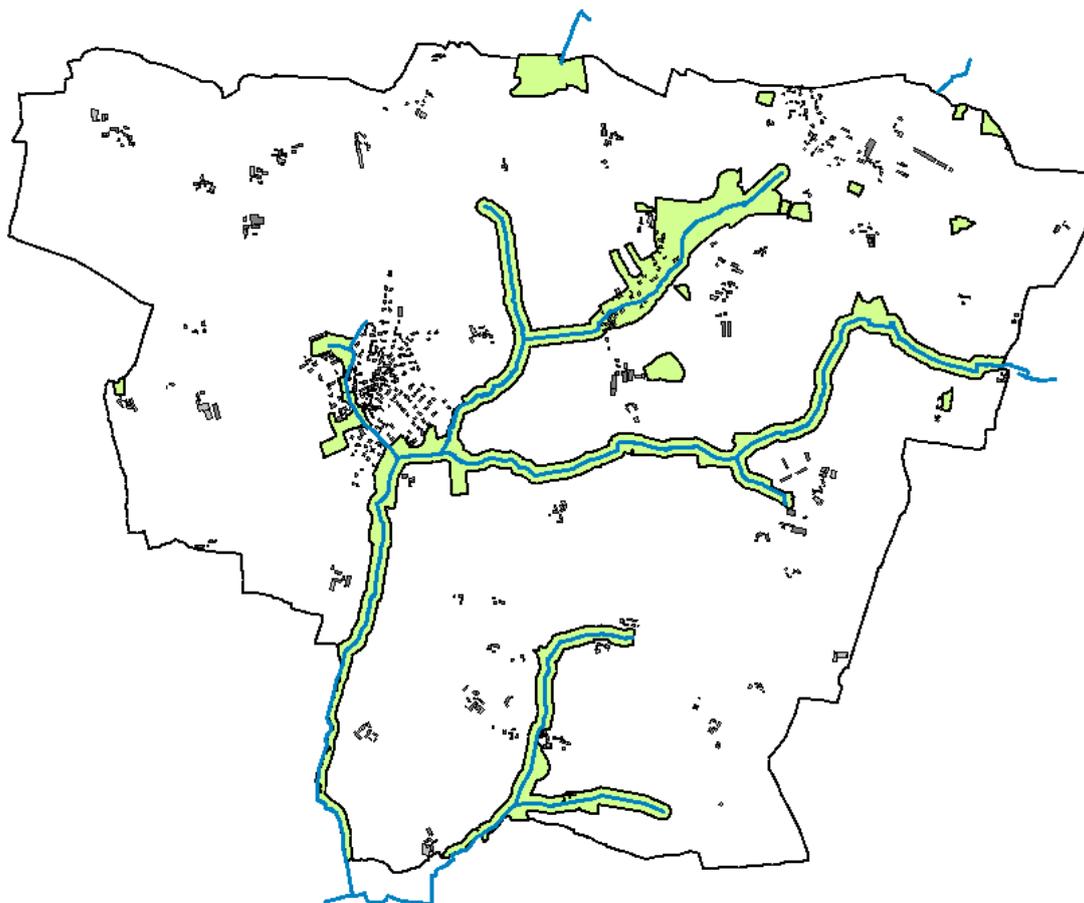
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

6.2 La protection des cours d'eau

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau sont classés en éléments de paysage à préserver (L 151-23 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique classe les cours d'eau et leurs abords en zones protégées (NP). De plus, le règlement écrit de ces zones interdit :

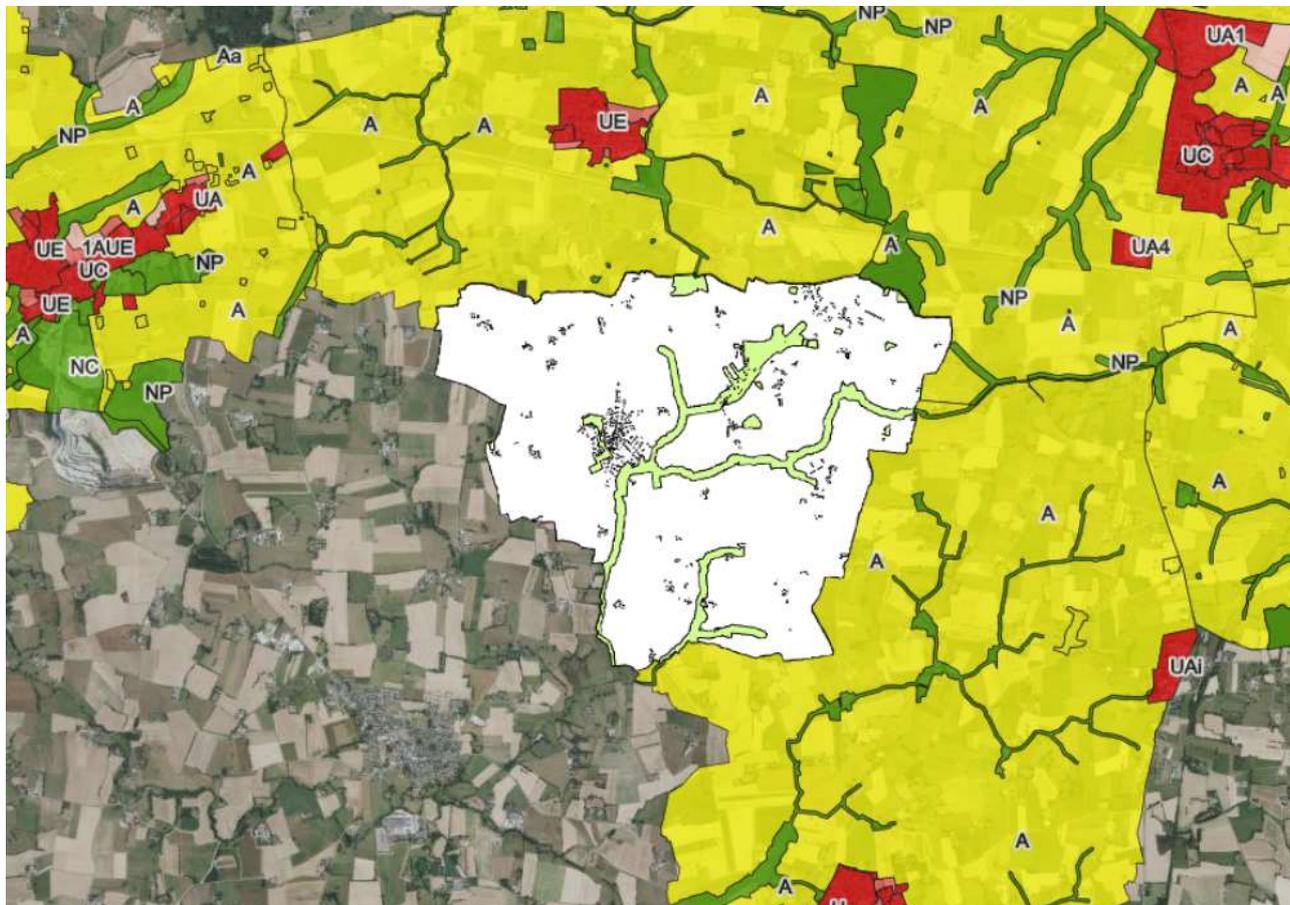
- Toute construction, extension ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages à moins de 5 mètres des berges, des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.



Des cours d'eau encadrés par des zones naturelles

6.3 L'intégration du PLU avec les communes voisines

La cartographie ci-après présente le zonage naturel sur la commune de VERGÉAL et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes (Le PLU de la commune de Bais n'est pas numérisé).



Zone naturelle du PLU et zonage des communes voisines

Source : géoportail de l'urbanisme

Nous pouvons constater que les continuités écologiques sont assurées, notamment le long du ruisseau de Vergéal.

7 Les paysages

7.1 La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de VERGÉAL.

Pour cela, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, **22 constructions** sont protégées (puits, fours, croix...). Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole spécifique.

A cela, il faut ajouter les **68 constructions** pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

C'est donc un total de **90 constructions** qui sont identifiées dans le PLU.

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.



7.2 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de VERGÉAL ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **68 constructions**, situées en zone agricole ou naturelle.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- ✓ Seules les constructions en pierre peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situés en zone humide peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'ayant plus d'usage agricole peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situés en zone inondable peuvent être identifiées.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique.



Exemples de constructions identifiées (La rivière)

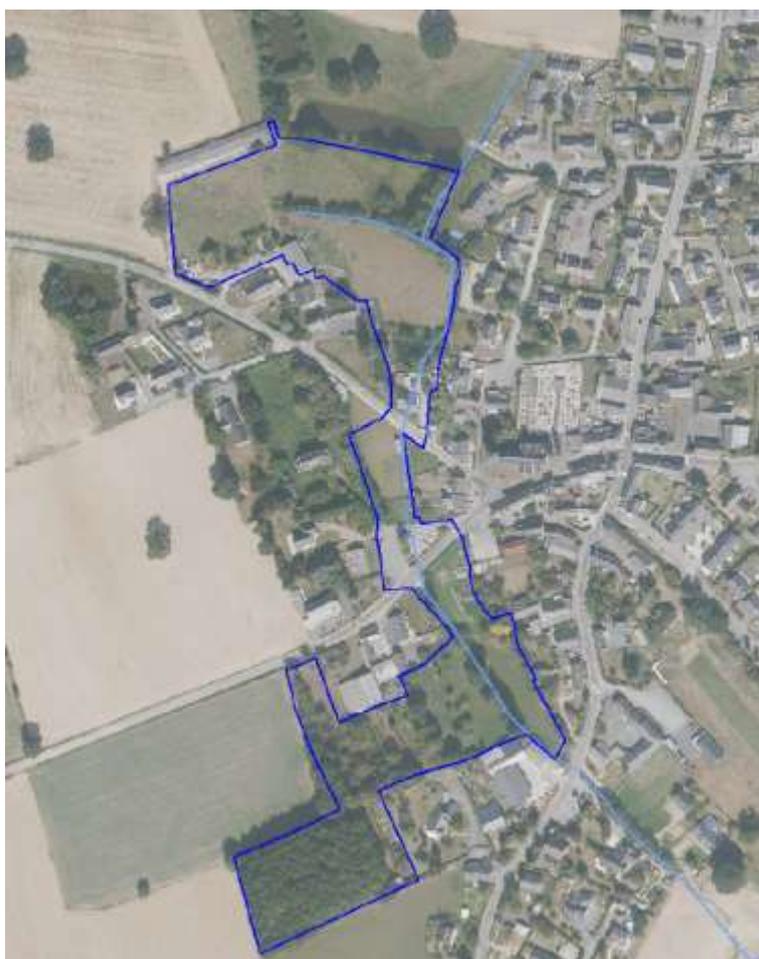
8 Les risques naturels

La commune n'est pas couverte par un PPRI ou un atlas des zones inondables. Cependant, le bourg a été plusieurs fois confronté à des inondations par ruissellement, notamment en juin 2018 à la suite d'un violent orage.



Inondation du bourg en juin 2018 – Source Mairie de Vergéal

C'est pour cette raison que la commune a souhaité classer en zone naturelle les secteurs du bourg présentant un risque.



Zone naturelle traversant le bourg et prenant en compte les boisements et le risque d'inondation par ruissellement

CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

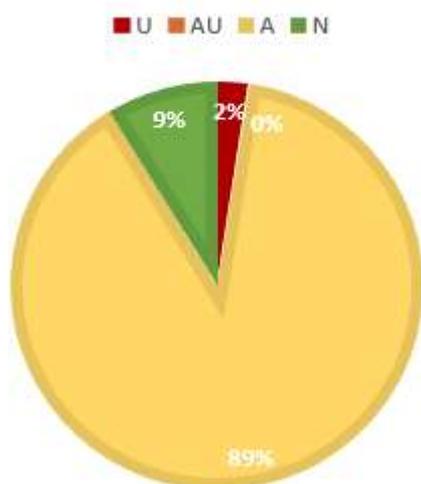
1 Les différentes zones du PLU

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 9 zones différentes :

- ✓ 3 zones urbaines : UC, UE et UL.
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUE et 2AU.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AS.
- ✓ 2 zones naturelles : NP et NL.



Zones urbaines	25,7	2,3%
UC	4,0	0,4%
UE	19,3	1,7%
UL	2,4	0,2%
Zones à urbaniser	3,2	0,3%
1AUE	2,0	0,2%
2AU	1,2	0,1%
Zones agricoles	994,1	88,7%
A	992,3	88,5%
AS	1,8	0,2%
Zones naturelles	98,1	8,7%
NP	95,9	8,6%
NL	2,2	0,2%
	1121	100,0%

2 Justifications et objectifs des différentes zones

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

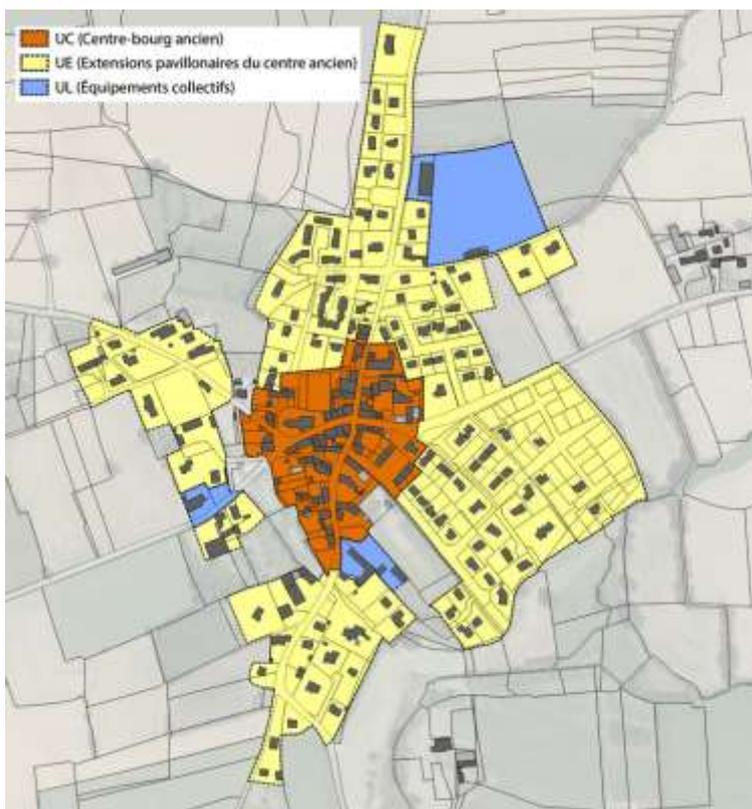
Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ **de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;**
- ✓ **des équipements existants ;**
- ✓ **des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité et les documents supérieurs.**

2.1 Les zones urbaines U

Ce sont 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.

Le règlement du PLU comporte trois zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE) et une zone à vocation d'équipements collectifs (UL).



Zones UC et UE

La **zone UC** correspond au secteur d’habitat ancien du centre-bourg. Elle correspond à un type d’urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d’urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L’affectation principale de ces zones est réservée à de l’habitat, des équipements et des activités compatibles avec l’habitat.

L’objectif du règlement est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d’une architecture contemporaine et en particulier l’architecture s’inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l’offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l’utilisation de l’espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité		
Destinations et	Habitation	Favoriser la mixité des fonctions.

sous-destinations autorisées	Commerce et activités de service à l'exception du commerce de gros Équipements d'intérêt collectif et services publics Bureau	Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat. Les commerces ne sont autorisés que sous conditions dans la centralité commerciale.	Réduire les risques de nuisances. Créer une dynamique commerciale
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 13,5 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les constructions à pente unique et les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. Par rapport aux limites séparatives : au moins une des façades en limite, sinon recul d'au moins 2 m ; implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. 	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Préservation du patrimoine ancien.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles différentes en fonction de destination. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation Commerce et activités de service à l'exception du commerce et du commerce de gros Équipements d'intérêt collectif et services publics Bureau	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.	Réduire les risques de nuisances.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <u>Hauteur maximale</u> : 10 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : En limite ou en retrait d'au moins 1 m. Implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. Par rapport aux limites séparatives : En limite ou en retrait d'au moins 2 m ; Implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. 	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches

		environnementales. Préservation du patrimoine ancien.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles différentes en fonction de la destination. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation.

La commune de VERGÉAL possède une zone 1AUE, urbanisable immédiatement et une zone 2AU, urbanisable à plus long terme.

L’ouverture à l’urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d’aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE

L’objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux logements.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUE en UE.



Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d’intérêt collectif et services publics. Commerce et activités de service à l’exception du commerce et du commerce de gros	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l’installation et l’évolution de commerces dans le bourg et d’équipements d’intérêt collectif.

	Bureau.	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l’habitat. Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble.	Réduire les risques de nuisances. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<i>Les règles applicables sont celles de l’article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Les règles applicables sont celles de l’article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
Traitement environnemental et paysager	<i>Les règles applicables sont celles de l’article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
Stationnement	<i>Les règles applicables sont celles de l’article 4 de la zone UE</i>	Favoriser le passage de la zone 1AUE à la zone UE.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d’accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d’eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 2AU

L’objectif du règlement de la zone 2AE est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux logements lorsque les zones 1AUE sont aménagées.
- Interdire les nouvelles constructions dans l’attente d’une modification en 1AUE.
- Favoriser le passage futur des zones 2AU en 1AUE.

Les objectifs des règles applicables en zone 2AU

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité		
Interdiction et limitation	Est autorisée sous condition, la création ou l’extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d’utilité publique.	Ne pas compromettre l’aménagement futur.

2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement du PLU comporte deux zones agricoles :

- ✓ La zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ La zone AS qui couvre le STECAL à vocation économique.

Zone A

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les autres constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies les plus intéressantes.



Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole. Logement (sous conditions). Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (sous conditions). Restauration (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.

	<p>Hôtels (sous conditions).</p> <p>Autres hébergement touristiques (sous conditions).</p>	
Interdiction et limitation	<p>Sont interdite toutes installations ou constructions non prévues au paragraphe précédent et non autorisée sous conditions.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonction, la restauration de bâtiments existants, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions.</p> <p>Préservation des espaces proches des cours d'eau.</p>	<p>Protéger la zone agricole.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone.</p> <p>Préserver la trame bleue.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Pour les habitations : extension limitée à 50 m². 60 m² d'annexes par unité foncière. Emprise au sol de 150 m² pour les logements de fonction. • <u>Hauteur maximale</u> : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 10 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - l'implantation en retrait d'au moins 3 m. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>

		Préservation du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AS

La zone AS est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre le STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AS est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.



Les objectifs des règles applicables en zone AS

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole. Industrie. Entrepôt.	Favoriser le développement et l'installation des exploitations. Autoriser l'extension des activités existantes ou l'installation sur des parcelles non agricole.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Les extensions et constructions nouvelles sont autorisées sous conditions.	Protéger la zone agricole. Favoriser le maintien et le développement des activités économiques en zone agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Les constructions nouvelles et extensions sont limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions professionnelles existantes. Les constructions du STECAL de La Gouërie seront limitée à une emprise au sol de 100 m². • <u>Hauteur maximale</u> : 8 m au point le plus haut. • <u>Implantation</u> : Par rapport à la RD 108 : - l'implantation en retrait d'au moins 10 m. Par rapport aux autres voies : - l'implantation en retrait d'au moins 5 m. 	Protéger la zone agricole. Favoriser le maintien et le développement des activités économiques en zone agricole.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Ne pas altérer l'environnement paysager.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les	Les conditions d'accès doivent permettre une	Permettre une bonne défense

voies	desserte facile et sécurisée.	incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

2.4 La zone naturelle et forestière N

La zone NP correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Elle couvre les boisements, des abords des cours d'eau, des zones humides et quelques grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de VERGÉAL.

Zone NP

L'objectif du règlement de la zone NP est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage naturel de la zone
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants
- Préserver les zones humides
- Préserver les réservoirs de biodiversité



Les objectifs des règles applicables en zone NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation forestière Logement (sous conditions). Locaux techniques et industriels des administrations	Préserver les espaces naturels. Permettre des extensions mesurées pour les habitations existantes.

	<p>publiques et assimilés (sous conditions).</p> <p>Restauration (sous conditions).</p> <p>Hôtels (sous conditions).</p> <p>Autres hébergements touristiques (sous conditions).</p>	<p>Permettre la réhabilitation d'ancienne construction par changement de destination.</p>
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions les changements de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Préservation des espaces proches des cours d'eau.</p> <p>Application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (EBC)</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Préserver la trame bleue.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Pour les habitations : extension limitée à 50 m². 60 m² d'annexes par unité foncière. • <u>Hauteur maximale</u> : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 10 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - l'implantation en retrait d'au moins 3 m. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Préservation du patrimoine bâti.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et</p>

		peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

Zone NL

L'objectif du règlement de la zone NL est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Aménager des espaces récréatifs autour du bourg
- Protéger le caractère naturel de la zone
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants
- Préserver les zones humides



Les objectifs des règles applicables en zone NL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites toutes constructions ainsi que les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions les installations, affouillements, terrassements, exhaussements en lien avec l'objectif de la zone</p> <p>Préservation des espaces proches des cours d'eau.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Préserver la trame bleue.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>

CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU

1 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience définit la notion d'artificialisation des sols et inscrit dans le droit un objectif de réduction **par deux de la consommation d'espaces** sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente.

	2011-2021*	Projection sur les 12 prochaines années
Surface consommée pour l'habitat	2,7 ha	1,44 ha en zone 1AU
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,27 ha</i>	<i>0,12 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures	0,8 ha	0 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,08 ha</i>	<i>0 ha</i>
Surface consommée totale	3,5 ha	1,44 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,35 ha</i>	<i>0,12 ha</i>

* Source : MOS – Juillet 2023

Le projet de PLU de la commune de VERGÉAL prend en compte la loi Climat et Résilience car la consommation de l'espace est réduite de 58,8 % entre la période 2011-2021 et celle du futur PLU.

2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Le précédent PLU n'a pas été numérisé et ne comporte pas le tableau des surfaces des différentes zones. La comparaison avec le présent PLU se limitera au bourg.

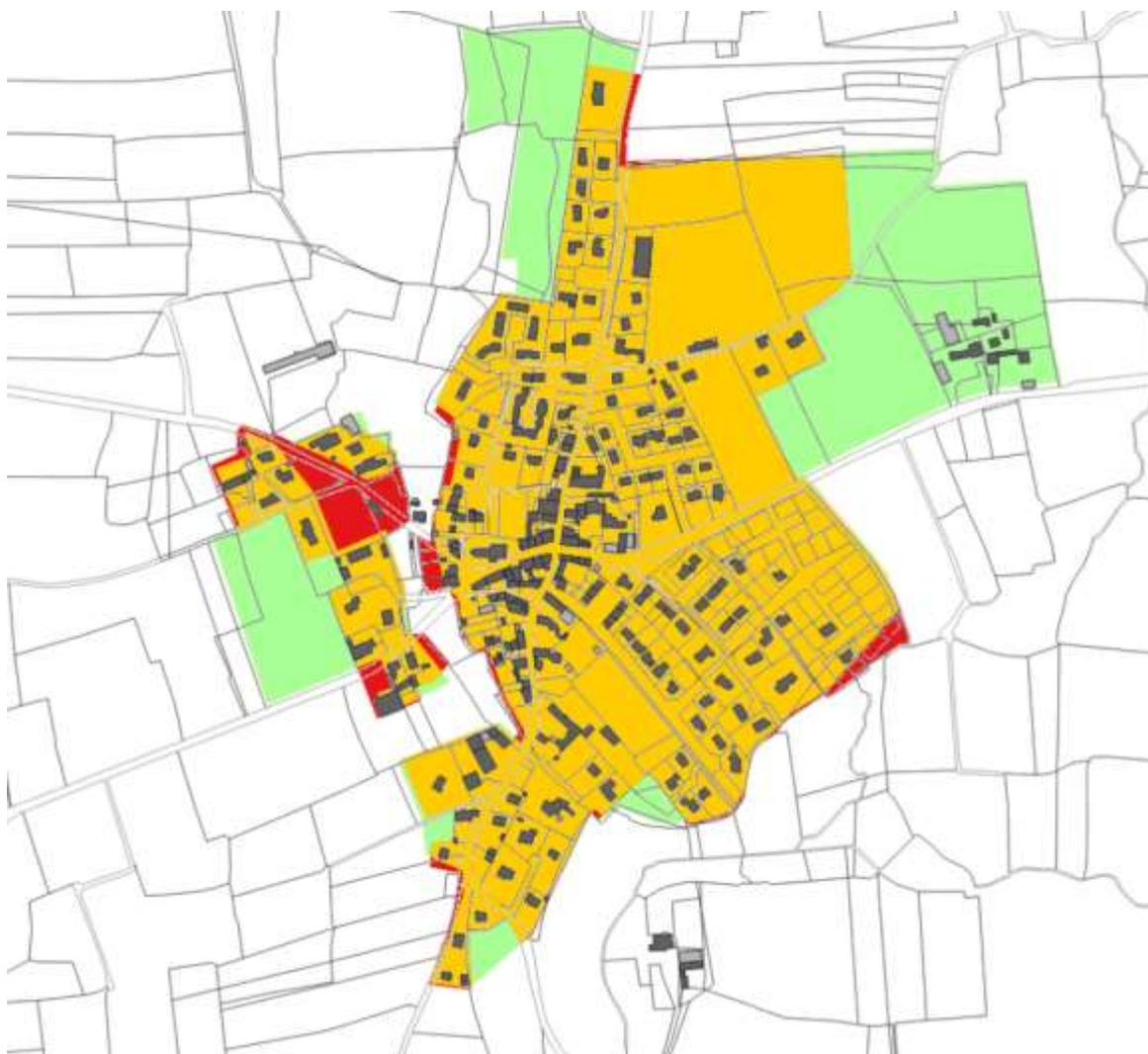
Les zones constructibles autour du bourg sont diminuées par rapport au précédent PLU.

La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans les zones constructibles du PLU de VERGÉAL.

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible (agricole ou naturelle). Nous pouvons constater que les extensions du bourg sont très largement diminuées.

En rouge apparaissent les secteurs devenus constructibles, correspondant à des ajustements minimes pour prendre en compte des fonds de parcelles ou de la voirie.

Pour rappel, tous les hameaux/villages ne sont pas constructibles dans le présent PLU.



Jaune : Zones constructibles conservées

Rouge : Nouvelles zones constructibles

Vert : Nouvelles zones agricoles ou naturelles (suppression de la zone constructible)

CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de VERGÉAL ont particulièrement veillé à préserver le caractère original du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

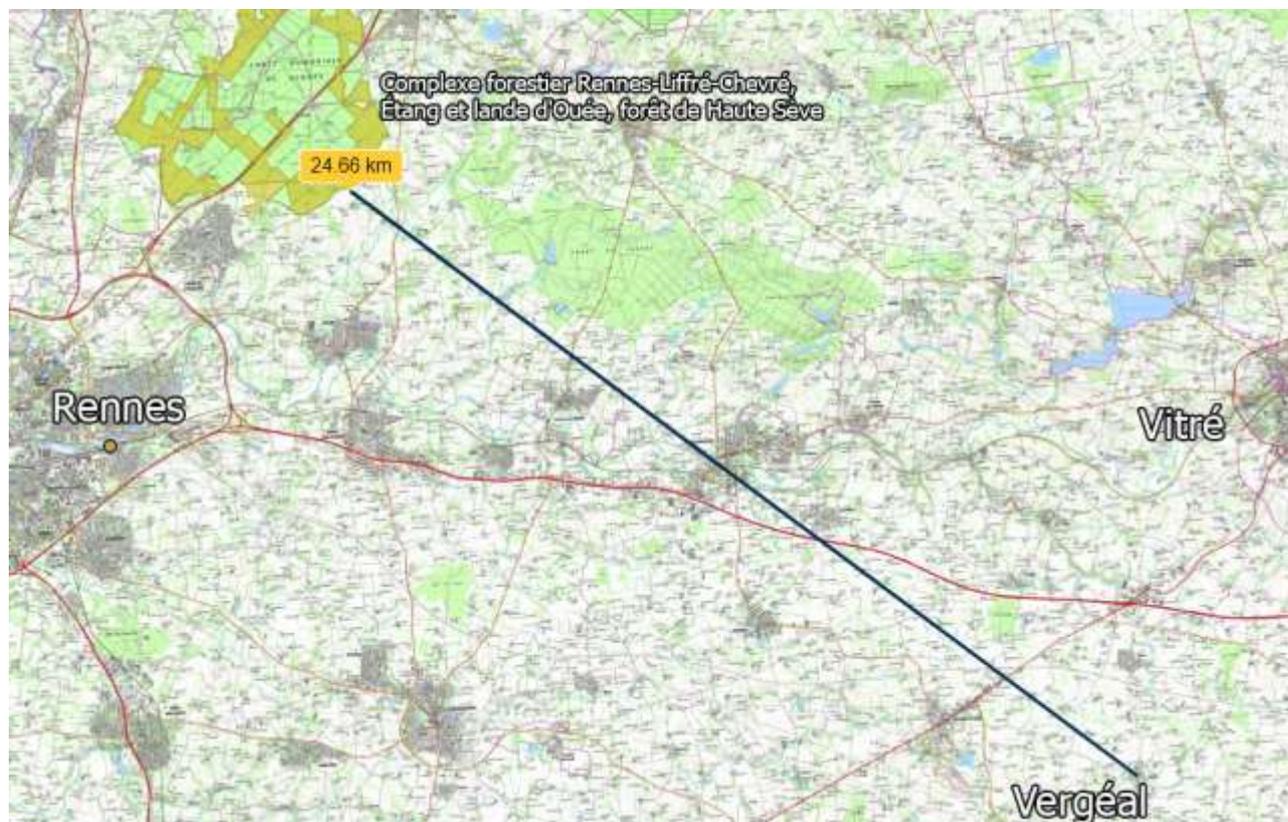
1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche est situé à plus de 25 km au nord-ouest de la commune. Il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

1.1 Présentation du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

Le site le plus proche est situé à plus de 32 km au nord-ouest de la commune. Il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

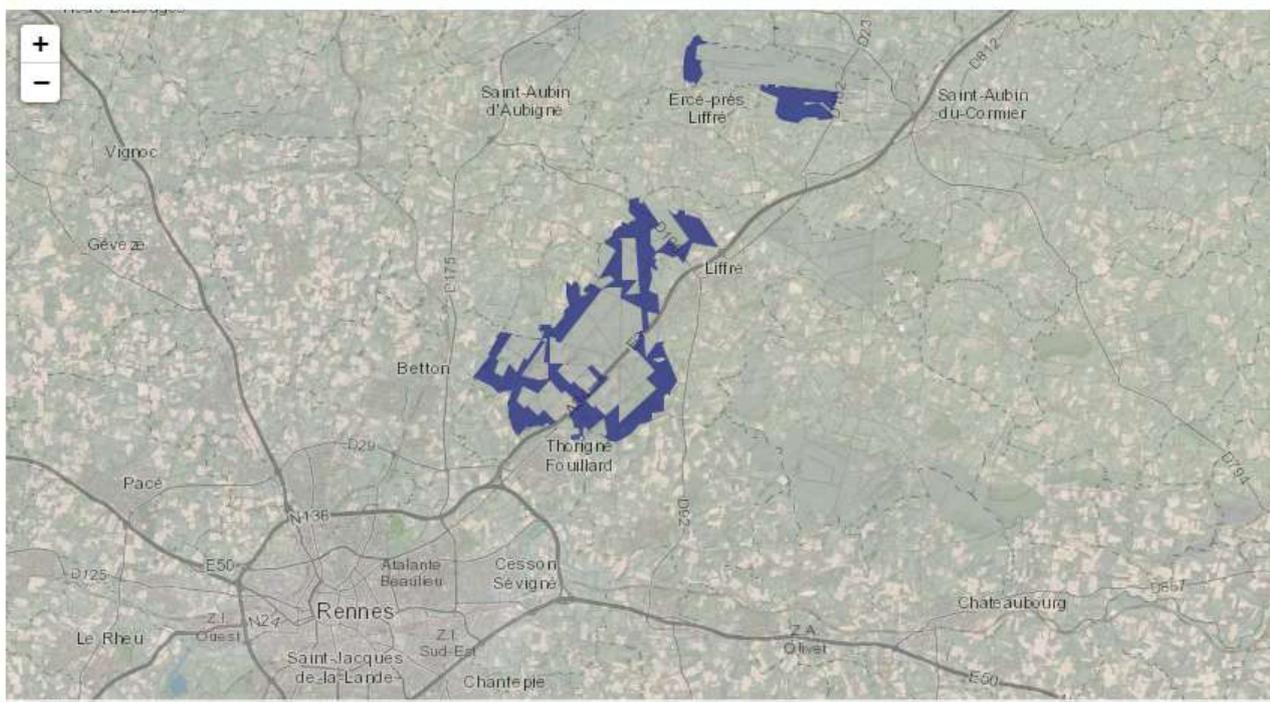


Caractéristiques du site

Elément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Le périmètre du site Natura 2000 "**Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" s'étend sur 1 728 hectares et concerne plusieurs communes (Betton, Gosné, Liffré, Mézières-sur-Couesnon, Saint-Aubin-du-Cormier, Saint-Sulpice-la-Forêt, Thorigné-Fouillard).

Carte de localisation



Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des

peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

Habitats d'intérêt communautaire

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)

4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*

4030 - Landes sèches européennes

7110 - Tourbières hautes actives

7140 - Tourbières de transition et tremblantes

91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)

9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

Espèces d'intérêt communautaire

- ✓ Amphibiens
 - 1166 *Triturus cristatu*
- ✓ Poissons
 - 1096 *Lampetra planeri*
 - 1163 *Cottus gobio*
- ✓ Invertébrés
 - 1083 *Lucanus cervus*
 - 6199 *Euplagia quadripunctaria*
- ✓ Mammifères
 - 1303 *Rhinolophus hipposideros*
 - 1308 *Barbastella barbastellus*
 - 1323 *Myotis bechsteinii*
 - 1324 *Myotis myotis*
- ✓ Plantes
 - 1831 *Luronium natans*

Considérant que le site Natura 2000 le plus proche de la commune de VERGÉAL est situé à plus de 25 km du bourg, nous pouvons considérer que le projet de PLU n'aura aucune incidence positive ou négative sur les habitats et espèces précédemment listés.

2 Les incidences du PADD sur l’environnement

L’analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d’une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

		Enjeux environnementaux						
		Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau	Sols et sous-sols	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Risques	Nuisances et bruit	Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques
Orientations du PADD	A-1	--	-	--	-		-	-
	A-2	+	-/+	+	-/+	-/+	-	-
	A-3	+	-/+	+	-/+	-/+	-	-
	A-4				+		-	
	A-5	-/+		+	+			-
	B-1	++		-	++	+	+	+
	B-2	-/+		-	++			-/+
	B-3				+			
	B-4				+		+	++
	B-5	+	+		++	++		
	C-1	++	++	+	++	+		++
	C-2	++	++	++	++	+		++
	C-3	++	++	++	++	+		++
	D-1	++	++	++	++	+	+	+
	D-2	+	+	+	++		+	+
	D-3				++			
	E-1	-/+	-	++	+		-/+	-/+
	E-2				+			+
E-3		-	-/+				-/+	

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives.

Les principales incidences négatives proviennent de L’orientation A-1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE ;

Le projet est très favorable au cadre de vie, paysage et patrimoine. Les enjeux environnementaux les plus impactés sont les sols et sous-sols, les nuisances et bruit ainsi que l’effet de serre et pollutions atmosphériques.

Les incidences des zones ouvertes à l’urbanisation et des aménagements sur l’environnement

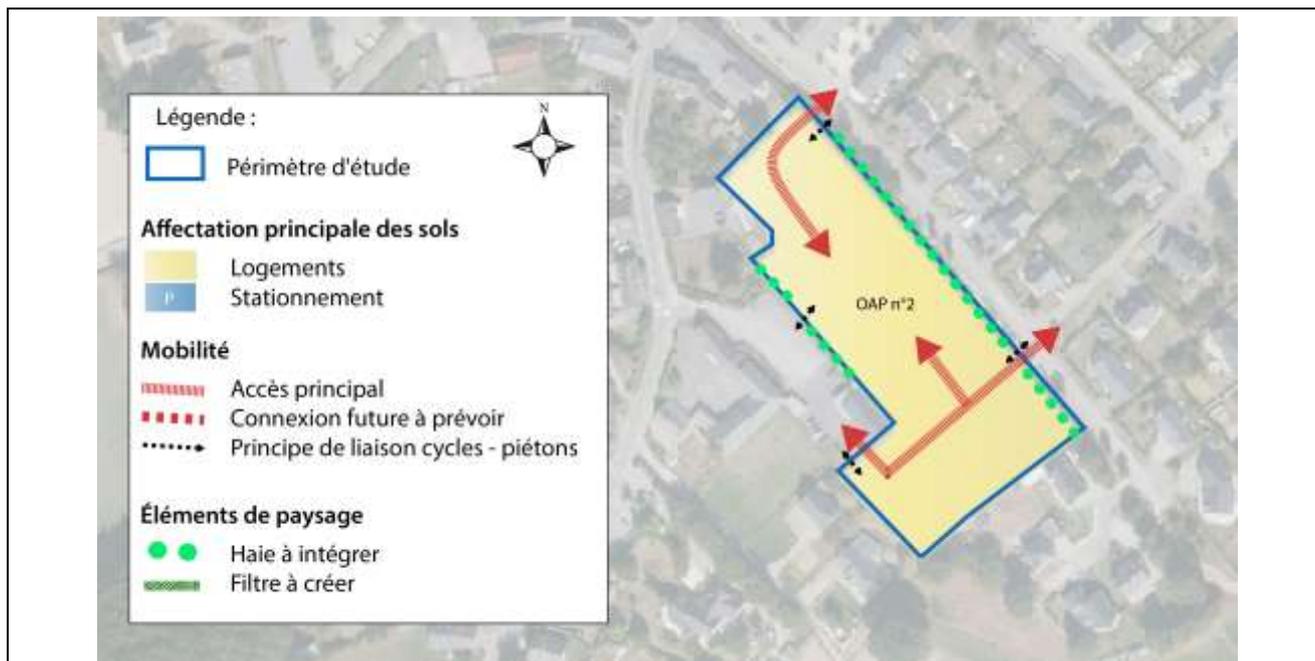
Ce chapitre aborde l’analyse des incidences du PLU sur l’environnement sous l’angle des zones nouvellement ouvertes à l’urbanisation.

2.1 Incidences de l’ouverture à l’urbanisation des zones d’habitat

En termes d’habitat, le PLU prévoit quelques logements en dents creuses du bourg ou dans du bâti existant (changements de destination). La richesse biologique de ces milieux étant nulle, leur urbanisation n’entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d’accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d’intérêt.

Les informations suivantes s’attachent donc à mesurer les incidences des trois OAP sur l’environnement. Ces secteurs classés en zone 1AUE ou 2AU représente 92% des nouveaux logements.

Zone 1AUE – OAP n°1	
	
Occupation du sol	Prairie non exploitée. Présence d’un hangar et de fonds de jardins dans la partie nord.
Présentation du site et enjeux	
Ce secteur est situé en cœur de bourg. Il est à l’écart des réservoirs de biodiversité. Aucune zone humide n’a été identifiée sur le site. Présence d’une haie bocagère implantée en limite est du site.	



Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels communaux.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d’espace NAF.
- Urbanisation d’un secteur situé en cœur de bourg (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact nul sur le paysage.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d’évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les haies bocagères est et ouest seront intégrées au projet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une liaison viaire est imposée entre la rue de la Clairière et l’école primaire (augmentation des déplacements doux entre l’école et de nombreux foyers). • Construction de nouveaux logements en cœur de bourg, permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d’aménagement et de 	

	<p>programmation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d’une orientation d’aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l’emploi de matériaux durables. • Orientations d’aménagement de programmation suggérant l’implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d’énergie. 	
--	--	--

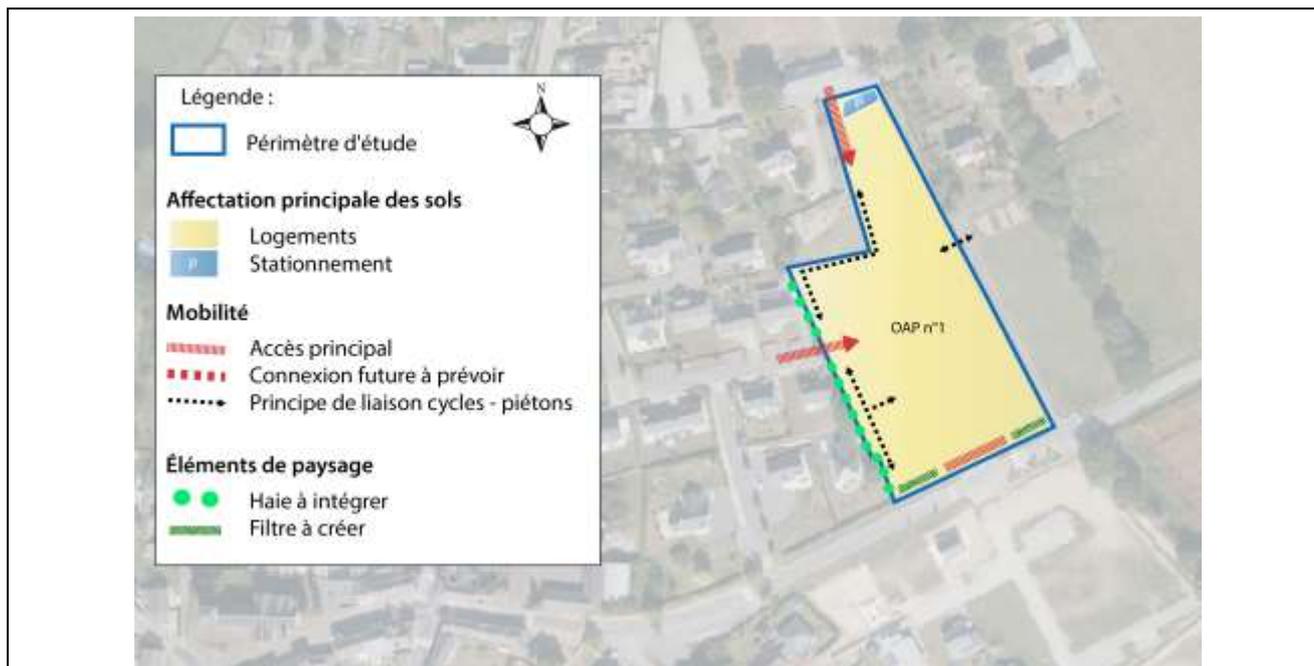
Zone 1AUE – OAP n°2



Occupation du sol	Praire non inscrite au registre parcellaire graphique.
--------------------------	--

Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans le prolongement nord du dernier lotissement communal et fera la jonction avec le lotissement plus ancien de la rue des Rochers. Il est implanté à l’écart des réservoirs de biodiversité, des zones humides et cours d’eau.



Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels communaux.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d’espace NAF.
- Urbanisation d’un secteur situé dans le prolongement du bourg (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact nul sur le paysage.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d’évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques ouest seront conservées dans le cadre de l’OAP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouveaux logements à moins de 300 m de l’école et du commerce permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d’aménagement et de programmation. • Mise en place d’une orientation 	

	<p>d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. 	
--	--	--

Zone 3AUE – OAP n°3

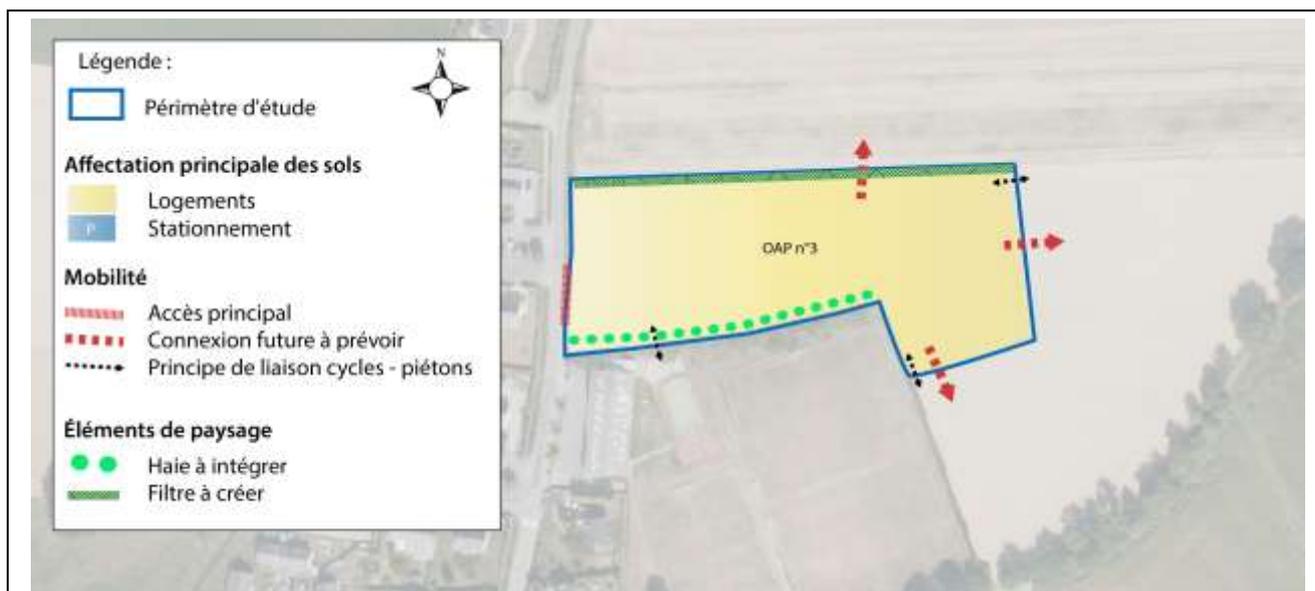


Occupation du sol	Parcelles cultivées.
--------------------------	----------------------

Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans le prolongement nord des principaux équipements collectifs communaux. Il est implanté à l'écart des réservoirs de biodiversité, des zones humides et cours d'eau mais pour le moment exploité.

Il est classé en zone 2AU.



Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels communaux.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace NAF.
- Urbanisation d'un secteur situé dans le prolongement du bourg (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact nul sur le paysage.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques sud seront conservées dans le cadre de l'OAP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouveaux logements à moins de 400 m de l'école et du commerce et à proximité immédiate des équipements sportifs permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui 	

	<p>impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</p> <ul style="list-style-type: none">• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.• Plantation de filtres à caractère bocager en limite nord du site.	
--	--	--

3 Les autres incidences sur la composante environnementale

3.1 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Incidences positives

A-2 : FACILITER L'HABITAT DANS LE BOURG POUR LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

B5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALaise

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

D2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

Incidences négatives

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

Incidences mixtes

A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION

3.1.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Globalement, le présent PLU aura des incidences plutôt positives sur les milieux naturels et la biodiversité

Les rares réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune sont éloignés des futures zones urbanisables et font l'objet de protections règlementaires (zonage naturelle protégée NP, classement en éléments de paysage à préserver...).

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les zones humides, les cours d'eau ainsi que leurs abords. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone Np et classés en éléments de paysage à préserver.

Aucune continuité écologique majeure ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proche de la zone agglomérée sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

3.1.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (NP).
- Classement des abords des cours d'eau en zone naturelle protégée (NP).
- Le périmètre sud de l'OAP n°1 a évolué pour prendre en compte les éléments naturels existants (arbres).
- Trois STECAL économique ont été créés, cependant les extensions seront modérées et soumises à conditions.
- Préservation de :
 - 9 ha de boisements,
 - 65 km de haies et talus,
 - 18 ha de zones humides,
 - 10 km de cours d'eau.

Mesure de réduction des incidences

- Les habitations situées en zone A et NP peuvent faire l'objet d'extensions limitées.
- La densité minimale moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera de 19 logements à l'hectare contre environ 13,7 lgts/ha au cours de la précédente décennie.
- Les OAP identifient les végétaux qu'il convient de préserver ou imposent la plantation de nouveaux linéaires arbustifs.

3.2 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 3 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagement des cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

VERGÉAL est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur la ressource en eau :

Incidences positives

B5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

D2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

Incidences négatives

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

E3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

Incidences mixtes

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PLU de VERGÉAL ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de

protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

3.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Le projet de PLU prend en compte l'inventaire des zones humides communale.

L'ensemble des zones humides recensées, soit 18 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU au titre de l'article L 151-23 du CU.

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation de la très grande majorité des zones humides, notamment par rapport au précédent PLU, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement en zone NP au moins 35 mètres de part et d'autre des berges. Les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau.

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

3.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection (NP) de 35 mètres autour des cours d'eau.
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (règlement écrit).

Mesure de réduction des incidences

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

3.3 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

Incidences positives

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

D2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

Incidences négatives

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION

Incidence mixte

E3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

3.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, les secteurs d'extension à vocation d'habitat sont modérés pour une commune tel que VERGÉAL (consommation totale de 1,44 hectare d'ENAF).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée.

	2011-2021*	Projection sur les 12 prochaines années
Surface consommée pour l'habitat	2,7 ha	1,44 ha en zone 1AU
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,27 ha</i>	<i>0,22 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures	0,8 ha	0 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,08 ha</i>	<i>0 ha</i>
Surface consommée totale	3,5 ha	1,44 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,35 ha</i>	<i>0,22 ha</i>

* Source : MOS – Juillet 2023

3.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension.
- La surface artificialisée à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée, alors que la commune pourra potentiellement accueillir 59 logements de plus.
- Extensions urbaines diffuses proscrites : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale moyenne de 19 logements par hectare, contre 13,7 logements par hectare lors de la dernière décennie).

3.4 L'impact sur le paysage

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les paysages :

Incidences positives

B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION

B5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

D2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

D3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

Incidence négative

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

Incidences mixtes

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

3.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- protection des éléments du patrimoine bâti,
- traitement des franges urbaines.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

3.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit.

Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

3.5 L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

Incidences positives

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION

B3 : PROMOUVOIR L'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

E2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITE COMMERCIALE DANS LE BOURG

Incidences mixtes

A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

E3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

3.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

3.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerce et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs.

3.6 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de VERGÉAL entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux administrés de réduire leurs consommations énergétiques. De multiples objectifs sont affichés dans le PADD :

Incidences positives

B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

B4 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

D2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

E2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITE COMMERCIALE DANS LE BOURG

Incidences négatives

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

Incidences mixtes

B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION

E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

E3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

3.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection des boisements les plus fragiles (non protégés par le code forestier), le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Cependant, la construction seule des nouveaux logements hors résorption de la vacance et changement de destination (59 envisagés par le PLU) aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins 2 507* t eq CO₂. Cette estimation ne prend pas en compte le carbone qui sera rejeté lors des autres travaux sur les parcelles, ni les émissions liées à l'utilisation future de ces logements.

Il est donc impossible de compenser la totalité des émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU.

La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

3.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les cours déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

*59 logements de 100m² chacun en moyenne = 5 900m² de surface au sol

Émissions GES pour construction sur 1m² = 425 kg eq CO₂

5 900 x 425 = 2 507 500 kg eq CO₂, soit 2 507 t eq CO₂.

3.7 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

3.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

VERGÉAL est exposée aux risques suivants :

- Le risque lié aux séismes
- Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles
- Le risque lié aux tempêtes et grains
- Le risque lié au radon
- Le risque lié au transport de matières dangereuses
- Le risque lié aux installations classées

Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état de deux sites susceptibles d'être pollués par les activités industrielles sur la commune.

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de ne pas créer de nouvelle zone à vocation économique permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les autres axes routiers, le plan de zonage fait apparaître des marges de recul autour des routes départementales. De plus, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

De multiples objectifs en lien avec ces thématiques sont affichés dans le PADD :

Incidences positives

B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

B5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGÉALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

Incidences mixtes

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**3.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences****Mesures d'évitement des incidences**

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- La zone d'inondation par ruissellement identifiée dans le bourg est classée en zone naturelle.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation par ruissellement potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS

1 La compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.
- ✓ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bretagne.
- ✓ Le PCAET de Vitré Communauté

1.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

VERGÉAL est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 3 mars 2022 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) pour les années 2022 à 2027.

Il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

15. Repenser les aménagement des cours d'eau dans leur bassin versant
16. Réduire la pollution par les nitrates
17. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
18. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
19. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
20. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
21. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
22. Préserver et restaurer les zones humides
23. Préserver la biodiversité aquatique
24. Préserver le littoral
25. Préserver les têtes de bassin versant
26. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
27. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
28. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de VERGÉAL, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

1.2 Le SAGE Vilaine

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

VERGÉAL est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction.
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
6. Mettre en conformité les prélèvements existants.
7. Interdire de création de nouveaux plans d'eau de loisirs

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, une a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU :

- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : un inventaire des zones humides a été réalisé, dont les données ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU.

1.3 Le SCoT du Pays de Vitré

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 8 février 2018, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

- Conserver un territoire rural dynamique qui s’appuie sur un réseau de centralités connectées
- Asseoir une armature urbaine et renforcer l’équilibre territorial autour de bassins de vie
- Maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux portes de la Bretagne
- Garantir l’équilibre des milieux et préserver la ruralité du Pays de Vitré

Le DOO du SCoT du Pays de Vitré s’articule autour de huit thématiques :

- Maintenir et accueillir la population sur l’ensemble du territoire
- Pour une gestion optimale de l’espace
- Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré
- Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté
- Assurer une offre d’équipements et de services adaptée et diversifiée
- Organiser un appareil commercial adéquat
- Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire
- Œuvrer pour la transition énergétique

Le PLU de VERGÉAL est compatible avec le Document d’Orientation et d’Objectifs du SCoT du Pays de Vitré et les documents graphiques qui lui sont assortis.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de VERGÉAL avec le SCoT du Pays de Vitré.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 1 : MAINTENIR ET ACCUEILLIR LA POPULATION SUR L’ENSEMBLE DU TERRITOIRE	Sans objet
Axe 2 : POUR UNE GESTION OPTIMALE DE L’ESPACE	
REGLES CONSOMMATION D’ESPACE	
Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés.	Une analyse des capacités de densification a été réalisé. Il en résulte qu’il reste très peu de possibilité en densification du bourg (2 dents creuses et une zone 1AUE – OAP n°1), environ 18 logements.
Limiter les constructions dans l’espace rural pour préserver le cadre de vie et les milieux.	Les hameaux n’ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.
Développer une politique de l’habitat moins consommatrice d’espace.	Une densité minimale moyenne de 19 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs faisant l’objet d’une OAP.

Objectifs du DOO	Application locale
------------------	--------------------

Axe 3 : AFFIRMER ET RENFORCER LA POSITION ÉCONOMIQUE DU PAYS DE VITRÉ	
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
Permettre l’implantation de nouvelles activités et entreprises tout en préservant le cadre naturel et agricole et la qualité des sites et des milieux.	Aucune zone a vocation économique n’a été identifiée. Trois STECAL économiques ont été reportés sur le plan de zonage.
Favoriser un territoire rural dynamique pour assurer le maintien des emplois de proximité (commerces, services, artisanat, agriculture...) et une vitalité dans tous les espaces en s’appuyant sur un réseau de centralités renforcées et un cadre paysager et bâti de qualité.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d’exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée. Un espace de centralité commerciale a été identifié (le bourg).
AGRICULTURE	
Préserver un espace dédié aux activités agricoles de qualité qui dessine l’identité du territoire et permette le développement de l’agriculture.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d’exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE SUR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET CONNECTÉ	
MOBILITÉS	
Renforcer le rôle du ferroviaire et l’accès au train.	
Développer le réseau de modes doux sur l’ensemble du territoire.	Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces sur l’ensemble du territoire pour optimiser les relations entre secteurs résidentiels, secteurs d’activités et équipements. Il est également prévu de conforter la mise en réseau de liaisons douces entre l’existant et la trame verte et bleue.
COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	
Renforcer les modes de communication sur l’ensemble du territoire.	Le projet de PLU, en centralisant au maximum l’activité économique et l’habitat sur des sites existants, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 5 : ASSURER UNE OFFRE D’ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE	
ÉQUIPEMENTS	
Diversifier une offre d’équipements mutualisée et optimiser leurs utilisations.	Un pôle d’équipement collectif a été identifié dans le bourg. La salle polyvalente et l’école primaire bénéficient également d’un zonage spécifique.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 6 : ORGANISER UN APPAREIL COMMERCIAL ADÉQUAT	
COMMERCES	
Renforcer l'attractivité commerciale de toutes les centralités. Diversifier l'offre commerciale et maîtriser son expansion.	Le PLU offre aussi la possibilité d'installation de nouveaux commerces et de services de proximité uniquement dans la centralité commerciale du bourg.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 7 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	
PAYSAGES	
Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager.	Le PLU détermine les haies bocagères à préserver. Il protège le paysage en : <ul style="list-style-type: none"> • Préservant les diverses scènes fluviales et agraires des vallons. • Confortant la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau. • Préservant l'activité agraire sur le plateau, actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts. • Maintenant les lisières forestières à distance des nouveaux secteurs urbains. Le PLU protège également des éléments emblématiques du patrimoine architectural.
Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement.	Dans les secteurs faisant l'objets d'OAP des prescriptions paysagères sont définies.
RESSOURCES	
Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau.	Les cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. Leurs abords sont règlementairement préservés.
Exploiter durablement et valoriser localement les ressources du sous-sol.	Sans objet
BIODIVERSITÉ	
Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité. Assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques.	Les réservoirs de biodiversité recensés sur le territoire communal sont classés en zone NP. Le PLU s'attache à favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques identifiés.
Préserver les éléments qui composent la trame verte et la trame bleue et les dynamiques des	L'ensemble de la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est classé en zone naturelle ou agricole et les cours d'eau, zones humides, haies

milieux associés.	bocagères et de nombreux arbres isolés identifiés sont préservées.
-------------------	--

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 8 : ŒUVRER POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	
ÉNERGIE	
Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie.	Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, afin de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité. Les OAP facilitent ce type de procédés en n'imposant pas l'implantation des bâtiments, chaque opération sera libre de s'adapter aux contraintes topographiques et d'ensoleillement.
Développer les bâtiments sobres.	Le PLU facilite également ce type de procédés en limitant les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.
Diversifier et décarboner les transports.	L'article 7 du règlement du PLU impose des parking vélos pour toute nouvelles constructions à vocation d'habitat collectif ou d'activité économique.

1.4 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

1.5 Le SRADDET de la région Bretagne

Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue).
- Schéma Régional Climat Air Energie.
- Schéma Régional de l'Intermodalité.
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports.
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Les règles phares du schéma visent par exemple la zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100.

Les grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par les engagements suivants :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables.
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous.
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique.
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources.
- Engagement pour la cohésion des territoires.

A son échelle, le PLU de VERGÉAL a pris en compte les principes généraux du SRADDET. A une échelle plus fine, le SRADDET n'identifie pas de réservoir ou de corridor régional sur la commune.

1.6 Le PCAET de Vitré Communauté

Le PCAET du Pays de Vitré, a été adopté le 8 juillet 2021, définit, dans son PADD, son programme compte **38 actions** dont l'objectif est d'assurer la transition du territoire. Il s'articule autour **de 8 orientations**.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un projet de développement durable axé spécifiquement sur la lutte contre les changements climatiques. Les actions programmées doivent permettre d'atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables et de réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre.

Le PLU de VERGÉAL est compatible avec cet objectif :

Notamment grâce à la mise en place d'OAP Thématiques sur l'économie d'énergie dans la construction, sur les modes de déplacements doux, sur la trame verte et bleue.

D'ailleurs, le PLU prévoit :

- La création et préservation des liaisons douces.
- Le règlement écrit indique que les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable, que l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2020	805
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2020	328
	Nombre de logements autorisés	SITADEL	2011-2021	37
	Typologie des logements autorisés	SITADEL	2011-2021	100% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2020	311 (94,7%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2020	13 (3,9%)
	Densité moyenne 26 dernier logements	SITADEL	2011-2021	13,7 logements par hectare
Consommation de l'espace	Consommation d'ENAF	MOS	2012-2021	3,5 ha
Activités économiques	Surface de commerces créée	SITADEL	2011-2021	0 m ²
	Surface de bureaux créée	SITADEL	2011-2021	0 m ²
	Surface d'artisanat/d'industrie créée	SITADEL	2011-2021	340 m ²
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2020	537
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	Commune	2021	17
	SAU	RGA	2020	664 ha
Commerces	Nombre de commerce ne pouvant pas changer de destination	Mairie	2023	0
	Nombre de commerce dans la centralité	Mairie	2023	1
Equipements collectifs	Surface de services publics créée	SITADEL	2012-2021	171 m ²
Déplacements	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	2023	0 m linéaire
	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2023	3,6 km
	Linéaire de liaisons douces à créer	Mairie	2023	16,6 km
Biodiversité Et paysage	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental	2018	RD 106 : 172 RD 108 : 822
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2017	84,9%
	Élément de paysage naturel à protéger	Mairie	2023	9 ha de boisements, 65 km de haies et talus, 18 ha de zones humides, 10 km de cours d'eau.
	Élément de paysage bâti à protéger	Mairie	2023	22 constructions
	Changement de destination	Mairie	2023	90 constructions