

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERGÉAL

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation en date du 10 juin 2024



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. MAITRISER L'URBANISATION	p.4
2. PRESERVER LE CADRE DE VIE	p.6
3. DES ESPACES NATURELS A PRÉSERVER ET VALORISER	p.8
4. UN PATRIMOINE PAYSAGER A METTRE EN VALEUR	p.9
5. ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE	p.10



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de VERGÉAL en matière 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.

Il permet d'exposer l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour la décennie à venir et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A VERGÉAL, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en termes de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Vergéalais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 5 grandes orientations :

1. MAITRISER L'URBANISATION
2. PRESERVER LE CADRE DE VIE
3. DES ESPACES NATURELS A PRÉSERVER ET VALORISER
4. UN PATRIMOINE PAYSAGER A METTRE EN VALEUR
5. ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. MAITRISER L'URBANISATION

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

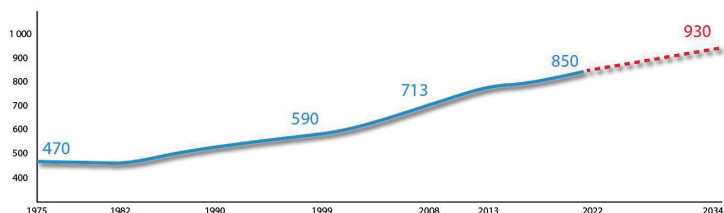
Depuis près de 40 ans, la population de VERGÉAL ne cesse de croître, mais à des rythmes variés. Entre 2000 et 2013, la croissance a été très soutenue (+2%, le double de la moyenne départementale). Entre 2013 et 2018, la croissance a été moins prononcée, puis depuis le début des années 2020, la population communale croît de nouveau. En 2022, la commune est peuplée d'environ 830 habitants.

Ainsi, pour les douze années à venir, la municipalité souhaite prolonger de manière raisonnable cette croissance démographique.

La commune table sur un rythme de croissance estimé à environ 4,9 nouveaux logements par an sur les douze prochaines années.

La population envisagée à l'horizon du présent PLU sera d'environ 930 habitants en 2034, soit un taux de croissance annuel d'environ 0,95%.

Évolution démographique de Vergéal



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

Afin de limiter la consommation des espaces et ainsi protéger au maximum les zones naturelles et agri-

coles, afin aussi de limiter les déplacements de véhicules, de ne pas trop éloigner les futurs habitants des commerces, des équipements et des services, la réalisation de logements se fera en densifiant le bourg, mais également en extension de ce dernier. C'est pourquoi les élus de VERGÉAL ont procédé à une analyse fine du potentiel de densification dans le tissu déjà bâti.

Celle-ci aboutit à la conclusion suivante :

- Au moins **18 logements** nouveaux pourraient raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en densification ou en dents creuses.
- Les autres habitations prendront place sur deux secteurs d'extensions urbaines, représentant au total environ **2 hectares**.

Ces deux zones pourront accueillir une cinquantaine de nouveaux logements sous réserves d'une adéquation entre ces ouvertures à l'urbanisation et les contraintes d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées.

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

Au cours de la décennie passée, la consommation d'espaces a été d'environ **3,5 ha** (source : *Mode d'Occupation des sols - Juillet 2023*) :

- Environ 0,8 ha pour les équipements et infrastructures,
- 2,7 ha pour l'habitat (construction de 37 logements - données *SIADÉL*).

La densité moyenne était donc d'environ **13,7 logements par hectare**.

Afin de freiner l'étalement urbain, de préserver les espaces agricoles et naturels sur la commune, et

conformément au SCoT du Pays de Vitré, l'objectif retenu dans le PLU est d'appliquer une densité minimale de **19 logements par hectare** dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Cet objectif pourra être décliné de manière différenciée suivant les secteurs afin de tenir compte des contraintes propres à chaque site, de l'environnement bâti existant et des enjeux relevés en matière de paysage.

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture autour du bourg.

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

VERGÉAL possède à ce jour un parc de logements sociaux identique à la moyenne de Vitré Communauté (8,5% du parc). On dénombre environ 25 logements aidés sur la commune.

Afin de renforcer la cohésion sociale et de faciliter l'insertion des nouveaux vergéalais à la vie de la commune, dans les futures opérations à vocation d'habitat, une réflexion particulière sera menée

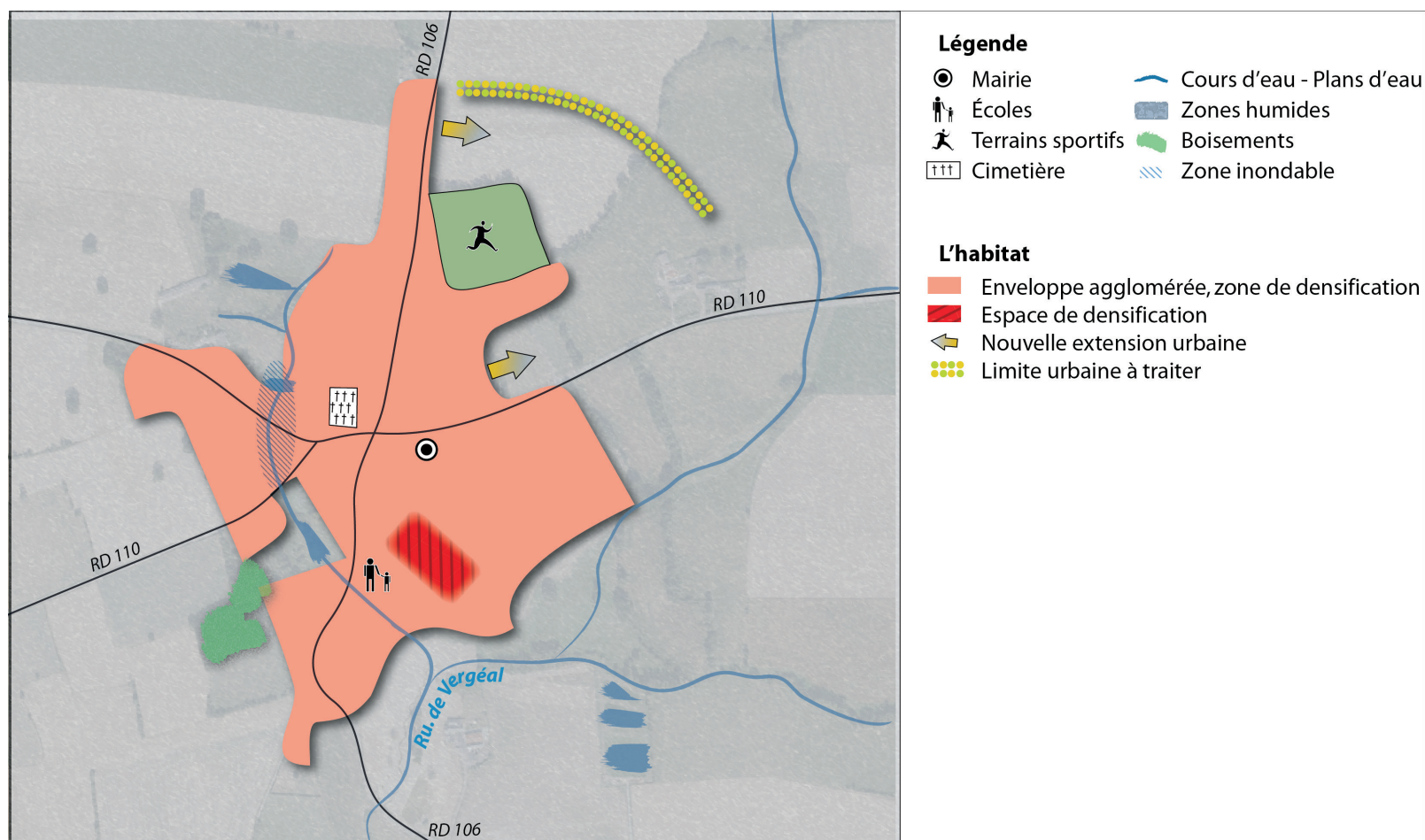
quant à la mise en œuvre d'une mixité :

- des types d'habitat (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, d'équipements...).

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

Dans un souci de respect des réglementations en vigueur et de préservation de l'activité agricole, les écarts et hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexe ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agri-



2. PRESERVER LE CADRE DE VIE

OBJECTIF N°1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

Afin de sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes, améliorer le cadre de vie des résidents, l'objectif communal est :

- de reconnecter l'ensemble des espaces structurant du bourg mais aussi du reste du territoire,
- de favoriser une meilleure cohabitation entre les différents moyens de circulation.

Ces objectifs peuvent être traduits par les souhaits suivants :

- la mise en sécurité de plusieurs croisements (carrefour de la rue de la Noé et de la rue de la Fontaine ; carrefour du centre-bourg – rues du Stade, de la Mairie, des Manoirs et de la Fontaine...),
- la mise en sécurité des entrées de bourg,
- l'amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de bourg de la rue du Stade,
- l'amélioration des conditions de stationnement autour des terrains de sports,
- la création de nouveaux cheminements piétons dans les futures opérations d'urbanisation,
- la création de connexions dans le bourg,
- le maillage du territoire en liaisons douces et chemins de randonnée. À une échelle plus large, l'objectif communal est de favoriser une mise en réseau des sentiers piétons et cyclables du territoire, assurant notamment le lien entre le bourg, les hameaux et la trame verte et bleue ;
- ...

Enfin, rappelons que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées dans le bourg ou ses extensions, le

plus proche possible des équipements, commerces et services.

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

Les évolutions démographiques récentes et projetées font apparaître la nécessité de faire progressivement évoluer l'offre de services et d'équipements proposée aux vergéalais. De telles structures sont en effet essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers. C'est pour cette raison que la commune envisage :

- l'identification de réserves foncières pour la création ou l'extension d'équipements existants (école élémentaire, équipements sportifs et de loisirs, ateliers communaux, cimetière...),
- de rendre accessibles les abords du ruisseau de Vergéal en aménageant des espaces récréatifs,
- de mettre en valeur des espaces autour de plans d'eau,
- ...

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

Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat et des activités économiques, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

OBJECTIF N°4 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DÉVELOPPER LES RESEAUX D'ÉNERGIE

Afin d'oeuvrer pour la transition énergétique, les réseaux d'énergie seront étudiés pour alimenter les équipements collectifs lorsque les conditions le permettent.

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. L'objectif étant également de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables.

La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

OBJECTIF N°5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets d'aménagement prendront en compte le zonage des eaux pluviales communales. De plus, les constructions nouvelles seront interdites dans les zones inondables connues.





Légende

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| ● Mairie | — Cours d'eau - Plans d'eau |
| 👤 Écoles | ■ Zones humides |
| 🏃 Terrains sportifs | ■ Boisements |
| ☠ Cimetière | /// Zone inondable |

L'habitat

- Enveloppe agglomérée, zone de densification
- Espace de densification
- ➡ Nouvelle extension urbaine
- Limite urbaine à traiter

Les équipements collectifs

- Pôle d'équipements sportifs à conforter
- Espace récréatif à valoriser

Les déplacements

- |||| Entrée de bourg à mettre en valeur/sécuriser
- ☼ Carrefour à réaménager/sécuriser
- ➡ Liaison douce à créer/conforter

Habitat

Cadre de vie

Environnement

Économie

3. DES ESPACES NATURELS A PRÉSERVER ET VALORISER

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

VERGÉAL doit protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du SAGE Vilaine, documents de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, permet de préserver et gérer durablement les zones humides, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau du bassin versant du ruisseau de Vergéal (affluent de la Seiche) ainsi que les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau, plans d'eau...).

OBJECTIF N°2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

Les boisements et haies bocagères présentent un intérêt paysager, écologique et énergétique indéniable (régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...).

Les rares boisements ne couvrent qu'une dizaine d'hectare, essentiellement dans la partie nord du territoire communal. Le maillage bocager s'étend quant à lui sur environ 64 km.

Le SCoT du Pays de Vitré demande que les PLU assurent une protection adaptée du maillage bocager et des boisements.

La protection du patrimoine bocager constitue également un objectif inscrit dans le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine.

En conséquence, il sera procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

De rares réservoirs de biodiversité et plusieurs corridors écologiques ont été identifiés. Les réservoirs sont des milieux naturels permettant aux différentes espèces faunistiques et floristiques de réaliser leur cycle de vie, les

corridors permettant l'évolution des espèces entre ces différents réservoirs. Ainsi, le PLU assurera la préservation et la protection de ces réservoirs contribuant à la trame verte et bleue intercommunale. Par ailleurs, les corridors écologiques (comme le ruisseau de Vergéal et ses affluents ou le réseau bocager), assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, seront préservés.



4. UN PATRIMOINE PAYSAGER A METTRE EN VALEUR

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

Les objectifs du PLU sont multiples :

- Préserver le caractère des vallons,
- Conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau pour renforcer la lisibilité des rivières,
- Préserver l'activité agraire sur la plaine, actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts,
- Maintenir la lisière forestière de la Forêt de Mondron et la préserver de toutes urbanisations futures.
- ...

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

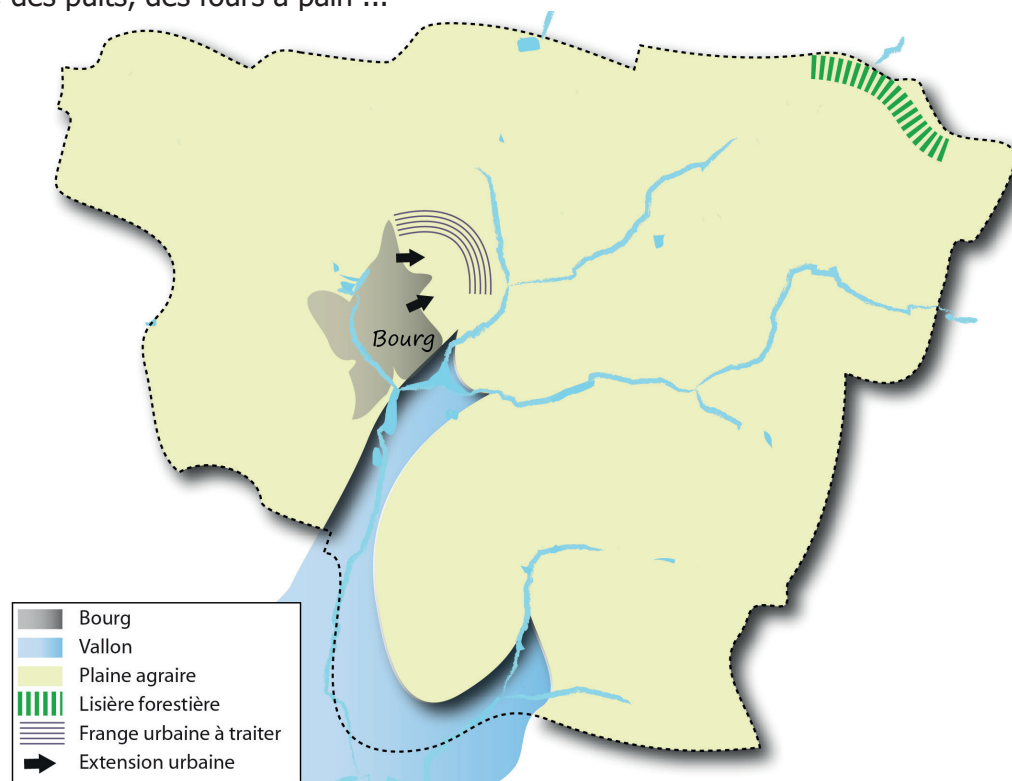
Lorsqu'ils constituent des espaces de transition, les haies, cheminements, cours d'eau, fossés doivent être maintenus et, le cas échéant, reconstitués chaque fois que cela est possible, en particulier pour éviter les contacts directs entre espaces bâtis et espaces cultivés. Ces éléments matérialisent en effet les limites de l'urbanisation et atténuent l'impact paysager que peuvent avoir les constructions en frange urbaine, en particulier lors des nouvelles opérations d'aménagement.

La préservation d'éléments préexistants et la création de nouveaux attributs paysagers pourront être préconisées chaque fois qu'elles seront susceptibles d'améliorer l'insertion des nouveaux programmes de construction dans leur environnement.

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

VERGÉAL dispose d'éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Outre le patrimoine remarquable (église Notre-Dame-de-la-Visitation, manoir du Bois-Raoul, manoir d'Houzillé...), la commune possède également un « petit » patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. On peut notamment citer des longères, des croix de chemin, des puits, des fours à pain ...

Ces éléments sont non seulement des témoignages historiques et culturels, mais aussi, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage. Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et, lorsque cela apparaît possible, leur environnement gagne à être mis en valeur.



Habitat

Cadre de vie

Environnement

Économie

5. ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE LOCALE

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

Près de 88% de la superficie communale possèdent un caractère agraire. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité territoriale.

Il s'agit donc de garantir la continuité de la quinzaine d'exploitations agricoles vergéales. À cette fin, des zones agricoles seront définies dans lesquelles l'activité agricole pourra se développer. À l'intérieur de ces zones, les bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.

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

VERGÉAL dispose de rares commerces et services de proximité.

Néanmoins, le commerce joue un rôle d'animation fondamental pour la commune.

L'objectif communal est de maintenir cette offre et d'offrir des opportunités pour la création de nouveaux commerces.

A ce titre, la municipalité envisage de conforter la centralité commerciale dans le bourg.

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

Pour accompagner le développement économique de Vitré Communauté, la commune de VERGÉAL doit, à son échelle, être en mesure de conserver les entreprises existantes, qu'elles soient implantées dans le bourg ou en campagne.

La commune doit également permettre la création de nouvelles activités, notamment en lien avec les loisirs et l'hébergement touristique (gîtes, camping...).

Dans le but de maintenir cette vitalité économique, le PLU pourra déterminer des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises de pouvoir évoluer dans le respect et la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.

Habitat

Cadre de vie

Environnement

Économie





L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

