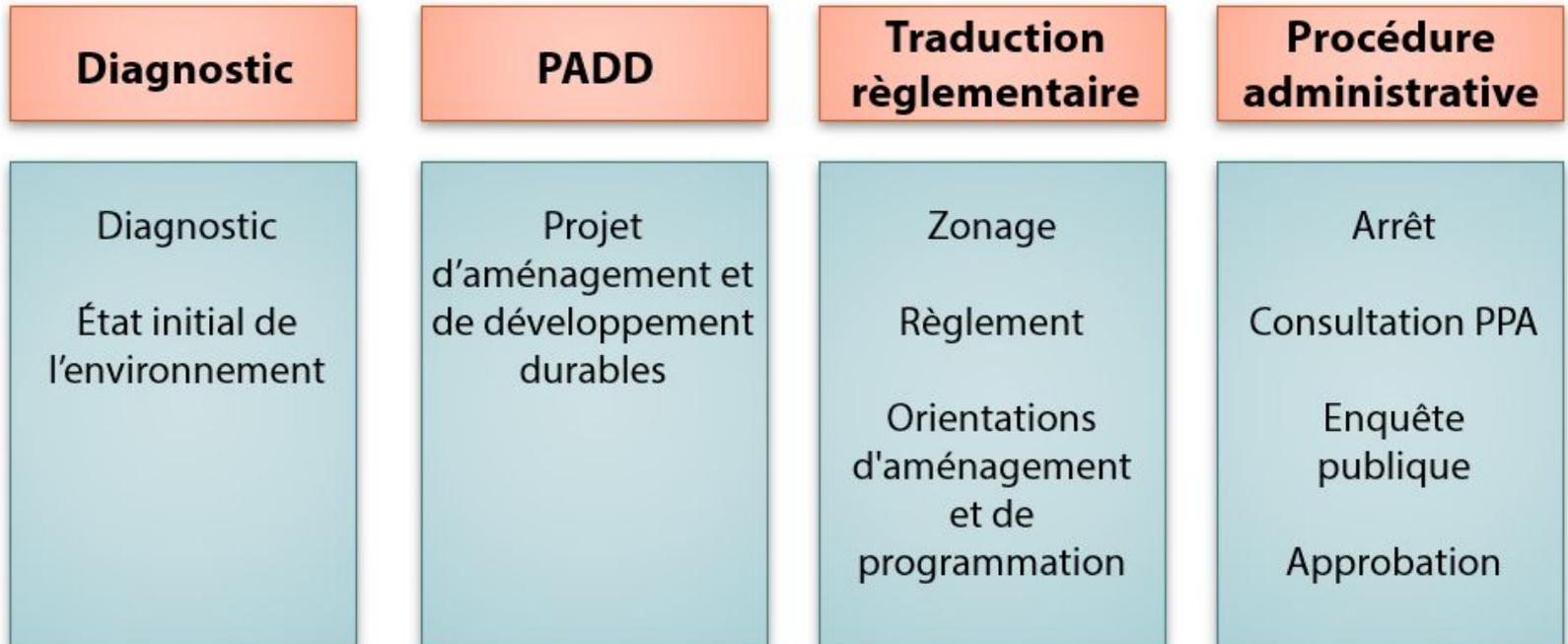


LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

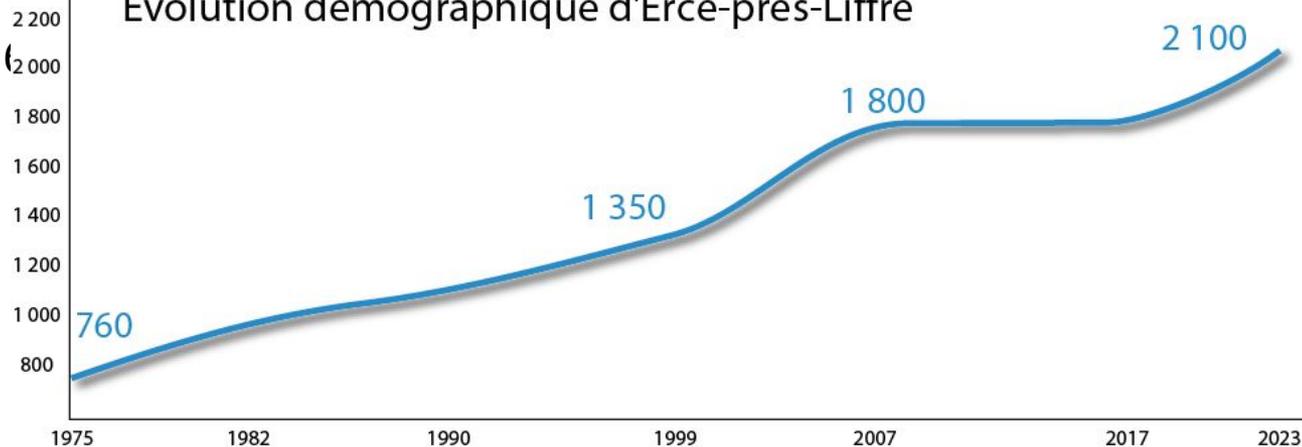


Constat :

- Population estimée en 2023 : 2 100 habitants.
- Pendant près de 40 ans, croissance annuelle sup. à la moyenne départementale et intercommunale.

Entre 2007 et 2012, croissance annuelle de 0,4% puis sup. à 1% depuis 2012.

- Évolution démographique d'Ercé-près-Liffré (2017).

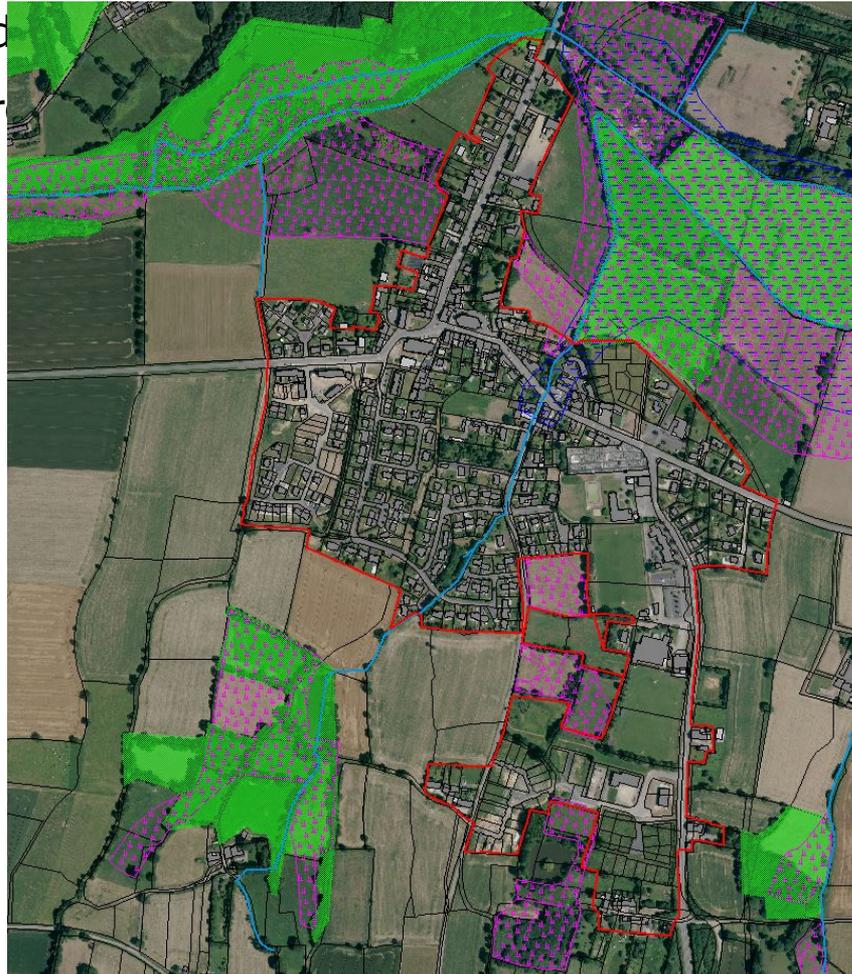


Constat :

- Une population très jeune : Les - de 15 ans représentent 24% de la population.
- Des soldes migratoire et naturel excédentaires.
- Une taille de ménage qui diminue régulièrement (un point mort à 2,9 lgts/an).
- Entre 1968 et 2017, création moyenne de 8 nouveaux logements par an.
- Une vacance faible (6%).

Constat :

- Présence d'au moins deux grands hameaux en dehors du bourg (l'Épine et le Placis des Retais).
- Au cours de la dernière décennie, la consommation d'espaces a été de 5 ha pour l'habitat (densité d'habitat de 100 hab/ha).
- Des extensions du bourg en zones inondables et MINIE.



zones

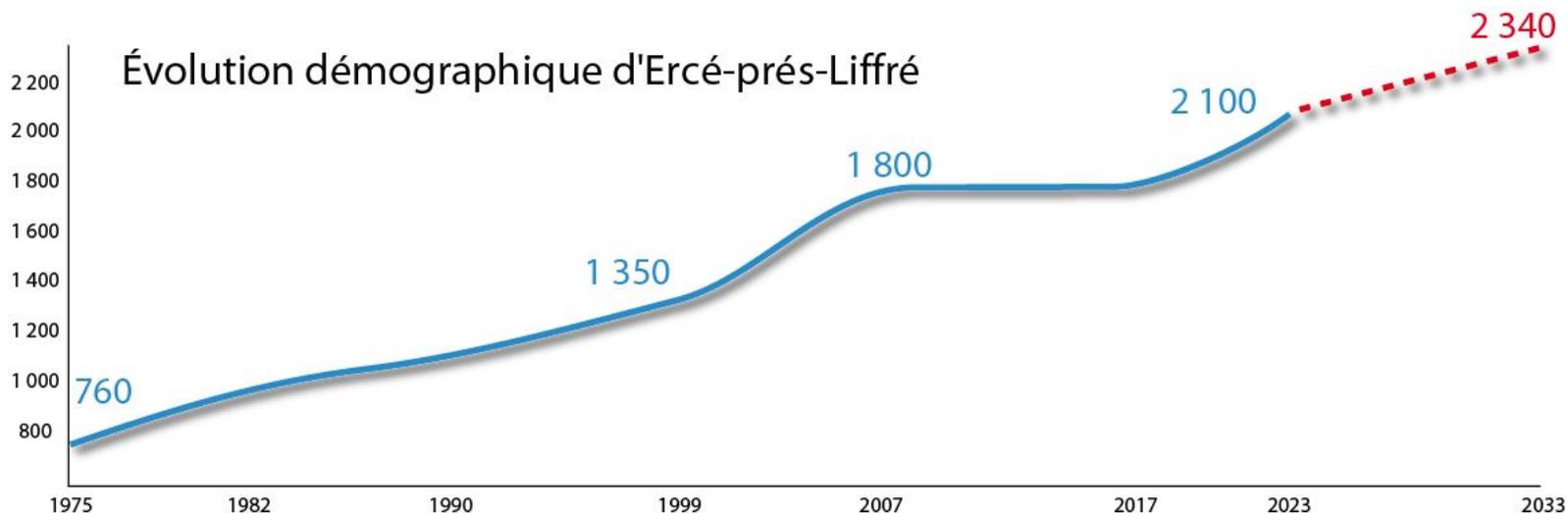
UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET RÉGULIER DE LA POPULATION

OBJECTIF N°1 : UN DÉVELOPPEMENT PROGRAMMÉ POUR GÉNÉRER UNE CROISSANCE RÉGULIÈRE DE LA POPULATION

Prévisions démographiques :

- Croissance démographique de 1,1% par an, soit l'accueil de 240 habitants sur 10 ans (soit **117** logements) > 2 340 habitants.

Croissance annuelle	90-99	99-07	07-12	12-18	18-23
ERCE-PRES-LIFFRE	2,2%	3,5%	-0,4%	1,0%	2,4%
Département	0,9%	1,2%	1,1%	1,0%	
LCC	1,8%	2,0%	1,2%	1,5%	



OBJECTIF N°2 : MAITRISER L'URBANISATION ET VALORISER L'IDENTITÉ RURALE ET AGRICOLE DE LA COMMUNE

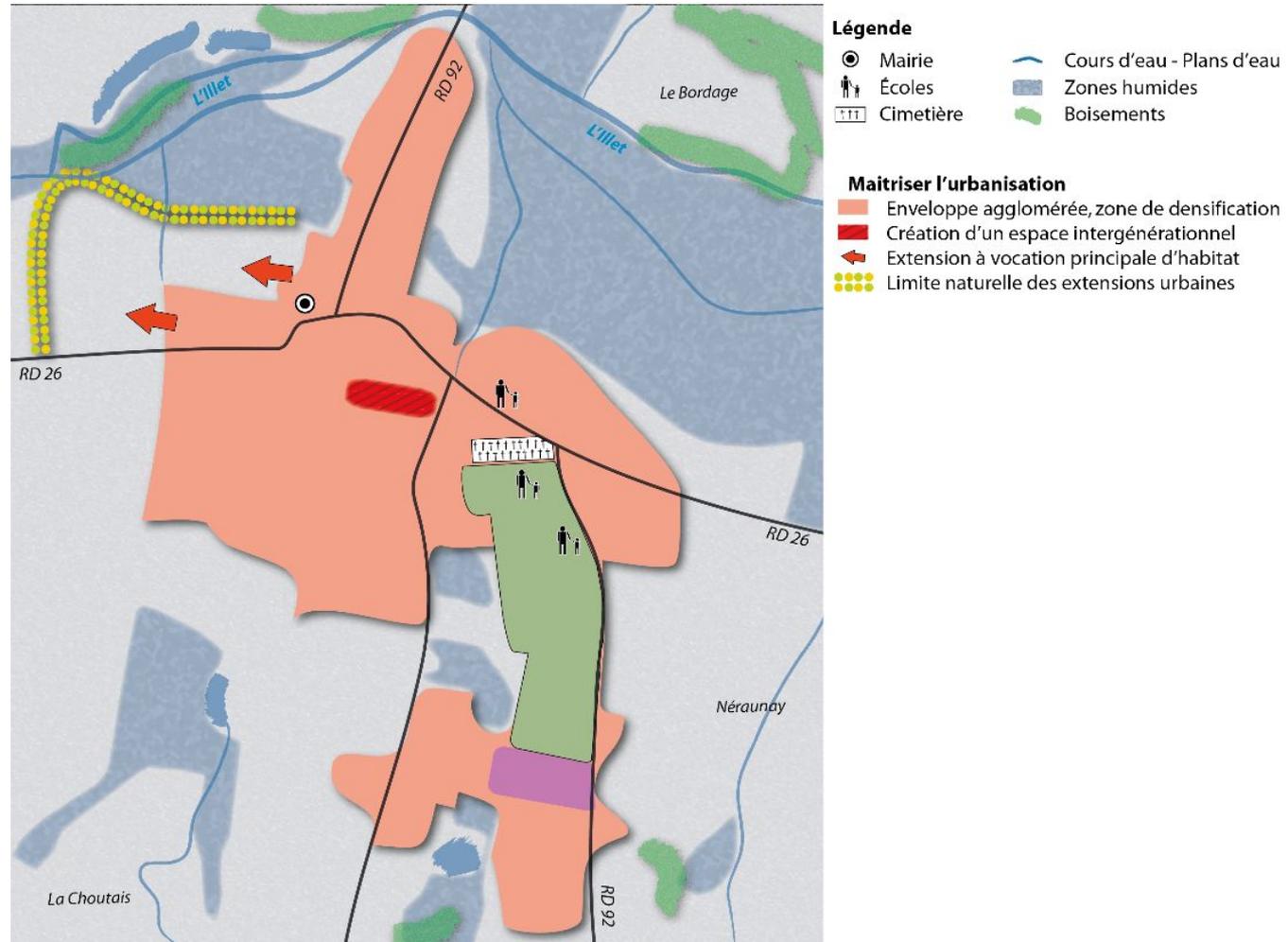
- Compléter le tissu existant
 - Environ 20 logements nouveaux en densification du bourg
- Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg
 - Maintien de 2 STECAL habitat (environ 12 logements)

Répartition :

20	Densification bourg	17%
12	Hameaux	10%
0	Lotissement en cours	0%
5	Changement de destination	6%
80	En extension urbaine du bourg	69%

OBJECTIF N°3 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES

- Densité de 20 logts/ha dans les nouvelles zones à urbaniser.
- Soit environ **4 ha** en extension.



OBJECTIF N°4 : UNE OFFRE RESIDENTIELLE DIVERSIFIEE

UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET RÉGULIER DE LA POPULATION



Commune d'
ERCE-PRÈS-LIFFRÉ
Département d'Ille-et-Vilaine

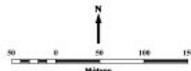
Plan Local d'Urbanisme

5.2 Plan de zonage - Bourg



Échelle : 1/2 500
Version en date d'août 2022

L'Atelier d'YS
21 rue du Trefflo
35520 La Motte
02.99.66.67.81



Échelle: 1:2 500

ZONES URBAINES

- UA - Centre ancien
- UB - Extensions du centre ancien
- UE - Activités économiques
- UL - Équipements collectifs

ZONE A URBANISER

- UAUB - A urbaniser

ZONES AGRICOLES

- A - Zone agricole
- AH - STECAL (habitat)
- AE - STECAL (activités économiques)

ZONES NATURELLES

- NA - Zone naturelle
- NP - Zone naturelle protégée

PRESCRIPTIONS DIVERSES

- Marges de recul sur routes départementales (25 mètres par rapport à l'axe de la voie)
- Orientation d'aménagement et de programmation
- Axes des axes structurants
- Milieux Naturels d'Intérêt Écologique

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET AU PATRIMOINE

Protection environnementale

- Zones humides (L. 151-23 du CU)
- Éléments de paysage (L. 151-23 du CU) - Haies et talus nus
- Éléments de paysage (L. 151-23 du CU) - Boisements
- Espaces boisés classés (L. 113-1 du CU) - Haies et talus nus
- Espaces boisés classés (L. 113-1 du CU) - Boisements
- Éléments de paysage (L. 151-23 du CU) - Cours d'eau

Protection architecturale

- L'alignement de destination d'un bâtiment (L. 151-11 du CU) et élément de paysage (L. 151-19 du CU)
- Éléments de paysage (L. 151-19 du CU) - Constructions

SERVITUDES PARTICULIÈRES

Protection du commerce

- Linéaire commercial à préserver (L. 151-16 du CU)
- Centralité commerciale à préserver (L. 151-16 du CU)

Mixité sociale

- Secteur de diversité sociale (L. 151-15 du CU) - se reporter aux DAP

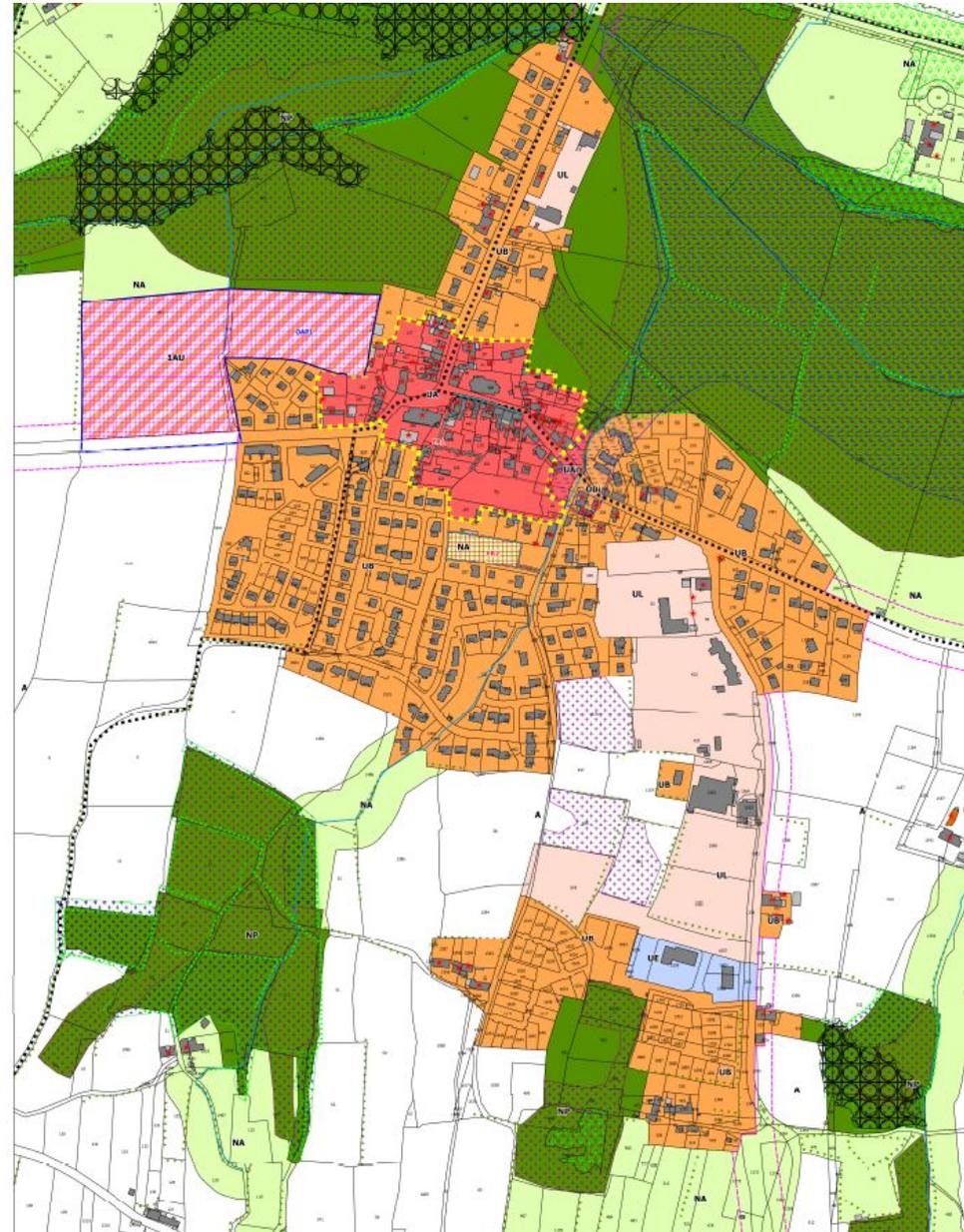
Cheminement doux

- Cheminements doux à créer ou à préserver (L. 151-38 du CU)

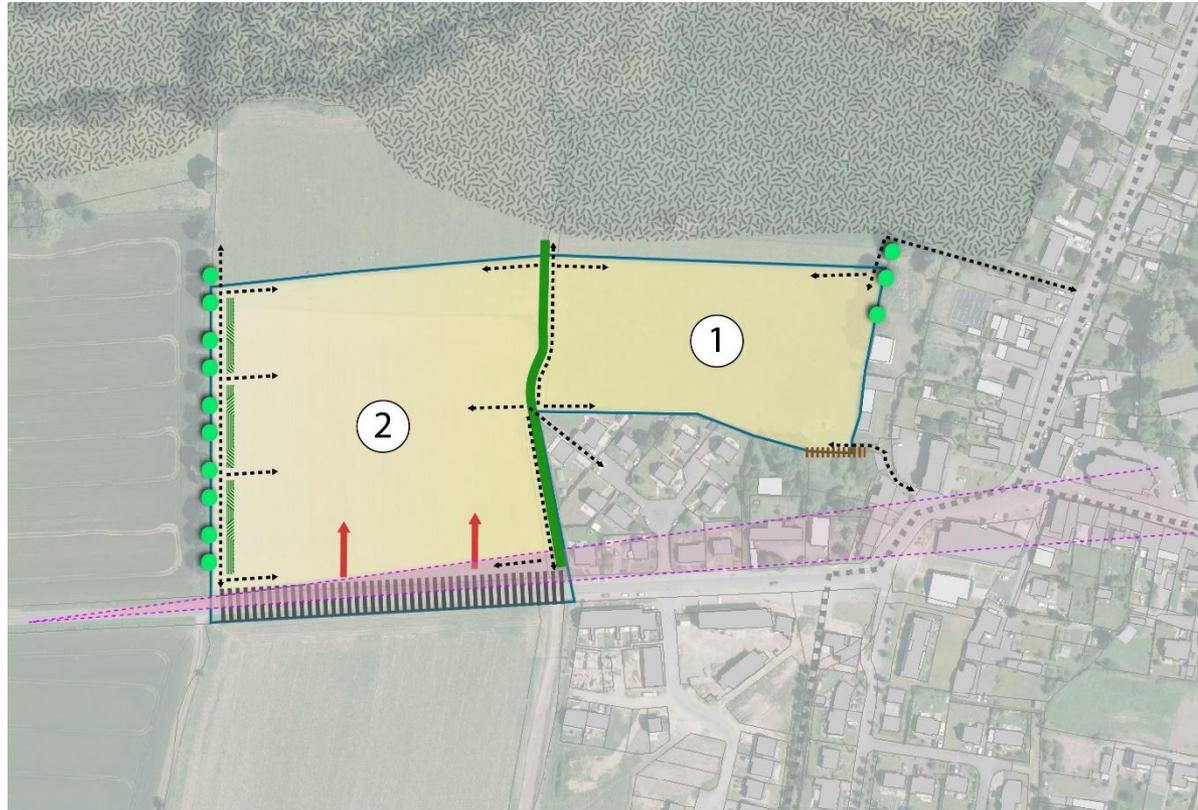
Emplacement réservé

- Emplacements réservés (L. 151-41 du CU)

N°	Localisation	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Impasse des Charités Fonds	Aménagements pour stationnement	COMMUNE	275 m ²
2	Rue du Dard	Aménagement d'un axe	COMMUNE	2 000 m ²



UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET RÉGULIER DE LA POPULATION



Légende :

 Périmètre d'étude



Affectation principale des sols

 Logements

Déplacements

 Accès principal

 Principe de liaison cycles - piétons

 Aménagement de l'entrée de bourg

Éléments de paysage

 Haie à intégrer

 Limite de lot à traiter

 Abords du cours d'eau

 Mur à préserver

 Cône de vue à préserver

 Zones humides

PROGRAMMATION

- Superficie totale : 4 ha

- Densité minimale à l'opération de 20 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

- A titre d'information :

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 80

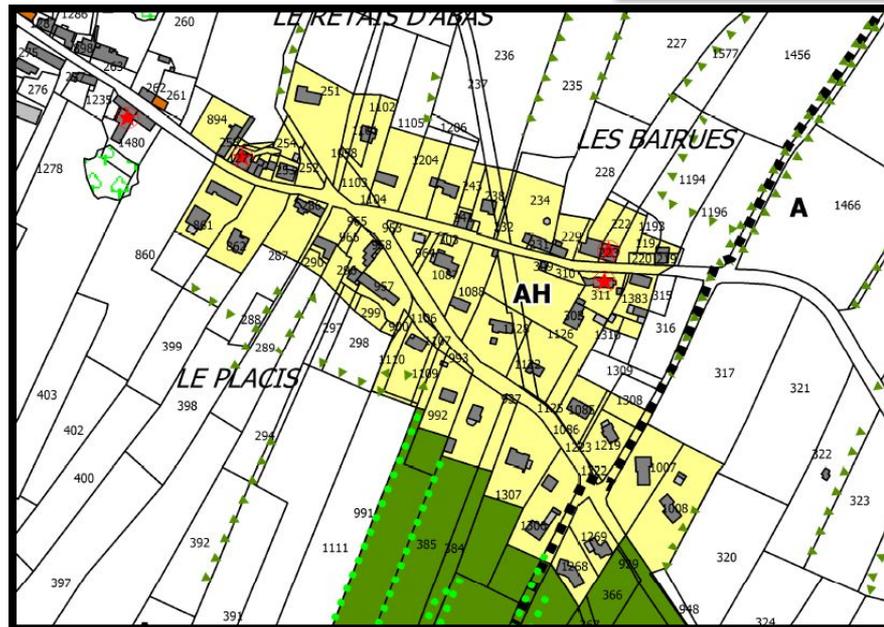
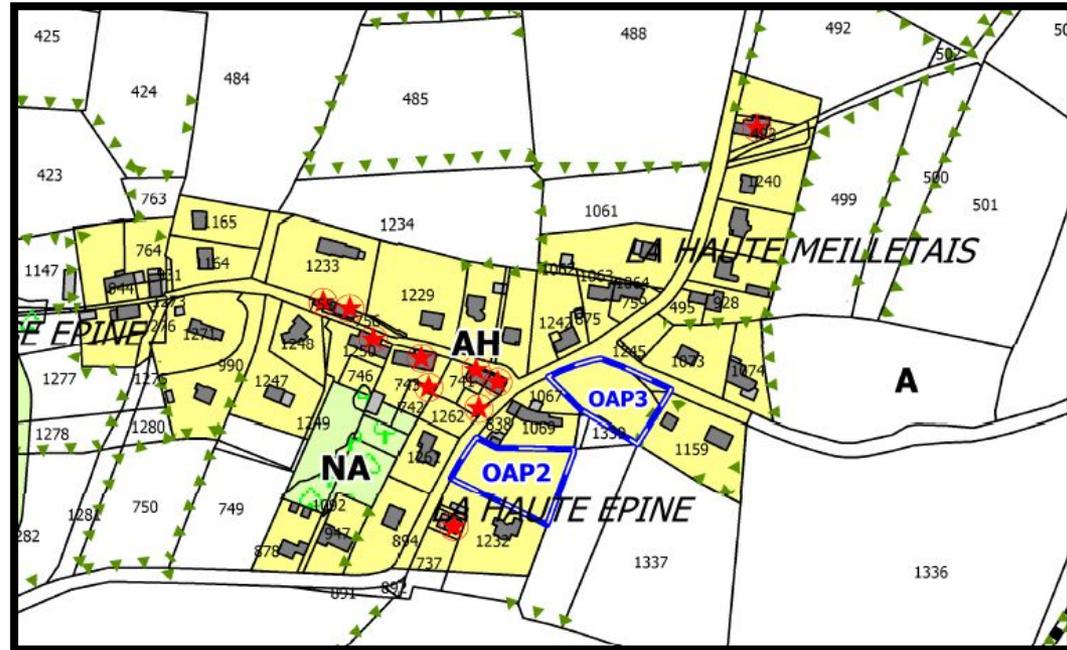
- Mixité : 20% de logements aidés



UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET RÉGULIER DE LA POPULATION

Les deux hameaux
constructibles

L'Épine



Le Placis des Retais

Possibilités en dehors des zones constructibles

- Extension des habitations existantes

Les extensions des habitations sont limitées à une emprise au sol de 50% maximum, dans une limite d'emprise au sol totale (existant + extension) de 220 m².

- Annexes (existante + nouvelle)

60 m² d'emprise au sol (une des façades à 30 m)

- Réhabilitation des logements existants

- Changement de destination de bâtiments agricoles

Constat :

- Présence de quelques équipements :
 - écoles,
 - poste,
 - terrains de foot,
 - médiathèque,
 - aires d
 - salle d
 - ...



LE RENFORCEMENT D'UN PÔLE DE VIE RURAL QUI ASSOCIE QUALITÉ DE VIE ET QUALITÉ DU VIVRE ENSEMBLE

OBJECTIF N°1 : UN CENTRE BOURG QUI OFFRE UNE PLATE-FORME DIVERSIFIÉE ET COHERENTE DE SERVICES A LA PERSONNE

- Promouvoir la création de lieux de convivialité dans le bourg.
- Conforter le pôle d'équipements en permettant le développement des équipements scolaires, associatifs, culturels et sportifs.
- Renforcer l'offre de services pour les personnes âgées, avec entre autres la création d'un espace intergénérationnel.
- Maintenir l'offre de services en matière de santé.
- ...

OBJECTIF N°2 : DES ESPACES PUBLICS EN CENTRE BOURG ET DANS LES VILLAGES A CONFORTER QUI FAVORISENT LA QUALITÉ DU VIVRE ENSEMBLE

- Requalifier des entrées de bourg.
- Réfléchir au réaménagement de l'espace public situé au cœur du centre-bourg (place de l'Église, avenue de l'Illet...) pour sécuriser les déplacements des piétons.

OBJECTIF N°3 : UN PROJET URBAIN ORGANISÉ PAR UNE STRUCTURE VIAIRE HIÉRARCHISÉE ET DIVERSIFIÉE

- Requalifier certaines voies,
- Prévoir une liaison douce sécurisée en direction du Domaine du Verger.
- Prolonger la piste cyclable située entre le bourg et la ville de Liffré.
- Réaliser une connexion viaire entre la RD 92 et la Route de la Bourdequinais.
- Préserver les chemins de randonnée et de Grande Randonnée

LE RENFORCEMENT D'UN PÔLE DE VIE RURAL QUI ASSOCIE QUALITÉ DE VIE ET QUALITÉ DU VIVRE ENSEMBLE

OBJECTIF N°4 : UN PROJET URBAIN QUI INTEGRE LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

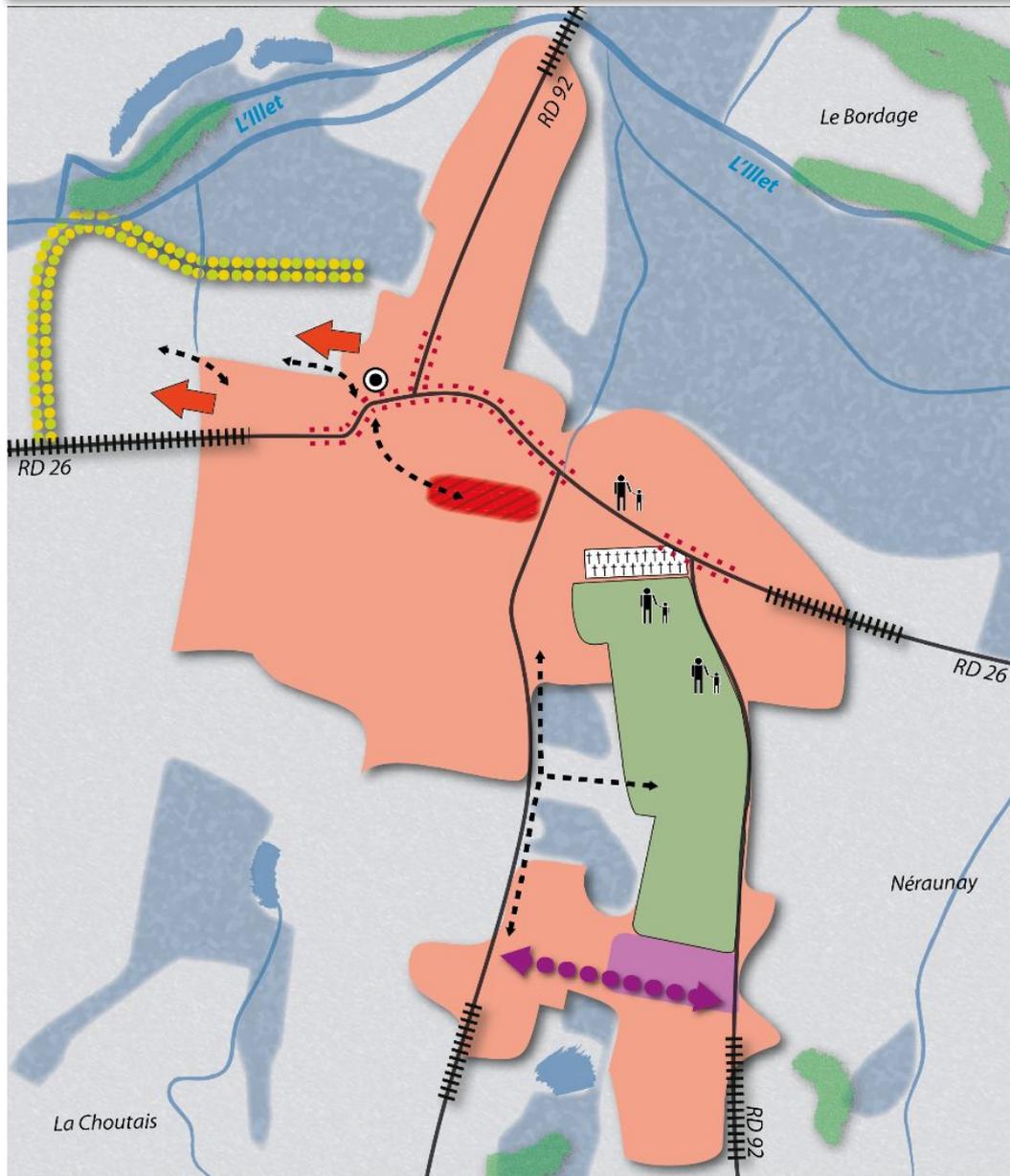
- Promouvoir les formes urbaines compactes.
- Permettre la production des énergies renouvelables.
- Valoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales.
- ...

OBJECTIF N°5 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT POUR OPTIMISER LES RESEAUX D'ENERGIE EXISTANTS

OBJECTIF N°6 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

OBJECTIF N°7 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT POUR MINIMISER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

LE RENFORCEMENT D'UN PÔLE DE VIE RURAL QUI ASSOCIE QUALITÉ DE VIE ET QUALITÉ DU VIVRE ENSEMBLE



Légende

- ⊙ Mairie
- 👤 Écoles
- ⊠ Cimetière
- Cours d'eau - Plans d'eau
- ☁ Zones humides
- 🌿 Boisements

Maitriser l'urbanisation

- 👉 Enveloppe agglomérée, zone de densification
- 🔴 Création d'un espace intergénérationnel
- 👈 Extension à vocation principale d'habitat
- 🟡 Limite naturelle des extensions urbaines

Renforcer le niveau d'équipements

- 🟢 Pôle d'équipements collectifs à conforter

Sécuriser les déplacements

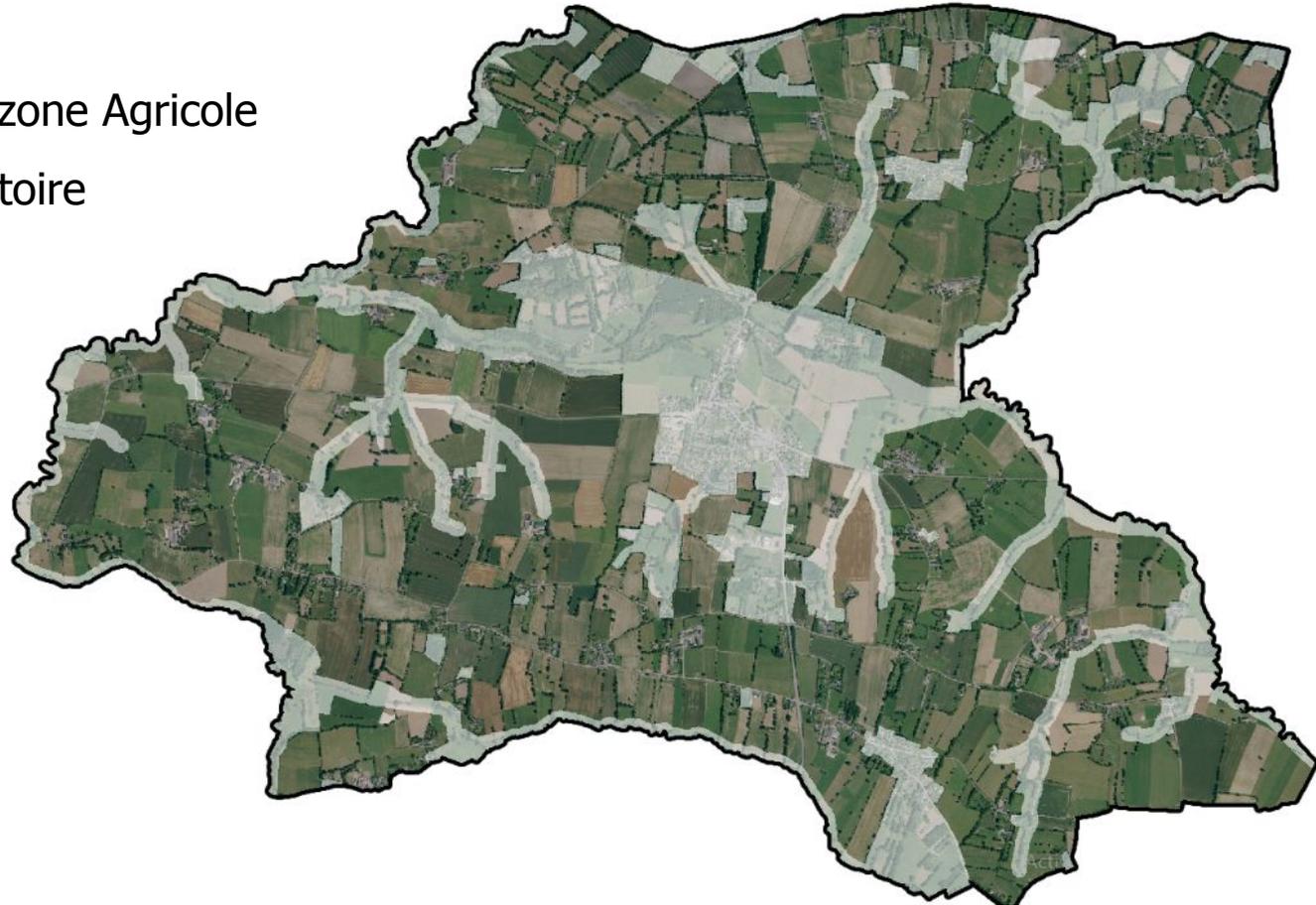
- ||||| Entrée de bourg à mettre en valeur/sécuriser
- ⋯ Espace public à réaménager/sécuriser
- Connexion viaire à aménager
- ⋯ Nouvelle liaison douce à créer

- _ 935 actifs occupés sur la commune.
- _ Présence de quelques commerces et de deux entreprises dans la ZA du Vergers.
- _ Présence de moins de 20 exploitations agricoles.
- _ Une mobilité professionnelle forte.
- _ Un niveau de vie médian légèrement supérieure à la médiane départementale



OBJECTIF N°1 : CREER DES CONDITIONS FAVORABLES A LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE DANS SES DIMENSIONS DE GESTION DU PAYSAGE ET D'ACTIVITE ECONOMIQUE

- Favoriser le maintien de l'activité agricole.
- Permettre la diversification de l'activité agricole.
- 1 150 ha de zone Agricole
- 73% du territoire



OBJECTIF N°2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'IFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

- _ Conforter la ZA du Verger.
- _ Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain pour développer l'emploi.
- _ Développer l'aménagement des réseaux numériques (très haut débit).
- _ Permettre le développement ou l'installation d'activités en lien avec les loisirs et le tourisme de plein air sous réserves de prendre en compte et de limiter les impacts sur l'activité agricole et les milieux naturels.

OBJECTIF N°3 : MAINTENIR UNE VITALITE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-BOURG

- _ Inciter au maintien des commerces dans l'hyper-centre en règlementant leur changement de destination.
- _ Création d'une centralité commerciale.

OBJECTIF N°4 : NE PAS FIGER LES ENTREPRISES INSTALLEES EN CAMPAGNE

LE RENFORCEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES SUPPORTS DE L'ÉCONOMIE LOCALE

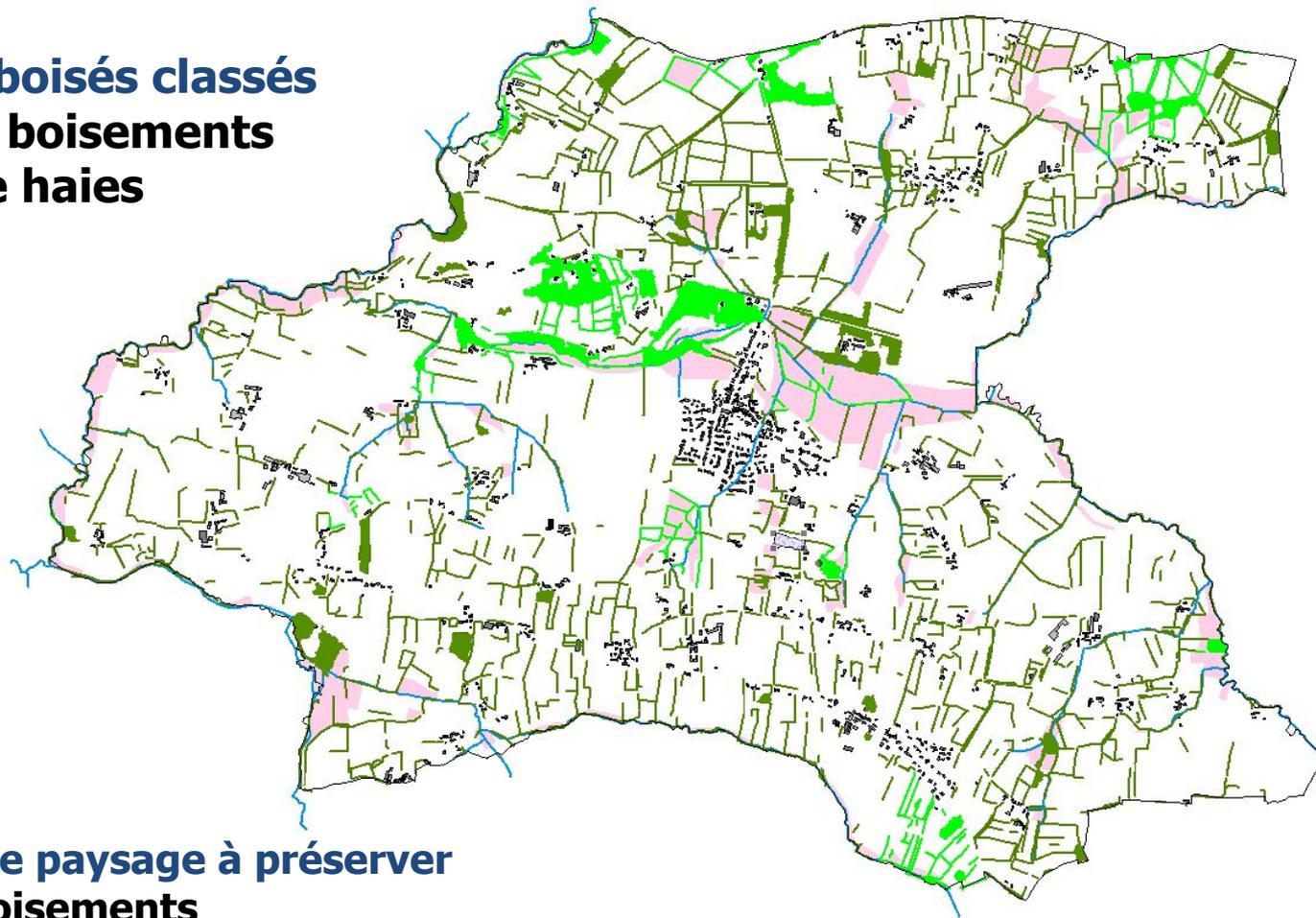


La centralité commerciale

LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

OBJECTIF N°1 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Espaces boisés classés
34 ha de boisements
17 km de haies



Éléments de paysage à préserver
27 ha de boisements
120 km de haies
126 ha de zones humides
35 km de cours d'eau

LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

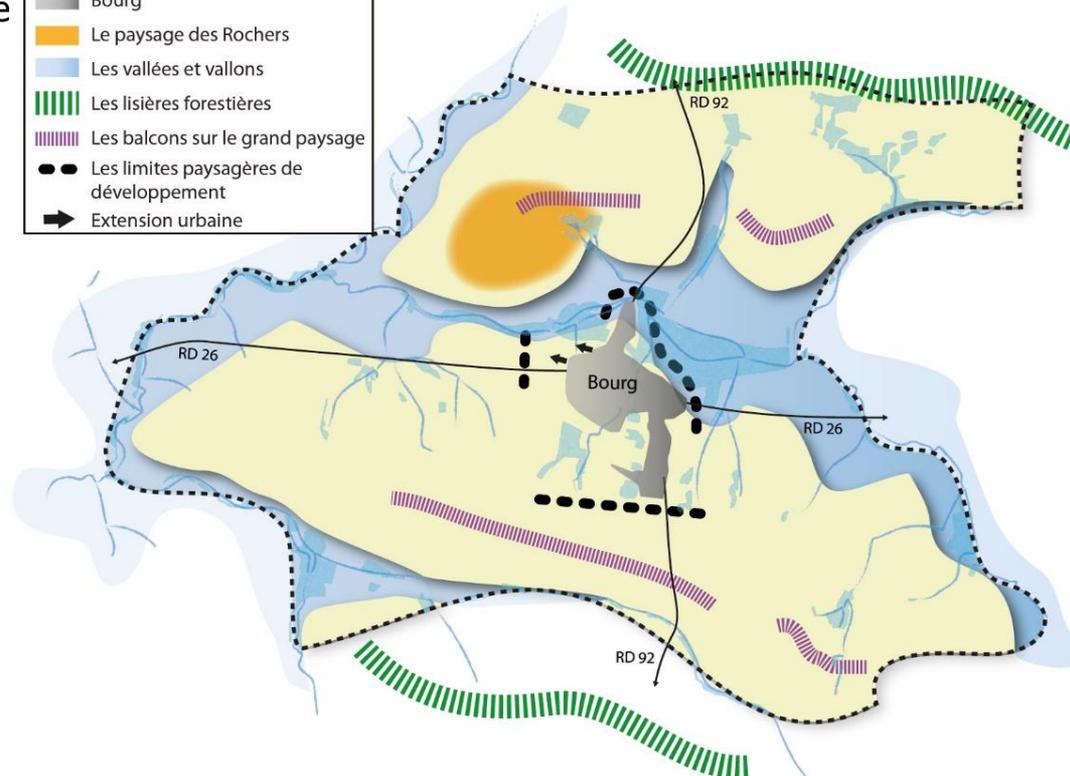
OBJECTIF N°2 : PRÉSERVER LES PAYSAGES VALLONNES ET BOCAGERS

Les objectifs du PLU sont multiples :

- Préserver la ripisylve (gaine boisée) des vallons en limitant leur enrichissement.
- Conforter les diverses scènes fluviales et agraires de la vallée de l'Illet.
- Conserver les fronts forestiers limitrophes.

- Préserve

	Bourg
	Le paysage des Rochers
	Les vallées et vallons
	Les lisières forestières
	Les balcons sur le grand paysage
	Les limites paysagères de développement
	Extension urbaine



LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

OBJECTIF N°3 : PRESERVER L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE PAR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Les éléments du patrimoine paysager à préserver

291 éléments identifiés :

- Constructions en pierre,
- Croix,
- Fours,
- Puits.

Les changements de destination

90 constructions identifiées.



LE ZONAGE



Commune d'
ERCE-PRÈS-LIFFRÉ
Département d'Ille-et-Vilaine

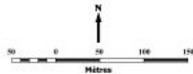
Plan Local d'Urbanisme

5.2 Plan de zonage - Bourg



Échelle : 1/2 500
Version en date d'août 2022

L'Atelier d'YS
21 rue du Trefflo
35520 La Motte
02.99.66.67.81

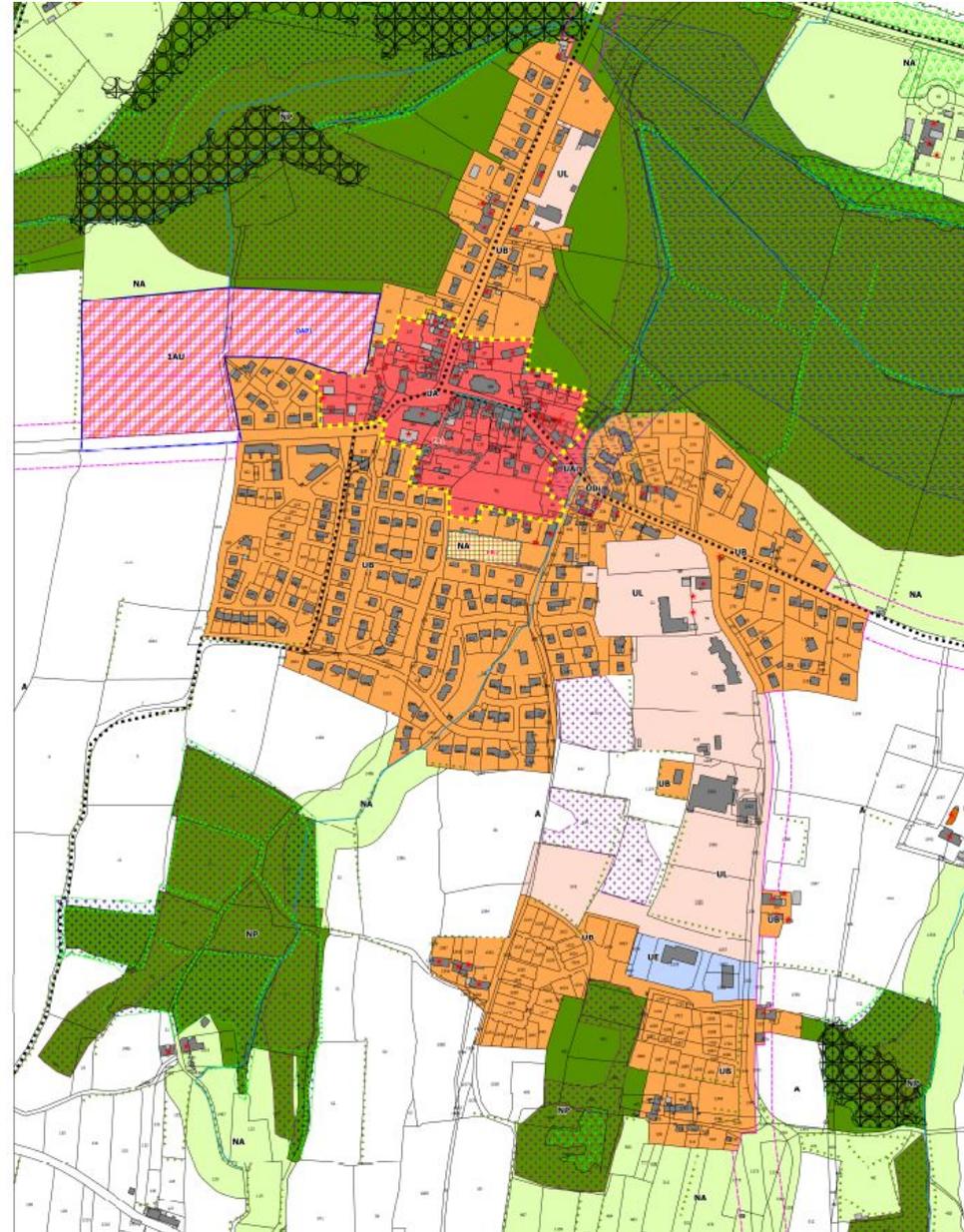


Échelle: 1:2 500

- ZONES URBAINES**
- UA - Centre ancien
 - UB - Extensions du centre ancien
 - UE - Activités économiques
 - UL - Équipements collectifs
- ZONE A URBANISER**
- AUB - A urbaniser
- ZONES AGRICOLES**
- A - Zone agricole
 - AH - STECAL (habitat)
 - AE - STECAL (activités économiques)
- ZONES NATURELLES**
- NA - Zone naturelle
 - NP - Zone naturelle protégée

- PRESCRIPTIONS DIVERSES**
- Marges de recul sur routes départementales (25 mètres par rapport à l'axe de la voie)
 - Orientation d'aménagement et de programmation
 - Axes des voies traversières
 - Milieux Naturels d'Intérêt Écologique
- PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET AU PATRIMOINE**
- Protection environnementale**
- Zones humides (L. 151-23 du CU)
 - Éléments de paysage (L. 151-23 du CU) - Haies et talus nus
 - Éléments de paysage (L. 151-23 du CU) - Boisés
 - Espaces boisés classés (L. 113-1 du CU) - Haies et talus nus
 - Espaces boisés classés (L. 113-1 du CU) - Boisés
 - Éléments de paysage (L. 151-23 du CU) - Cours d'eau
- Protection architecturale**
- Changement de destination d'un bâtiment (L. 151-11 du CU) et élément de paysage (L. 151-19 du CU)
 - Éléments de paysage (L. 151-19 du CU) - Constructions
- SERVITUDES PARTICULIÈRES**
- Protection du commerce**
- Linéaire commercial à préserver (L. 151-16 du CU)
 - Centralité commerciale à préserver (L. 151-16 du CU)
- Mixité sociale**
- Secteur de diversité sociale (L. 151-15 du CU) - se reporter aux DAP
- Cheminement doux**
- Cheminement doux à créer ou à préserver (L. 151-38 du CU)
- Emplacement réservé**
- Emplacements réservés (L. 151-41 du CU)

N°	Condition	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Impasse des Charités Fonds	Aménagements pour Station d'eau	COMMUNE	275 m²
2	Rue du Dard	Aménagement d'un axe	COMMUNE	7300 m²



LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

