

---

Plan local d'urbanisme

---

Commune de Torcé

---

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

---



Document soumis à l'arrêt en Conseil Municipal le 23 septembre 2019



---

# Sommaire

---

Sommaire	2
Eléments de contexte	3
1. Contexte réglementaire	3
2. Des enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic	3
3. D'une approche thématique au PADD	5
Préambule	6
<b>AXE 1 - Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré</b>	<b>9</b>
<b>AXE 2 - Protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie de qualité</b>	<b>16</b>
<b>AXE 3 - Développer un territoire attractif s'appuyant sur les atouts locaux</b>	<b>22</b>

---



# Eléments de contexte

## 1. Contexte réglementaire

### Article L.151-5 Code Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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.

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

## 2. Des enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic

La délibération prescrivant la révision du PLU, datant du 27 juin 2016, mentionne les principaux objectifs retenus par la municipalité :

- Mettre le PLU de Torcé en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré en cours de révision depuis le 25 février

2015, dont les éléments constitueront une base de référence pour la définition du projet d'aménagement de la commune ;

- Respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- Mener une politique de l'habitat qui sera compatible avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté en cours de révision ;
- Renforcer la protection des espaces agricoles, naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau conformément au SAGE Vilaine ;
- Préserver le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère ;
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Maîtriser le développement en milieu urbain et rural en priorisant la densification et l'utilisation des espaces résiduels afin de permettre un développement harmonieux de la commune ;
- Limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles afin de maintenir l'activité agricole de Torcé ;
- Sécuriser les déplacements et rendre les nouvelles zones d'habitation accessibles facilement par des liaisons douces ;
- Intégrer les entités urbaines (nouveaux quartiers) afin de rendre la commune plus attractive ;
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements publics futurs.

Le diagnostic est venu confirmer ces enjeux en termes :

- D'habitat,
- D'économie,
- De mobilité,
- D'équipements,
- D'environnement,
- D'identité du territoire.

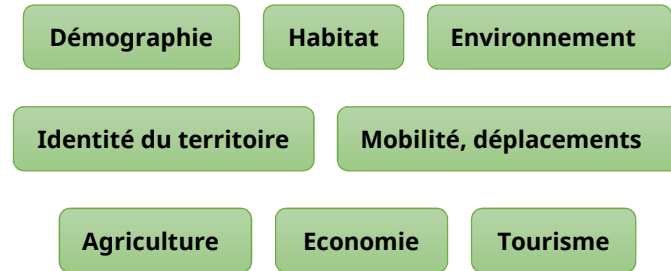


Le PADD est la pièce maîtresse du PLU. Il fixe les orientations en matière d'aménagements sur le territoire. Comment rendre possible l'accueil de tous les habitants sur le territoire ? Comment favoriser l'accès à l'emploi pour tous ? Quelle offre d'équipements et de services, y compris en matière de déplacements ? Comment offrir un cadre de vie optimal pour les habitants actuels et futurs ? Quelles orientations pour la commune en matière de transition énergétique ? Autant de questions auxquelles devra répondre le projet.

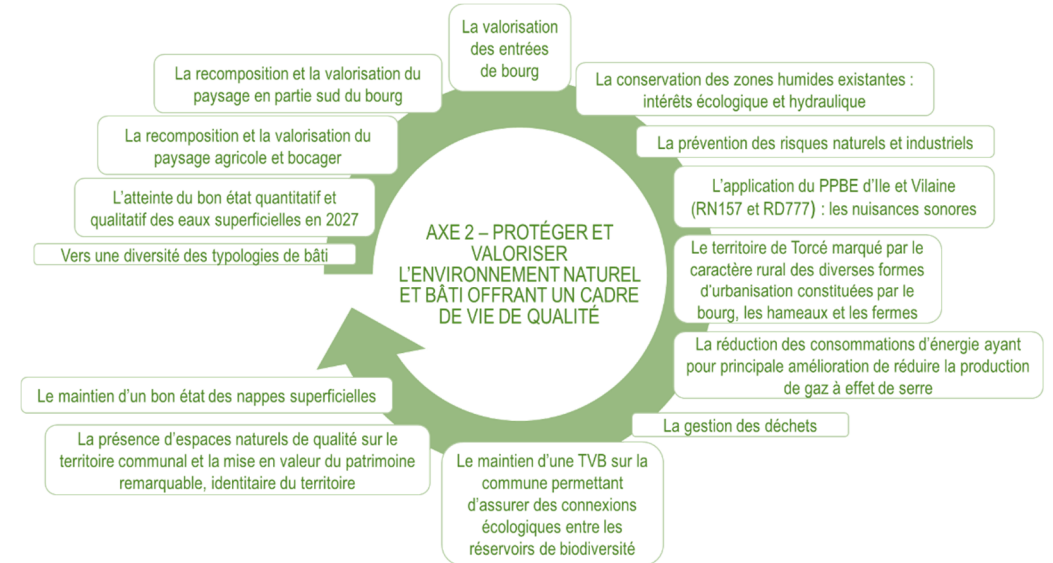
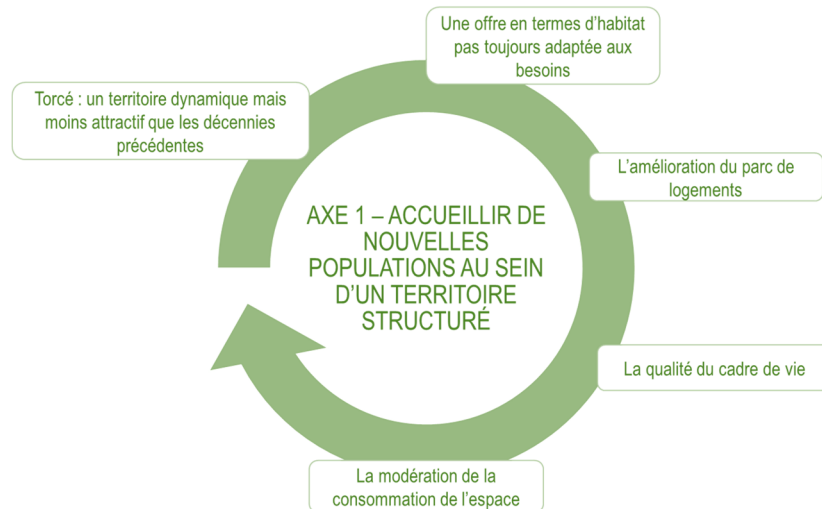


### 3. D'une approche thématique au PADD

#### D'une approche thématique....



#### ... au PADD





## Préambule

Torcé appartient à la Communauté d'Agglomération Vitré Communauté. Créée en 2012, elle compte aujourd'hui 46 communes et 78 574 habitants (selon le recensement de l'INSEE 2013).

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération Vitré Communauté ainsi que la Communauté de Communes Au Pays de la Roche-aux-Fées appartiennent au Pays de Vitré qui se compose donc de 62 communes.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Vitré est un document de planification, ayant comme intérêt de fixer les grandes orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ses objectifs sont déterminés en fonction des besoins et enjeux du territoire local et du contexte général propre au territoire couvert. Il est actuellement en cours de révision. Le document a été arrêté le 30 juin 2016.

Le SCoT du Pays de Vitré fixe un projet pour 20 années dans le but de parvenir à conserver une continuité dans le développement territorial et à favoriser, comme dans le cas de tout SCoT, un équilibre, souvent délicat, entre territoire naturel, espaces forestiers, espaces agricoles et évidemment, espaces urbanisés et aménagés. Le scénario retenu et traduit dans le cadre du PADD est construit autour de quatre grandes ambitions pour le territoire :

- 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 SCoT a établi une **liste d'objectifs** pour l'ensemble de son territoire d'application, développés **sous huit thématiques** dans le Document d'orientations et d'Objectifs DOO) :

- **MAINTENIR ET ACCUEILLIR LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE,**
- **POUR UNE GESTION OPTIMALE DE L'ESPACE,**
- **AFFIRMER ET RENFORCER LA POSITION ECONOMIQUE DU PAYS DE VITRE,**
- **GARANTIR UNE MOBILITE DURABLE SUR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET CONNECTE,**
- **ASSURER UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTEE ET DIVERSIFIEE,**
- **ORGANISER UN APPAREIL COMMERCIAL ADEQUAT,**
- **PRESERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE,**
- **ŒUVRER POUR LA TRANSITION ENERGETIQUE.**

Parallèlement, le Plan Local de l'Habitat (PLH) s'applique au territoire de Vitré Communauté. Il s'agit d'un outil communautaire en matière d'habitat, il définit la stratégie de développement de l'habitat sur une période de six ans (2016-2022).

Le PLH 2009-2015 de Vitré Communauté a été approuvé par délibération du 18 septembre 2009 et a fait l'objet d'un réengagement par délibération du Conseil Communautaire du 17 mai 2014. Le PLH pour la période 2016-2022 a été arrêté le 29 avril 2016 et soumis pour avis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 19 mai 2016.

Le PLH 2016-2022 prévoit un objectif de construction de 650 logements par an à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, soit un total de 3 900 logements sur six ans.



Dans le secteur Est, ce sont 107 logements par an qui sont prévus dont 30 logements par an (180 sur six ans) pour les cinq communes rurales (dont Torcé), soit une moyenne de **6 logements par an par commune rurale**.

Le PLH préconise de réaliser une part de cette production à partir de l'existant, à raison de 20 logements sur le secteur Est, en particulier dans les centres-bourgs et cœurs de ville. Néanmoins, en raison d'un taux de logements vacants inférieur à 5% (2,5% en 2013), aucun objectif particulier de production dans l'existant n'est fixé pour la commune de Torcé.

Le PLH fixe comme objectif de prioriser les actions de renouvellement urbain et de densification, notamment en centre-ville, par rapport aux extensions urbaines. En ce sens, il fixe les orientations suivantes :

- Favoriser les opérations de renouvellement urbain (démolition-reconstruction ou construction dans les dents creuses), avec possibilité de portage foncier par l'EPF de Bretagne.
- Favoriser les opérations BIMBY (Build In My BackYard) dans les secteurs de pression foncière en adaptant notamment les documents d'urbanisme.

Le PLH prévoit de produire une part de logements locatifs sociaux dans la production totale qui soit égale à la part que représente le parc social en 2013, parfois augmentée au vu des obligations triennales des communes déficitaires. Ainsi, il prévoit une répartition sur l'ensemble du territoire de la production de logements locatifs sociaux.

Pour le secteur Est, ce sont ainsi 96 logements locatifs sociaux qui devront être produits sur la période 2016-2022. Toutefois, la production s'effectuera majoritairement sur le pôle d'équilibre Argentré-du-Plessis. Dans les communes rurales comme Torcé, le PLH précise que la part de logement social ne devra pas dépasser 10% de la production totale.

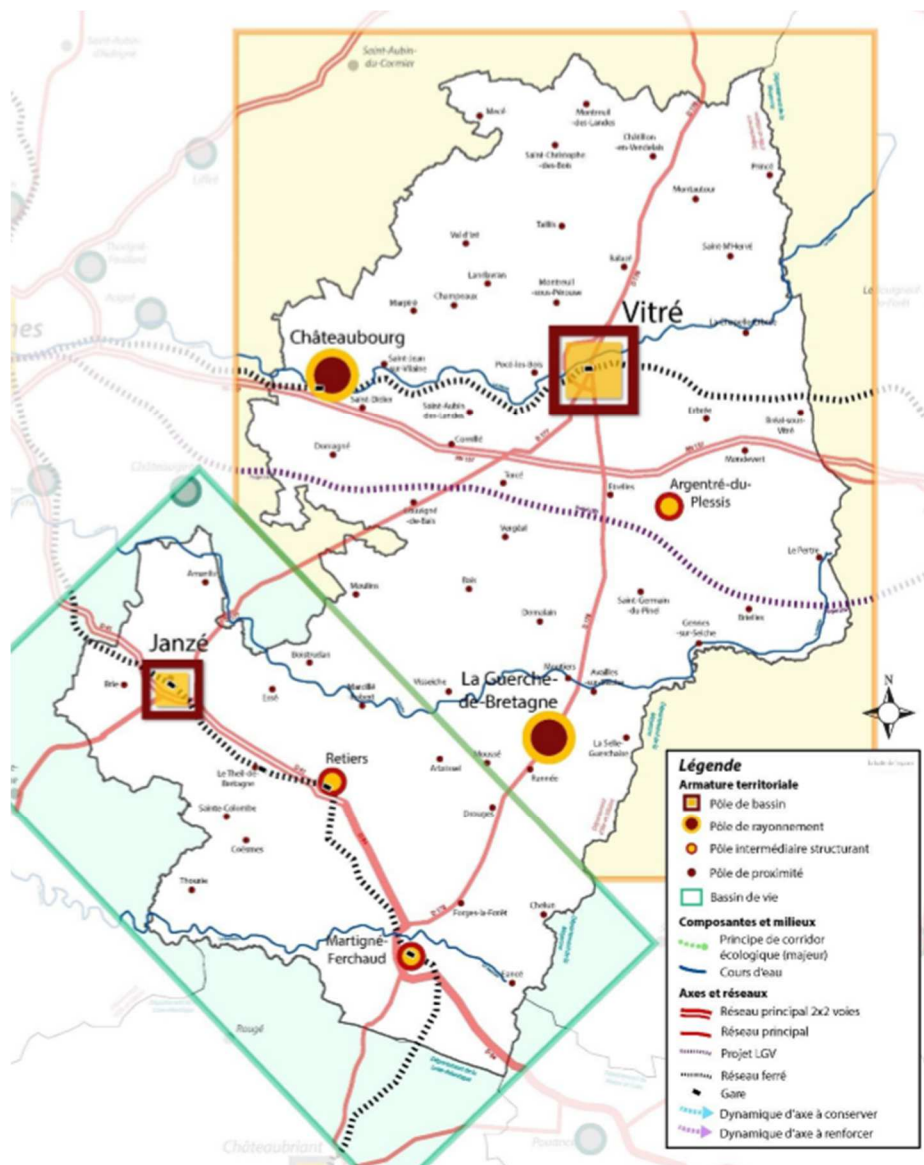
La commune de Torcé adhère au projet de territoire exprimé par le SCoT du Pays de Vitré et répond aux objectifs du PLH de Vitré Communauté. A travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, elle a souhaité préciser ses objectifs sur son territoire et y intégrer ses spécificités.

Le projet de Torcé vise à créer des conditions d'un développement responsable et soutenable en veillant à ne pas porter atteinte à l'intégrité des milieux naturels sensibles et à préserver les ressources naturelles, dont le foncier agricole, en encadrant de manière adaptée l'évolution des espaces bâtis.

Torcé souhaite accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée afin de répondre à l'ensemble des besoins et en permettant la densification du centre-bourg.

Le développement de la commune sera maîtrisé afin de protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti, offrant un cadre de vie de qualité.

Par ailleurs, le renforcement de l'attractivité du territoire se traduit par un objectif de soutien au développement économique de Torcé en s'appuyant sur les atouts locaux.



Carte de l'armature territoriale du SCoT du Pays de Vitré

Le Pays de Vitré s'organise autour de polarités diverses, rurales ou périurbaines, influentes et structurantes. Dans la logique de composition équitable des espaces, de favoriser le développement et d'aménagement durables, la notion de bassin de vie permet de mettre en avant les atouts et les faiblesses propres à chacun. Aussi, le développement urbain du territoire du Pays de Vitré s'appuie sur les principes fondamentaux suivants :

- Au nord, la ville de Vitré structure une bonne partie des communes du Pays et mérite une attractivité renforcée et qui favorise le dynamisme de l'ensemble du territoire ;
- Sur la partie sud, Janzé devra assumer un rôle de pôle structurant d'un bassin de vie en devenir ;
- Des polarités secondaires devront garantir un niveau d'équipements, de services et de commerces notamment au cœur des espaces plus ruraux ;
- L'ensemble des communes devront à minima assurer un rôle de proximité en maintenant et en développant des services de proximité, notamment dans leur centralité.

**Torcé est qualifiée de pôle de proximité.** Il s'agit d'un lieu de vie au sein du bassin, principalement résidentiel et influencé par les polarités principales. Sous une structure de bourg, il possède un rôle de proximité auprès des habitants et des activités en milieu rural. En ce sens, la commune a vocation à maintenir et développer des services de proximité, notamment au sein de sa centralité.

(Source : PADD du SCoT du Pays de Vitré – arrêté le 30 juin 2016)





## AXE 1 – Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré

Le SCOT du Pays de Vitré souhaite créer les conditions de la croissance démographique sur l'ensemble de son territoire, tout en prévoyant d'adapter le rythme de croissance en fonction des pôles et des influences externes, à travers les orientations suivantes :

- **Répartir l'accueil de nouvelles populations de façon équilibrée.** En permettant l'accueil de nouvelles populations dans chaque commune pour permettre le renouvellement des générations et en affirmant les polarités attractives qui structurent l'accueil de populations, en affirmant le rôle des pôles intermédiaires structurants et des pôles de rayonnement.
- **Faciliter le parcours résidentiel sur le Pays de Vitré.** En adaptant une offre en fonction des caractéristiques du territoire et des évolutions démographiques et en favorisant une offre de logements équilibrée, conservant des pôles urbains stratégiques avec un parc de logements diversifié.

L'orientation affichée par le SCoT de maintien et d'accueil de la population sur l'ensemble du territoire implique que les communes adaptent leur rythme d'ouverture à l'urbanisation au projet de développement du territoire retenu. Le SCoT permet un développement raisonnable et maîtrisé de tous les pôles de proximité pour favoriser le développement et le renforcement de toutes les centralités.

Torcé, en tant que pôle de proximité, se donne pour objectif l'accueil de nouvelles populations en proposant une offre de logements diversifiée et en favorisant la densification en milieu urbain. La commune participe au renforcement de l'armature urbaine définie au sein du SCoT. L'accueil de nouvelles populations doit s'accompagner d'un développement résidentiel respectueux de l'environnement et répondant aux enjeux du développement durable. En ce sens, la commune se fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain.



Depuis 1968, Torcé connaît une augmentation de sa population. Néanmoins, la commune a connu différents rythmes de progression démographique. En effet, après une forte croissance démographique entre 1975 et 2008 (taux de variation annuel moyen compris entre +1,7% et 2,5% selon les périodes), la commune a accueilli, depuis, seulement six habitants supplémentaires sur son territoire. La croissance a fortement ralenti, le taux de variation annuel moyen est égal à +0,6% entre 2010 et 2015.

Torcé est qualifiée de pôle de proximité dans le cadre du SCoT du Pays de Vitré. Aussi, le PLU accompagne le territoire communal vers une dynamique de croissance démographique afin de permettre son développement et de renforcer sa centralité en poursuivant les orientations ci-contre.

#### ❖ Renforcer la dynamique démographique sur la commune

- Selon le scénario démographique retenu

*L'objectif de Torcé est de permettre un accueil de population correspondant à une évolution de **+1,5%/an jusqu'en 2030**. Cette projection démographique engendre une hausse de la population, s'élevant à environ **1 500 habitants en 2030**, soit environ 330 habitants supplémentaires par rapport à 2013.*

*Ce scénario permet de renouer avec les dynamiques démographiques passées. Il permet de répondre à la politique portée par le territoire depuis plusieurs années, notamment en termes d'équipements et de services à la population.*

*Pour atteindre l'objectif démographique de 1 500 habitants en 2030, il est nécessaire de produire **134 logements supplémentaires entre 2018 et 2030**. Soit **+11 logements par an en moyenne**.*

*Cette production de logements neufs tient compte :*

- *De la projection démographique.*
- *De la diminution de la taille des ménages. En 2013, un ménage compte en moyenne 2,70 personnes. Or, la taille des ménages ne cesse de diminuer depuis les années 1960. Cette baisse est évaluée à -0,50%/an à horizon 2030. Ainsi, en 2030, un ménage ne comptera plus que 2,48 personnes. Afin de répondre à ce desserrement des ménages, 36 logements supplémentaires devront être créés.*
- *De l'évolution du parc de logements (réhabilitations, rénovations, ...).*
- *De l'évolution des résidences secondaires. La commune de Torcé ne compte qu'une seule résidence secondaire en 2013. Aussi, elle se fixe pour objectif de développer l'attractivité touristique (cf. axe 3) engendrant une hausse des résidences secondaires. Elles sont estimées au nombre de 5 en 2030.*
- *Des logements vacants sur le territoire. Torcé compte seulement 2,5% de logements vacants au sein du parc immobilier. Ce taux de vacance faible se traduit par un marché immobilier tendu. Ainsi, afin de pallier aux effets négatifs de cette situation (hausse des prix du marché, ...) et de fluidifier le marché immobilier, la commune augmente le taux de vacance.*
- *Des logements qui seront créés en 2017 et 2018 au sein du lotissement du Pré Clos.*



- Favoriser l'émergence de nouvelles réponses habitat : habitat participatif, logements passifs, ...

❖ **Maitriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire**

❖ **Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements**

❖ **Répondre à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire**

- En favorisant le développement de la mixité de l'habitat notamment en maintenant l'offre locative
- En encourageant la production de logements inférieurs à 5 pièces
- En permettant la création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite

❖ **Permettre le développement de logements secondaires**

*Le développement de l'attractivité touristique de la commune (cf. axe 3) engendrera une hausse des logements secondaires, intégrée au calcul du nombre de logements à réaliser à horizon 2030.*

L'objectif de la commune est de diversifier la population présente sur son territoire. L'analyse du parc de logements actuel montre une forte prédominance des grands logements, notamment, la présence massive de maisons individuelles. Aujourd'hui, l'offre de logements de moins de 5 pièces est insuffisante pour répondre à la demande des personnes de tous âges et de toutes catégories sociales.

- Les jeunes qui ont besoin de petits logements à loyers modérés,
- Les personnes âgées qui souhaitent vivre dans des plus petits logements facilement accessibles.

Ces personnes ne trouvent pas une offre suffisante sur le territoire. Ces logements adaptés constituent souvent une alternative intéressante à la maison de retraite, ils permettraient par ailleurs de libérer des maisons individuelles devenues trop grandes, occupées par une ou deux personnes âgées ayant des difficultés à en assurer l'entretien. La mise sur le marché de ces maisons créerait une offre pour de nouvelles familles et participerait ainsi au renouvellement de la population et à la mixité générationnelle des quartiers résidentiels. Il faut à l'avenir permettre un véritable parcours résidentiel grâce à une offre en logements diversifiée et suffisante permettant de satisfaire aux besoins de toutes les catégories de population.

Par ailleurs, l'offre locative est relativement importante sur Torcé (30,2% des résidences principales) même si elle tend à diminuer légèrement ces dernières années au profit de l'accession à la propriété. Le maintien de l'offre de logements locatifs constitue un réel enjeu sur le territoire. En effet, il permet de diversifier l'habitat sur la commune et encourage une rotation des ménages et la possibilité d'un parcours résidentiel sur le territoire communal.



Afin de répondre aux législatives environnementales (normes RT 2012, modération de la consommation de l'espace, ...) le PLU accompagne le territoire dans l'amélioration du parc de logements et encourage les actions de renouvellement urbain, à travers, notamment, la densification du centre-bourg.

❖ **Inciter les opérations de constructions nouvelles et de réhabilitations à répondre à des niveaux de performance énergétique**

❖ **Permettre d'engager des actions de densification**

- En favorisant le renouvellement urbain, notamment par le comblement des dents creuses

*Le renouvellement urbain est lié au comblement des dents creuses mais également à la transformation des constructions existantes. En ce sens, Torcé se fixe un **objectif de renouvellement urbain d'environ 30%** de l'ensemble du parc de logements neufs à construire.*

*La commune s'est fixée des objectifs de mobilisation des enveloppes de dents creuses entre 100% et 10% selon les capacités de densification (forte capacité de densification, modérée ou liée au phénomène « BIMBY »).*

- En permettant le développement de logements collectifs

❖ **Permettre de fluidifier le marché local de l'habitat**

*Torcé compte seulement 2,5% de logements vacants au sein de son parc immobilier. Ce taux de vacance faible se traduit par un marché immobilier tendu. Ainsi, afin de pallier aux effets négatifs de cette situation (hausse des prix du marché, ...) et de fluidifier le marché immobilier, la commune augmente le taux de vacance en permettant la construction de 10 logements supplémentaires à horizon 2030.*



L'accueil de nouvelles populations engendre des besoins en termes de logements et d'équipements. Le PLU souhaite garantir la qualité du cadre de vie de ses habitants actuels et futurs.

- ❖ **Maintenir/développer un accès aux équipements publics pour tous**
  - En pérennisant les équipements existants, dont les équipements scolaires
  - En accompagnant la population à tous les âges de la vie (maintenir une offre médicale et des services à la personne au plus près des habitants, commerces, services de proximité, habitat adapté)
  
- ❖ **Conforter la commune de Torcé comme territoire de loisirs sportifs**
  - En répondant aux besoins en matière d'offre de pratiques sportives et de « nature » (randonnée notamment)
  
- ❖ **Soutenir la dynamique associative du territoire**



## LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit nécessairement s'intégrer dans une politique plus vaste de gestion économe du foncier pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

Fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de l'étalement urbain, il entend :

- Privilégier les constructions au sein des espaces déjà urbanisés ;
- Optimiser le potentiel d'extension.

### ❖ Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain

La configuration actuelle de l'urbanisation de la commune de Torcé offre des espaces encore libres au cœur du tissu urbain mais aussi des espaces sous utilisés et des bâtiments vacants. Si certains secteurs, par leur éloignement du centre-bourg, leur typologie, leur desserte en réseaux insuffisante, sont à préserver d'une densification inadaptée, d'autres secteurs, particulièrement le centre-bourg, sont propices au renouvellement urbain.

L'objectif de Torcé est d'atteindre **environ 30% de la production de logements en renouvellement urbain**. La poursuite de cet objectif est possible au regard des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

### ❖ Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension

En complément des objectifs quantitatifs et qualitatifs, la réduction de la consommation d'espaces repose également sur le choix d'une **densité moyenne minimale à l'échelle de la commune de 17 logements à l'hectare**.

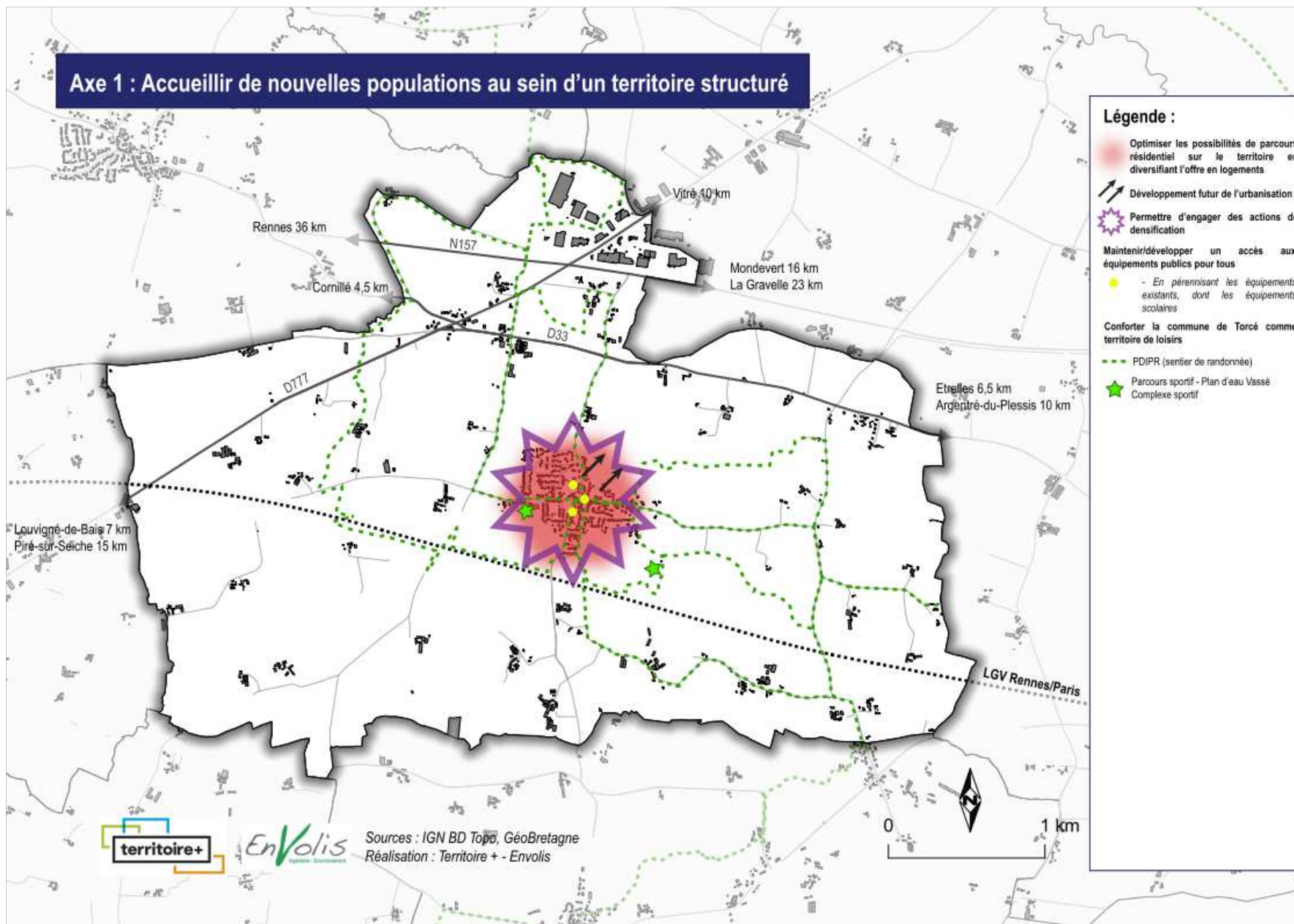
Il s'agit d'une moyenne, certaines opérations d'habitat présentent des densités plus élevées. En effet, le lotissement le Pré Clos propose une densité s'élevant à 22 logements à l'hectare.

### ❖ Réduire la consommation de l'espace

Ces mesures permettront à la commune de poursuivre un objectif global de réduction de la consommation de l'espace dédiée à l'habitat en consommant environ **6 hectares** en extension de l'urbanisation existante.

La commune de Torcé se fixe pour **objectif** une modération de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **entre 25 et 30%, toutes vocations de constructions confondues**, au regard de ce qu'elle a consommé au cours de ses dix dernières années.

**Axe 1 : Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré**





## AXE 2 – Protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie de qualité

La qualité environnementale du projet d'aménagement devra répondre globalement à deux objectifs majeurs pour maintenir les grands équilibres territoriaux et s'engager sur le long terme : la réduction de la consommation de l'espace et la sobriété carbone et énergétique. En effet, le territoire doit se développer en préservant ses ressources naturelles et l'activité agricole, réelle richesse pour le territoire communal. L'objectif est également de valoriser les productions, le patrimoine local et un certain art de vivre dans une campagne préservée et dynamique. Cette orientation exige des modes d'aménagement et une organisation du territoire adaptés aux enjeux.

Plusieurs secteurs de la commune de Torcé présentent un fort risque de remontée de nappe notamment au droit de la zone commerciale. Afin de se prémunir contre d'éventuelles pollutions des nappes souterraines, la commune s'engage à œuvrer à des fins de maintien de la bonne qualité de ces eaux.

Le SDAGE Loire-Bretagne ainsi que le SAGE Vilaine fixent des objectifs de bon état quantitatif et qualitatif des eaux superficielles. La commune de Torcé poursuit la volonté de répondre à ces préconisations et de mettre en œuvre des actions concrètes sur son territoire pour l'atteinte de ce bon état.

### ❖ Prévenir le risque de pollution des nappes

- En limitant les activités à risque sur les secteurs où la proximité de la nappe superficielle est avérée (utilisation de produits phytosanitaires, rejets de substances polluantes dans les sols, etc, ...)

### ❖ Anticiper les besoins en équipements de traitement des eaux usées sur la commune

- En augmentant la capacité des systèmes d'épuration collectifs des eaux usées afin de répondre à l'accroissement de la population

### ❖ Préserver les ressources en eau

- En limitant l'imperméabilisation des sols sur le territoire notamment au droit des futurs aménagements d'ensemble
- En améliorant la gestion des eaux pluviales (en favorisant la récupération/infiltration par exemple)
- En protégeant et valorisant la présence de l'eau au sein de la commune : zones humides, ...

### ❖ Atteindre l'objectif d'une bonne qualité des eaux superficielles

- En protégeant les espaces naturels, les cours d'eau et leurs abords.
- En maintenant les boisements et les haies assurant les rôles de « filtre »





Les risques industriels recensés proviennent exclusivement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et des transports de matières dangereuses sur la RN157. Pour les risques naturels, ils sont principalement liés à la remontée de nappe. La commune de Torcé projette d'accroître son offre de logements, en prenant en considération les risques naturels et industriels sur son territoire et ainsi ne pas mettre en danger sa population.

Les voiries R157 et RD777 ainsi que la LGV émettent des nuisances sonores pour la population. La commune de Torcé s'engage donc à respecter l'application du PPBE d'Ille-et-Vilaine.

La consommation énergétique du Pays de Vitré par habitant s'élève à 30 MWh/hab./an (moyenne nationale). La volonté communale réside dans la réduction des consommations d'énergie et le développement d'énergies renouvelables permettant de réduire la production des gaz à effet de serre, objectif annoncé dans le SRCAE et le PCET de Vitré Communauté.

La gestion des déchets ménagers et des déchets recyclables est assurée par le SMICTOM Sud-Est 35 pour la commune de Torcé. Il s'agira de conforter cette gestion des déchets lors du développement de la commune.

Les boisements, le bocage et les points d'eau tels que celui de Vassé représentent l'intérêt principal en termes de biodiversité sur le territoire communal. L'engagement de la commune réside dans la conciliation de la conservation et l'amélioration de ces espaces naturels avec la poursuite de son projet d'urbanisation.

❖ **Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et industriels**

- En prenant en compte les risques naturels d'inondation et les risques industriels dans les nouveaux projets d'habitations
- En améliorant la gestion des eaux pluviales (en favorisant la récupération/infiltration par exemple)

❖ **Prendre en compte les nuisances sonores liées aux R157 et à la RD777 dans les futurs projets d'urbanisation**

❖ **Prendre en compte les nuisances liées au passage de la LGV sur le territoire communal**

❖ **Permettre des projets de production énergétique durable : méthanisation, éolien, ...**

❖ **Favoriser le développement des modes de déplacement doux**

❖ **Optimiser la gestion des déchets**

- En poursuivant le développement du tri sélectif et sa collecte (collecte mutualisée par apport à des bornes) dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus urbains existants, en cohérence avec les services du SMICTOM

❖ **Limiter la consommation d'espace naturel et forestier**

- En modérant l'extension urbaine, aucun STECAL à vocation d'habitat ne sera défini
- En privilégiant un urbanisme peu consommateur d'espace naturel
- En préservant un minimum d'espaces verts au sein des zones urbanisées
- En encadrant le traitement des limites séparatives (haies d'essences locales à privilégier) des zones urbanisées avec le milieu naturel



Le maillage bocager de la commune est fortement dégarni. Afin d'y remédier, des plantations par le Conseil Départemental et Breizh bocage sont en cours sur le territoire.

L'objectif de la commune est de maintenir et de restaurer une trame verte et bleue sur le territoire afin d'assurer les rôles de connections écologiques entre les réservoirs de biodiversité, indispensables aux espèces.

Les zones humides présentes sur le territoire communal sont essentiellement recensées aux abords du réseau hydrographique superficiel. Du fait de leurs rôles importants (écologique, hydraulique, etc., ...), ces zones humides seront conservées au sein de la commune de Torcé et seront prises en compte dans les futurs aménagements.

- ❖ **Préserver les espaces naturels supports de biodiversité tels que les arbres remarquables, les boisements, les bocages, les mares de la commune**
  - En recensant les entités boisées et les éléments d'intérêts (arbres remarquables isolés, alignement de haies, ...)
  - En prenant en compte leurs fonctionnalités : pastoralisme, biodiversité, ...
  
- ❖ **Préserver les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue**
  - En maintenant et favorisant les connexions de la trame verte entre les espaces boisés (réservoirs de biodiversité) via la conservation et la plantation de haies bocagères
  - En assurant la fonctionnalité de la trame bleue via la préservation des cours d'eau et de leur continuité hydraulique et écologique et de leurs abords (ripisylves, ...)
  
- ❖ **Maintenir et valoriser les zones humides existantes sur le territoire communal**
  - En conservant les zones humides recensées (prairies et bois humides, ripisylves)
  - En conservant leurs fonctionnalités
  
- ❖ **Mettre en place une protection stricte pour les milieux humides les plus remarquables : zones humides de bords de cours d'eau (ripisylves) ainsi que la zone humide de « Vassé »**



La campagne de Torcé se caractérise par la présence de vergers, le plus souvent petits et relictuels, répartis de manière homogène à proximité des différentes exploitations et hameaux.

De plus, le bocage, souvent discontinu, tend à s'appauvrir, notamment le long des axes structurant et dans les secteurs de la grande Valtais, du haut Plessis ou des Rues par exemple où les haies disparaissent progressivement. Des arbres isolés, les sujets les plus beaux de ces anciennes haies, ponctuent le paysage et le nouveau parcellaire agricole.

Le long des ruisseaux, le bocage est plus dense et conforte ainsi leur présence.

La commune de Torcé souhaite préserver et mettre en valeur ces éléments caractéristiques du paysage.

La partie sud-ouest du centre-bourg recense les équipements sportifs et de loisirs et présente des espaces agro-naturels de qualité à conforter.

À l'échelle proche du bourg, les entrées ont récemment évolué avec les extensions du bâti. La commune souhaite apporter une attention particulière à la qualité paysagère de ces espaces interstitiels.

Le bâti traditionnel à usage d'habitation est facilement reconnaissable sur le territoire de Torcé grâce à divers éléments caractéristiques (toitures en ardoise, murs en pierre, ...). S'y ajoute, le caractère rural du centre-bourg ancien et des fermes, à conserver et à mettre en valeur.

- ❖ **Renforcer et valoriser le maillage bocager aux abords des cours d'eau**
- ❖ **Favoriser le développement du maillage bocager le long des sentiers de randonnée et développer les sentiers à proximité du bourg**
- ❖ **Conforter la partie sud du bourg comme un espace agro-naturel et de loisirs structuré par un maillage bocager et un réseau de chemins**
- ❖ **Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées en améliorant les interfaces entre les espaces naturels et les espaces bâtis**
- ❖ **Préserver le centre-bourg ancien doté d'une organisation spatiale qualitative**
- ❖ **Préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire**
  - En identifiant les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination

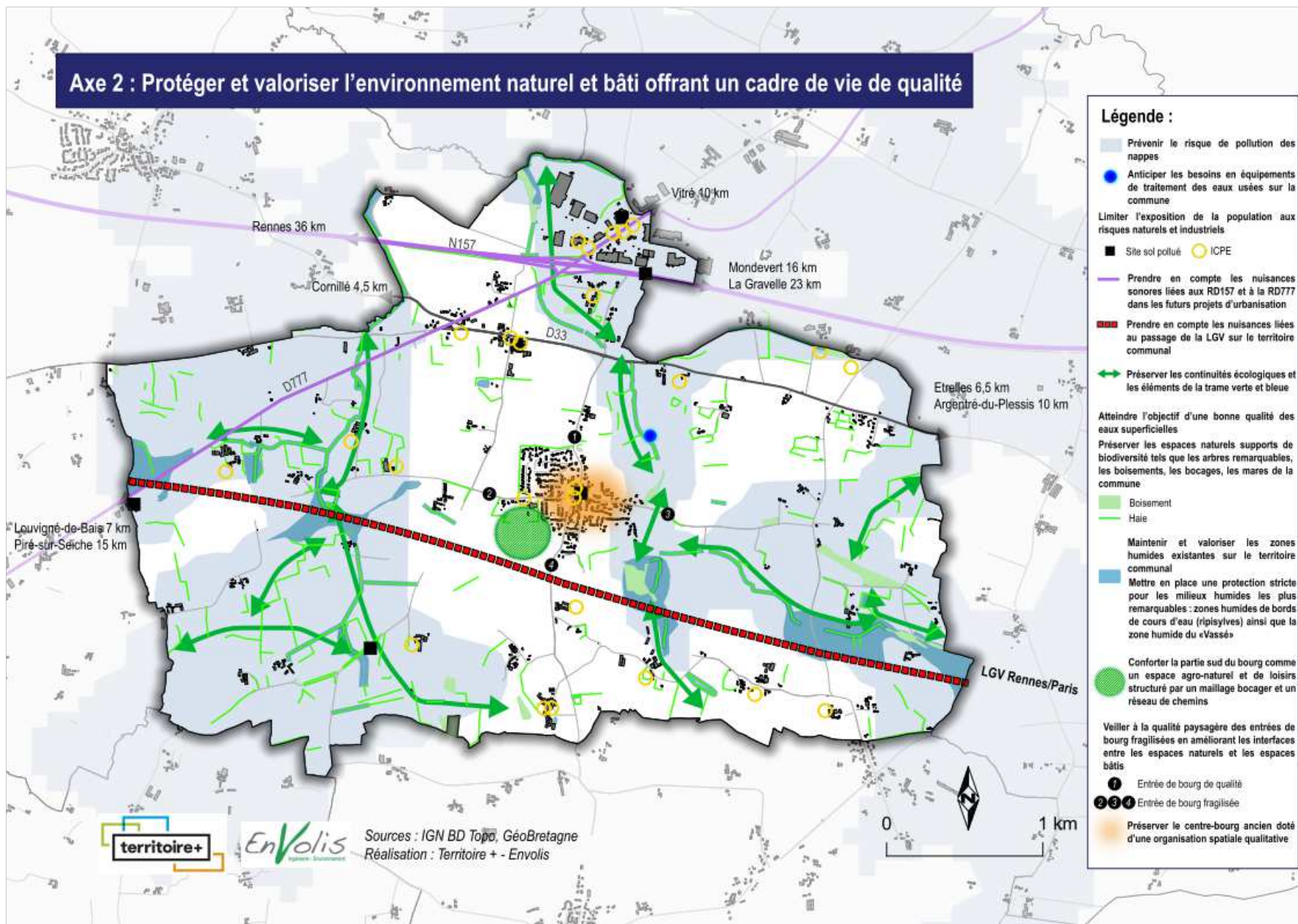


Les typologies et les formes urbaines du bâti récent à usage d'habitation présentent une certaine hétérogénéité et contrastent par rapport aux caractéristiques du bâti ancien. Les formes du bâti évoluent au regard des tendances et des usages, avec un risque de banalisation architecturale du territoire communal à moyen terme. A travers les orientations ci-contre, le PLU vient donc accompagner les nouvelles pratiques de l'urbanisme et la diversité des typologies de bâti.

Le patrimoine paysager est complété par un petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire communal (puits, calvaires, ...) que le PLU mettra en valeur.

- ❖ **Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable**
  - En développant un urbanisme et un habitat durable
  - En favorisant des formes urbaines et les typologies compactes, limitant l'imperméabilisation des sols
- ❖ **Promouvoir la qualité du cadre bâti**
  - En préservant un minimum d'espaces verts au sein des zones urbanisées
  - En reliant par des cheminements doux les nouveaux quartiers au centre-bourg
- ❖ **Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti**
- ❖ **Mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et naturel par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire (bouclage des circuits de randonnée, ...)**

## Axe 2 : Protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie de qualité





## AXE 3 – Développer un territoire attractif s'appuyant sur les atouts locaux

Le positionnement du territoire du Pays de Vitré mérite une stratégie particulière pour conforter sa situation économique et développer ses capacités. Entre agglomérations attractives et secteurs ruraux dynamiques, espaces sous influences et en recherches d'autonomie, le SCoT du Pays de Vitré entreprend une réelle politique complémentaire pour conserver et développer l'attractivité de son territoire. Il souhaite 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.

Le développement résidentiel que s'est fixé la commune de Torcé doit s'accompagner d'un développement de l'emploi. L'ambition est de permettre le maintien et l'accueil de nouvelles entreprises, en mettant à profit la qualité du cadre de vie, la proximité de Vitré et le passage de la RN157 au nord du territoire communal.

Torcé appartient plus largement au Pays de Vitré qui est un des Pays les plus dynamiques en Bretagne. Dynamisme ayant des conséquences en termes de dimensionnement global de l'offre commerciale, de déplacement, de consommation foncière, ...

113 établissements sont répertoriés sur le territoire communal au 31 décembre 2014. Les commerces et services représentent plus de la moitié des entreprises de la commune. Aussi, Torcé bénéficie d'une activité économique certaine, dont la ZA du Haut Montigné a pu bénéficier.

Le PLU, en lien avec la prise de la compétence économie à l'échelle intercommunale, poursuit et renforce la dynamique économique du territoire en initiant une réelle stratégie de développement économique.

Le centre bourg de Torcé abrite plusieurs services et commerces de proximité. La diversité des fonctions agrégées au sein du cœur du bourg est un élément remarquable et permanent : habitat, commerces, services, qui ensemble portent l'attractivité et le rayonnement du bourg. En ce sens, le maintien d'une activité commerciale est synonyme de vitalité, ainsi, le PLU veille à sa préservation.

### ❖ Développer et diversifier l'emploi sur le territoire

- En développant une offre de foncier économique adaptée aux besoins liés aux différents secteurs économiques (artisanat, commerce, industrie, ...)
- En permettant le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire
- En favorisant le développement de l'artisanat, notamment, par la création d'une zone dédiée

### ❖ Accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique

### ❖ Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...)

### ❖ Conforter la centralité de la commune

### ❖ Conforter les commerces, services de proximité existants

- En densifiant le centre-bourg afin de maintenir une clientèle de proximité
- En favorisant la concentration et la polarisation du commerce de proximité, afin de favoriser les effets d'entraînement et éviter la diffusion



Berceau de la culture Gallèse, la destination touristique "Rennes et les portes de Bretagne" mêle patrimoine culturel et naturel, dynamisme artistique et promenades verdoyantes.

Aussi, en lien avec sa forte personnalité historique (châteaux, villes médiévales, patrimoine religieux), le tourisme du Pays de Vitré est essentiellement culturel. En outre, il se distingue également par la richesse de son patrimoine naturel. Traversé par les vallées de la Seiche, de la Vilaine et du Semnon, de multiples étangs et plans d'eau ont été aménagés en zones spécifiques pour les activités nautiques, la pêche ou encore l'observation des oiseaux.

Les paysages naturels de qualité, forgeant l'identité du territoire de Torcé, agrémentés d'une richesse patrimoniale de bâti constituent les principaux attraits touristiques de la commune. L'activité principale est la pratique de la randonnée. Le PLU souhaite développer ce potentiel touristique lié au tourisme « vert ».

L'activité agricole représente un secteur économique important sur le territoire communal et façonne fortement son paysage. Aujourd'hui, Torcé doit faire face à la diminution du nombre d'exploitations et à la perte de terres agricoles. Ainsi, la sensibilisation des acteurs, la mutualisation des savoirs et des équipements, l'anticipation des cessations et le suivi des activités agricoles sont autant de solutions à envisager par le PLU pour le maintien d'un tissu agricole important sur le territoire, à travers les orientations ci-contre.

#### ❖ **Dynamiser et organiser l'attractivité touristique**

- En développant l'offre d'hébergement touristique
- En permettant la diversification des types d'hébergement touristique et le développement de modes d'hébergements nouveaux, en lien avec le tourisme vert (hôtellerie de plein air, meublé, chambres d'hôtes, aires de camping-car, campings, hébergement insolite...)
- En permettant le développement d'activités touristiques d'initiative privée
- En mettant en valeur le patrimoine architectural, paysager, naturel, par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire (bouclage des circuits de randonnée, ...)

#### ❖ **Favoriser la pérennité des exploitations agricoles**

- En préservant le foncier agricole (limiter le mitage lié aux nouvelles constructions)
- En limitant la fragmentation de l'espace agricole (aucun STECAL à vocation d'habitat ne sera défini)

#### ❖ **Accompagner les mutations de l'agriculture**

- En permettant la mise aux normes, modernisation, agrandissement des exploitations
- En permettant la diversification et les activités annexes (circuits-courts, accueil touristique, ...)
- En identifiant les bâtiments agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination

#### ❖ **Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal**



L'accessibilité constitue un facteur majeur pour l'attractivité du territoire.

La commune de Torcé se trouve dans les aires d'influence de Rennes, Vitry et Laval. La RN 157 qui traverse le nord de la commune d'est en ouest assure une desserte intéressante à la commune et place Torcé à 40 kilomètres de Rennes et 45 km de Laval.

Le PLU, à travers les orientations ci-contre, souhaite assurer une meilleure accessibilité du territoire.

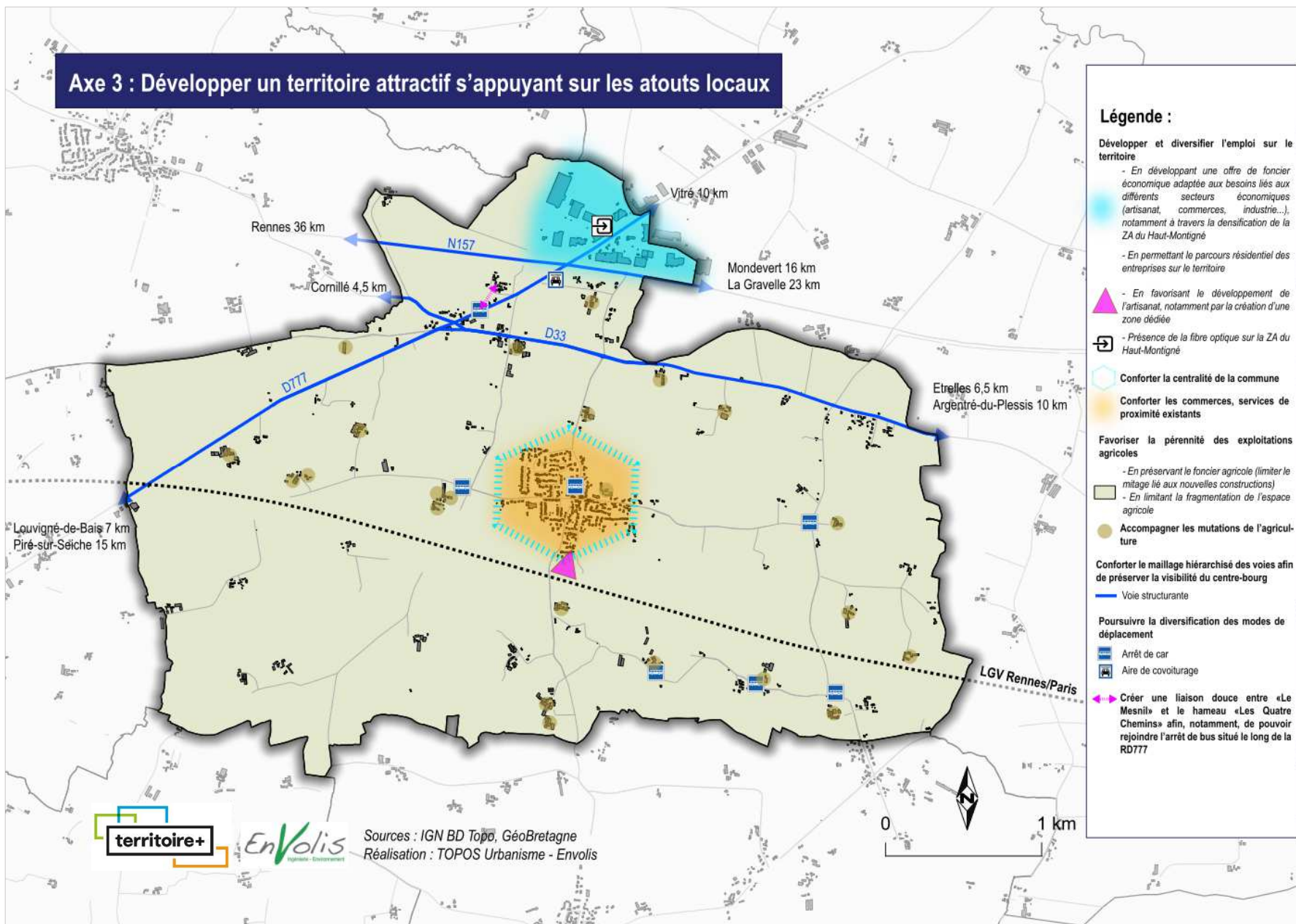
La sécurité routière est primordiale lors de l'aménagement d'un territoire. Des difficultés liées à la vitesse excessive des automobilistes, à la largeur des voiries, à des intersections accidentogènes, ainsi qu'à la diversité des usages, amènent le PLU, à travers les orientations ci-contre, à veiller à la sécurité des déplacements, nombreux sur le territoire communal.

Bien que l'automobile soit le premier mode de déplacement des habitants du territoire, de nouvelles pratiques de mobilité tendent à se développer. Il s'agit de la pratique du covoiturage, des modes de déplacements doux (piétons, cyclistes) ou encore, des transports en commun. Les liaisons douces doivent devenir une alternative à l'automobile sur le territoire de Torcé. Le PLU accompagne le développement et la gestion de ces nouvelles pratiques à travers les orientations ci-contre.

- ❖ **Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin d'améliorer la visibilité du centre-bourg**
- ❖ **Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...)**
  
- ❖ **Poursuivre la diversification des modes de déplacement**
  - En poursuivant le développement des modes de déplacements émergents (covoiturage, bornes de recharge pour véhicule électrique, parkings vélo, cheminements doux, ...)
  - En urbanisant au plus proche des bourgs pour permettre aux habitants d'effectuer leurs déplacements à pied ou à vélo
  - En densifiant prioritairement le bourg, desservi par les transports collectifs
- ❖ **Intégrer les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les futures opérations d'aménagement**
- ❖ **Poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques (les éléments du petit patrimoine, les perspectives visuelles...)**
- ❖ **Réaliser des aménagements en entrée de bourg, qui participent à la limitation/régulation de la vitesse (traitement paysager, front bâti)**
- ❖ **Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture, engins agricoles), notamment dans le centre-bourg**
- ❖ **Permettre l'aménagement des voiries et des intersections dangereuses sur le territoire**



### Axe 3 : Développer un territoire attractif s'appuyant sur les atouts locaux



**Légende :**

**Développer et diversifier l'emploi sur le territoire**

- En développant une offre de foncier économique adaptée aux besoins liés aux différents secteurs économiques (artisanat, commerces, industrie...), notamment à travers la densification de la ZA du Haut-Montigné
- En permettant le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire

**Favoriser la pérennité des exploitations agricoles**

- En favorisant le développement de l'artisanat, notamment par la création d'une zone dédiée
- Présence de la fibre optique sur la ZA du Haut-Montigné
- Conforter la centralité de la commune
- Conforter les commerces, services de proximité existants
- En préservant le foncier agricole (limiter le mitage lié aux nouvelles constructions)
- En limitant la fragmentation de l'espace agricole
- Accompagner les mutations de l'agriculture

**Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de préserver la visibilité du centre-bourg**

- Voie structurante

**Poursuivre la diversification des modes de déplacement**

- Arrêt de car
- Aire de covoiturage
- Créer une liaison douce entre « Le Mesnil » et le hameau « Les Quatre Chemins » afin, notamment, de pouvoir rejoindre l'arrêt de bus situé le long de la RD777





GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

[lisanne.wesseling@territoire-plus.fr](mailto:lisanne.wesseling@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études ENVOLIS et l'ATELIER ERSILIE