

Saint-Guinoux

# Plan Local d'Urbanisme



## 1. Rapport de présentation

PLU arrêté le : 26 Juillet 2018

PLU approuvé le



**ATELIER DÉCOUVERTE**  
URBANISME - ARCHITECTURE - PAYSAGE  
Léon ROBERT - URBANISTE





# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>5</b>	<b>1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>35</b>
<b>PARTIE A. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN</b>	<b>7</b>	1.1 AU REGARD DU SCOT	35
<b>1 PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC</b>	<b>7</b>	1.2 PROJET DE LA COMMUNE	36
1.1 POSITIONNEMENTS AU SEIN DU TERRITOIRE	8	1.3 EXPLICATIONS PAR ORIENTATION DU PADD	41
1.2 NORMES SUPERIEURES	8	<b>2 COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>44</b>
1.3 ANALYSES DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	9	2.1 QUALITE PAYSAGERE	45
1.4 ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE	11	2.2 QUALITE URBAINE	45
1.5 ANALYSE DE L'HABITAT	13	2.3 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES	45
1.6 ANALYSE ECONOMIQUE	13	2.4 COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS EN TERMES DE MAITRISE DU RYTHME DEMOGRAPHIQUE	45
1.7 ANALYSE PAYSAGERE	14	2.5 AUTRES OBJECTIFS	46
1.8 ANALYSE URBAINE	15	<b>3 MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES</b>	<b>47</b>
1.9 DEPLACEMENTS ET MOBILITE	16	3.1 LES ZONES URBAINES	47
<b>2 CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>	<b>18</b>	3.2 LES ZONES A URBANISER	49
2.1 DENSIFICATION	18	3.3 LES ZONES AGRICOLES	56
2.2 MUTATION, RENOUVELLEMENT URBAIN	19	3.4 LES ZONES NATURELLES	56
<b>3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>20</b>	<b>4 NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD</b>	<b>58</b>
3.1 LA TRAME VERTE ET BLEUE : GENERALITES	20	4.1 REGLEMENT DES ZONES	58
3.2 LES ZONES SOURCES DE BIODIVERSITE	23	4.2 AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	63
3.3 LES COMPOSANTES DE LA PERMEABILITE ECOLOGIQUE	31	<b>5 COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP</b>	<b>65</b>
3.4 LES OBSTACLES A LA CONTINUITE ECOLOGIQUE	33	<b>6 PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>65</b>
3.5 TRAME VERTE ET BLEUE ET ENJEUX ECOLOGIQUES	33	<b>7 DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES</b>	<b>66</b>
<b>PARTIE B. JUSTIFICATIONS, EXPLICATIONS</b>	<b>35</b>	7.1 DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	66
		7.2 LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	66
		<b>PARTIE C. INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</b>	<b>67</b>



## PREAMBULE

*Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme en vigueur, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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 PADD 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.*

Art. R151-1 à 4 du Code de l'Urbanisme :

*Pour l'application de cet article, le rapport de présentation :*

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ;*
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

*Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

- 1° La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;*
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les OAP ;*
- 4° La délimitation des zones ;*

5° *L'institution des [...] zones à urbaniser lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celles des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*

6° *Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

*Ces justifications sont regroupées dans le rapport.*

*Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.*

# **PARTIE A. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN**

## **1 PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC**

Les conclusions du diagnostic ci-après ne sont que les grandes lignes et représentent la synthèse des études et des évaluations qui ont été menées et qui sont présentes en annexe de ce rapport.

## 1.1 Positionnements au sein du territoire

La commune de Saint-Guinoux se situe au nord du département de l'Ille et Vilaine, en région Bretagne.

Les communes limitrophes de Saint Guinoux sont les suivantes :

- Saint-Père-Marc en Poulet à l'Ouest
- La Gouesnière au Nord
- La Fresnais et Lillemer à l'Est
- Plerguer et Miniac-Morvan au Sud.

Proche de deux axes importants (D137 et N176), mais également proche du littoral, le positionnement de St-Guinoux est un point fort. Les accès permettent de couvrir un grand nombre de bassins d'emplois et de secteurs de loisirs.

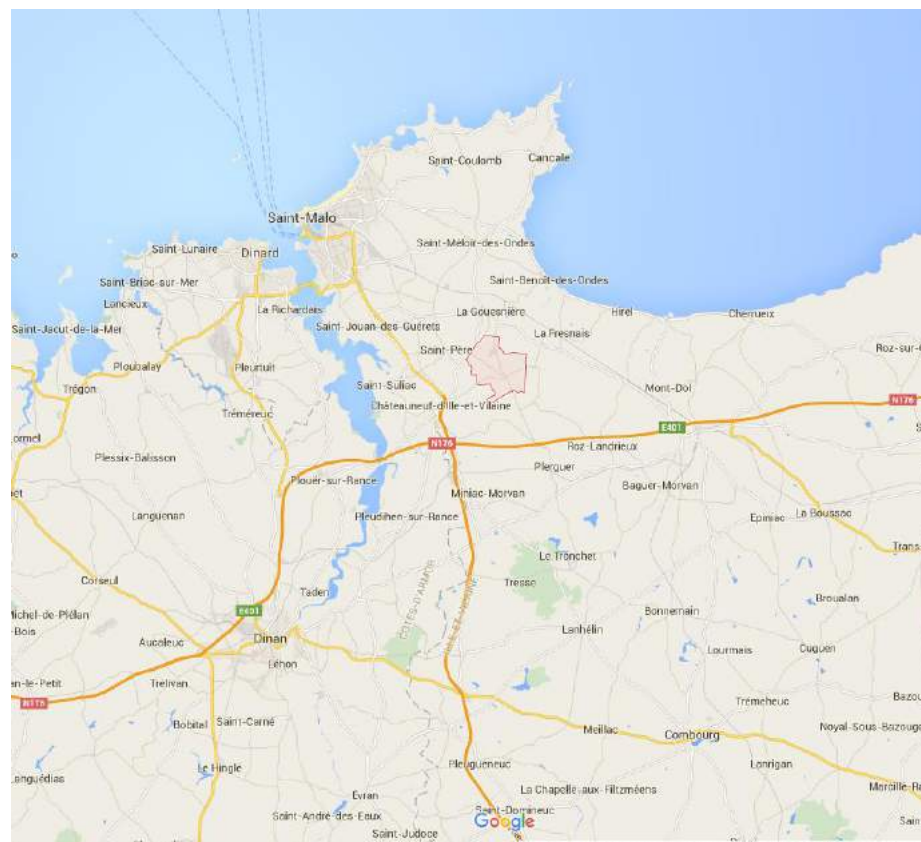
La commune fait partie de Saint Malo Agglomération, qui comprend 18 communes et regroupe plus de 83 000 habitants.

## 1.2 Normes supérieures

Saint-Guinoux est incluse dans le périmètre des documents suivants :

- SDAGE Loire Bretagne
- SAGE Bassin côtier de la région de Dol
- SCoT du Pays de Saint-Malo
- PLH de St-Malo Agglomération.

*Positionnement de St Guinoux*

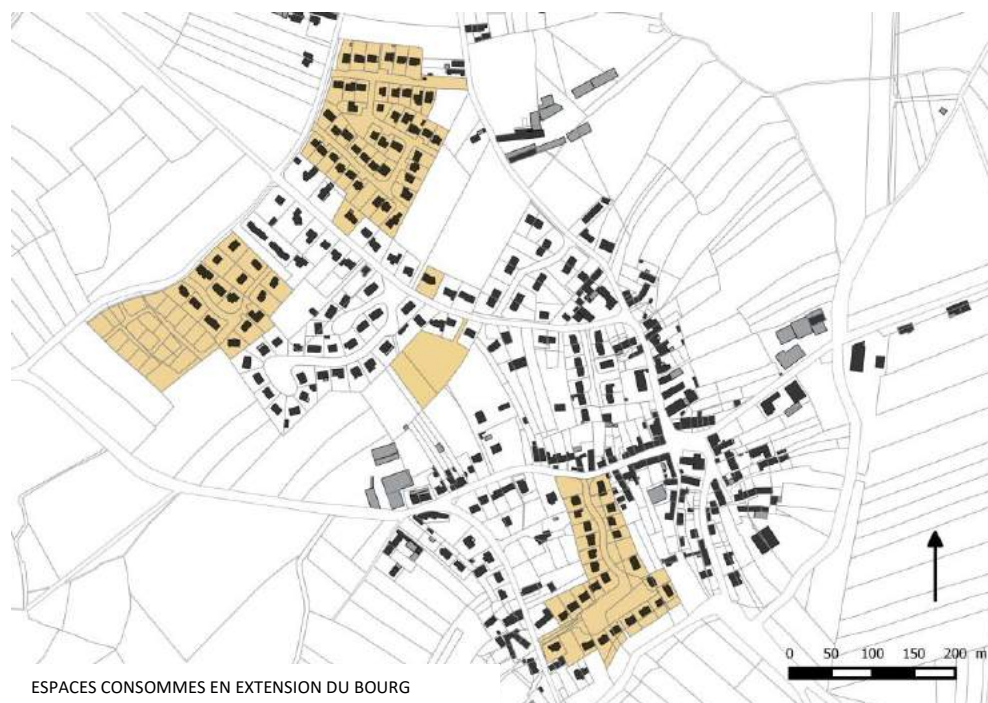




Consommation d'espaces au niveau du bourg :

Depuis 2007, ce sont 7,1 hectares qui ont été urbanisés en consommant des terres agricoles.

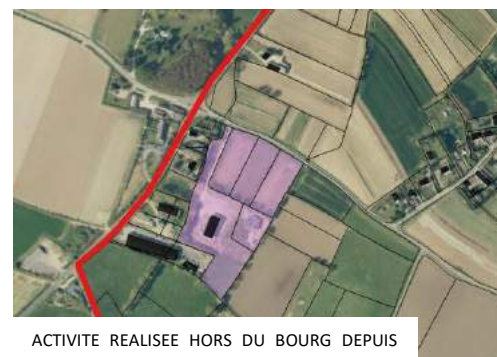
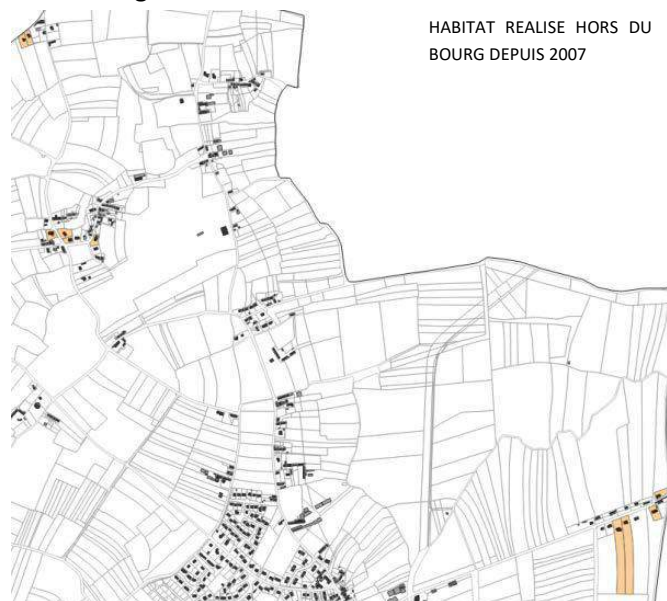
Par rapport à l'emprise totale du bourg (32 ha environ), ce sont donc environ 22% des espaces urbanisés du bourg qui l'ont été sur les 11 dernières années.



Hors du bourg, ce sont également des espaces agricoles qui ont été consommés.

Cette consommation s'est faite par :

- La construction de maisons d'habitation
- L'aménagement de la zone artisanale de Beaulieu.



Depuis 2007, environ **12,4 hectares d'espaces agricoles** ont été consommés sur la commune, soit 1,4 hectare par an en moyenne. L'habitat est le principal consommateur d'espaces, puisqu'il représente 76 % des espaces consommés.

Cela s'explique majoritairement par l'évolution démographique : +230 habitants. Par ailleurs, en termes de taille des parcelles, on observe une grande disparité entre le bourg et les hameaux. Les constructions dans les hameaux sont beaucoup plus consommatrices d'espaces que celles du bourg : un logement dans le bourg a consommé en moyenne 515 m<sup>2</sup>, contre 2 300 m<sup>2</sup> dans les hameaux, soit quatre fois plus.

Enfin, en termes de consommation pour l'implantation d'activités, il est dommageable que des espaces aient été consommés pour la zone artisanale de Beaulieu. Ainsi, 1,3 hectare a été consommé.

## ENJEUX

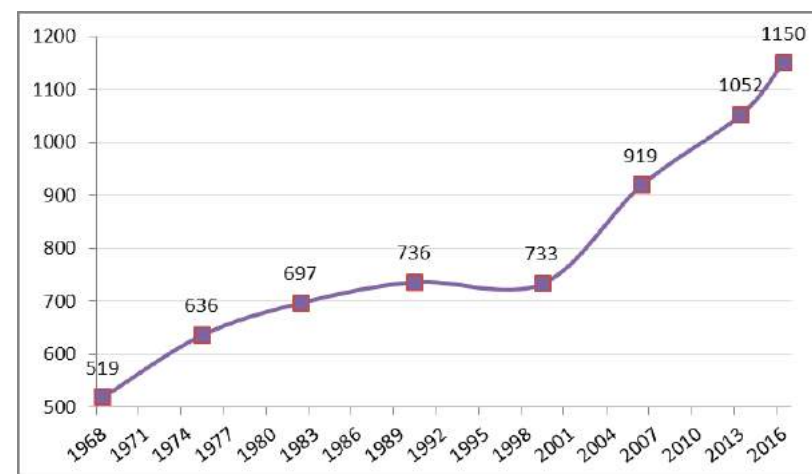
- Maintien des activités agricoles
- Limiter la consommation de terres agricoles
- Préserver les possibilités d'extension des activités

## 1.4 Analyse sociodémographique

### SYNTHESE et PROSPECTIVE

- Depuis 1999, on observe une croissance de la population marquée avec + 2,85 % par an en moyenne. En 2018, la population est estimée à 1 250 habitants.

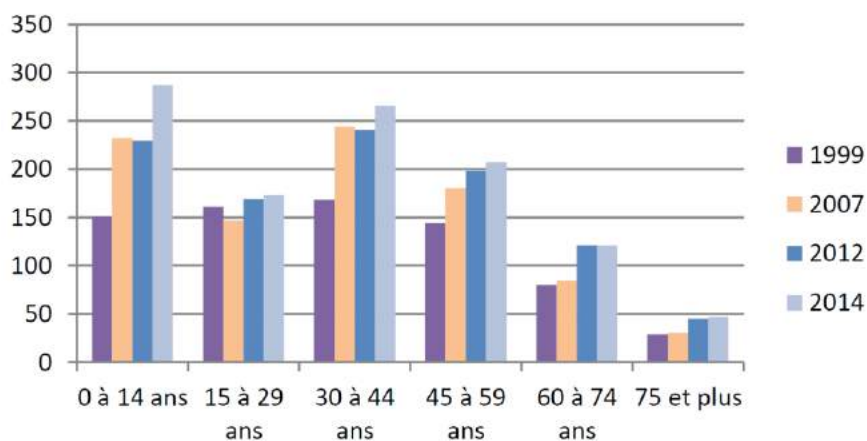
EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE ENTRE 1968 ET 2016



- La commune compte une population jeune, avec un indice de vieillissement de 56 (contre 90 en France). ainsi, près 26% de la population sont des enfants de moins de 15 ans, tandis que seuls 16% ont plus de 60 ans.

- Entre 1999 et 2007, l'accueil de population s'est traduit par une forte augmentation des 30-44 ans et des 0-14 ans. Entre 2007 et 2012, on assiste à un léger vieillissement, avec une augmentation des tranches d'âges supérieures à 45 ans. En 2014, on remarque un nouveau ressaut des 0-14 ans et des 30-44 ans lié au développement des nouvelles constructions.

POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'AGES, 1999, 2007, 2012, 2014



La population jeune contribue au rythme de croissance de la commune. Dans un souci de préservation des terres agricoles et naturelles, Saint Guinoux souhaite avoir un taux de croissance moyen inférieur à celui constaté depuis 1999 (2,85%). La commune souhaite se doter d'un projet de développement à horizon 2030, qui permet de se développer tout en cohérence avec ses capacités d'accueil de nouvelles populations.

Au vu des évolutions démographiques récentes et de la capacité des équipements, la commune s'oriente vers un taux de croissance moyen de **+2,5%, soit 1 680 habitants en 2030.**

## ENJEUX

- Maîtrise et équilibre de l'évolution démographique
- Concordance entre évolution démographique et capacité des équipements

## 1.5 Analyse de l'habitat

### SYNTHESE et PROSPECTIVE

- Un parc de logement caractérisé par des maisons individuelles
- Le locatif privé représente 20% du parc de logements
- Une part du locatif social en hausse depuis 2012
- Le taux de logements vacants représente environ 6% des logements de la commune (source : DGFIP au 01/01/17)

Pour diversifier l'offre résidentielle de la commune et pour répondre au besoin de densité, il est envisagé de réaliser des logements semi-collectifs ou collectifs, ainsi que des logements « habitats individuels groupés ».

### ENJEUX

- Diversifier les typologies et les formes d'habitat de la commune

## 1.6 Analyse économique

### SYNTHESE

- Beaucoup d'actifs mais proportionnellement peu d'emplois sur la commune
- Les secteurs d'activité sont représentés majoritairement par l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale et la construction
- La commune compte relativement peu d'artisans
- 5 exploitations agricoles sont recensées sur la commune
- Aucune exploitation agricole n'est soumise à l'ICPE. Le périmètre d'éloignement entre l'exploitation et le voisinage du Règlement Sanitaire Départemental est de 50 mètres. Cependant pour permettre une extension de l'exploitation, la Chambre d'Agriculture et le SCoT préconise un périmètre de 100m. Sur la commune, 2 exploitations sont concernées par ce périmètre.

### ENJEUX

- Maintien et développement des emplois
- Développement économique en lien avec le tourisme et les loisirs
- Maintien des activités agricoles
- Préserver les possibilités d'extension des activités

## 1.7 Analyse paysagère

### SYNTHESE et PROSPECTIVE

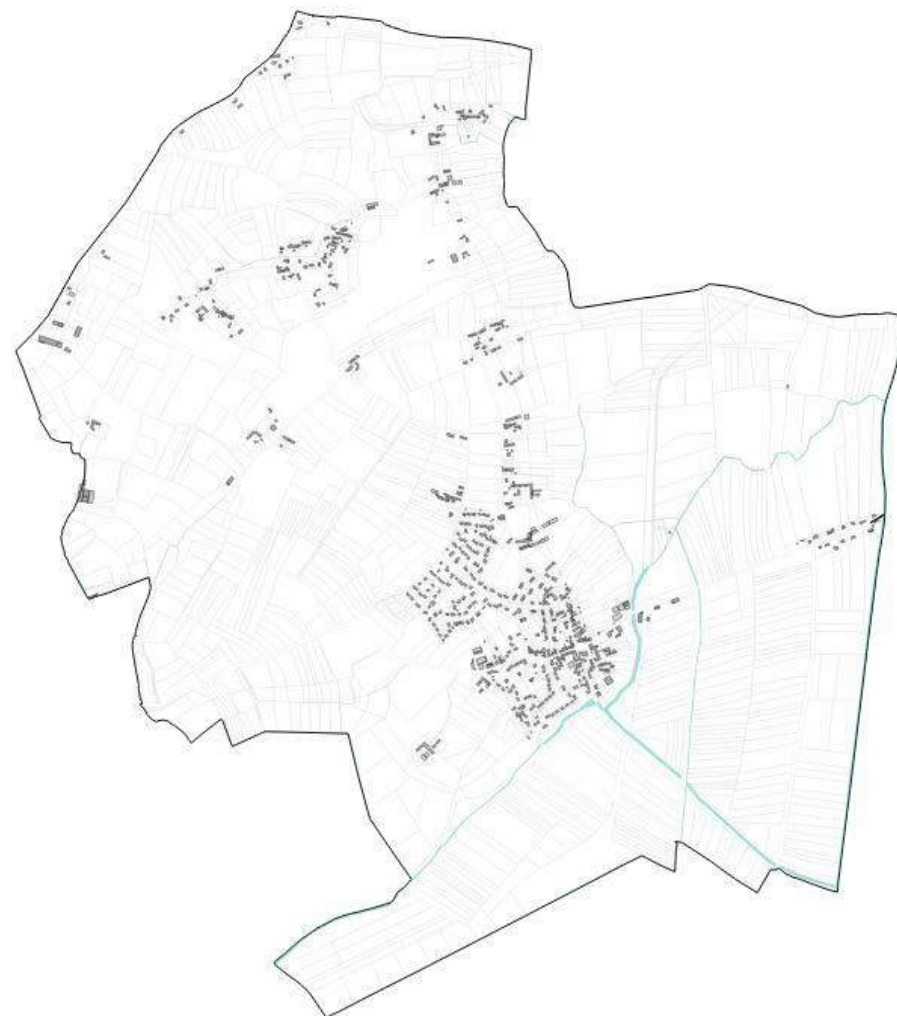
#### Paysage et urbanisation

- 2 entités paysagères identifiées : le Clos Poulet et les Marais
- Le territoire communal offre des perspectives sur le paysage environnant
- Le canal des Allemands manque de mise en valeur
- Entrées de bourg aux qualités variables
- Inégalité dans l'intégration des franges urbaines
- Gestion de la transition entre le développement urbain et l'espace rural de qualité variable

#### ENJEUX

- Mise en valeur du paysage par la découverte des entités et points de vue
- Valorisation du canal des Allemand et de la relation avec le centre bourg
- Valorisation et identification des entrées de bourg
- Intégration des futurs secteurs de développement dans le paysage et valorisation des franges urbaines (perceptions lointaines)
- Valorisation du paysage en centre bourg

REPARTITION DU BATI A L'ECHELLE COMMUNALE

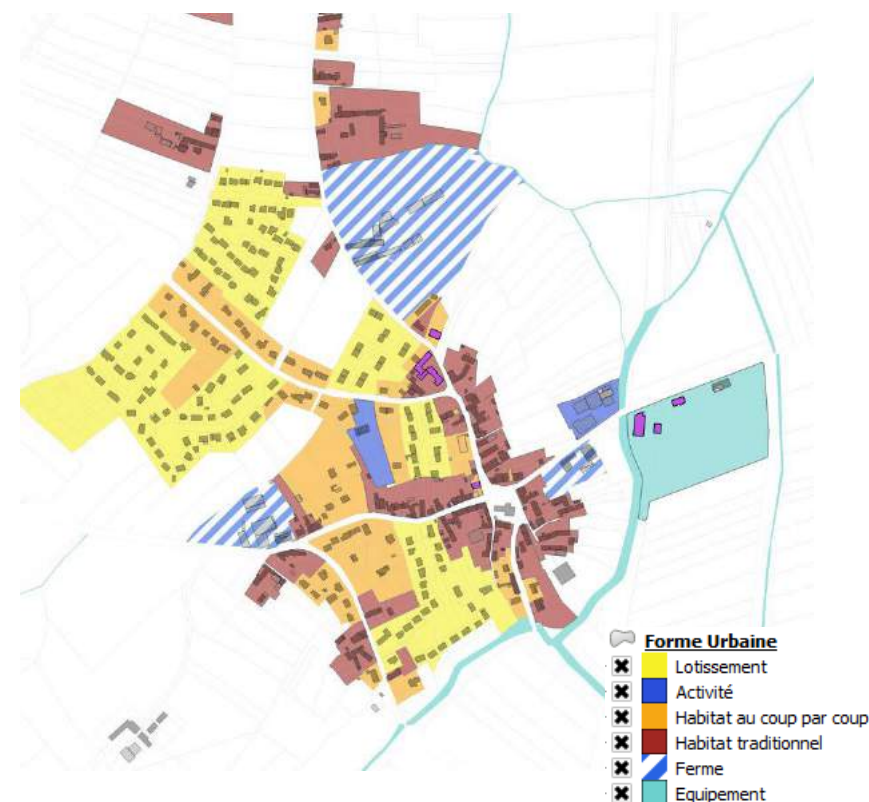


## 1.8 Analyse urbaine

### SYNTHESE et PROSPECTIVE

- Le centre bourg est centré par rapport aux limites communales, à proximité des cours d'eau
- Le centre urbain est dense (entre 15 et 33 log/Ha) et peu développé par rapport aux secteurs d'extension (entre 12 et 17 log/Ha)
- Il y a un étalement urbain le long de la D8 en direction de la Gouesnière
- Il y a quelques hameaux diffus sur le territoire rural, notamment au Nord-Ouest de la commune
- Les équipements se situent en centre bourg
- Aux vues des naissances constatées, un développement de l'école est prévu par la commune
- La commune comporte du patrimoine bâti ainsi que des entités archéologiques

FORMES URBAINES DU CENTRE BOURG



### ENJEUX

- Identification du cœur de bourg et de ses pôles
- Organisation des équipements à échelle globale (relations entre eux)

- Maintien et développement de la mixité sociale (par la mixité des formes urbaines et la diversité des formes d'habitat)
- Préservation des espaces agricoles
- Maintien de l'identité du territoire par la préservation du patrimoine caractéristique
- Préservation et valorisation du petit patrimoine
- Préservation des caractéristiques architecturales des constructions remarquables

## 1.9 Déplacements et mobilité

### SYNTHESE et PROSPECTIVE

- Les points d'attrait de la commune (emplois, équipements, commerces) sont situés en centre bourg
- La desserte ferroviaire la plus proche est à 5km de la commune
- Transport en commun efficace seulement pour les trajets courts
- Transport scolaire assuré jusqu'à Saint Malo (20 à 30min de trajet)
- La commune se situe proche de la D74 / D76 pour rejoindre la 4 voies St Malo / Rennes
- Absence de liaisons inter-quartiers
- Le canal des Allemands n'est pas mis en valeur pour un sentier possible de randonnée
- Le flux domicile / travail est important vers Saint Malo
- Pour les actifs travaillant sur la commune, la moitié des déplacements domicile / travail s'effectue à pied
- La commune possède des poches de stationnement dans le centre bourg
- Il existe des mutualisations de stationnement au cœur du centre bourg, profitant au pôle scolaire, à la mairie et au cabinet infirmier. Une mutualisation est également située à l'est du centre bourg, profitant au camping, à la salle polyvalente et aux terrains sportifs.

## **ENJEUX**

- Maintien de la qualité de vie (pollution, nuisances)
- Développement et optimisation du covoiturage
- Développement des liaisons douces en centre bourg et vers les villages
- Renforcement de l'accessibilité vers les services et les pôles de loisirs

## 2 CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

### 2.1 Densification

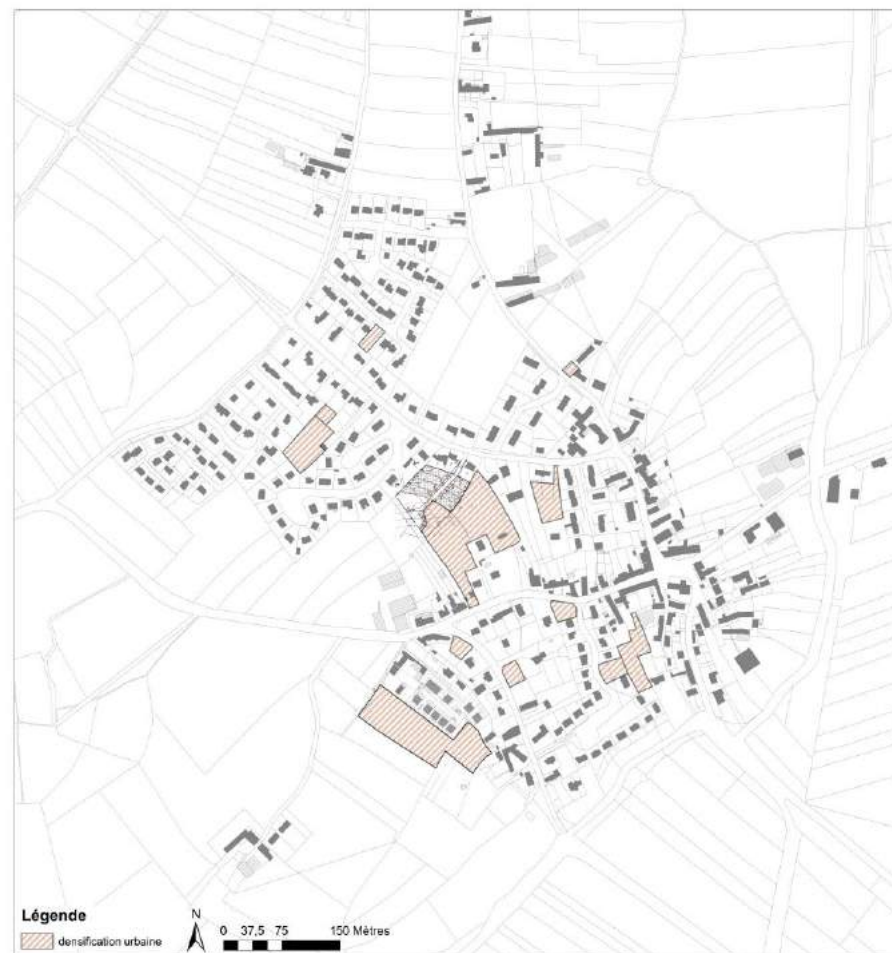
#### Parcelles disponibles

Des emprises parcellaires sont disponibles en dents creuses au sein du centre bourg. Au sud de la commune, la densification urbaine se justifie par le fait que le lotissement en cours est réalisé à ce jour à 50%, les parcelles restantes passent donc en densification urbaine.

#### Divisions parcellaires

Les divisions parcellaires ne semblent pas évidentes sur le bourg au vu des morphologies urbaines. En effet, le bâti ancien, à l'alignement, comporte peu de porosités pour désenclaver les arrières des parcelles. Quant aux lotissements, leur organisation et l'implantation du bâti en milieu de parcelle limitent les possibilités d'évolution. **Les divisions parcellaires peuvent donc le plus souvent subvenir au sein des espaces urbanisés au coup par coup.**

ESPACES AYANT DES CAPACITES DE DENSIFICATION



SURFACES DE DENSIFICATION IDENTIFIEES AVEC RETENTION FONCIERE : 1,35 HA

## 2.2 Mutation, renouvellement urbain

Plusieurs espaces ont été recensés comme propices au renouvellement urbain :

- La **casse automobile** en voie de fin d'activité, située au cœur de l'urbanisation de la commune, peut permettre une opération cohérente proche des équipements de la commune.
- Deux **garages**, appartenant à la commune et inutilisés, situés en centre bourg, permettraient l'implantation de deux logements.
- Des **bâtiments**, situés sur la rue de la Source, sont pressenties pour implanter de l'habitat semi collectif.

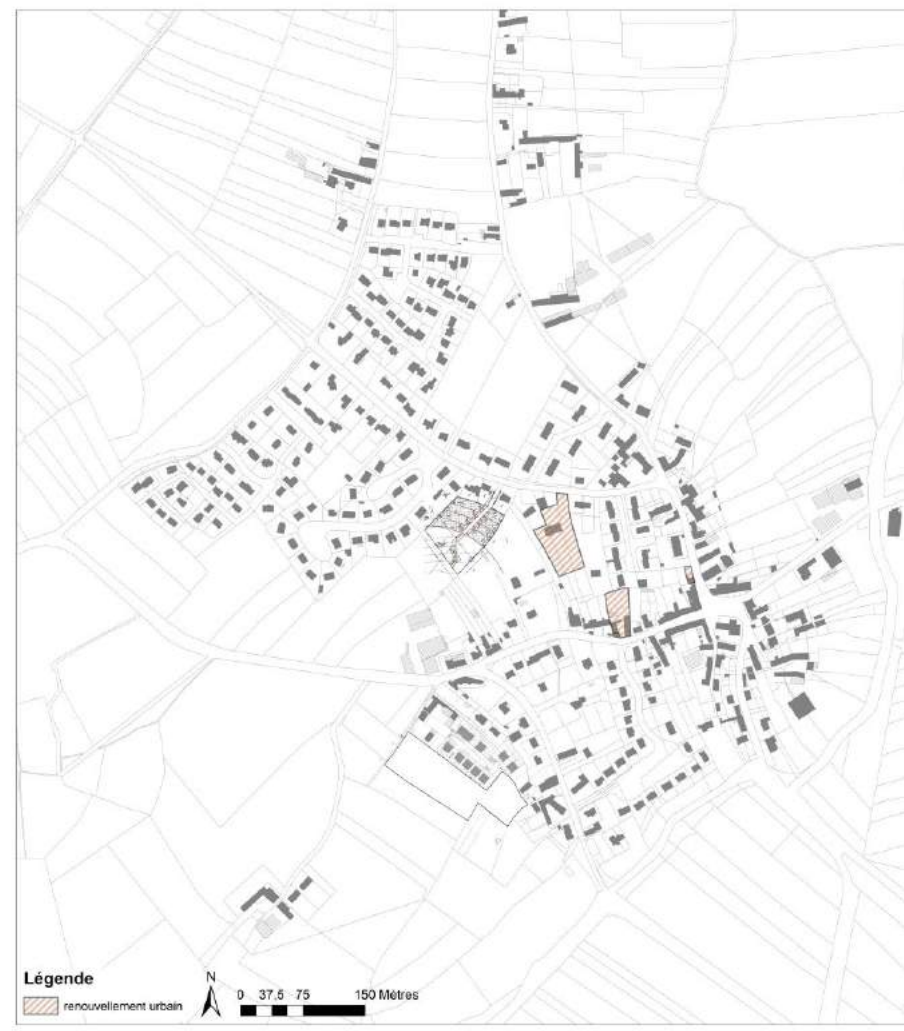
HABITATIONS DELABREES SITUEES RUE DE LA SOURCE



GARAGES INUTILISES



ESPACES AYANT DES CAPACITES DE MUTATION



SURFACES DE RENOUVELLEMENT URBAIN IDENTIFIEES AVEC RETENTION FONCIERE : 0,21 HA

## 3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 3.1 La Trame Verte et Bleue : généralités

#### 3.1.1 La notion de trame verte et bleue

La notion de trame verte et bleue a été instaurée dans le cadre du 1er Grenelle de l'Environnement comme l'outil de préservation de biodiversité. Son instauration fait suite au constat récurrent d'une perte de la biodiversité liée à la fragmentation des habitats. Elle constitue le moyen d'identifier, de préserver et éventuellement de développer certaines composantes « naturelles » d'un territoire donné.

A l'échelle nationale, elle se traduit par des grandes orientations pour la préservation et la restauration des continuités écologiques émises par le Comité opérationnel « Trame Verte et Bleue » du Grenelle.

A l'échelle inférieure, des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) doivent être mis en place. Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 décembre 2015. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

Le travail réalisé dans le cadre du PLU de Saint-Guinoux constitue donc la retranscription locale de ces grandes directives.

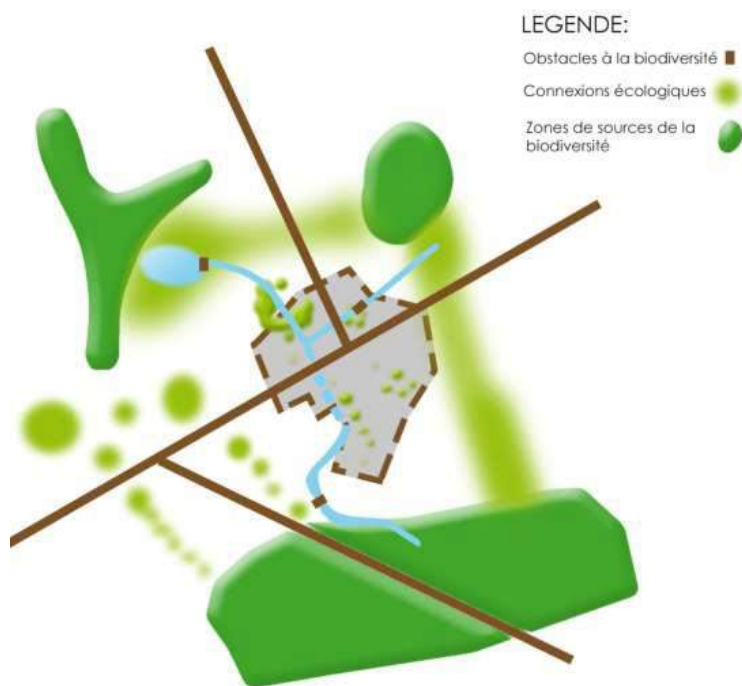
#### 3.1.2 Composition de la trame verte et bleue

De manière générale, la trame verte et bleue s'articule autour de trois grandes notions :

- Les sources de biodiversité, constituées des espaces naturels patrimoniaux connus ou méconnus du territoire (zones Natura 2000, ZNIEFF, arrêtés de Biotopes, grands massifs forestiers, grands plans d'eau, vallons humides...)
- Les connexions écologiques, permettant la liaison entre les zones sources de biodiversité. Elles assurent ainsi la perméabilité biologique d'un territoire, c'est-à-dire sa capacité à permettre le déplacement d'un grand nombre d'espèces de la faune et de la flore. Leur rôle dans le maintien de la biodiversité est donc tout aussi important que les zones sources de biodiversité.
- Les obstacles à la continuité écologique, limitant les déplacements des espèces et fragmentant l'espace. Ces éléments peuvent être des axes routiers, des obstacles aquatiques sur les cours d'eau...

L'objectif majeur est d'arriver à l'identification des grandes composantes du territoire qui permettent le maintien de la biodiversité.

### PRINCIPE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



La difficulté majeure de l'analyse de la trame verte et bleue est l'obtention de données fiables à l'échelle du territoire d'analyse. En effet, de nombreuses données naturalistes sont disponibles, mais partiellement, ou simplement sur un secteur de la zone d'étude.

Une vérification de la pertinence des données et de leur représentativité territoriale est nécessaire, pour que le diagnostic réalisé soit cohérent avec la réalité du terrain.

### 3.1.3 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

#### QU'EST-CE QUE LE SRCE ?

« À l'échelle régionale, la mise en œuvre de la trame verte et bleue se concrétise par l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), copiloté par l'État et la Région.

Le SRCE n'est pas une « couche » supplémentaire dans la réglementation existante. Il ne crée pas (et ne peut pas créer) de nouvelles réglementations. Il s'agit d'un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités.

Le SRCE de Bretagne vise tout particulièrement à initier une appropriation la plus large possible de cette nouvelle notion qu'est la trame verte et bleue et à assurer la cohérence avec les dispositifs existants. »

« [Les] deux cartes de la trame verte et bleue régionale établies au 1:100 000 [...] sont [celles] qui servent de référence pour la prise en compte du SRCE. »

Source : SRCE Bretagne – Résumé non technique

**Le SRCE doit donc être traduit à l'échelle locale par une analyse détaillée des composantes de la trame verte et bleue, dans le cadre du PLU.**

## LE SRCE DANS L'ELABORATION DU PLU

« [L'article L371-3 du] code de l'environnement précise que :

« [L]es documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique. »

Cette notion de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE, sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés. »

« Au sein de la région, les territoires jouent un rôle majeur dans la mise en oeuvre de la trame verte et bleue, puisque c'est à leurs niveaux que se réalisent principalement les actions opérationnelles de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

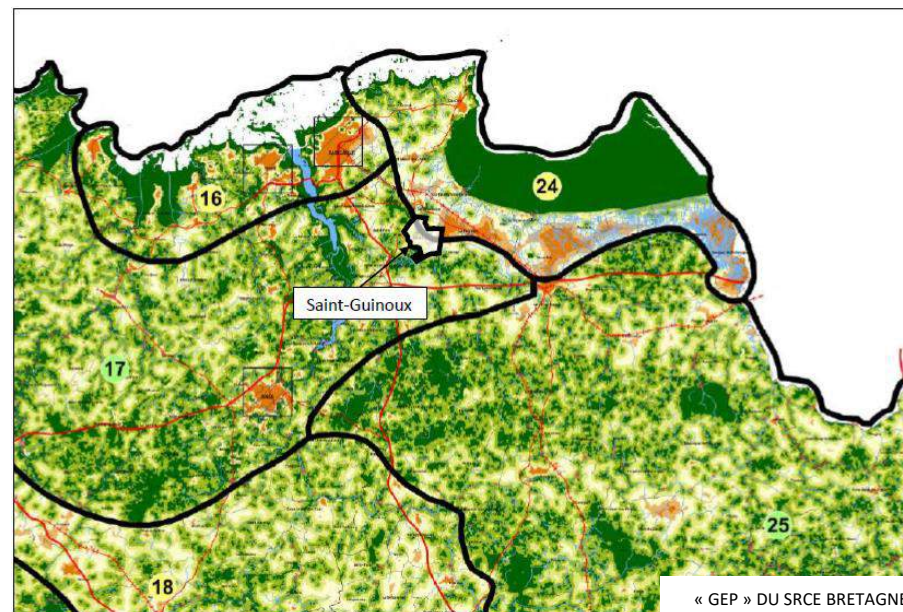
Par ailleurs, l'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme des territoires intercommunaux (SCoT, PLUi) et communaux (PLU, cartes communales) constitue une obligation réglementaire émanant du code de l'urbanisme. »

Source : SRCE Bretagne – Résumé non technique

**Les éléments identifiés dans le cadre du SRCE doivent donc faire l'objet d'une précision et d'une prise en compte dans les éléments constitutifs du PLU, sous réserve de cohérence écologique locale.**

## GRANDS ENSEMBLES DE PERMEABILITE (GEP)

La commune de Saint-Guinoux se trouve, au Nord-est sur le GEP n°24 et au Sud-ouest sur le GEP n°17.



GEP n°17 : Du Plateau de Penthièvre à l'estuaire de la Rance

- **Préserver la fonctionnalité des milieux naturels**

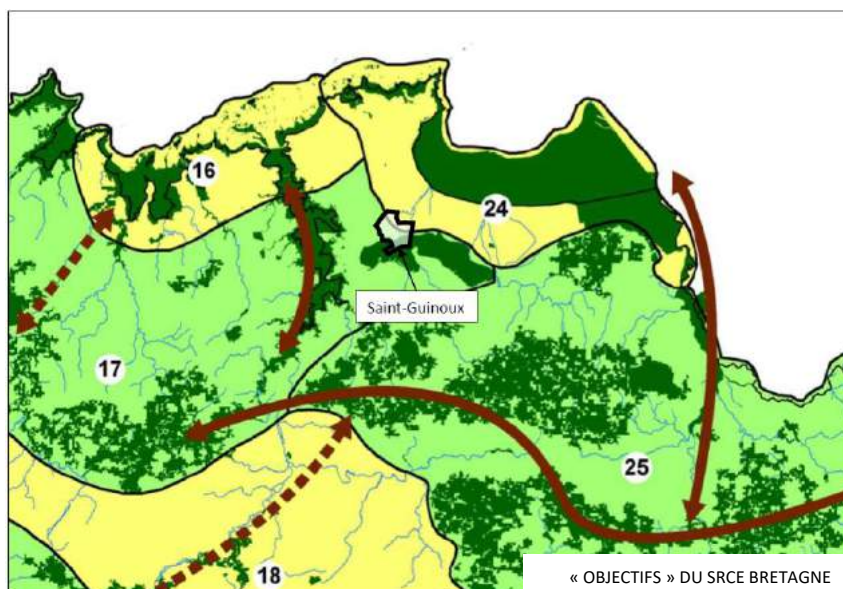
GEP n°24 : La Baie du Mont Saint-Michel

- **Préserver la fonctionnalité des milieux naturels**

## RESERVOIRS REGIONAUX DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS ECOLOGIQUES REGIONAUX

Le Sud du territoire communal se trouve sur le réservoir régional de biodiversité Baie du Mont-Saint-Michel.

Le CER (Corridor Écologique Régional) le plus proche se trouve à l'Ouest du territoire communal, il s'agit du CER n°8.



L'objectif régional retenu pour l'ensemble des réservoirs régionaux de biodiversité est :

- **Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels.**

Corridor linéaire dans un contexte de connexion des milieux naturels élevé :

CER n°8 : Connexion littorale de la côte d'Émeraude/Plateau du Penthièvre

- **Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels**

## 3.2 Les zones sources de biodiversité

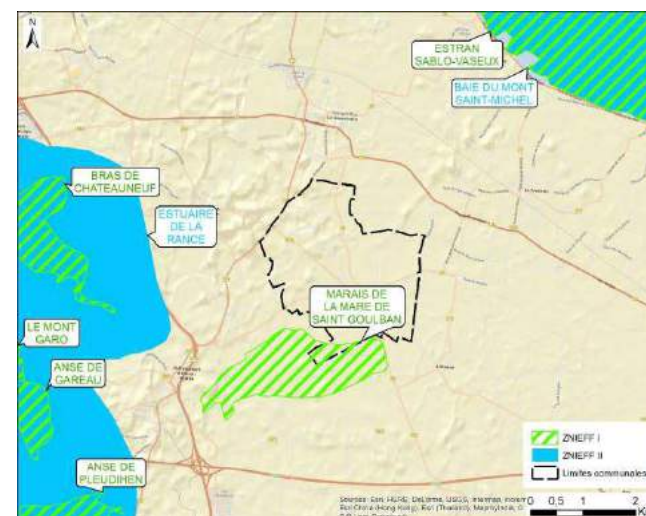
### 3.2.1 Les zones sources de biodiversité patrimoniales

Ces zones sont les espaces naturels protégés (Natura 2000, Arrêté de protection Biotope ...) et/ou ayant fait l'objet d'inventaires naturalistes (ZNIEFF, ZICO ...).

#### ZNIEFF

La carte suivante représente les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentes sur le territoire et aux alentours. Ces classements ne font pas l'objet de protection, ils signalent seulement la valeur écologique d'un site :

- ZNIEFF : ce sont des inventaires destinés à recenser les zones présentant un intérêt écologique, désignées par la présence d'au moins une espèce déterminante. Les ZNIEFF de type I recensent les espaces de taille modeste, le type II, les sites plus vastes.



ZNIEFF PRESENTES SUR LA COMMUNE ET AUX ALENTOURS

Une ZNIEFF est présente sur le territoire communal :

- **ZNIEFF de type 1 n°530006073 : Marais de la mare de Saint-Goulban (310,88 ha dont 17,86 ha sur le territoire communal)**

**Cette ZNIEFF est justifiée par la présence de l'habitat déterminant (typologie CORINE Biotopes) : « 5 Tourbière et marais ».**

Le Lorient d'Europe (*Oriolus oriolus*) et le Carex à fruits lustrés (*Carex liparocarpos*) font notamment partie des espèces inventoriées sur la zone d'étude.

**Cette entité, bien qu'à prendre en compte, ne présente aucune contrainte dans l'élaboration du PLU.**



LORIENT D'EUROPE

### **RAMSAR, PNR et APB**

Ces trois désignations impliquent des protections à des degrés divers, selon les modalités propres à chacune. Elles interviennent aussi à différentes échelles :

- Un site Ramsar est une zone humide d'importance internationale, c'est donc un vaste espace d'importance et de qualité exceptionnelle en matière de biodiversité.
- Un PNR est un site d'importance régionale, c'est également un vaste espace, cependant les protections strictes ne s'appliquent que sur quelques lieux particuliers dans le PNR. Les activités humaines locales sont également impliquées à part entière dans le projet, l'objectif étant une conciliation pertinente des enjeux anthropiques et de biodiversité. Tous ces aspects sont détaillés dans la charte propre à chaque PNR.
- Un APB s'applique à un site de taille modeste et entraîne une protection stricte et ciblée sur quelques espèces protégées, voire une seule. Les modalités d'applications sont une simple somme d'interdictions ainsi que la désignation d'un gestionnaire du site (une association telle que Bretagne Vivante, par exemple).

### **Zone humide Ramsar**

La convention de Ramsar (Iran) sur les zones humides est un traité international entré en vigueur en 1975 dans le but de protéger les zones humides d'importance internationale. La France compte aujourd'hui 43 sites RAMSAR couvrant 3,5 millions d'hectares.





## LA ZPS « BAIE DU MONT SAINT-MICHEL »



« Située au fond du golfe normano-breton au carrefour de la Bretagne et de la Presqu'île du Cotentin, la baie du Mont-Saint-Michel occupe une dépression d'environ 500 km<sup>2</sup>. Elle s'ouvre largement sur la Manche entre la pointe du Grouin au nord de Cancale et la pointe du Roc à Granville et s'évase dans les terres au sud-est par les estuaires de la Sée, de la Sélune et du Couesnon.

La baie du Mont-Saint-Michel se caractérise par l'ampleur de ses marées, parmi les plus fortes au monde et pouvant atteindre 15 mètres d'amplitude en période de vives eaux. Elle offre alors un spectaculaire estran découvrant sur 250 km<sup>2</sup>. Depuis une dizaine de siècles, l'homme a retiré progressivement à la mer d'immenses espaces (marais de Dol, polders, etc.).

La digue protégeant les terres conquises sert aujourd'hui de trait de côte sur tout le pourtour sud de la baie.

Au sein de ce site de renommée internationale, les activités humaines ont depuis longtemps mis à profit son extrême richesse biologique. Les interactions

sont multiples et complexes entre l'environnement, la faune, la flore et les hommes. Ces derniers ont développé des activités professionnelles (pêche, conchyliculture,...) et de loisirs (chasse, pêche, découverte de la nature,...) entièrement dépendantes du bon fonctionnement de cet écosystème fragile, lui-même tributaire des apports marins océaniques, de la qualité et de la quantité des eaux douces arrivant dans la baie. »

« [La ZPS] couvre une superficie de 47 736 ha et vise à assurer la préservation durable de toutes les espèces d'oiseaux les plus menacées pour lesquelles des mesures spéciales de conservation doivent être prises afin d'en assurer la survie et la reproduction. En baie du Mont-Saint-Michel, elle concerne 68 espèces d'oiseaux reconnues au niveau européen, dont 25 au titre de l'annexe I de la directive « Oiseaux » et 43 en tant qu'espèces migratrices régulières visées par l'article 4.2 de la même directive.

L'emprise de la ZPS reprend majoritairement celle du SIC. Le périmètre est plus conséquent sur la partie terrestre de la baie avec la prise en compte de l'ensemble des marais périphériques qui jouent un rôle primordial dans la conservation des oiseaux d'eau, à savoir les marais de Dol – Châteauneuf, les marais du Couesnon, le marais du Vergon et la mare de Bouillon. Il faut également y ajouter les polders à l'ouest du Couesnon et les îlots de Cancale. »

## LES MARAIS DE DOL-CHATEAUNEUF

### ▪ Présentation

Le marais de Dol au sens large s'étend sur environ 12 000 hectares. Il comprend deux ensembles distincts : le marais blanc (marais maritime aux sols constitués de tangles occupant 10500 ha) et le marais noir (dépression centrale, tourbeuse, et régulièrement inondée qui occupe 1500 ha).

On peut la subdiviser en trois entités distinctes qui se répartissent d'ouest en est :

- La petite bruyère, également appelée marais de Châteauneuf ou de Saint-Coulban. Cette partie est comprise entre Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine à l'ouest de Lillemer à l'est ;
- La grande bruyère ou marais de Roz-Landrieux, qui s'étend entre Lillemer à l'ouest et le Mont-Dol à l'est ;
- Le marais de Pont Labat qui se situe le plus à l'est entre le Mont-Dol au nord et Dol de Bretagne au sud.

### ▪ Réseau hydraulique

Traditionnellement, le drainage est assuré par des canaux dénommés « biez » qui représentent un linéaire de 350 km. Ceux-ci se dirigent vers deux exutoires : l'un à Saint-Benoît et l'autre au Vivier-surmer.

Cinq cellules de drainage naturel ou semi-naturels peuvent être différenciés (Ouest aménagement, 1986) :

- L'ouest de Châteauneuf en drainage direct vers la Rance et qui est indépendant du reste du système ;
- La petite Bruyère qui forme un bassin d'accumulation autour de Saint-Coulban. Ce secteur est drainé par l'essai du bois Hamon et le Meleuc ;

- Le marais du Biez Jean situé à l'ouest de Lillemer qui présente deux exutoires et rejoint le Meleuc en deux canaux. L'écoulement principal se fait par le Biez Jean ; [...]

Les bassins principaux de confluence de ces sous-bassins sont ceux du Guyoult, du biez brillant et du Méleuc.

### ▪ Patrimoine ornithologique

Du point de vue des nicheurs, il faut noter la reproduction de quelques couples de Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*), passereau inscrit à l'annexe I de la directive « Oiseaux ». Le marais de Dol-Châteauneuf accueille une des rares populations reproductrices régulières de Bretagne.

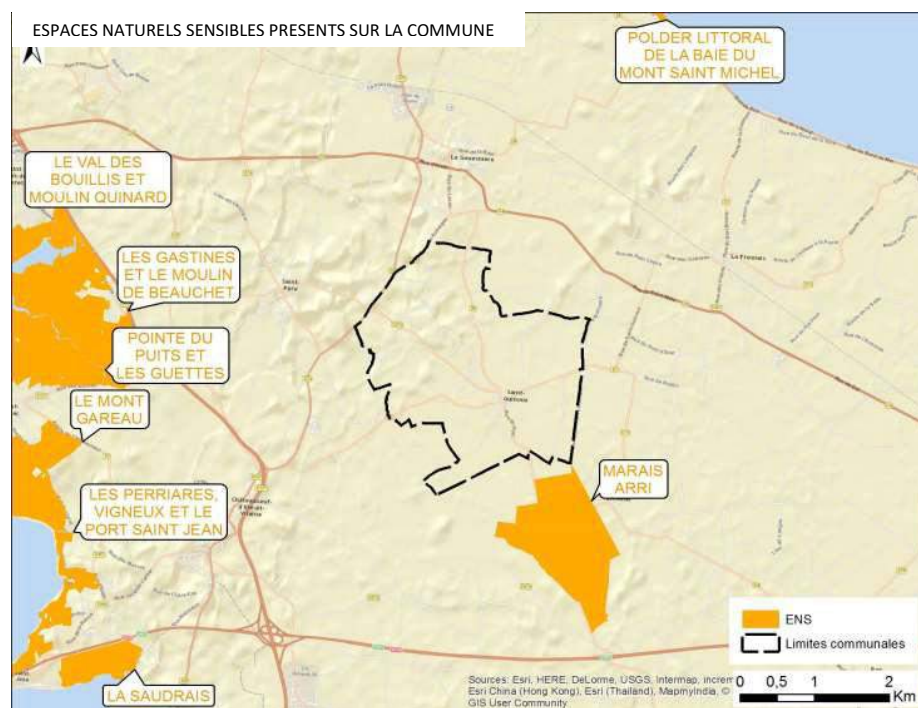
Un travail réalisé par l'Université Rennes I portant sur le marais noir a permis de contacter 91 espèces parmi lesquelles 63 sont reproductrices sur le site (Leroy, 1999). Dans leur grande majorité, il s'agit de passereaux (47 espèces). Le cortège des fauvelles aquatiques est relativement bien représenté avec la reproduction avérée du Phragmite des joncs (*Acrocephalus schoenobaenus*), de la Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*), du Bruant des roseaux (*Emberiza schoeniclus*) et de la Rousserolle verderolle (*Acrocephalus palustris*).

Plusieurs espèces de canards viennent s'y nourrir, parmi lesquels le Canard siffleur (*Anas penelope*), le Canard pilet (*Anas acuta*), la Sarcelle d'hiver et la Sarcelle d'été (*Anas querquedula*). En ce qui concerne les limicoles, les marais sont essentiellement fréquentés par la Barge à queue noire (*Limosa limosa*), le Courlis cendré (*Numenius arquata*), la Bécassine des marais (*Gallinago gallinago*) et le Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*).

## ESPACES NATURELS SENSIBLES

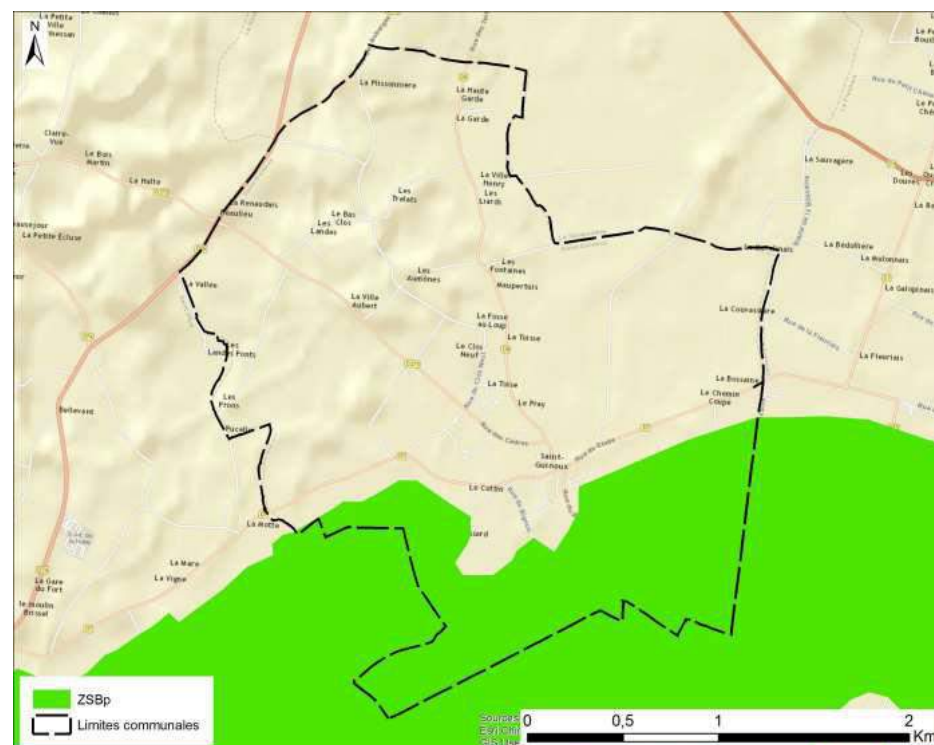
Les Espaces Naturels Sensibles constituent le cœur de l'action environnementale des Conseils Départementaux. Il s'agit d'espaces naturels présentant une richesse écologique menacée et qui nécessitent une protection effective. Le Conseil Départemental dispose de deux méthodes d'application : soit par acquisition foncière, soit par signature d'une convention avec le propriétaire sur site.

Bien que ces espaces soient réglementés, l'ouverture au public fait partie des objectifs des ENS.



Un ENS est présent en bordure Nord-ouest de la commune, il n'est cependant pas présent sur le territoire communal, il ne présentera donc aucune contrainte pour l'élaboration du PLU.

## LES ZSB PATRIMONIALES A PRENDRE EN COMPTE



### 3.2.2 Les zones sources de biodiversité locales

#### METHODOLOGIE

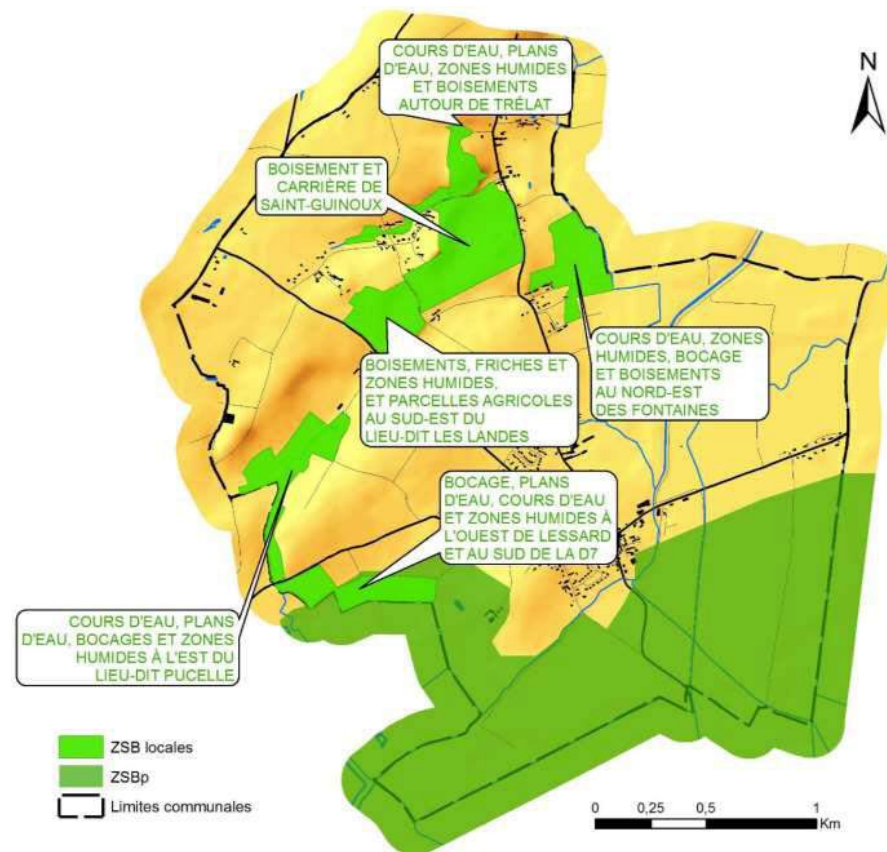
Pour compléter les données existantes (ZNIEFF et ENS), nous avons réalisé des compléments par analyse cartographique, dans le but de déterminer toutes les entités susceptibles de jouer un rôle source pour la biodiversité.

Nous avons centralisé toutes les bases de données cartographiques disponibles pour les ajouter à un travail d'analyse des photographies aériennes, de façon à identifier :

- Les espaces situés autour des Zones Sources de Biodiversité Patrimoniales (cf. partie précédente) présentant un intérêt pour la biodiversité locale.
- Les boisements, non répertoriés dans les espaces naturels patrimoniaux. De tailles variables, ils présentent un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces.
- Les zones humides et plans d'eau, qui abritent des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie...)
- Les cours d'eau et leurs abords, qui constituent des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique.
- Les carrières et les grands parcs, qui peuvent abriter une biodiversité patrimoniale
- Les zones de bocage dense, également habitats et vecteurs de la perméabilité écologique d'un territoire.

### 3.2.3 Inventaire cartographique des ZSB

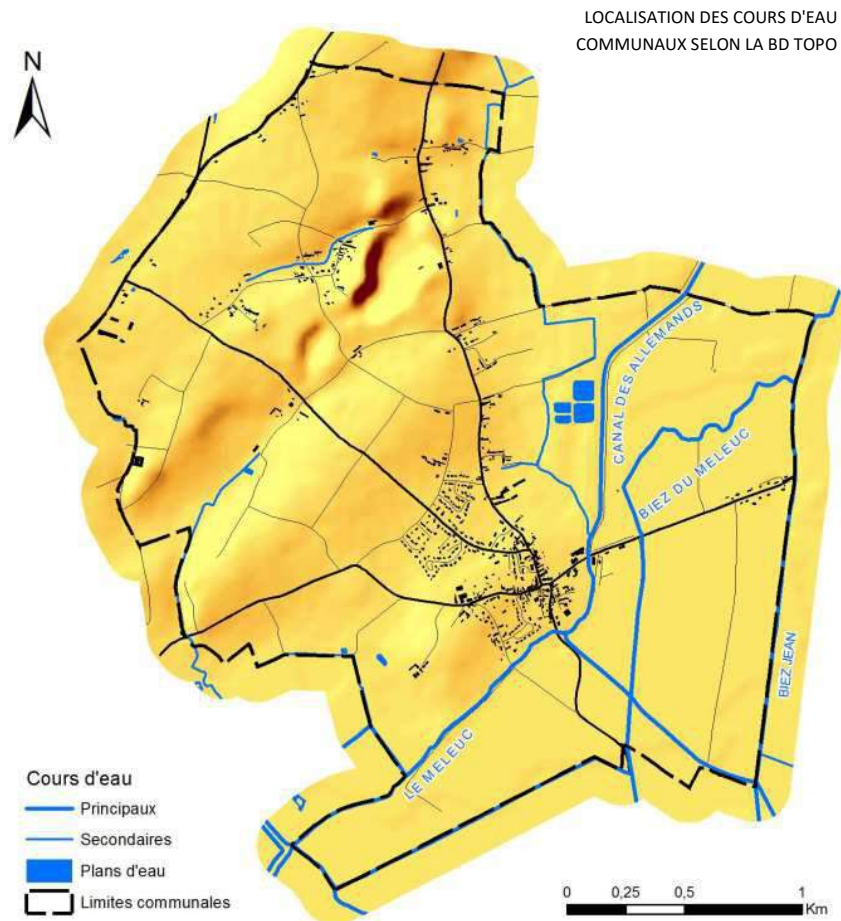
ZSBp ET ZSBL



### 3.3 Les composantes de la perméabilité écologique

#### 3.3.1 Cours d'eau

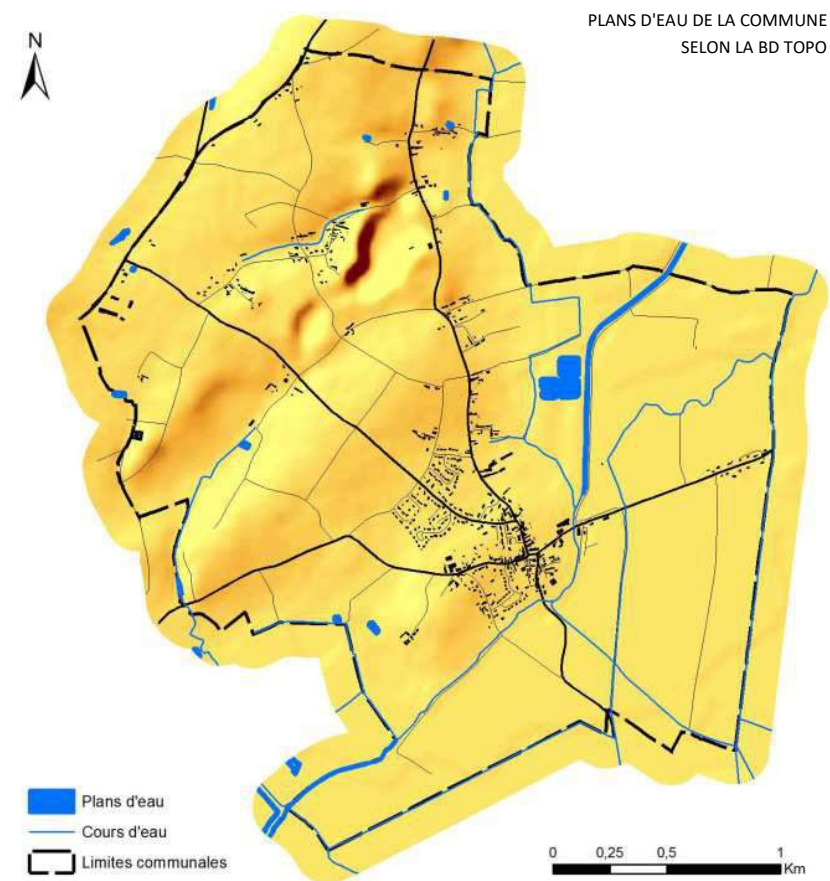
La couche utilisée ici est celle de la BD Topo, construite à partir d'analyse cartographique.



Cette couche, élaborée sans vérification sur le terrain, n'est pas d'une précision suffisante pour être prise en compte telle qu'elle dans le PLU.

#### 3.3.2 Plan d'eau

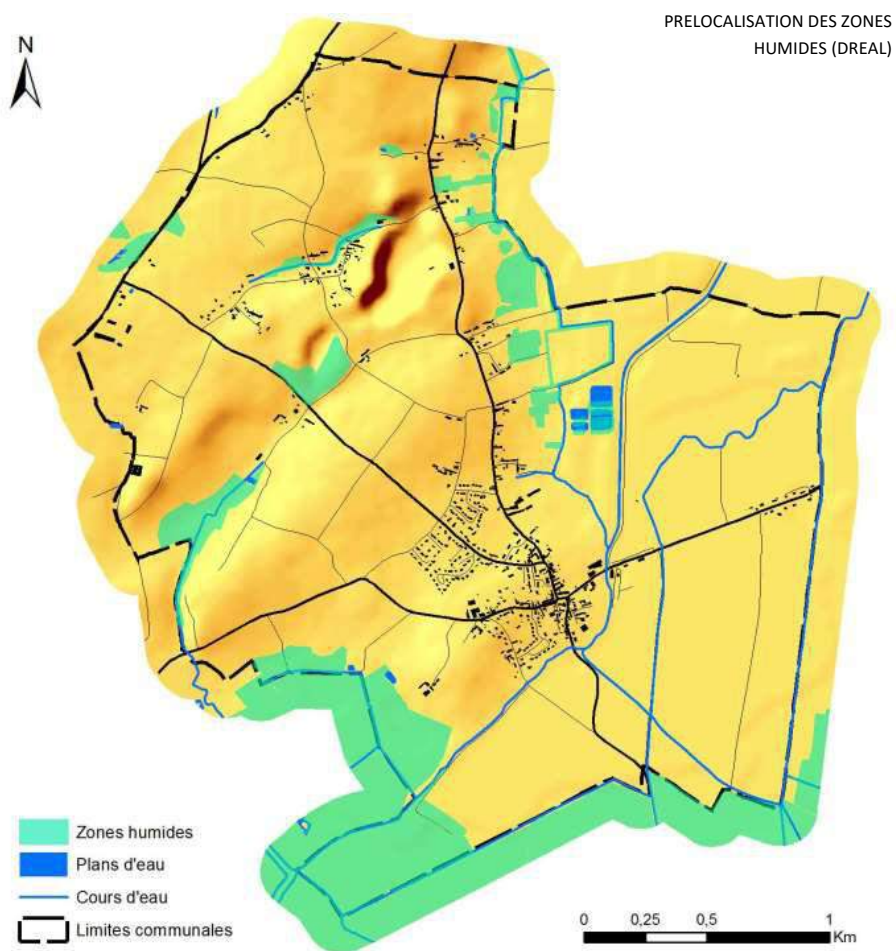
La couche utilisée ici est également celle de la BD Topo.



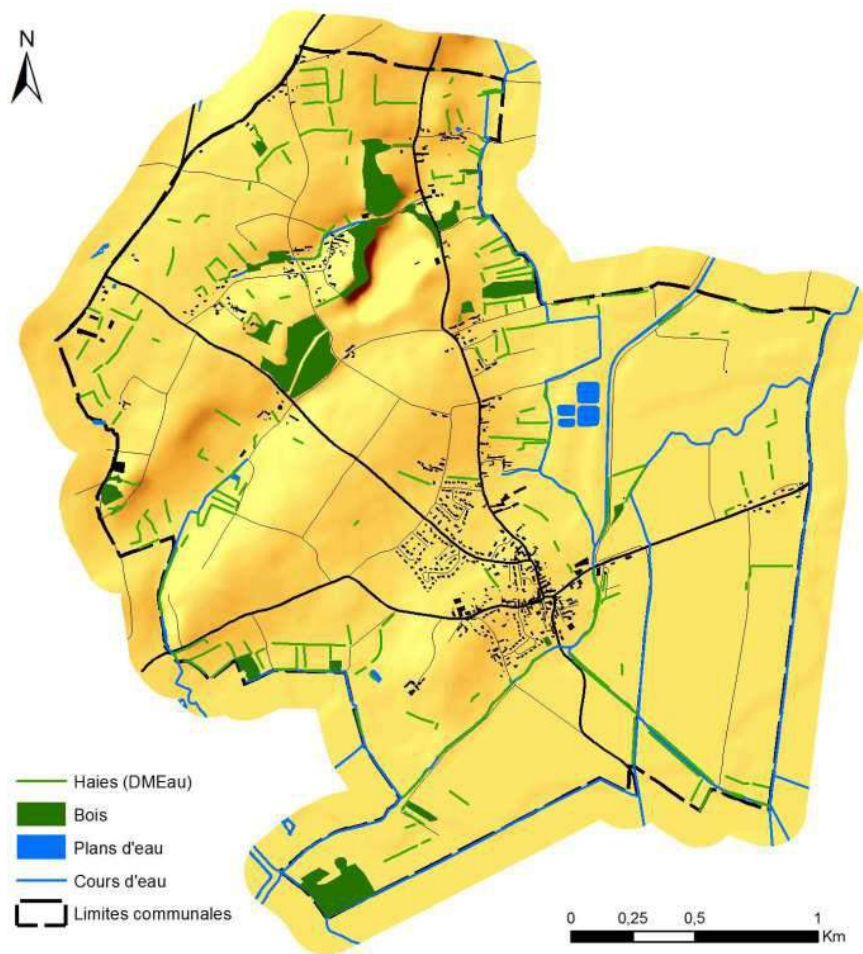
De même que la couche des cours d'eau, celle des plans d'eau n'est pas d'une précision suffisante pour être prise en compte telle qu'elle dans le PLU.

### 3.3.3 Les zones humides

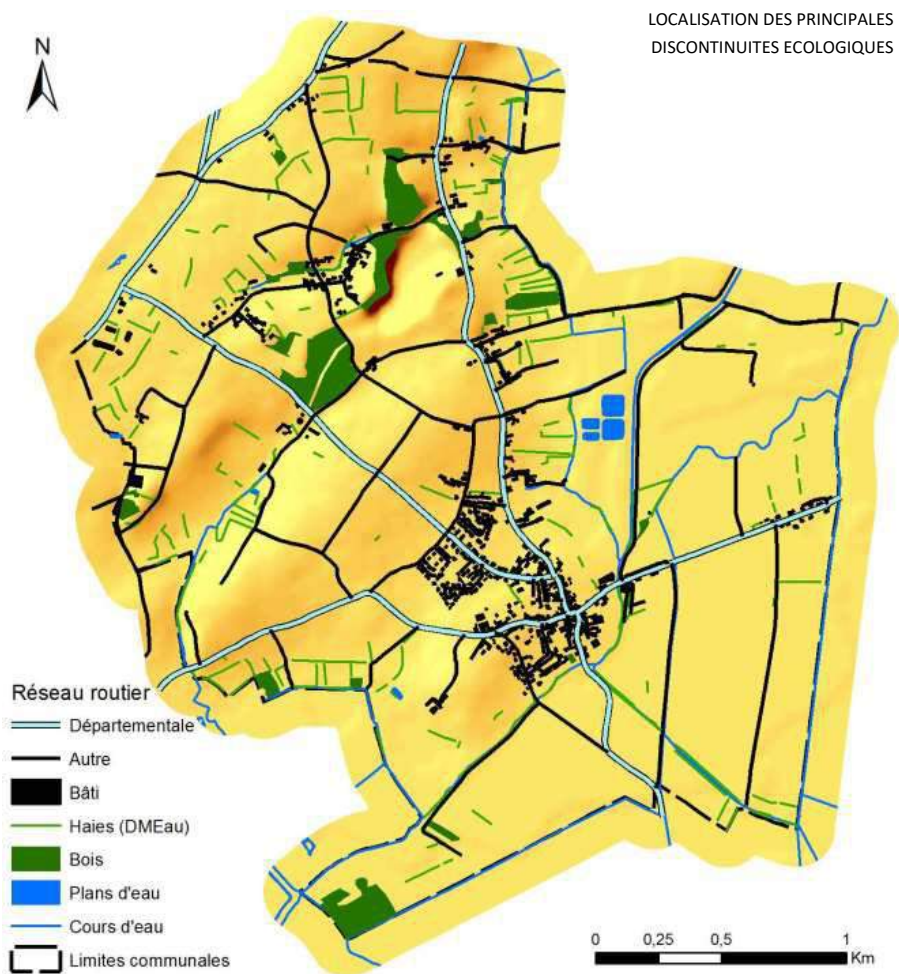
Les zones humides présentées ci-dessous proviennent du SAGE des Bassins Côtiers de la Région de Dol de Bretagne.



### 3.3.3 Boisements et bocage

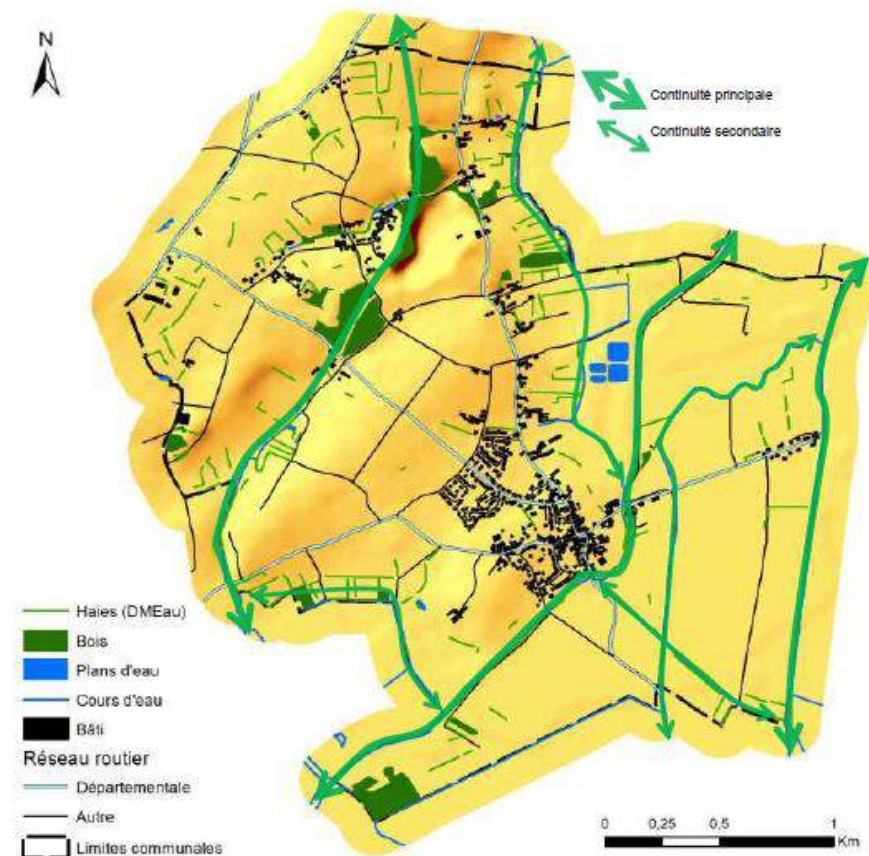


### 3.4 Les obstacles à la continuité écologique



### 3.5 Trame verte et bleue et enjeux écologiques

La carte ci-dessous résume les éléments clés du territoire de la commune, auxquels s'ajoutent les principales voies de déplacements potentielles composées par les continuités écologiques. Elle est construite principalement sur la base de la carte des ZSB, des bois et bocage, des cours d'eau et du réseau routier.



Les ZSB sont des éléments centraux de la Trame verte et Bleue, où certaines espèces peuvent réaliser la totalité de leur cycle de vie (nombreuses espèces de l'entomofaune parmi les orthoptères ou les coléoptères par exemple). Les continuités écologiques sont également nécessaires; en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire.

## **PARTIE B. JUSTIFICATIONS, EXPLICATIONS**

### **1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

→ Au sein du PADD, la commune s'est fixée pour objectif de réduire au moins de 30% le rythme de la consommation d'espaces agricoles et naturels depuis 2007, qui était de 12,4 hectares. Cet objectif théorique, fixé au moment du PADD, a permis de fixer une limite de consommation d'espaces à ne pas dépasser lors de l'élaboration du projet.

#### **1.1 Au regard du SCoT**

##### **Pour le logement**

Le SCoT du Pays de Saint Malo, approuvé en 2017, fixe un objectif particulier en termes de modération de la consommation d'espaces et donne une indication générale en termes de densité sur la commune de Saint Guinoux.

*« Afin d'assurer un équilibre entre la gestion économe des espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et les besoins des populations, plusieurs objectifs sont identifiés en termes de densités moyennes en logement, de surfaces potentielles d'extension urbaine, de surfaces potentielles de renouvellement urbain. »*

Au total, la densité moyenne des nouvelles constructions serait de l'ordre de 24 logements à l'hectare : cette densité peut être atteinte de multiples manières et ne saurait être appréciée opération par opération. Il n'entre pas dans les orientations du SCoT de préciser pour chaque commune les moyens de cette utilisation économe des espaces, mais seulement d'en indiquer l'objectif (Objectif 4 DOO).

*« Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine sont chiffrées. Compte-tenu du projet d'aménagement et de développement durables du SCoT, celles-ci sont directement liées au niveau de l'armature territoriale, et donc à la localisation des principaux équipements et zones d'emploi, dans un objectif de maîtrise des besoins de déplacement. Elles tiennent toutefois également comptes des besoins des populations, et sont donc pour partie liées aux dynamiques démographiques passées. Afin de faciliter la maîtrise de l'extension urbaine, le chiffrage des surfaces prend appui sur les limites des communes.*

*Compte-tenu du projet de développement du pays, les surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte sont chiffrées à 783 hectares sur 14 ans à l'échelle du pays.»*

Pour ce qui est du projet de SCoT approuvé, sur Saint Guinoux, le DOO fixe un objectif de densité de 24 logements à l'hectare, et une surface potentielle d'extension urbaine de 7 hectares (Objectif 7 DOO). Ces éléments peuvent être adaptés dans les conditions suivantes (Objectif 8 DOO) :

- une baisse de l'objectif de densité moyenne, de l'ordre de 2 logements par hectare,

- et une baisse des surfaces potentielles d’extension urbaine prévues à de l’ordre d’1 hectare pour les communes disposant de surfaces potentielles d’extension urbaine inférieures ou égales à 20 hectares.

### Pour les activités

Le SCoT définit un potentiel de création et d’extension de zones d’activités de proximité de 15 hectares pour Saint Malo Agglomération.

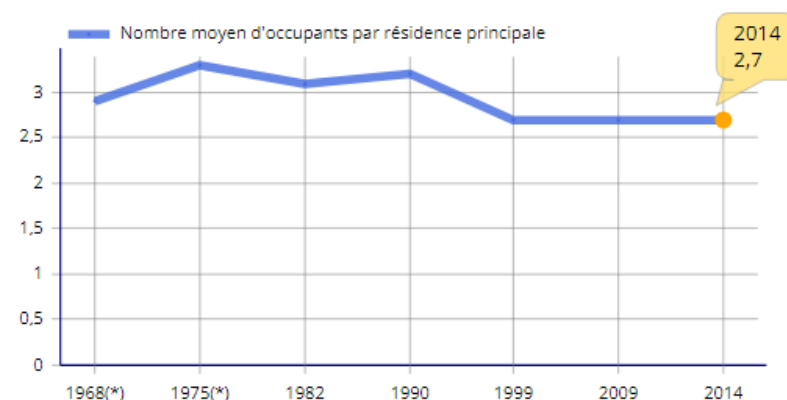
Il n’a été retenu au sein du PLU de créer de surfaces d’extension d’activités sur la commune de Saint Guinoux.

## 1.2 Projet de la commune

### Dynamiques démographiques

En 2014, la population des ménages s’élève à 1 120 personnes réparties en 415 ménages en résidence principale. En ralentissant le rythme de croissance, la taille des ménages peut repartir à la baisse, mais elle restera très limitée sur les 15 ans à venir, étant donné le nombre de naissances sur les dernières années (ces enfants ne seront pas partis du domicile familial d’ici 15 ans). On s’oriente donc vers une taille des ménages passant de 2,7 à 2,6 personnes par ménage.

HYPOTHESE DE DESSERREMENT DES MENAGES



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Le desserrement des ménages prend en compte la diminution du nombre de personnes par logement liés au départ des enfants / aux séparations et aux décès. Pour pouvoir loger la même population, il y a donc un besoin de logements supplémentaire au sein de la commune.

Ainsi, pour accueillir le même nombre d’habitants qu’actuellement en 2030, il faudra 18 logements supplémentaires.

#### **DETAIL DESSERREMENT DES MENAGES**

Taille des ménages passant de 2,7 à 2,6 :

1250 habitants pour 2,7 par ménage : ►  $1250/2,7 = 462$  logements théoriques

1250 habitants pour 2,6 par ménage : ►  $1250/2,6 = 480$  logements théoriques

►  $480 - 462 =$  besoin de 18 logements pour loger la même population

#### **DETAIL OBJECTIF DE CROISSANCE DE LA COMMUNE**

►  $1250 \text{ habitants} \times 2,5 \% \text{ (taux de croissance)} = 1681 \text{ habitants en } 2030$

►  $1681 - 1250 =$  accueil de 431 habitants en 12 ans

►  $431 / 2,6 \text{ (taille des ménages)} =$  besoin de 165 logements supplémentaires

►  $165 + 18 \text{ (desserrement des ménages)} =$  besoin de 183 nouveaux logements d'ici 2030

#### **Objectif de croissance de la commune**

La commune s'oriente vers un taux de croissance moyen de + 2,5 % par an (cf. A.1.4).

En partant de l'estimation de 1250 habitants en 2018, cette projection signifie une population qui s'élèverait à 1 681 habitants en 2030, soit, 431 habitants supplémentaires, soit 165 logements supplémentaires, à cela s'ajoutant le desserrement des ménages (18 logements), ce sont 183 logements qui seront nécessaires.

⇒ D'ici à 2030, pour accueillir la population projetée, environ 183 logements doivent donc être construits.

En termes de densité, dans un souci d'économie d'espaces et notamment de terres agricoles, la commune souhaite tendre vers une densité moyenne de 24 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations.

⇒ Ainsi, 7,6 hectares doivent être identifiés au sein du PLU pour permettre la construction de 183 logements.

#### **Création de logements au sein de l'enveloppe urbaine**

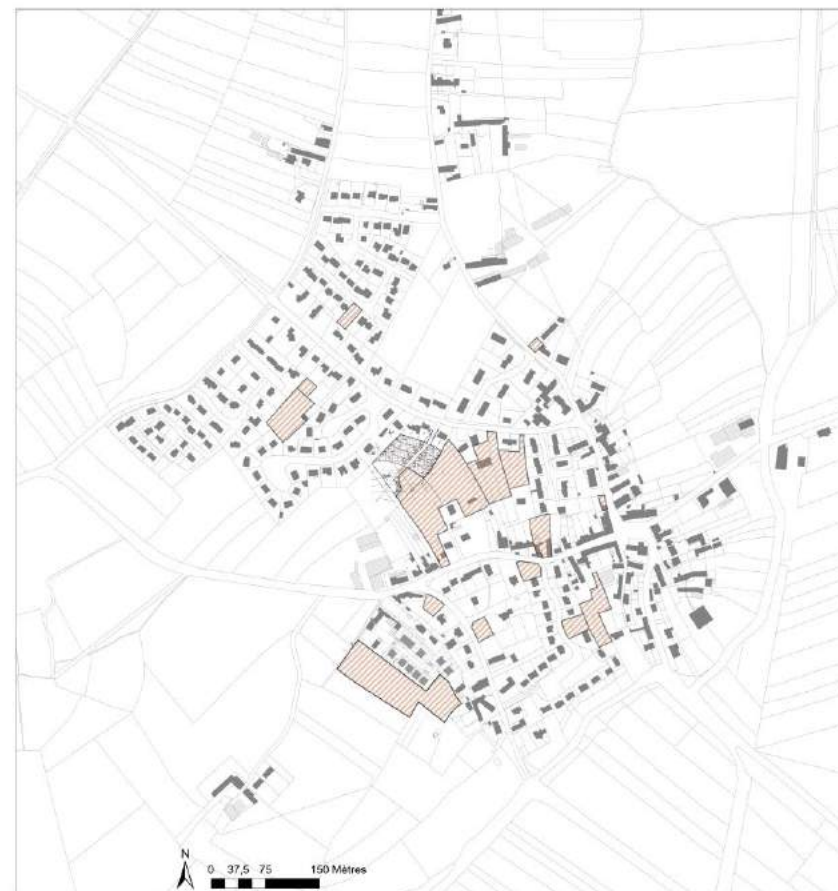
La commune estime qu'une partie des nouveaux logements seront construits par densification de l'urbanisation existante, le bourg de St Guinoux comporte un gisement de terrains permettant d'accueillir de nouvelles constructions. Ce sont les dents creuses ou les secteurs de renouvellement urbain.

Les parcelles ont été identifiées dans le cadre du diagnostic (cf. A.2.) et un nombre de logement a été estimé par secteur :

Secteurs en dent creuse ou de renouvellement urbain				
		Surface en ha	Densité	Nombre de logements estimés
a	Rue des Cèdres	0,24	16,00	4
b	Cœur de bourg 1	1,4	18,00	25
c	Cœur de bourg 2	0,14	70,00	10
d	Rue de l'église	0,28	14,29	4
e	Lotissement Le Cottin UE (sans rétention foncière)	0,4	27,50	11
-	Autres espaces recensés	0,27	37,04	10
<b>TOTAL</b>		<b>2,73</b>	<b>23,38</b>	<b>64</b>
<b>Avec rétention foncière</b>		<b>1,565</b>	<b>23,91</b>	<b>37</b>

Ces secteurs, localisés en dent creuse sur des jardins ou en renouvellement urbain, ne seront pas tous urbanisés à échéances du PLU. Afin de respecter l'objectif de production de logement, un pourcentage de rétention foncière (50%) est appliqué. Seul le lotissement du Cottin (en cours de construction) ne compte pas de rétention foncière.

- ⇒ Le nombre de logements estimés en dent creuse est donc de 37 logements, après rétention foncière.



### Reconquête des bâtis vacants

Le SCoT prévoit (Objectif 17 DOO) que les logements vacants de la commune puissent être utilisés en termes de renouvellement urbain.

*« Compte-tenu des caractéristiques de la vacance immobilière, sauf justification particulière, la remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants, hors rotation immobilière « naturelle », est programmée. »*

La rotation immobilière « naturelle » est fixée à 6 % du parc immobilier. Les fichiers des logements communaux publiés par la Direction générale des finances publiques servent de support pour le calcul des logements vacants. »

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 (DGFIP au 01/01/17), la commune comprend 30 logements vacants pour 485 logements au total. La vacance représente donc 6,1% du parc de logements de la commune.

Le taux de vacance est considéré comme représentant la rotation immobilière naturelle, il n’y a donc pas de remise sur le marché de logements vacants prévue.

### Création de logements en extension de l’urbanisation

⇒ 146 logements doivent donc être réalisés en extension de l’urbanisation (objectif de 183 logements – 37 logements en dents creuses) pour permettre à la commune d’atteindre son objectif de croissance.

Secteurs en extension / Habitat				
		Surface en ha	Densité log/ha	Nombre de logements théorique
G	Clos Neuf / Ville Baudet AUE	2,03	20	41
H	AUE Domaine des Pray	1,4	26	36
I	Rue du Stade	1,37	29	40
J	Le Cottin AUE	1,39	23	32
TOTAL		6,2	24,0	149



### Densité des projets

Le SCot fixe une densité moyenne minimale de 24 log/Ha, la commune s’inscrit donc dans cet objectif.

## Conclusion

Dans son projet urbain, ce sont 6,2 hectares qui ont été identifiés en extension de l'urbanisation pour le développement à vocation résidentielle et mixte et sur lesquelles des OAP sont instaurées pour s'assurer du respect d'une densité minimale. La traduction règlementaire du PLU respecte donc les objectifs de réduction de la consommation foncière du PADD et du SCoT, tout en permettant de respecter son objectif de croissance.

Secteurs en dent creuse ou de renouvellement urbain				
		Surface en ha	Densité	Nombre de logements estimés
a	Rue des Cèdres	0,24	16,00	4
b	Cœur de bourg 1	1,4	18,00	25
c	Cœur de bourg 2	0,14	70,00	10
d	Rue de l'église	0,28	14,29	4
e	Lotissement Le Cottin UE (sans rétention foncière)	0,4	27,50	11
-	Autres espaces recensés	0,27	37,04	10
<b>TOTAL</b>		<b>2,73</b>	<b>23,38</b>	<b>64</b>
<b>Avec rétention foncière</b>		<b>1,565</b>	<b>23,91</b>	<b>37</b>

Secteurs en extension / Habitat				
		Surface en ha	Densité log/ha	Nombre de logements théorique
G	Clos Neuf / Ville Baudet AUE	2,03	20	41
H	AUE Domaine des Pray	1,4	26	36
I	Rue du Stade	1,37	29	40
J	Le Cottin AUE	1,39	23	32
<b>TOTAL</b>		<b>6,2</b>	<b>24,0</b>	<b>149</b>
<b>TOTAL</b>		<b>7,8</b>	<b>24,0</b>	<b>186</b>



⇒ La commune souhaite implanter un secteur d'extension (0,8 hectare) pour un équipement public (cf. B.3.2.2). La consommation foncière passe donc de 6,2 à 7 hectares. La consommation foncière a été réduite de 44% par rapport à la consommation foncière depuis 2007 (7 hectares contre 12,4 hectares).

### 1.3 Explications par orientations du PADD

Les orientations du PADD découlent directement des constats et enjeux mis en exergue par le diagnostic. Les orientations permettent de répondre aux enjeux. Ainsi, pour expliquer les choix retenus, nous reprenons ci-après les grandes conclusions du diagnostic qui ont amené à établir les grandes orientations et objectifs.

#### 1. Préserver l'esprit de village par un développement maîtrisé et équilibré

##### Constats et enjeux mis en évidence par le diagnostic :

- Entre 1968 et 1990, la population communale augmente, avec un taux moyen annuel de + 1,60 %.
- Puis, le nombre d'habitants se stabilise entre 1990 et 1999.
- A partir de 1999, on observe une croissance de la population plus marquée avec + 2,85 % par an en moyenne. En 2018, la population est estimée à 1 250 habitants.
- Un parc de logements caractérisé par des maisons individuelles
- Le locatif privé représente 20% du parc de logements
- Une part du locatif social en hausse depuis 2012
- Le taux de logements vacants représente environ 6% des logements de la commune (source : DGFIP au 01/01/17)
- Beaucoup d'actifs mais proportionnellement peu d'emplois sur la commune
- Les secteurs d'activité sont représentés majoritairement par l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale et la construction
- La commune compte relativement peu d'artisans
- 5 exploitations agricoles sont recensées sur la commune

- Aucune exploitation agricole n'est soumise à l'ICPE. Le périmètre d'éloignement entre l'exploitation et le voisinage du Règlement Sanitaire Départemental est de 50 mètres. Cependant pour permettre une extension de l'exploitation, la Chambre d'Agriculture et le SCoT préconise un périmètre de 100m. Sur la commune, 2 exploitations sont concernées par ce périmètre.

#### Objectifs correspondants dans le PADD

- Maitriser le rythme de croissance
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Diminuer le rythme de la consommation foncière pour préserver les terres agricoles
- Concilier l'évolution du bourg avec le maintien des possibilités d'évolution des activités agricoles
- Optimiser et gérer le développement des réseaux

## **2. Conforter le centre bourg comme pôle de vie et de développement**

#### Constats et enjeux mis en évidence par le diagnostic :

- Le centre bourg est centré par rapport aux limites communales, à proximité des cours d'eau
- Le centre urbain est dense (entre 15 et 33 log/Ha) et peu développé par rapport aux secteurs d'extension (entre 12 et 17 log/Ha)
- Il y a un étalement urbain le long de la D8 en direction de la Gouesnière
- Il y a quelques hameaux diffus sur le territoire rural, notamment au Nord-Ouest de la commune
- Les équipements se situent en centre bourg
- Aux vues des naissances constatées, un développement de l'école est prévu par la commune

#### Objectifs correspondants dans le PADD

- Organiser les développements urbains au plus près des pôles d'attrait du bourg
- Maintenir une offre en commerces diversifiée
- Organiser la desserte des équipements
- Renforcer les liaisons douces entre le bourg et les hameaux
- Contenir le développement des hameaux

### 3. Développer les activités en lien avec les spécificités de la commune

#### Constats et enjeux mis en évidence par le diagnostic :

- Saint Guinoux dispose d'un héritage patrimonial : ensembles bâtis du bourg, canal des Allemands, petit patrimoine, etc.
- La commune souhaite développer les loisirs sur son territoire en s'appuyant sur ses atouts et équipements.
- La carrière arrivera en fin d'exploitation en 2027

#### Objectifs correspondants dans le PADD

- Maintenir l'identité du territoire par la préservation de ses caractéristiques propres
- Renforcer l'offre de loisirs
- Renforcer l'accessibilité aux attraits touristiques
- Anticiper le devenir de la carrière

### 4. Prendre en compte le contexte naturel et paysager

#### Constats et enjeux mis en évidence par le diagnostic :

- 2 entités paysagères identifiées : le Clos Poulet et les Marais
- Le territoire communal offre des perspectives sur le paysage environnant
- Le canal des Allemands manque de mise en valeur
- Entrées de bourg aux qualités variables
- Inégalité dans l'intégration des franges urbaines
- Gestion de la transition entre le développement urbain et l'espace rural de qualité variable

#### Objectifs correspondants dans le PADD

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage
- Limiter et maîtriser les incidences du projet sur les espaces naturels
- Protéger la population des risques
- Inciter au développement des énergies renouvelables

## 2 COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le territoire communal portent sur les secteurs mixtes à dominante résidentielle au sein et en extension du centre-bourg ;

De façon globale, l'instauration d'OAP sur les secteurs permet de garantir la cohérence future de l'urbanisation.



## 2.1 Qualité paysagère

### Orientations du PADD :

- Prendre en compte le contexte naturel et paysager

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont systématiquement reportés sur les schémas des OAP pour s'assurer de la préservation de la qualité bocagère de la commune.

Par ailleurs, des dispositions en termes d'accompagnement végétal de l'urbanisation permettent de valoriser le paysage urbain et la biodiversité en ville, mais également de renforcer les transitions entre espace rural et urbain.

## 2.2 Qualité urbaine

### Orientations du PADD :

- Conforter le centre-bourg comme pôle de vie et de développement

La définition d'OAP sur l'ensemble des zones à urbaniser, mais aussi sur les secteurs de densification les plus importants, permet d'organiser la desserte de ces secteurs sur le long terme. Ainsi, les OAP permettent d'anticiper et de gérer les flux liés aux développements urbains, en s'assurant d'une desserte suffisante.

Elles garantissent aussi la préservation et le développement de cheminements courts, pour favoriser les déplacements doux.

## 2.3 Qualité environnementale et prévention des risques

Il est prévu dans l'ensemble des OAP de prendre en compte et de valoriser le milieu naturel du site. Cela se traduit par une intégration végétale au sein des limites de propriétés, l'implantation d'arbres sur les espaces non bâtis et une gestion différenciée des eaux pluviales.

Par ce procédé, les opérations d'aménagement témoignent d'une qualité pour le respect de l'environnement.

## 2.4 Cohérence avec les objectifs en termes de maîtrise du rythme démographique

### Orientations du PADD :

- Préserver l'esprit de village par un développement maîtrisé et équilibré

Au travers de son PADD, la commune s'est fixé une évolution de population d'environ + 2,5 % par an. Pour permettre cette évolution, la commune doit pouvoir disposer d'environ 6,2 hectares en extension urbaine (cf. B.1.1.). Au sein du projet, ce sont 7 hectares qui ont été identifiées et sur lesquelles des OAP ont été instaurées pour s'assurer du respect d'une densité minimale, garante de la production du nombre de logements visé et de la limitation de l'étalement urbain.

Les densités minimales ont été modulées en fonction des secteurs, en prenant en compte à la fois leur localisation et leur configuration. Le tableau ci-dessous expose les surfaces et objectifs de chaque secteur soumis à OAP.

Secteurs en dent creuse ou de renouvellement urbain				
		Surface en ha	Densité	Nombre de logements estimés
A	Cœur de bourg 1	1,4	18,00	25
<b>TOTAL</b>		<b>1,4</b>	<b>18,00</b>	<b>25</b>
Avec rétention foncière		0,7	18,00	13

Secteurs en extension / Habitat				
		Surface en ha	Densité log/ha	Nombre de logements théorique
1	Clos Neuf / Ville Baudet AUE	2,03	20	41
2	AUE Domaine des Pray	1,4	26	36
3-4	Rue du Stade	1,37	29	40
5	Le Cottin AUE	1,39	23	32
<b>TOTAL</b>		<b>6,2</b>	<b>24,0</b>	<b>149</b>
<b>TOTAL</b>		<b>6,9</b>	<b>23,4</b>	<b>161</b>

Le secteur A en renouvellement urbain présente une densité de 18 logements à l'hectare, ces capacités de densification ont été étudiées en fonction des capacités de densification et des dessertes possibles. Les autres secteurs de densification et de renouvellement urbain (ne bénéficiant pas d'OAP, de par leur taille moins importante et moins complexe) ont une densité plus importante pour permettre d'atteindre une densité moyenne de 24 log/Ha sur l'ensemble du projet de développement.

Le projet de développement de la commune, fixé à une création de 186 logements d'ici 2030, est couvert à près de 90% par des secteurs soumis à OAP.

## 2.5 Autres objectifs

Plusieurs dispositions au sein des OAP répondent à l'objectif de favoriser la mixité sociale et générationnelle par la diversification de l'offre en logements :

- Intégration de logements sociaux
- Une modulation de la densité au sein des secteurs pour proposer des typologies et tailles de parcelles variées.

### 3 MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

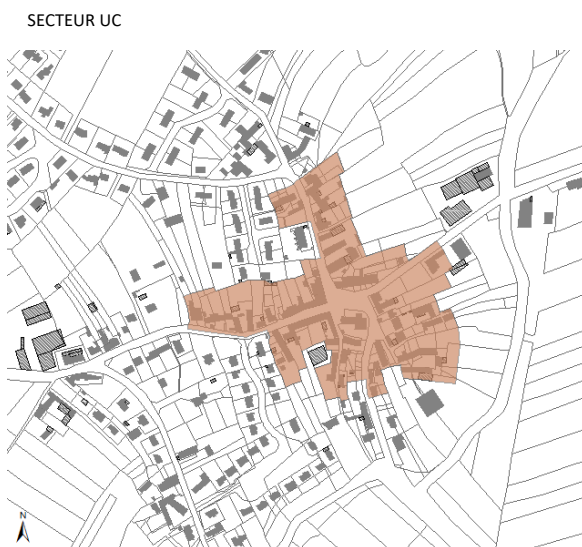
#### 3.1 Les zones urbaines

*Les zones urbaines regroupent les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

##### B.3.1.1 Zone UC

La zone UC correspond aux tissus anciens du bourg, et regroupe ainsi le cœur du bourg, ces espaces présentent une morphologie urbaine et des caractéristiques architecturales spécifiques : bâti en pierres ou en terre, implantation le plus souvent à l'alignement...

C'est pour ces raisons qu'un zonage spécifique leur a été attribué, afin d'avoir des règles adaptées à ces spécificités.



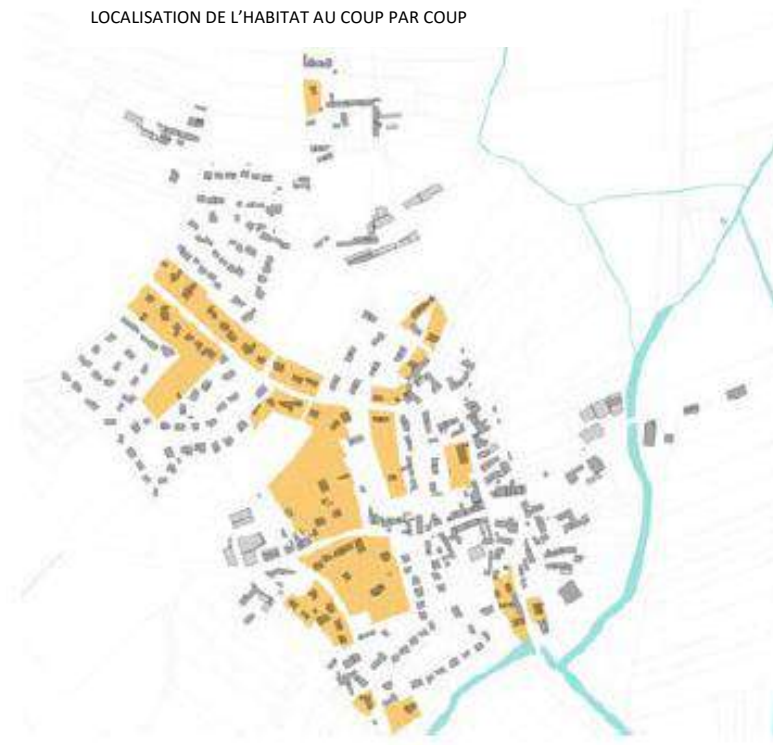
##### B.3.1.2 Zone UE

La zone UE correspond aux différentes extensions du bourg et à proximité qui se sont développées majoritairement des années 50 à aujourd'hui.

La zone UE comprend :

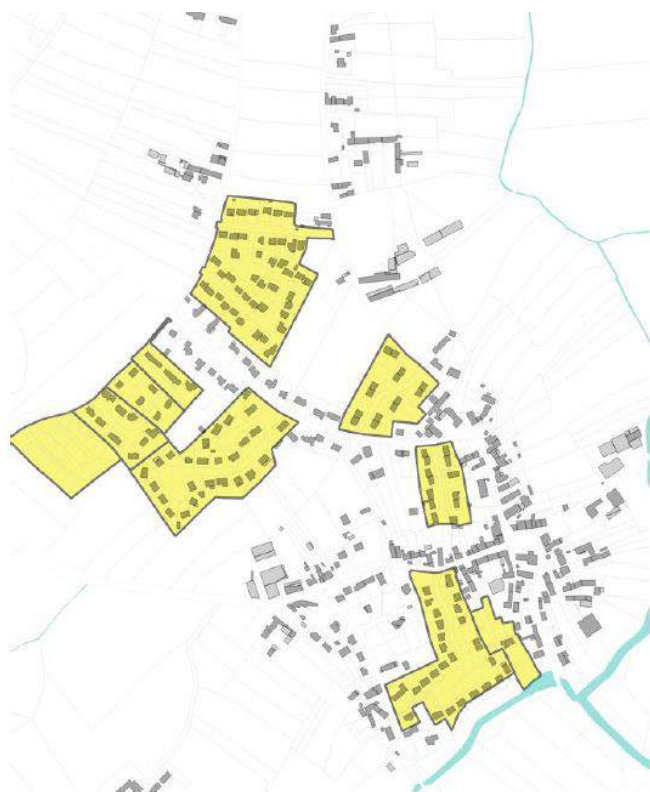
- L'habitat lié à une urbanisation au coup par coup. Il s'agit d'un habitat individuel où l'implantation ne suit pas le modèle ancien. Il vient s'implanter directement le long des voies ou dans des espaces interstitiels.

LOCALISATION DE L'HABITAT AU COUP PAR COUP



- Les opérations d'ensemble. L'urbanisation du bourg s'est développée aussi sous forme de lotissements. Cette façon de construire dénote par rapport au bourg ancien. En effet les maisons anciennes sont édifiées sur des parcelles plus étroites et sont accolées pour des questions d'économie d'argent et d'espace.

LOCALISATION DES LOTISSEMENTS



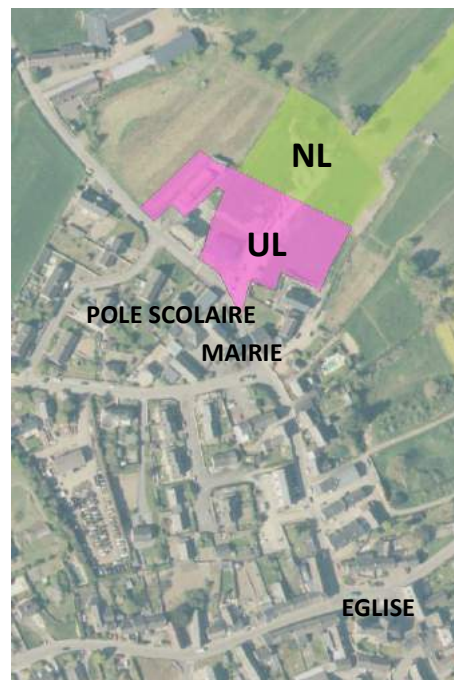
### B.3.1.3 Zone UA

La zone UA correspond aux espaces d'activités du territoire communal, englobe la zone d'activités de Beaulieu.

### B.3.1.4 Zone UL

Les espaces d'équipements structurants sont compris dans la zone UL. La commune compte une zone UL comprenant la cantine du pôle scolaire et un bâtiment servant aux activités périscolaires. Le secteur UL se justifie par son lien avec le parc situé au Nord (secteur NL) et l'absence d'habitations.

LOCALISATION DU SECTEUR UL AU NORD DU CENTRE BOURG



### 3.2 Les zones à urbaniser

Les zones AU sont les zones à urbaniser. Ces zones sont constituées de dents creuses, des espaces libres au sein du tissu urbain, et de secteurs d'extension urbaine. Elles sont la traduction du projet de développement de la commune.

#### B.3.2.1 Zone AUE et 2AU : secteurs mixtes à dominante habitat

##### **Le dimensionnement des secteurs d'extension**

Pour dimensionner les secteurs d'extension, l'étude a tout d'abord identifié les capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant (cf partie A.2).

Les secteurs dont la surface était importante ont d'emblée été considérés comme des secteurs qui pourront être urbanisés à l'échéance du PLU. Pour les espaces de type « dents creuses », la rétention foncière a été prise en compte pour calculer les possibilités d'accueil sur ces espaces.

Ainsi, après déduction de ces possibilités d'accueil au sein des espaces urbains constitués de l'enveloppe foncière nécessaire pour l'accueil de la projection de population, 6,2 hectares restaient à définir en extension du bourg (cf partie B.1.2).

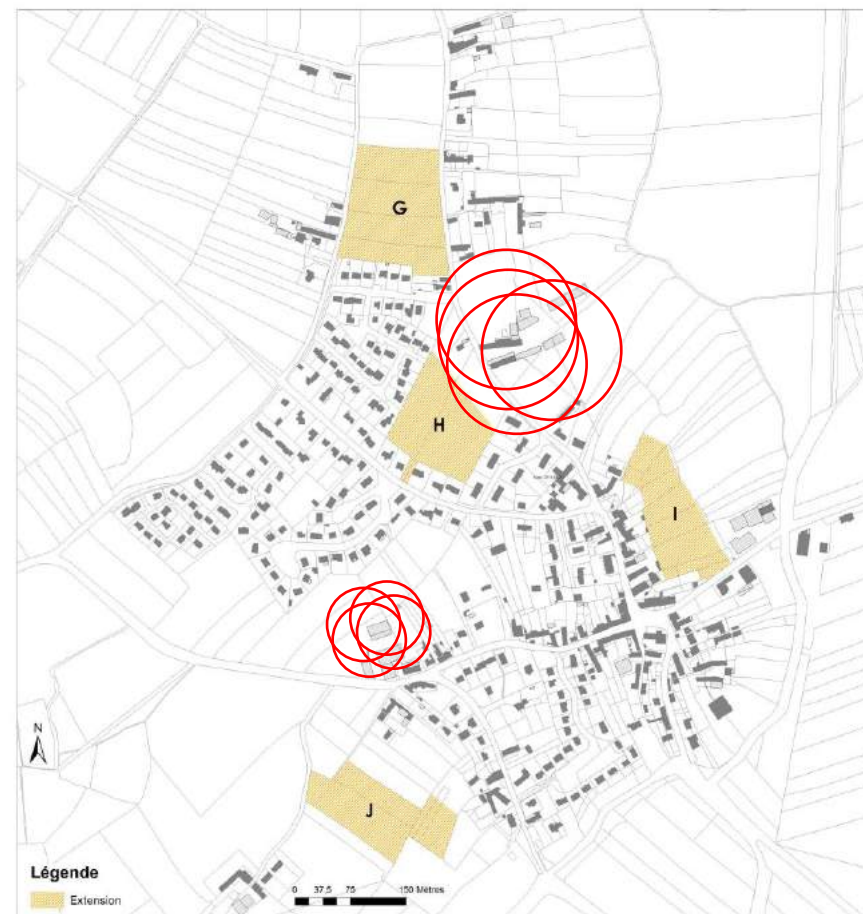
##### **La localisation des secteurs d'extension**

###### Méthode

Pour le choix des secteurs d'extension, des choix ont été faits avec les élus de la commune. Les secteurs ont été choisis selon différents critères :

- Complexité foncière
- Desserte viaire
- Desserte réseaux
- Proximité des équipements publics

- Impact sur le milieu agricole ou naturel
- TVB, intérêt écologique du site
- Intégration du site dans le paysage
- Risques et nuisances
- Proximité des sièges d'exploitations agricoles
- Limite du PPRSM



### Le secteur Clos Neuf / Ville Baudet (secteur G)

Ce secteur (secteur G) se situe au nord du centre bourg, il est bordé à l'ouest par la rue du Clos neuf et à l'est par la rue de Bonaban, au sud se trouve le lotissement.

Etant en limite d'urbanisation, il a un rôle de transition entre l'espace urbanisé du centre bourg et l'espace agricole, ça se traduit par biais par exemple d'une haie bocagère au nord du secteur. En conséquence, la densité programmée du secteur est de 20 log/Ha.

RUE DU CLOS NEUF



### Le secteur Domaine des Pray (secteur H)

La localisation de ce secteur est intéressante d'un point de vue urbain, puisque ce secteur complète l'enveloppe urbanisée et se place à proximité du pôle scolaire et des équipements. Contrairement au secteur Clos Neuf / Ville Baudet, il se place au cœur de l'urbanisation du centre bourg.

Le secteur ne comprend pas toute l'enveloppe parcellaire, cela s'explique par le périmètre de protection des exploitations agricoles au nord (périmètre de 100m).

La densité sera de 26 log/Ha, étant donné la volonté de densifier en centre bourg, compte tenu de sa proximité du centre (pôle scolaire, mairie).

SECTEUR DU DOMAINE DES PRAY

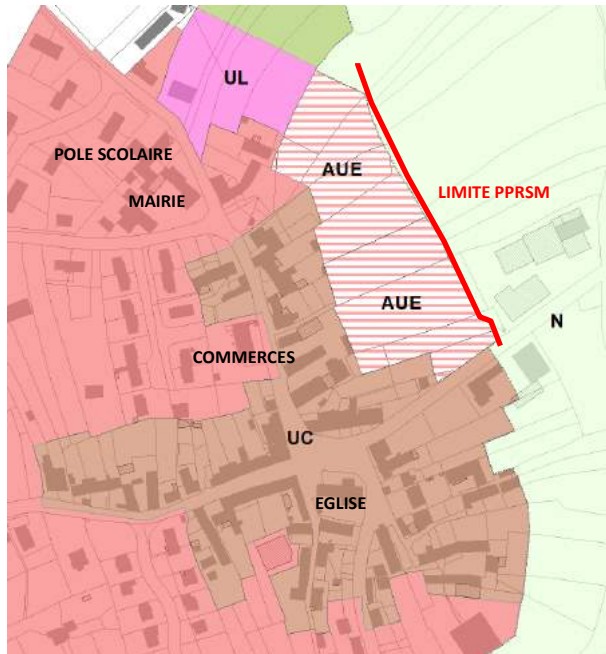


### Le secteur Rue du Stade (secteur I)

Ce secteur est également très intéressant de par sa localisation, il se place en limite du centre bourg ancien (secteur Uc).

L'objectif sur ce secteur est de créer un secteur d'habitat au plus proche des commerces et des équipements. Les futurs habitants pourront ainsi rejoindre le parc, les équipements scolaires et à la superette à pied, sans emprunter les voies de circulations. La volonté de la commune de proposer une offre de logements plus dense au contact du centre ancien se traduit par une densité programmée de 29 log/Ha pour ce secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR RUE DU STADE



### Le secteur du Cottin (secteur J)

Le secteur du Cottin se situe au sud du centre bourg, il est en extension du lotissement en cours de construction (2018).

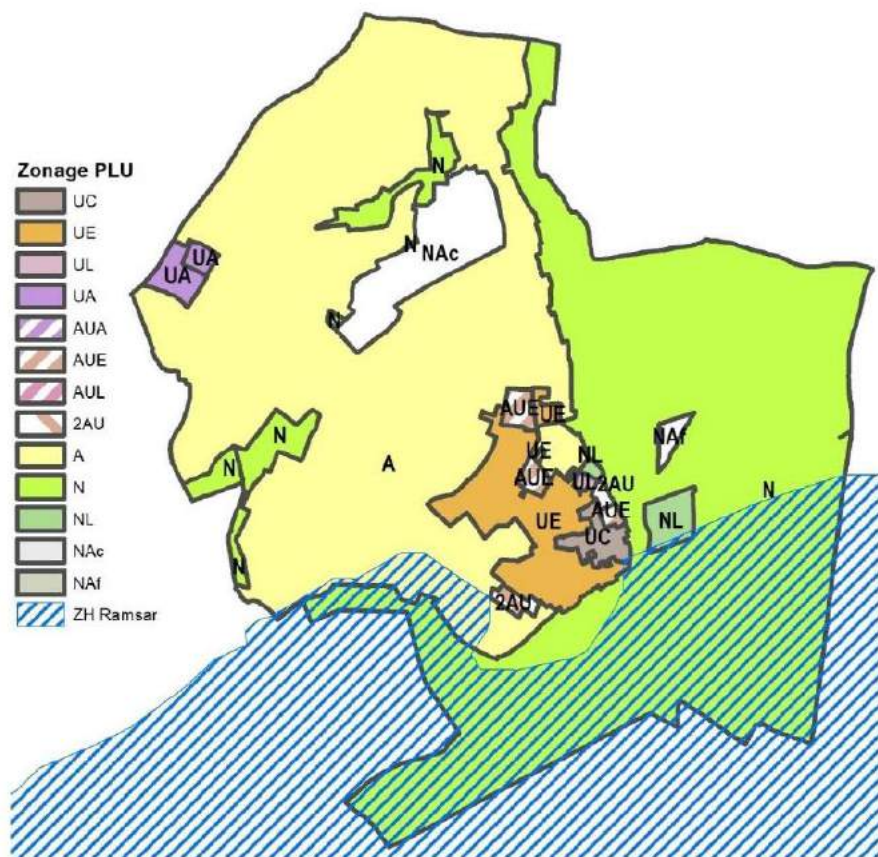
Tout comme le secteur Clos Neuf / Ville Baudet, le secteur a un rôle de transition entre l'espace urbanisé du centre bourg et l'espace agricole, sa densité est donc moins importante que les secteurs plus proches du centre ancien, elle est égale à 23 log/Ha.

SECTEUR DU COTTIN



En étudiant l'impact environnemental de ce secteur, il apparaît en bordure de la zone humide RAMSAR « Baie du Mont Saint Michel ». Il s'est posé la question de son impact.

ZONAGE DU PLU ET LA ZONE RAMSAR



Il a été décidé avec la commune de maintenir ce secteur d'extension urbaine selon les justifications suivantes :

- Le secteur n'est pas situé dans la zone humide RAMSAR, mais en bordure
- La zone humide RAMSAR a été mise en place dans ce secteur pour protéger les mairies de Dol-Chateaufneuf qui sont situés à près de 500m du site du projet (qui sont d'ailleurs également Natura 2000). Les parcelles adjacentes au site du projet sont davantage une zone tampon. Selon le SAGE Vilaine, aucune zone humide ne se trouve sur les parcelles adjacentes au site du projet, mais bien plus au sud ouest (500m).
- Les parcelles faisant partie de la zone humide RAMSAR et qui sont adjacentes au site de projet sont des parcelles agricoles cultivées
- L'OAP prévoit la création de haies ou d'alignements d'arbres au sud
- Les eaux usées du site du projet seront envoyées et traitées dans la STEP.

### La hiérarchisation des secteurs d'extension urbaine

La commune souhaite hiérarchiser les secteurs d'extension afin de pouvoir maîtriser le rythme d'urbanisation au fil des années. S'il n'y a pas de hiérarchisation, la commune risque d'urbaniser rapidement et de se retrouver en sous capacité d'équipements par rapport à l'arrivée de nouvelles populations.

La commune tient compte des capacités de disponibilité du foncier et programme la hiérarchisation suivante :

HIERARCHISATION DES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE



La hiérarchisation mise en place prend compte des logiques urbaines (desserte, proximité des polarités du centre bourg, ...), mais aussi des gestions de la maîtrise foncière (complexité foncière, difficultés d'acquisition).

#### 1AUE<sup>1</sup> Secteur Clos Neuf / Ville Baudet :

Le secteur est placé en 1AUE1 de par la gestion foncière du secteur. En effet un projet est à ce jour prêt à être déposé (2018), et les réseaux y sont déjà installés. La commune y voit donc une possibilité d'entamer son projet de développement.

#### 1AUE<sup>2</sup>-1AUE<sup>3</sup> Secteur Rue du Stade :

Ce secteur, étant très intéressant d'un point de vue urbain (proximité avec le centre bourg et les équipements), est placé en 1AUE2 et 1AUE3.

#### 1AUE<sup>4</sup> Secteur Domaine des Pray :

Ce secteur est aussi intéressant d'un point de vue urbain, mais rencontre des problèmes d'acquisition foncière. Il est logiquement placé en 1AUE4.

#### 2AUE Secteur du Cottin :

Le secteur est en extension du lotissement en cours de construction (2018). Il est placé en secteur 2AUE car il est le moins optimal d'un point de vue urbain, il n'est pas prioritaire à l'urbanisation dans le projet de développement communal.

Les secteurs 1AUE sont tous classés comme prioritaire pour l'urbanisation de la commune, néanmoins une hiérarchisation à ces secteurs a été réalisée. L'avantage de classer ces secteurs en 1AUE et non pas en 2AUE est qu'une modification du PLU permet de changer le classement des secteurs, alors que pour passer un secteur 2AUE en 1AUE, il faut réaliser une révision du PLU.

Le classement des secteurs 1AUE est conséquent dans le sens où une condition est instaurée : **l'urbanisation du secteur 1AUE<sup>x</sup> ne peut se faire tant que le secteur 1AUE<sup>x-1</sup>, ou une tranche à minima, n'est pas construit.**

Cela peut s'illustrer par un exemple :

Le secteur 1AUE<sup>2</sup> ne peut pas être urbanisé tant qu'au moins une tranche du secteur 1AUE<sup>1</sup> est urbanisée. Ayant des densités différentes, ces deux secteurs ne proposent pas la même offre de logements (habitat individuel ou habitat semi-collectif). Ça veut dire que la commune peut répondre aux demandes logements sur la commune avec une offre de logements diversifiée, en construisant de l'habitat individuel sur le secteur 1AUE<sup>1</sup> et de l'habitat semi collectif sur le secteur 1AUE<sup>2</sup>. Cette condition permet à la commune de réaliser son plan de développement tout en maintenant un contrôle sur le rythme de croissance.

La hiérarchisation des secteurs d'urbanisation a été réalisée pendant l'élaboration du PLU, en prenant compte des contextes et réalités foncières actuelles. Néanmoins le contexte foncier est amené à changer au fil des années, la hiérarchisation est donc modifiable par le biais d'une modification du PLU.

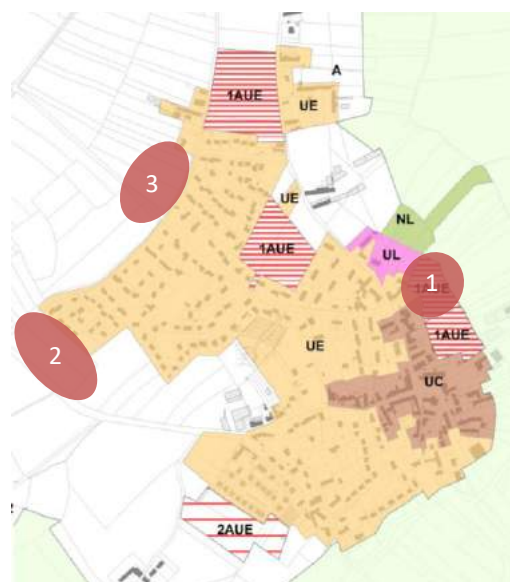
### B.3.2.2 Zone AUL

Selon les objectifs du DOO du SCoT, la commune peut avoir un maximum de 7 hectares d'extension urbaine dans son projet de développement (cf partie B.1.1). Ces 7 hectares comprennent l'habitat et les équipements publics.

Etant donné que les secteurs d'extension urbaine liés à l'habitat sont de 6,2 hectares, la commune souhaite disposer des 0,8 hectares restants pour déterminer un secteur d'extension pour un équipement ou plusieurs équipements qui pourraient être nécessaires, au vue du développement conséquent de la commune des dernières années (cf annexe 1A Diagnostic).

Pour déterminer le secteur d'extension AUL, plusieurs secteurs ont été pressentis.

SECTEURS D'IMPLANTATION D'UN NOUVEL EQUIPEMENT PUBLIC



Le secteur 1 a l'avantage d'être proche des polarités de la commune, mais c'est avant tout un secteur d'habitat privilégié.

Le secteur 2 est situé en entrée de ville à l'ouest, mais ne dispose pas de la proximité des autres équipements publics, ni de cheminements doux pour rejoindre le centre bourg.

Le secteur 3 est privilégié pour la zone AUL, il est en frange urbaine tout en étant proche des polarités, de plus il dispose de cheminements doux rejoignant le centre bourg.

Le secteur AUL est donc implanté à l'ouest du centre bourg, avec une surface de 7500m<sup>2</sup>.

LOCALISATION DU SECTEUR AUL



### 3.3 Les zones agricoles

Les zones agricoles représentent environ 43% du territoire communal, soit 281 hectares.

L'ensemble des bâtiments agricoles du territoire communal est placé en zone agricole. Par une volonté d'urbaniser et de densifier autour du centre bourg, les hameaux présents sur la commune sont placés en zone A.

### 3.4 Les zones naturelles

Les zones naturelles représentent environ 50% du territoire communal, soit 326 hectares.

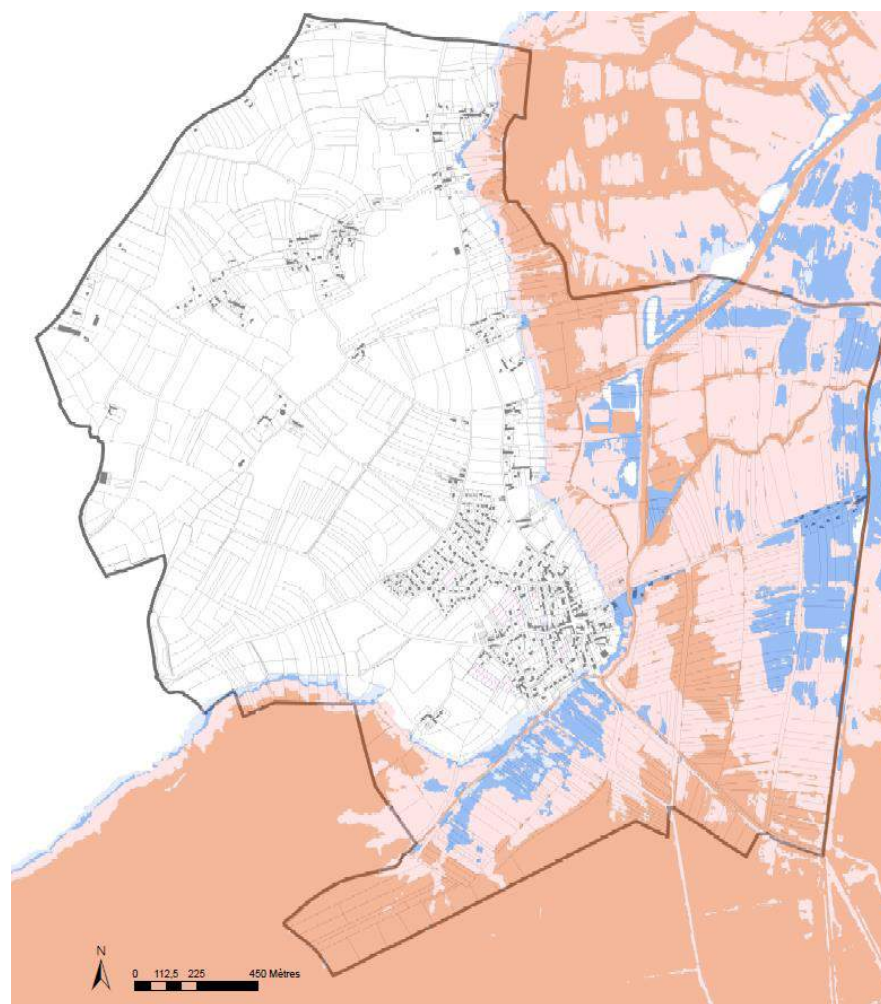
#### B.3.4.1 Zone N

Les zones N visent à préserver les réservoirs de biodiversité présents sur la commune de Saint Guinoux.

Les zones N contribuent également à préserver les cœurs des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du territoire. Elles permettent de maintenir, avec le concours de la protection mise en œuvre sur le maillage bocager d'intérêt, la trame verte et bleue du territoire.

La majeure partie de la zone N du territoire communal est justifiée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Submersion Marine (PPRSM), approuvé en 2016 (cf annexe 1C Diagnostic). Les zones d'incidences couvrent la grande partie Ouest du territoire communal.

INCIDENCES DU PPRSM SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



### B.3.4.2 Zone Nac et Naf

Les zones Nac et Naf correspondent à la carrière et activité de ferrailleur. Ce sont des espaces naturels constitués d'un paysage sensible à usage d'activité, où se trouvent certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone d'activité ou en zone urbaine.

LOCALISATION DES SECTEURS NAC ET NAF



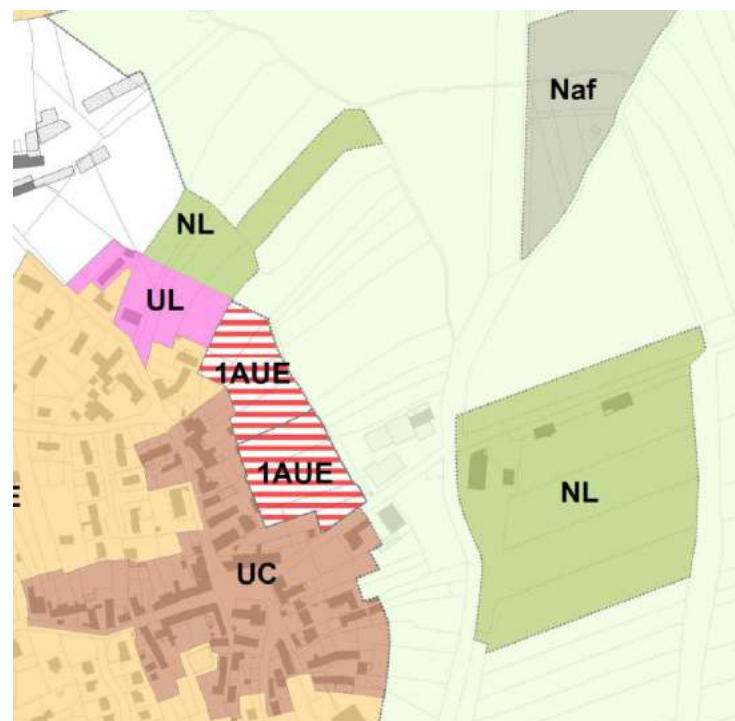
### B.3.4.3 Zone NL

Les zones NL correspondent à deux zones distinctes :

- La salle polyvalente, la maison des jeunes, le camping, les terrains sportifs situés à l'Est du centre bourg
- Le parc proche du centre bourg, il est idéalement situé car proche du pôle scolaire et la mairie.

Ces secteurs ne visent pas à être urbanisés, la commune souhaite conserver leur aspect loisirs et sportif.

LOCALISATION DES SECTEURS NL



## 4 NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

- Les éléments indiqués par les tirets sont les objectifs du PADD mis en œuvre par les dispositions règlementaires concernées.

### 4.1 Règlement des zones

#### B.4.1.1 Zones U

##### **Article 1 et article 2 : Usages et l'affectation des sols, constructions et activités**

- Maîtriser le rythme de croissance
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Maintenir une offre en commerces diversifiée
- Organiser la desserte des équipements
- Organiser les développements urbains au plus près des pôles d'attrait du bourg

##### En zone UC :

La définition des usages permet de répondre à la volonté d'engager un développement démographique et économique maîtrisé et équilibré, de par la destination à la fois habitat, mais aussi activités compatibles avec le voisinage, et notamment des commerces.

##### En zone UE :

Le secteur UE laisse la possibilité de constructions d'activités compatibles avec l'habitat.

##### En zone UA :

Cette zone permet le développement d'activités non compatibles avec le voisinage d'habitations. Le commerce de détail y est autorisé à condition d'être une activité secondaire liée à une activité de production sur place.

##### En zone UL :

Il s'agit simplement de laisser des possibilités de développer l'offre en équipements en cohérence avec les équipements existants.

##### **Article 3 : Volumétrie des constructions**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage

Les hauteurs définies permettent de s'assurer de l'intégration de l'urbanisation dans l'environnement paysager du bourg. Elles permettent d'éviter la construction de bâtiments hors d'échelle, en rupture avec la silhouette du bourg.

##### **Article 4 : Implantation des constructions**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage
- Organiser les développements urbains au plus près des pôles d'attrait du bourg

##### En zone UC :

Comme indiqué précédemment, ce secteur correspond au bâti ancien du bourg, qui s'implante en lien avec la rue, à l'alignement. Toujours dans un souci d'intégration urbaine, les règles d'implantation reprennent ce principe.

#### En zone UE :

L'objectif est que l'implantation des nouvelles constructions se fasse en cohérence avec les constructions existantes, par l'implantation dans la continuité tout en offrant les capacités de densification.

#### En zone UA :

L'implantation des constructions respectera une certaine distance avec la RD 76 et la RD 275, sauf cas particulier d'immeubles contigus selon un alignement, où l'implantation des constructions pourra se faire en prolongement d'un immeuble voisin pour garder l'harmonie de l'ensemble.

#### **Article 5 : Caractéristiques architecturales des façades, toitures ainsi que des clôtures**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage urbain et favoriser une cohérence d'ensemble.

Les dispositions concernant les clôtures ont pour objet d'éviter les éléments en rupture et tendre vers une harmonisation.

Concernant les constructions existantes, les dispositions diffèrent pour permettre de réhabiliter ces constructions en reprenant les caractéristiques architecturales originelles. De plus, il est souhaité la préservation si possible des façades en pierres.

#### En zone UC :

Le volume principal des constructions reprend les volumétries et aspect des constructions présentes sur ce secteur : toiture 2 pans symétriques avec pente entre 35 et 50°, toiture aspect ardoise naturelle, zinc ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet.

La volonté est de s'inscrire en harmonie avec le bâti ancien traditionnel.

#### En zone UE :

En secteur UE, les règles définies sont plus souples que celles de la zone UC, pour garantir la cohérence du bâti, puisque les caractéristiques architecturales des constructions existantes sur ces zones sont plus variées.

Seules les teintes restent un point important pour l'intégration des constructions dans le paysage. C'est pour cette raison que des teintes sont définies pour les façades du volume principal, pour garantir une harmonie d'ensemble du bourg.

#### **Article 6 : Performances énergétiques et environnementales**

- Inciter au développement des énergies renouvelables

La volonté est d'encourager la production d'énergies renouvelables sur la commune, notamment en zone AU, où la surface de toiture des bâtiments d'activités est importante.

#### **Article 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage
- Limiter et maîtriser les incidences du projet sur les espaces naturels

La volonté est de limiter le ruissèlement urbain, source de désordres hydrauliques en limitant l'imperméabilisation.

Dans un souci de valorisation du paysage urbain, les éventuels espaces de rétention devront disposer de mesures d'intégration paysagère.

### **Article 8 : Stationnement**

- Maintenir l'identité du territoire par la préservation de ses caractéristiques propres
- Renforcer l'accessibilité aux attraits touristiques
- Renforcer les liaisons douces entre le bourg et les hameaux
- Limiter et maîtriser les incidences du projet sur les espaces naturels

#### En zone UC :

Les dispositions en termes de stationnement ne s'appliquent pas aux changements de destination afin de préserver le bâti ancien.

Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

#### En zone UE :

Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour favoriser la perméabilité des sols, les stationnements non couverts pourront bénéficier d'un revêtement poreux.

Il y a possibilité de minorer le nombre de stationnements imposé selon des règles particulières.

#### En zone UL :

La mutualisation est encouragée, le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des règles spécifiques au stationnement vélos sont imposées.

### **Article 9 : Desserte par les voies publiques ou privées**

- Protéger la population des risques

La volonté est d'assurer un accès à chaque terrain constructible, afin de garantir l'accès aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

### **Article 10 : Desserte par les réseaux**

- Optimiser et gérer le développement des réseaux

La volonté est de s'assurer d'une desserte optimale des futures urbanisations et constructions.

#### **B.4.1.2 Zones AU**

En zone AUE, le règlement reprend les principes de la zone UE.

En zone AUA, le règlement reprend les principes de la zone UA.

En zone AUL, le règlement reprend les principes de la zone UL.

En zone 2AU, les dispositions ont uniquement pour objectif de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieures de la zone.

### B.4.1.3 Zones A

#### **Article 1 et article 2 : Usages et l'affectation des sols, constructions et activités**

- Diminuer le rythme de la consommation foncière pour préserver les terres agricoles
- Concilier l'évolution du bourg avec le maintien des possibilités d'évolution des activités agricoles.

Les activités agricoles peuvent librement s'implanter et se développer sur les zones agricoles. En dehors de ces activités, seules les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants sont autorisées.

Toutes les occupations et affectations des sols sont conditionnées : « à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

#### **Article 3 : Volumétrie des constructions**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage

#### **Article 4 : Implantation des constructions**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage
- Concilier l'évolution du bourg avec le maintien des possibilités d'évolution des activités agricoles.

Des distances d'éloignement avec les exploitations agricoles sont imposées aux tiers à l'agriculture.

Pour éviter le mitage des espaces agricoles, l'implantation des habitations agricoles est également réglementée.

#### **Article 5 : Caractéristiques architecturales des façades, toitures ainsi que des clôtures**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage

#### **Article 6 : Performances énergétiques et environnementales**

- Inciter au développement des énergies renouvelables

#### **Article 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage
- Limiter et maîtriser les incidences du projet sur les espaces naturels

#### **Article 8 : Stationnement**

- Maintenir l'identité du territoire par la préservation de ses caractéristiques propres
- Limiter et maîtriser les incidences du projet sur les espaces naturels

#### **Article 9 : Desserte par les voies publiques ou privées**

- Protéger la population des risques

La volonté est d'assurer un accès à chaque terrain constructible.

#### **Article 10 : Desserte par les réseaux**

- Optimiser et gérer le développement des réseaux

La volonté est de s'assurer d'une desserte optimale des constructions.

#### B.4.1.4 Zones N

##### **Article 1 et article 2 : Usages et l'affectation des sols, constructions et activités**

- Maintenir l'identité du territoire par la préservation de ses caractéristiques propres
- Limiter et maîtriser les incidences du projet sur les espaces naturels
- Anticiper le devenir de la carrière

##### En zone N :

Toutes les occupations et affectations des sols sont conditionnées : « à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière, la qualité paysagère du site ou l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques ».

Toutes les occupations et affectations des sols doivent respecter le Plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) du Marais de Dol.

##### En zone Nac :

Toutes les occupations et affectations des sols sont soumises à des conditions en rapport avec l'exploitation de la carrière.

##### En zone Naf :

Toutes les occupations et affectations des sols sont soumises à des conditions en rapport avec l'activité de ferrailleur.

Toutes les occupations et affectations des sols doivent respecter le Plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) du Marais de Dol.

##### **Article 3 : Volumétrie des constructions**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage

##### **Article 4 : Implantation des constructions**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage
- Concilier l'évolution du bourg avec le maintien des possibilités d'évolution des activités agricoles.

Des distances d'éloignement avec les exploitations agricoles sont imposées aux tiers à l'agriculture.

##### **Article 5 : Caractéristiques architecturales des façades, toitures ainsi que des clôtures**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage

##### **Article 6 : Performances énergétiques et environnementales**

- Inciter au développement des énergies renouvelables

##### **Article 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage
- Limiter et maîtriser les incidences du projet sur les espaces naturels

##### **Article 8 : Stationnement**

- Maintenir l'identité du territoire par la préservation de ses caractéristiques propres
- Limiter et maîtriser les incidences du projet sur les espaces naturels

Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

#### En zone NL :

Les aires naturelles de stationnement ne doivent pas être réalisées sous aménagement lord et correspondent aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques.

#### **Article 9 : Desserte par les voies publiques ou privées**

- Protéger la population des risques

La volonté est d'assurer un accès à chaque terrain constructible.

#### **Article 10 : Desserte par les réseaux**

- Optimiser et gérer le développement des réseaux

La volonté est de s'assurer d'une desserte optimale des futures urbanisations et constructions.

## **4.2 Autres dispositions règlementaires**

### **B.4.2.1 Emplacements réservés**

Tout comme pour les liaisons inscrites au sein des OAP, les emplacements réservés pour des chemins et desserte s'inscrivent dans le maillage global de la commune. La commune compte en tout onze emplacements réservés (cf. 4B Règlement graphique) :

- Six créations de voies douces
- Deux créations d'accès
- Un élargissement de voie
- Une extension pour équipement scolaire et périscolaire
- Une possible extension du cimetière

### **B.4.2.2 Secteurs de mixité sociale**

Pour plus de lisibilité des objectifs en termes de mixité sociale, des secteurs de mixité sociale ont été définis au titre de l'article L151-15. Ces secteurs correspondent aux secteurs soumis à OAP.

### **B.4.2.3 Espaces Boisés Classés**

Les boisements identifiés ont fait l'objet d'une prise en compte et d'une protection par l'intermédiaire du dispositif des EBC (cf. 4A Règlement graphique).

### **B.4.2.4 Éléments environnement**

Les zones humides et les cours d'eau ont fait l'objet d'une retranscription graphique dans le zonage règlementaire (cf. 4A Règlement graphique). Leur préservation est assurée par des documents supra-communaux (Règlement du SAGE Bassin côtier de la région de Dol,

SDAGE Loire Bretagne, code de l'environnement (Art. R.214-1 et suivants)).

Concernant les arbres identifiés, il a été retenu d'identifier les arbres présents sur le centre-bourg qui ont un intérêt paysager particulier et qui, même si certains sont localisés sur des espaces privés, participent à la qualité des perceptions d'ensemble du bourg.

#### **B.4.2.5 Éléments de patrimoine**

Plusieurs éléments de patrimoine ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. 4A Règlement graphique). Cette identification entre dans l'orientation du PADD «Maintenir l'identité du territoire par la préservation de ses caractéristiques propres». Elle est nécessaire pour s'assurer d'une réelle préservation des éléments les plus caractéristiques, qui participent à l'identité de la commune : ensembles bâtis, construction remarquable, petit patrimoine, murs.

#### **B.4.2.6 Bâtiments pouvant changer de destination en zones N et A**

Au titre de l'article L151-11, le règlement peut désigner 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. 4A Règlement graphique).

Pour désigner ces bâtiments, un travail de terrain important a été mené.

Les bâtiments concernés ont été désignés sur base des critères suivants :

- Bâtiment qui n'a pas déjà fait l'objet d'un changement de destination en habitation ou bâtiment présentant un intérêt remarquable,
- Bâtiment ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial : bâti en terre ou en pierres notamment.

## 5 COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP

Les dispositions du règlement et des OAP sont complémentaires dans le sens où le règlement définit l'ensemble des règles en termes d'usages, d'implantation du bâti, de volumétrie et de caractéristiques architecturales, de stationnement, de traitement environnemental et enfin d'équipements et réseaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent l'organisation de la desserte, pour qu'elles soient organisées en continuité des chemins et voies existants en périphérie du secteur.

Elles précisent également le programme pour s'assurer d'une densité minimale.

Enfin, elles permettent une meilleure préservation de la qualité paysagère et environnementale par la prescription de recul par rapport aux boisements, des prescriptions localisées en termes de plantation ou encore des prescriptions en termes de traitement des limites séparatives.

## 6 PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

### ➤ Consommation foncière

Le PLU, approuvé depuis 2007, a connu une consommation foncière de 12,4 hectares des espaces agricoles. Le projet de développement de la commune propose une consommation foncière réduite de 44% par rapport à 2007, correspondant à 7 hectares.

### ➤ Prise en compte de la trame verte et bleue

Le projet de PLU retenu a intégré une démarche d'évaluation environnementale notamment en portant une analyse sur les secteurs de projet (visite des sites, caractérisation du bocage, insertion environnementale) et en veillant au respect et à la prise en compte des enjeux environnementaux du territoire (bocage, cours d'eau, zones humides, etc.). Il constitue un projet de territoire qui offre une intégration des enjeux environnementaux majeurs du territoire tout en permettant un développement raisonné de l'urbanisation et une réponse mesurée aux objectifs de la collectivité.

## **7 DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

### **7.1 Densification des espaces bâtis**

Sur le plan de zonage, une partie des zones à urbaniser a été définie en densification de l'enveloppe bâtie du bourg.

Sur la majeure partie de ces zones, des OAP ont été définies.

Ces dernières favorisent la densification en permettant de s'assurer qu'un nombre de logements minimal sera accueilli, évitant ainsi des constructions au coup par coup sur de grandes parcelles.

La densité minimale définie est de 24 logements à l'hectare, ce qui est supérieur aux densités constatées sur le tissu urbain existant.

### **7.2 Limitation de la consommation d'espaces**

La surface des zones à urbaniser a été définie pour répondre aux besoins, que ce soit en termes de prévisions démographiques comme économiques.

Une partie des besoins en surface urbanisable a été définie au sein même de l'enveloppe des espaces bâtis, évitant ainsi une consommation excessive d'espaces.

Par ailleurs, les développements ont été priorités sur ces espaces.

## PARTIE C. INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

D'après l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2, et au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de son approbation. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans ce but, l'objectif du présent chapitre est de proposer des indicateurs de suivi.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer les transformations impliquées par les dispositions du document, et le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer. Il doit aussi être raisonnablement simple à mettre en œuvre, et suffisamment bien défini.

Objectif	Indicateurs
Maintenir l'identité du territoire par la préservation de ses caractéristiques	CF. Indicateurs issus de l'évaluation environnementale
Engager un développement démographique et économique maîtrisé et équilibré	<input type="checkbox"/> Nombre de logements autorisés par an depuis l'approbation du plan
	<input type="checkbox"/> Nombre d'habitants
	<input type="checkbox"/> Taux de croissance annuel moyen depuis l'approbation du plan
	<input type="checkbox"/> Répartition et évolution par typologie des résidences principales de la commune
	<input type="checkbox"/> Répartition et évolution de la population par tranche d'âge
Conforter le rôle et les qualités du centre-bourg	<input type="checkbox"/> Evolution du nombre d'emplois sur la commune
	<input type="checkbox"/> Nombre de créations d'entreprises
	<input type="checkbox"/> Evolution des surfaces agricoles : SAU, surfaces déclarées à la PAC
	<input type="checkbox"/> Autorisations d'urbanisme délivrées pour des activités agricoles
	<input type="checkbox"/> Pérennité et qualité des cheminements entre le canal et le bourg
Renforcer l'intégration de l'urbanisation dans l'environnement paysager et naturel	<input type="checkbox"/> Evolution des commerces dans le bourg : nombre, fonctions
	<input type="checkbox"/> Pérennité des équipements existants
	<input type="checkbox"/> Nouveaux équipements
	<input type="checkbox"/> Nouveaux espaces publics et fonctions : mise en valeur d'équipements, lieu de rencontre
Optimiser les déplacements et développer les modes alternatifs à la voiture	CF. Indicateurs issus de l'évaluation environnementale
Engager un aménagement du territoire économe en espace et en ressources	<input type="checkbox"/> Evolution de la capacité et de la fréquentation de l'aire de covoiturage
Garantir la collecte et l'évacuation des eaux pluviales jusqu'aux exutoires, tout en maîtrisant la qualité et les débits rejetés au milieu naturel	<input type="checkbox"/> Surface urbanisée en extension
	<input type="checkbox"/> Densité des opérations d'aménagement
	CF. Indicateurs issus de l'évaluation environnementale

## Indicateurs issus de l'évaluation environnementale

Milieux naturels et biodiversité / Espaces agricoles
❖ Surface boisée à l'échelle communale
❖ Superficie des espaces boisés classés (EBC)
❖ Surface nouvellement défrichée, nouvellement plantée (par mesures compensatoires)
❖ Linéaire de haies bocagères sur le territoire, Linéaire de haies protégées au titre de la loi Paysage
❖ Linéaire de haies nouvellement plantées, nouvellement défrichées
❖ Surface de zones humides
❖ Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées, supprimées, renaturées
❖ SAU Totale sur la commune
❖ Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune / utilisant des terres sur la commune
❖ Surface agricole consommée au cours de la durée du PLU

Ressources naturelles (sol, eau, énergie)
❖ Nombre d'abonnés en AEP
❖ Charge reçue de la STEP / Charge résiduelle de traitement
❖ Nombre d'habitations raccordées au réseau collectif / non raccordées au réseau collectif (ANC)
❖ Evolution du nombre d'ANC
❖ Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
❖ Nombre de logements basse-consommation/passifs
❖ Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).

Risques naturels et technologiques
❖ Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (Etat)
❖ Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune
❖ Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)
❖ Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires

Nuisances et pollutions (pollutions atmosphériques, déchets, ...)
❖ Gisement d'ordures ménagères résiduelles collecté pour la commune
❖ Quantité annuelle de déchets ménagers résiduels produits par habitants
❖ Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution
❖ Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif