

PLAN LOCAL D'URBANISME



➡ Rapport de présentation

- Révision : accord pour approbation le 4 décembre 2017 par le Conseil Municipal, et approbation le 14 décembre 2017 par le Conseil Communautaire

AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02.99.26.15.95
contact@ameter.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	4
1.1 L'objet du Plan Local d'Urbanisme	5
1.2 Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme	6
1.3 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme	7
1.4 Le contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	11
1.5 Les modalités de concertation	12
1.6 Lexique des abréviations utilisées	13
2. RESUME NON TECHNIQUE DU RAPPORT DE PRESENTATION	16
2.1 Diagnostic du territoire	17
2.2 Orientations et mise en œuvre du PLU	25
2.3 Incidences des orientations du PLU sur l'environnement	28
2.4 Les indicateurs de suivi	31
3. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE	34
3.1 Méthode générale	35
3.2 Analyse par thèmes	37
4. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	41
4.1 Présentation	44
4.2 Données socio-économiques	46
4.3 Les équipements	69
4.4 Etat initial de l'environnement	70
4.5 Risques et nuisances	126
4.6 Le paysage	134
4.7 Urbanisme	144
4.8 Bilan du POS et perspectives d'évolution	164
4.9 Recensement des dispositions législatives, règlementaires et supra-communales	173

5. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU	196
5.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	197
5.2 Stratégie réglementaire générale	201
5.3 Compatibilité et conformité du PLU avec des normes législatives et réglementaires supérieures et les documents supra-communaux	222
6. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	245
6.1 Perspectives d'évolution probable sans mise en œuvre du PLU	246
6.2 Les « solutions de substitution raisonnables »	250
6.3 Evaluation des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser	251
7. LES INDICATEURS DE SUIVI	263
7.1 Principe adopté	265
7.2 Consommation des espaces	266
7.3 Environnement	267
7.4 Urbanisme et population	269

1. INTRODUCTION

SOMMAIRE DU CHAPITRE

1. INTRODUCTION	4
1.1 L'objet du Plan Local d'Urbanisme	5
1.2 Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme	6
1.3 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme	7
1.3.1 Le Rapport de présentation	7
1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	8
1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
1.3.4 Le Règlement et le Plan de zonage	9
1.3.5 Les Annexes	9
1.4 Le contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	11
1.4.1 Historique du POS	11
1.5 Les modalités de concertation	12
1.6 Lexique des abréviations utilisées	13

1.1 L'OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et réglemente l'utilisation des sols de la Commune.

Les objectifs exprimés par la Collectivité qui ont conduit à la révision du Plan d'Occupation des Sols actuel pour passer en Plan Local d'Urbanisme ont été définis lors de la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2014 :

- **doter la ville des équipements et infrastructures adaptées à ses besoins,**
- **développer l'habitat avec une densification renforcée,**
- **préserver le milieu et l'activité agricoles,**
- **préserver les milieux naturels et les biodiversités,**
- **faciliter les déplacements doux,**
- **fixer les règles de construction favorisant le développement de bâtiments respectueux de l'environnement et énergétiquement performants,**
- **disposer d'un document d'urbanisme à l'échéance de la caducité du POS.**

Une mise à jour des documents s'impose également par rapport à l'évolution législative depuis le dernier POS :

- la loi « Solidarité et renouvellement urbain » (SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003,
- les dispositions de la Loi d'Aménagement et d'Urbanisme,
- la loi du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux,
- les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- les dispositions des lois "Grenelle" I et II : loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement » du 3 août 2009 ; loi portant « engagement national pour l'environnement » (ENE) du 12 juillet 2010,
- la loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- ...

Le code de l'urbanisme a fait l'objet d'une recodification qui est entrée en application au 1^{er} janvier 2016. Cette mesure s'impose aux communes pour la partie législative, mais pas pour la partie réglementaire si la révision du PLU a été lancée avant le 1^{er} janvier 2016. La ville de Bédée l'ayant prescrite avant cette date, n'a pas cette obligation. Néanmoins, la commune a fait le choix par délibération du conseil municipal du 25 avril 2016 d'appliquer le nouveau code de l'urbanisme dans ses parties législative et réglementaire.

Nota : dans le présent Rapport de présentation et sauf mention particulière, toute référence à un article de loi se réfère au Code de l'urbanisme.

1.2 LE CADRE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.

Article L. 101-1 du Code de l'urbanisme.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.3 LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.3.1 Le Rapport de présentation

Article L. 151-4 du Code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

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

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

Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables 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 orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle 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. »

La commune de Bédée ne dispose pas de Natura 2000 et n'est pas commune littoral. L'évaluation environnementale du PLU a donc fait l'objet d'une demande au « cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Dans sa décision en date du 21 juillet 2016, la MRAe a jugé nécessaire que le PLU fasse l'objet d'une évaluation environnementale notamment au travers 4 thèmes :

- les extensions urbaines et la trame verte et bleue,
- le confortement de la conurbation Bédée/Pleumeleuc et les lisières paysagères,
- le principe d'un contournement routier,
- les futures mesures de protection pour le forage de Tizon.

Le Rapport de présentation du PLU doit respecter l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

Article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

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

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

1.3.4 Le Règlement et le Plan de zonage

Article L. 151-8 du Code de l'urbanisme.

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Article L. 151-9 du Code de l'urbanisme.

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Article L. 151-10 du Code de l'urbanisme.

« Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

1.3.5 Les Annexes

Article L. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

Article R. 151-51 du Code de l'urbanisme.

« Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53. »

Article R. 151-52 du Code de l'urbanisme.

« Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- 15° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13. »

Article R. 151-53 du Code de l'urbanisme.

« Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;
- 11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement. »

1.4 LE CONTEXTE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.4.1 Historique du POS

La commune de Bédée a **élaboré son Plan d'Occupation des Sol (POS) le 10 mars 1982**. Ce document a connu plusieurs évolutions :

- Modifié le 27 juillet 1984
- Modifié le 25 juillet 1986
- Modifié le 27 juillet 1989
- **Révisé le 27 novembre 2000**
- Modifié le 17 décembre 2001
- Modifié le 20 janvier 2003
- Modifié le 15 décembre 2003
- 3 révisions simplifiées le 21 février 2005
- Modifié le 4 juillet 2005
- Mis à jour le 1^{er} août 2006
- Modifié le 10 décembre 2007
- Révision simplifiée le 7 juillet 2008
- Modifié le 04 juillet 2011
- Modifié le 12 octobre 2011
- Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 07 juillet 2011 (DUP)
- Modifié le 23 avril 2012
- Modifié le 10 septembre 2012
- Modification simplifiée le 17 décembre 2012
- Modification simplifiée le 2 septembre 2013

Le 15 décembre 2014, la commune lance la révision du POS en PLU.

1.5 LES MODALITES DE CONCERTATION

Le Conseil Municipal dans sa délibération du 15 décembre 2014 prévoit de retenir les modalités de concertation pour la révision du POS en PLU suivantes :

- des réunions publiques (générales et / ou thématiques),
- l'exposition régulière de panneaux thématiques au fur et à mesure de l'avancement de la révision,
- la mise en ligne continue sur le site internet, dans une rubrique dédiée à la révision du PLU, des panneaux thématiques et d'extraits des études au fur et à mesure de leur avancement,
- la mise à la disposition du public d'un registre de concertation et un lien depuis le site internet www.ville-bedee.fr pour recueillir les avis et observations du public,
- la publication d'articles dans les supports de communication de la collectivité et dans la presse locale,
- Une / des permanence(s) de l'adjoint référent.

1.6 LEXIQUE DES ABREVIATIONS UTILISEES

ALUR	Accès au Logement et Urbanisme Rénové
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
ENE	Engagement National pour l'Environnement
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
HAP	Hypothèses d'Aménagement et de Programmation
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAC	Porter A Connaissance
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personne Publique Associée
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
STECAL	Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
UH	Urbanisme et Habitat
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé

2. RESUME NON TECHNIQUE DU RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE DU CHAPITRE

2. RESUME NON TECHNIQUE DU RAPPORT DE PRESENTATION	16
2.1 Diagnostic du territoire	17
2.1.1 Présentation	17
2.1.2 Données démographiques et socio-économiques	17
2.1.3 L'agriculture	18
2.1.4 Les équipements	18
2.1.5 Etat initial de l'environnement	18
2.1.6 Climat et air	21
2.1.7 L'énergie	21
2.1.8 Géologie	21
2.1.9 Risques et nuisances	21
2.1.10 Le paysage	21
2.1.11 Urbanisme	22
2.1.12 Bilan du POS et perspectives d'évolution	24
2.1.13 Recensement des dispositions législatives, réglementaires et supra-communales	24
2.2 Orientations et mise en œuvre du PLU	25
2.2.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	25
2.2.2 Stratégie réglementaire générale	25
2.2.3 Compatibilité et conformité du PLU avec des normes législatives et réglementaires supérieures et les documents supra-communaux	26
2.3 Incidences des orientations du PLU sur l'environnement	28
2.3.1 Perspectives d'évolution probable sans mise en œuvre du PLU	28
2.3.2 Les « solutions de substitution raisonnables »	28
2.3.3 Evaluation des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser	28
2.4 Les indicateurs de suivi	31

Introduction

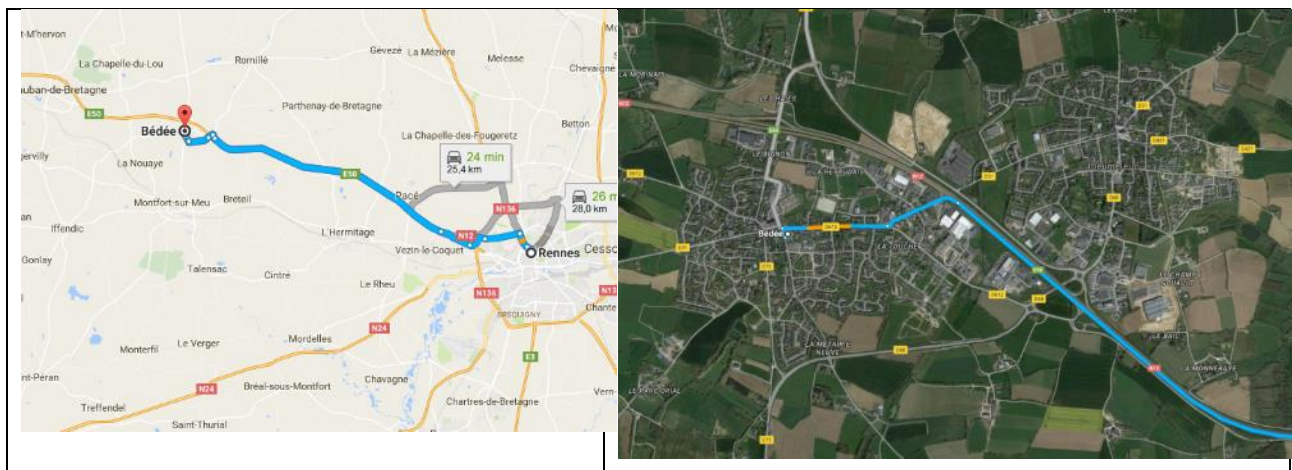
Ce résumé non technique, destiné à un large public, résume en quelques pages le contenu du Rapport de présentation du PLU de Bédée.

En effet, l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le Rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale comprend « un résumé non technique des éléments précédents ».

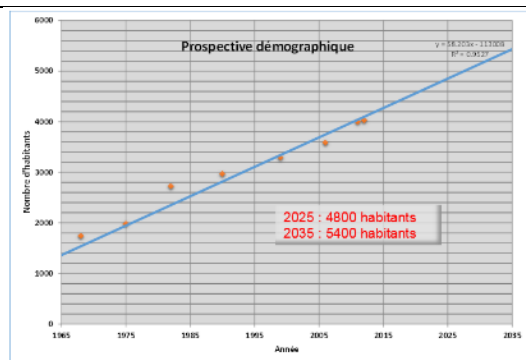
2.1 DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.1.1 Présentation

BÉDÉE est une commune d'Ille-et-Vilaine, traversée par la RN 12 (BREST-RENNES) et située à 25 km de Rennes. Le territoire communal est de 3 952 hectares. La zone urbaine de Pleumeleuc se situe immédiatement au Nord de la RN 12

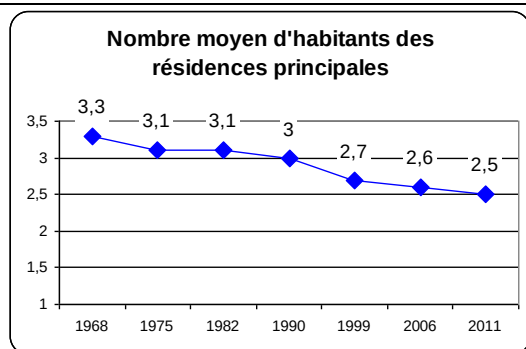


2.1.2 Données démographiques et socio-économiques



La population de Bédée était de 4058 habitants en 2013.

Depuis 1968 cette population croît régulièrement au rythme de 50 habitants par an en moyenne, principalement par l'accueil de nouveaux habitants. Selon une perspective « au fil de l'eau », si ce rythme de croissance se poursuit, la population dépasserait légèrement les 5 000 habitants dans une quinzaine d'années.



Parallèlement, il y a eu une diminution de la taille des familles, une augmentation de la taille des logements et une diminution du nombre moyen d'habitants par logement.

Le parc de logements, en constante augmentation est largement dominé par le logement individuel (86% en 2001).

Selon l'INSEE, Bédée comptait, toutes activités confondues, plus de 350 établissements actifs générant environ 950 postes salariés. En termes d'établissements, le secteur le plus représenté est de loin, celui du commerce, du transport et des services, suivi par le pôle administration, enseignement, santé et action sociale. Le taux de chômage est bas. Plus de 80% des actifs travaillent hors de Bédée.

2.1.3 L'agriculture

L'agriculture a une place très importante, il existe de nombreux sites d'exploitations répartis sur l'ensemble de territoire communal. L'agriculture est tournée d'abord vers l'élevage laitier.

Comme ailleurs on assiste à une diminution du nombre d'exploitations accompagnée de l'augmentation de la taille des exploitations et une professionnalisation (augmentation des structures par rapport aux exploitations individuelles.) Notons qu'en termes d'emploi direct, l'agriculture ne représente plus que 2 à 3 % des emplois de la commune.

2.1.4 Les équipements

Bédée dispose de l'ensemble des équipements et services :

Petite enfance : une halte-garderie parentale et un réseau d'assistantes maternelles, (une maison des assistantes maternelles).

Ecoles : Deux établissements publics et un établissement privé scolarisent les enfants de la maternelle à l'élémentaire. Les collèges publics et privés les plus proches sont ceux de Montfort-sur-Meu et Montauban de Bretagne. Les lycées les plus proches sont celui de Montfort sur Meu pour le public et celui de Montauban de Bretagne pour le privé.

Equipements sportifs : Les principaux équipements sportifs, qui se trouvent entre le centre bourg et les zones artisanales sont un stade (stade Edmond Blanchet) avec 4 terrains de foot dont un stabilisé, un terrain multisports, une salle de tennis et un tennis extérieur, un complexe sportif évolutif couvert (COSEC) avec une salle attenante (dite « salle de ping-pong »).

Equipements culturels : La bibliothèque municipale est le principal équipement culturel de Bédée. Une salle polyvalente se situe au sein du Stade Edmond Blanchet, et il y a une salle au centre social d'une plus petite capacité. Une médiathèque confortée d'un pôle culturel ouvrira à l'automne 2018.

Structures d'accueil des personnes âgées : Une réflexion est en cours autour de l'accueil des personnes âgées (EHPAD, logements adaptés).

2.1.5 Etat initial de l'environnement

2.1.5.1 RELIEF

Le relief de Bédée est caractérisé par des pentes moyennes de 1% (relief très doux). Le point culminant est 120 m, au Nord, le point le plus bas vers 35 m, au Sud de la commune.

L'orientation dominante des pentes est vers le sud, ce qui est favorable aux bâtiments bioclimatiques et à l'énergie solaire

2.1.5.2 EAU- HYDROLOGIE

Le territoire de Bédée se trouve en totalité sur le bassin de la Vilaine et le sous bassin du Meu. Le réseau hydrographique comprend principalement **Le Garun** et **La Vaunoise**.

Ce réseau hydrographique principal est complété par de nombreux petits cours d'eau secondaires qui ont fait l'objet d'un inventaire exhaustif.

Le territoire de Bédée est ainsi concerné par 4 masses d'eau de cours d'eau : une masse d'eau qui concerne la majorité du territoire (le Garun et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Meu), une

masse d'eau qui concerne une partie assez importante du territoire à l'est (La Vaunoise depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Meu) et deux masses d'eau secondaires.

Le périmètre de protection éloigné du captage de Tizon couvre une trentaine d'hectares sur la commune de Bédée. L'arrêté préfectoral est ancien, les futures mesures de protection ne sont pas actuellement disponibles.

2.1.5.3 FAUNE, FLORE, MILIEUX REMARQUABLES

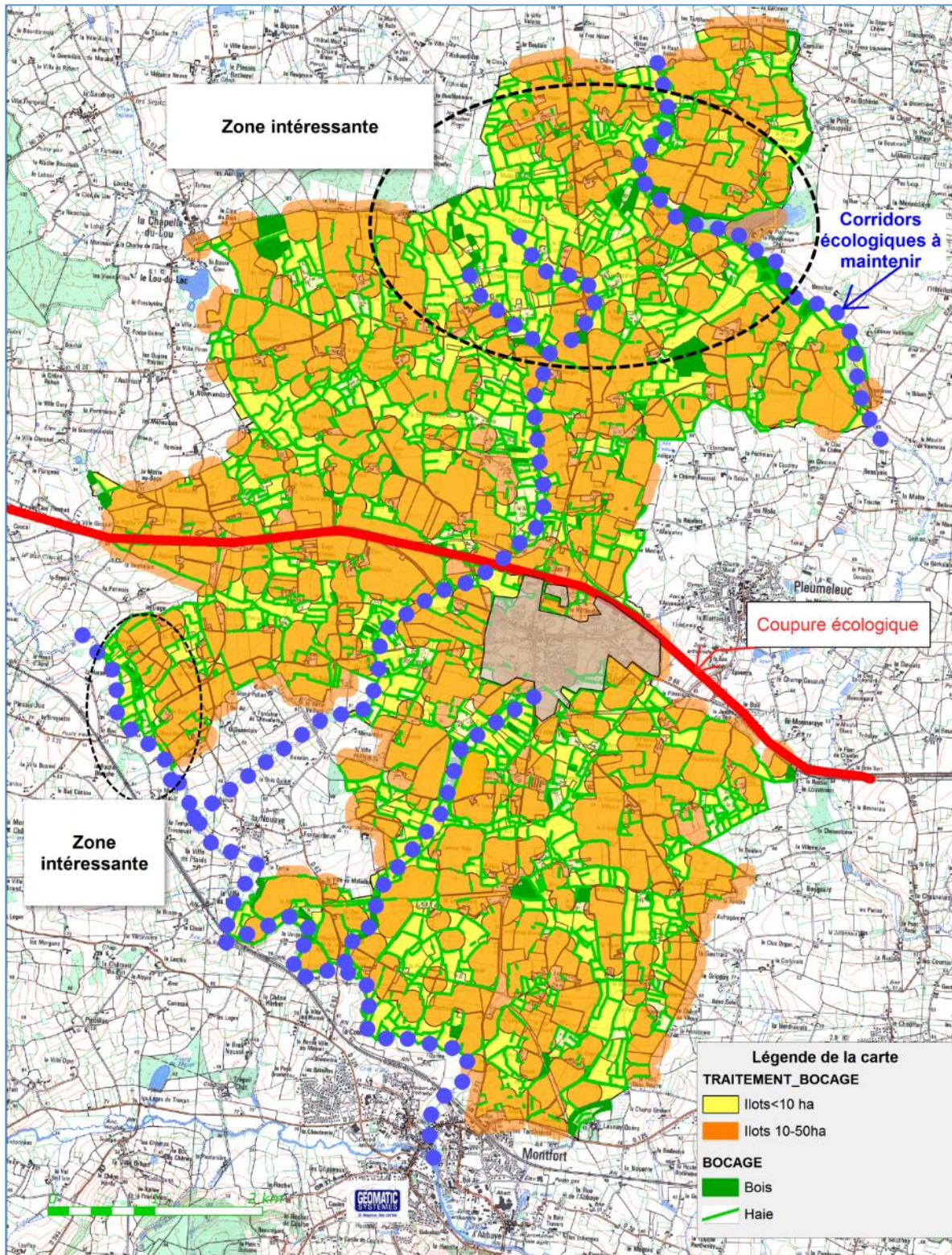
La commune ne comporte ni zone d'inventaire ni zone de protection au titre de la faune et de la flore. Le site Natura 2000 le plus proche est à 10 km au Nord dans un autre bassin versant (étang du canal d'Ille-et-Rance). La commune se situe dans une zone pauvre (faible perméabilité) au niveau de la trame verte régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

Les milieux naturels non agricoles sont peu nombreux, ils sont principalement constitués de bois et de taillis qui occupent une surface très restreinte, 73 hectares seulement, soit 1,9 % de la surface communale totale. Il s'agit essentiellement de bois de feuillus (chêne, châtaignier, hêtre) et de peupleraies, ces dernières étant généralement implantées près des cours d'eau.

Au sein des zones agricoles, de nombreuses haies représentant une longueur cumulée d'environ 267 km ont été relevées. La longueur moyenne de haie est de 85 mètres par hectare de surface agricole ce qui constitue un bon maillage, d'autant plus que près de la moitié du linéaire sont des haies qui ont trois connexions avec une autre haie ou un autre élément du bocage.

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2015. 355 ha environ ont été recensés. Les prairies humides améliorées forment l'habitat le plus représenté sur le territoire communal (environ 50%). Les prairies naturelles sont elles aussi bien représentées sur la commune (environ 25 %).

La trame verte et bleue est constituée par des zones réserves (espaces boisés importants) reliées entre elles par un bocage malheureusement mal connecté. Les vallées sont occupées de zones humides, souvent bordées de bois ou de talus boisés qui assurent leur protection.



2.1.6 Climat et air

La pluviométrie est l'une des plus faibles de Bretagne. Elle est répartie sur toute l'année mais on note cependant un minimum bien marqué en juillet et août, ainsi qu'en avril. Les températures moyennes maximales sont peu élevées; elles dépassent à peine 24 °C pendant les mois d'été. Les mois les plus froids sont janvier, février mars et décembre. Pendant ces mois, les gelées sont assez fréquentes (6 à 9 jours de gel).

L'association Air Breizh est l'organisme agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. « *Malgré une exposition favorable aux vents d'ouest et l'absence de sites industriels fortement émetteurs de polluants, la Bretagne ne bénéficie pas d'un air exempt de toute pollution ou d'un air plus sain que dans des régions analogues. Deux polluants dépassent ou sont proches des valeurs limites réglementaires, principalement dans les grandes agglomérations bretonnes : ce sont le dioxyde d'azote (NO2) et les particules fines (PM10) »*

La RN 12 génère une pollution spécifique au dioxyde d'azote.

2.1.7 L'énergie

Il n'y a pas de Zone de Développement Eolien (ZDE) sur le territoire. Les sources d'énergie renouvelable sont le solaire (photovoltaïque ou thermique) et le bois (bois bûche et chaufferie).

2.1.8 Géologie

Le territoire de Bédée est majoritairement occupé par des formations schisteuses briovériennes souvent très altérées. Ceci explique l'importance des constructions en terre (pisé) dans l'habitat rural traditionnel.

2.1.9 Risques et nuisances

La commune de Bédée est intégrée dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Meu et du Garun. Le risque est géographiquement limité et situé en dehors du pôle urbain.

Les axes de circulation RN 12, RD 68 et 72 génèrent un risque de transport de matières dangereuses, la RN 12 et la voie ferrée génèrent des nuisances sonores.

La commune est concernée le risque rupture de digue au niveau de l'étang de la Perronnaye qui se trouve au nord du territoire, en limite avec la commune de Romillé.

Par ailleurs, la commune de Bédée est traversée par le gazoduc Orgères Belle-Etoile-Caulnes pour lequel GRTGaz a défini une zone de danger.

2.1.10 Le paysage

Le territoire communal est constitué de vastes plateaux cultivés interrompus par les vallées.

Les plateaux cultivés sont façonnés par une agriculture très active. Les vallées présentent un cadre verdoyant préservé à l'écart de l'action de l'homme.

La trame bocagère, structure végétale identitaire de l'ouest de la France, est inégalement répartie sur le territoire. De vastes îlots de cultures ouverts succèdent aux petites pâtures cadrées de haies, des vallées.

Les douces ondulations du relief exposent le territoire communal à de nombreuses vues.

La campagne est très habitée. Mais les nombreux hameaux s'inscrivent discrètement dans le paysage. Seules les constructions récentes aux enduits clairs et le volume imposant de certains bâtiments agricoles attirent l'œil.

La perception de la ville depuis la RN12 donne sur une zone d'activités peu paysagée.

Le clocher visible de toute part, joue le rôle de point de repère et nous rappelle la présence du cœur urbanisé de la commune.

2.1.11 Urbanisme

La commune de Bédée se caractérise par une prédominance de l'espace agricole, peu d'éléments boisés et quelques cours d'eau dont le Garun au sud. La ville de Bédée située en limite communale appartient à la même entité urbaine que Pleumeleuc situé de l'autre côté de la RN 12. On ne recense aucun village, mais de nombreux hameaux et constructions isolées. La ville de Montfort-sur-Meu avec sa gare se trouve à proximité immédiate de la limite communale sud de Bédée, de même que la Chapelle-du-lou au nord-ouest et dans une moindre mesure la Nouaye à l'ouest.

2.1.11.1 FONCTIONNEMENT

- La RN 12 relie la commune aux grands pôles régionaux : Rennes, Saint-Brieuc, Brest.
- Elle en constitue la porte d'accès principale à la commune et à la ville de Bédée, ainsi qu'à celle de Pleumeleuc. Les bretelles d'accès sont saturées aux heures de pointe.
- Elle marque une limite physique entre la ville de Bédée et celle de Pleumeleuc.
- Le tracé de la RD 72/68 a été modifié, contournant par l'est la ville de Bédée et par la nord-est celle de Montfort-sur-Meu.
- Cette départementale supporte un trafic important qui va s'amplifier avec le projet de déviation entre Talensac et Montfort-sur-Meu, rendant certains carrefours problématiques notamment au sud de la ville de Bédée, et la pratique du vélo le long de cet itinéraire est peu sécurisant.
- La RD 31 en provenance d'Iffendic passe par le centre-ville de Bédée pour rejoindre la nationale, ce qui contribue à saturer le centre aux heures de pointe.
- Un réseau important de voies communales et de chemins ruraux se termine le plus souvent en impasse, mais reliées entre elles par des itinéraires doux (piéton/vélo). Ces itinéraires intercommunaux sont bien balisés. A noter en particulier la promenade entre le centre-ville de Bédée et l'étang du Blavon qui assure un lien privilégié ville/campagne.
- Les transports partagés sont assurés par les lignes de bus, l'aire de covoiturage situé sur Pleumeleuc, et la gare situé à Montfort-sur-Meu.
- Les cinq entrées de ville de Bédée convergent vers le centre, créant des difficultés de circulation aux heures de pointe.
- Plusieurs boulevards offrent des possibilités de contournement, mais sont peu identifiés en tant que tel. Ils sont surtout présents à l'est et au nord.
- Les voies de desserte locale se terminent souvent en impasse, relayées par un réseau important de liaisons douces. La place du vélo est peu présente dans les aménagements.
- Le niveau de stationnement est satisfaisant et bien positionné par rapport aux équipements. On note ponctuellement des difficultés de desserte aux abords des groupes scolaires. Une spécificité : l'importante aire de stationnement sur la Bastille permettant d'accueillir des poids-lourds et des caravanes, contribuant à la vitalité du commerce et à l'animation du centre-ville.

2.1.11.2 POLARITES

- Dans le secteur rural majoritairement occupé par l'activité agricole, on note de nombreuses activités dans des domaines variés, touristiques, artisanales, liés au commerce... mais aussi du loisir (étang du Blavon, jardins familiaux à la Motte Botherel...).
- L'entité urbaine Bédée/Pleumeleuc a fait un choix de développement en positionnant les zones d'activités le long de la nationale comme transition avec les quartiers d'habitation.
- La ville de Bédée s'est surtout développée à l'est.
- Plusieurs pôles se dégagent :
 - le commerce de centre-ville, avec une supérette un peu à l'écart,
 - un complexe sportif avec une salle polyvalente, proche du centre-ville
 - un pôle d'équipement regroupant Mairie, groupe scolaire, CCAS, proche du centre-ville et du complexe sportif
 - un peu plus à l'écart, à l'ouest de la ville, des équipements scolaires.
- Le secteur de la Bastille, peu valorisé et situé à proximité immédiate du centre-ville, constitue un potentiel de développement à enjeu.
- Une promenade touristique entre le centre-ville et le Blavon regroupe plusieurs équipements de loisir.
- La commune a développé le label de Village-étape.
- En lien avec le développement de Montfort-sur-Meu, le Parc Commercial communautaire du Gouzet est venu compléter les zones d'activités déjà présentes.

2.1.11.3 TYPOLOGIE ET PATRIMOINE

- La ville de Bédée s'est développée à partir d'un centre historique marqué par des maisons de ville en R+1+combles à l'alignement sur rue.
- Les extensions urbaines sous forme de lotissements sont essentiellement composées de maisons sur lots libres, même si une certaine mixité s'est parfois développée : maisons groupées ou jumelées, collectifs...
- La richesse patrimoniale de Bédée se caractérise principalement par l'architecture vernaculaire rurale composée de longères en pierre ou en terre.

2.1.12 Bilan du POS et perspectives d'évolution

POS		
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
U	92,3	2,3
NA	103,7	2,6
NC	3 720,6	94,1
ND	21,7	0,5
NB	17,5	0,4
TOTAL	3 955,8	100,0

La majorité des espaces sont classés en zone agricole et très peu en zones naturelles.

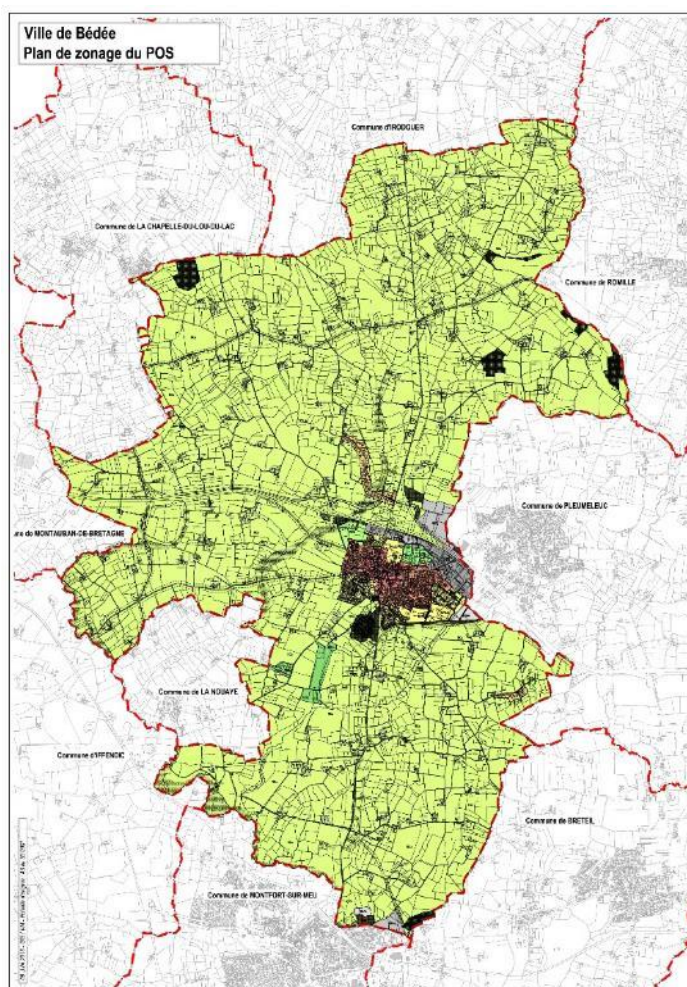
La part des zones à urbaniser représente plus que celle des zones urbaines.

La consommation des terres agro-naturelles représente environ 47 hectares sur 10 ans, dont environ 21 hectares pour l'habitat et 6 pour l'activité.

Sur les 103,7 hectares de zone **NA** à urbaniser, 43,2 sont urbanisés, 43 en cours d'urbanisation et il reste 17,5 hectares non urbanisés dont seulement 6,9 hors loisirs.

Dans le PLU, la consommation des terres agro-naturelles sera limitée sur la période 2017-2031 à 17,5 hectares pour l'habitat en plus de la ZAC, 22 hectares nouveaux pour l'activité, et limitée à 8 hectares pour les équipements.

Il faut ajouter 7 hectares liés au développement de Montfort-sur-Meu pour un programme mixte habitat/tertiaire/stationnement.



2.1.13 Recensement des dispositions législatives, réglementaires et supra-communales

La loi Barnier définit une marge de recul hors agglomération de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 12.

Parmi les documents supra-communaux, notons que le SCoT du Pays de Brocéliande en cours de révision a été arrêté par le Conseil Syndical en date du 20 Décembre 2016. Le projet de SCoT hausse l'entité Bédée/Pleumeleuc actuellement classée comme 2 « pôles intermédiaires », au rang de « pôle d'équilibre principal ». Les orientations du projet de SCoT définissent une densité moyenne de 25 logements / hectare en zones à urbaniser, (contre 20 logements par hectare dans l'actuel SCoT) et prévoient un pourcentage minimal de 20 logements « abordables » à réaliser par secteur. Le PLU doit être compatible avec le SCoT en cours, mais intègre dans sa démarche les ambitions du projet de SCoT.

Par ailleurs, une réflexion a été lancée au niveau de Montfort Communauté pour réviser le Programme Local d'Habitat (PLH) de 2008-2013.

2.2 ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

2.2.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plusieurs lignes directrices ont contribué à déterminer les orientations présentées dans le PADD. Elles sont présentées ci-après autour de 4 thèmes.

- Inscrire Bédée dans son territoire
Le principe est d'ancrer Bédée dans un territoire élargi offrant une perspective à la fois plus large et plus lointaine, et ainsi de prendre en compte les politiques communautaires.
- Assurer le développement de Bédée
Il s'agit de répondre aux besoins de développement pour les 15 prochaines années dans une approche économe de l'espace.
- Organiser le territoire de Bédée
La commune de Bédée se fixe des orientations visant à renforcer la cohérence de son territoire, que ce soit au travers des projets de développement ou d'aménagement.
- Mettre en valeur le cadre de vie
La volonté communale est de poursuivre la mise en valeur du cadre de vie à toutes les échelles du territoire, aussi bien par une réflexion sur le grand paysage et les enjeux environnementaux, qu'au niveau de la ville ou des quartiers.

2.2.2 Stratégie règlementaire générale

Le PLU prend en compte les composantes naturelles présentes sur le territoire à travers notamment la protection des haies et talus, l'identification des cours d'eau et des zones humides, la distinction actualisée entre Espaces Boisés Classés pour les bois les plus significatifs, et en complément, les éléments de paysage à protéger. Ces critères ont servi à la définition de la Trame Verte et Bleue, en intégrant la volonté de renforcer les connexions entre corridors écologiques.

L'une des mesures de compensation des zones humides touchées dans le cadre de la ZAC du Pont-aux-Chèvres concerne les abords du ruisseau du Chauchix, classés en zone naturelle.

Le PLU s'attache à préserver la qualité paysagère de la commune (préservation des vallons) et à l'améliorer notamment au cœur du tissu bâti par des règles précises de traitement des limites parcellaires. Un soin particulier est accordé à la pérennité des haies bocagères, à l'échelle du grand paysage mais également au sein et en périphérie des futures extensions d'urbanisation.

La prise en compte de risques et de nuisances apparaît clairement, notamment le risque d'inondation, et les nuisances sonores associées aux infrastructures terrestres.

Le patrimoine architectural a fait l'objet d'un inventaire. Il s'agit de protéger les caractéristiques patrimoniales de ces bâtiments, mais aussi d'assurer leur pérennité en offrant en secteur rural la possibilité d'un changement de destination.

Pour favoriser la densification urbaine, tout en respectant la « courtoisie solaire », suite à une étude spécifique sur ce thème, les règles d'urbanisme ont été assouplies et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur certains secteurs pour préciser des principes d'aménagement.

Un secteur **UCa** propre au centre-historique a été créé pour tenir compte de la spécificité de la forme urbaine du centre. De même, un secteur **ULjf** a été créé pour les jardins familiaux. Le jardin médiéval passe en zone **UL** pour acter son rôle de loisir.

Le centre a été étendu pour que l'image du centre-ville s'étoffe, à la fois sur les entrées de ville, mais aussi en profondeur, et notamment sur le secteur de la Bastille pour indiquer sa vocation à se développer en extension du centre. Sur ce secteur qui devra faire l'objet d'une étude d'aménagement spécifique, certains terrains ont leur constructibilité « gelée » pour que de futures constructions non maîtrisées ne compromettent l'aménagement du secteur. Cet outil a également été utilisé à proximité de la rue des Métairies pour maîtriser le développement d'un cœur d'îlot au découpage parcellaire compliqué.

Des extensions nouvelles sont créées pour répondre au besoin de maintien et d'accueil de population à l'ouest de la ville pour rééquilibrer le développement urbain autour du centre. Parallèlement, la zone d'activités du Bignon est étendue avec une dérogation à la loi Barnier, pour s'inscrire en continuité des zones d'activités le long de la nationale. La vaste zone de loisirs figurant au POS sur la Perrière a été redimensionnée et intégrée au développement ouest de la ville. Elle doit prendre en compte les zones humides et le risque d'inondation. Le développement autour du secteur des Tardivières a été repensé en fonction de la présence de la gare (principe de densité, de stationnement, mais aussi possibilité d'accueillir du tertiaire...) et comme le prolongement de la ville de Montfort-sur-Meu (continuité des voies existantes...).

Les zones à urbaniser du POS qui ont été urbanisées passent en zones urbaines (la Motte Jubin, le Parc Commercial communautaire du Gouzet...).

En lien avec la loi ALUR et celles qui sont venues la préciser ultérieurement, la constructibilité en zones A et N a été réduite. Les anciennes zones NB du POS passent en zones agricoles ou naturelles. Toutefois, des STECAL ont été créés pour répondre à des enjeux liés à l'emploi, à la préservation d'activités non compatibles avec le milieu urbain, au développement touristique, et à l'accueil des gens du voyage.

2.2.3 Compatibilité et conformité du PLU avec des normes législatives et réglementaires supérieures et les documents supra-communaux

Les normes législatives et réglementaires ont été prises en compte dans le PLU de même que les documents d'urbanisme supra-communaux, notamment au travers les points suivants :

- La priorité est donnée au renouvellement urbain et à la densification urbaine. Une densité minimale est fixée dans les secteurs de mutation. Les OAP favorisent et précisent des conditions d'aménagement (nombre de logements, accès...) pour certains secteurs de densification.
- Le principe de mixité générationnelle (par les équipements et type de logement) et sociale (définition de pourcentage à réaliser pour les logements dits abordables) est également intégré au PLU.
- Des limites au développement urbain ont été définies pour l'habitat, l'activité et les équipements afin de limiter la consommation des terres agro-naturelles. Le bilan global ne fait perdre aux zones agricole et naturelles (hors zones constructibles NB du POS et As et Ns au PLU) qu'environ 6 hectares pour les 15 prochaines années.
- La constructibilité en zones **A** et **N** a été réduite. Des STECAL ont été créés pour répondre à des cas particuliers liés à l'emploi, au tourisme, à la nature de l'activité et aux gens du voyage.
- Le patrimoine architectural a fait l'objet d'un recensement pour le protéger et pour le pérenniser en lui offrant la possibilité d'un changement de destination en zones A et N.
- Les sites archéologiques sont annexés au PLU.
- Le paysage a été pris en compte dans toutes ses composantes et aux différentes échelles du territoire.
- La loi Barnier s'applique sur la RN 12 et fait l'objet d'une dérogation dans le cadre de l'extension de la ZA du Bignon en conservant une continuité des règles pour les activités bordant la RN 12.
- Le PLU renforce la protection des éléments naturels (inventaire des cours d'eau et des zones humides, des haies et talus, définition de la Trame Verte et Bleue et extension des corridors écologiques...).
- Le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable du Tizon a été pris en compte.
- La définition des règles applicables tient compte de la « *Charte agriculture et urbanisme pour un aménagement durable du territoire d'Ille-et-Vilaine* ».
- Les risques et nuisances et notamment le risque inondation et le PPRi, et les nuisances sonores, ont été pris en compte.
- La sécurité routière a été développée notamment par l'identification de voies, quartier ou carrefour à aménager.
- Pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, plusieurs mesures ont été prises comme le développement du transport collectif (train/bus), du co-voiturage, des modes de transport doux (piéton/vélo)...
- ...

Le SDAGE « Loire–Bretagne » définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité à atteindre dans le bassin Loire – Bretagne.

Il fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent essentiellement :

- de la gestion et de la protection des milieux aquatiques ;
- de la gestion qualitative de la ressource en eau ;
- de la gestion quantitative de la ressource en eau ;
- de la gestion des risques de crue et d'inondation.

Pour atteindre ces objectifs, le SDAGE « Loire – Bretagne » 2016 - 2021 comporte 14 chapitres. Sur Bédée les points clés sont :

- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau : servitudes dans le PLU ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau : relève des actions permanentes de la collectivité et du gestionnaire de réseau ;
- Préserver les zones humides : inventaire réaliser et règlement spécifique dans le PLU.

Le règlement du SAGE Vilaine édicte ainsi 7 règles, dont 3 sont en rapport avec le PLU de Bédée :

- article 1 : Protéger les zones humides de la destruction : inventaire réalisé et règlement spécifique dans le PLU
- article 2 : Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau : inventaire des cours d'eau réalisé.
- article 6 : Mettre en conformité les prélèvements : pas de prélèvement sur la commune.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

2.3 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

2.3.1 Perspectives d'évolution probable sans mise en œuvre du PLU

La commune de Bédée dispose actuellement d'un Document d'Urbanisme de type POS. Il en ressort une prépondérance des zones agricoles et parallèlement une insuffisance de la prise en compte des zones naturelles. Autre fait marquant, l'importance des zones à urbaniser (104 ha). Ce document doit être remplacé par un PLU pour des raisons réglementaires. Dans l'hypothèse où il resterait d'actualité des impacts sur l'environnement et le cadre de vie seraient les suivants :

- Les espaces ouverts à l'urbanisation sont importants, y compris en zone agricole (mitage).
- Les zones humides ne sont pas inventoriées et intégrées dans ce document.
- Les éléments de la trame verte ne sont pas en accord avec la réalité (vétusté du document).
- Les haies ne sont pas classées.
- Il n'y a pas d'intégration d'un plan de déplacement cohérent et tourné vers les modes de transports alternatifs à la voiture.
- Les possibilités de développement non contrôlés au sein du tissu urbain ne sont pas maîtrisées.

2.3.2 Les « solutions de substitution raisonnables »

Dans la mesure où la constitution d'un PLU est réglementairement requise, il n'existe pas de « solution de substitution » pour répondre aux enjeux de planification urbaine sur le territoire de la commune.

Le déroulé des études de PLU a débuté par une analyse initiale fine des aspects socio-économiques, agricoles, environnementaux, paysagers et urbanistique. Les élus et les différents partenaires ont régulièrement été informés des démarches. Le PADD, le zonage et le règlement ont donc été co-construits très progressivement. Il n'y a pas eu d'évolution majeure mais des affinements progressifs.

2.3.3 Evaluation des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser

2.3.3.1 EVOLUTION DU ZONAGE

- La surface totale des zones constructibles diminue légèrement **et ceci malgré l'augmentation prévue de la population.**
- Les surfaces agro-naturelles augmentent très légèrement.
- Il y a un basculement entre les zones Agricoles et Naturelles, liées à une meilleure prise en compte des zones naturelles existantes et à la volonté d'intégrer la dimension environnementale.
- Les zones agricoles sont prépondérantes en relation avec sa place sur le territoire.

Du point de vue du zonage le PLU diminue donc les risques potentiels sur l'environnement, ceci traduit la volonté de diminuer la consommation des Espaces Agro-Naturels.

2.3.3.2 INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000

Les Zones Spéciales de Conservation des Etangs du Canal d'Ille-et-Rance, de la Forêt de Paimpont et des Forêts de Rennes et de Haute Sève et de l'Etang d'Ouée se trouvent respectivement à 10 km au nord, 15 km au sud et 21 km à l'est.

Les zones sont prises au titre de la directive habitat, compte tenu de la distance entre la commune et ces sites et du fait qu'ils ne soient pas sur le même bassin versant la mise en œuvre du PLU ne peut avoir d'incidence sur les habitats de ces zones Natura 2000.

2.3.3.3 GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

La commune s'inscrit dans une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée entre renouvellement urbain et développement.

Pour limiter la consommation des terres agro-naturelles, la commune s'engage à :

- Donner la priorité au renouvellement urbain dans la définition des zones à urbaniser,
- Définir une densité minimale pour les futures opérations, en cohérence avec le SCoT et le projet de SCoT,
- Localiser les zones d'extensions urbaines aux abords de la zone agglomérée.
- Limiter l'extension des zones d'habitat sur la période 2017-2031 à 17,5 hectares en plus de la ZAC du Pont-aux-Chèvres.
- Réduire les zones dédiées aux loisirs qui devaient s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre du POS, et se fixe un plafond sur la période 2017-2031, à 8 hectares.
- Ne pas dépasser 22 hectares d'ouverture à l'urbanisation de zones dédiées à de l'activité sur la période 2017-2031. A titre de comparaison, le POS en prévoyait 29,5 ha.
- Encadrer le développement nécessaire au bassin de vie de Montfort-sur-Meu en le limitant à 7 hectares sur la période 2017-2031, avec un programme mixte habitat/tertiaire/stationnement.

2.3.3.4 RELIEF ET GEOLOGIE

La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidences notables sur le relief et la géologie. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont possibles que dans des conditions très restreintes.

2.3.3.5 PAYSAGE

La conurbation Bédée-Pleumeleuc autour de la RN 12, pose le problème des lisières paysagères le long de cette RN 12, aussi des conditions spécifiques aux projets en bordure de la RN 12 ont été définies (règlement UA10).

- 6.1 Une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 15 mètres (par rapport à l'alignement le long de la RN 12) sera aménagée.
- 6.2 Depuis la RN 12, aucune aire de stockage de matériaux ou de déchets ne devra être perceptible. Pour ce faire, des écrans végétaux ou bâtis devront être mis en place (selon la hauteur de stockage autorisée).
- 6.3 La hauteur maximale de stockage autorisée est fixée à 3 mètres au-dessus du terrain naturel.

Le long de la RD 68, le Règlement stipule également (1AUZ10, UE 10) qu'une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 12 mètres (par rapport à l'alignement le long de la RD 68) sera aménagée, et un espace naturel borde le Plessis Morhin pour compléter ce dispositif sur la zone **2AUA**.

2.3.3.6 AIR, CLIMAT, ENERGIE

C'est par l'augmentation prévisible de la population et l'accroissement induit des déplacements et de la consommation d'énergie que la mise en œuvre du PLU peut avoir des incidences sur l'air et le climat (émissions polluantes, gaz à effet de serre notamment).

Les mesures prévues pour limiter ces incidences sont :

- Pour l'habitat :
 - Règlement rendant possible l'utilisation de panneaux photovoltaïques sur les toitures adaptées y compris pour les habitations en zone agricole ou naturelle ;
 - Toute nouvelle construction doit désormais respecter la RT 2012, la RT 2012 ayant pour objet de limiter la consommation d'énergie et les rejets de gaz à effet de serre.
- Pour les déplacements :
 - La promotion de l'utilisation des lignes de bus et du train (proximité de la gare de Montfort/Meu) en particulier dans le cadre des déplacements domicile / travail entre Bédée et Rennes. Dans cette optique il est prévu une zone d'extension urbaine d'environ 6,7 ha sur le territoire de la commune de Bédée mais en extension de la commune de Montfort. Ceci permettra de valoriser la halte ferroviaire de Montfort.
 - La création d'une aire de co-voiturage près du lieu-dit La Chevaleraye.
 - La sécurisation de la liaison vélo entre la ville de Bédée et celle de Montfort-sur-Meu via la RD 72/68
 - La création de nouveaux itinéraires piétons/vélos permettant d'assurer une meilleure continuité au sein de la ville mais également vers les espaces d'intérêt proches de la ville (la coulée verte du Blavon...) et au-delà, vers Pleumeleuc.

2.3.3.7 HYDROLOGIE

La mise en œuvre du PLU ne peut avoir d'incidences notables sur l'hydrologie, dans la mesure où les zones à urbaniser seront réduites par rapport au POS en vigueur.

Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire et d'un tramé spécifique dans le règlement graphique et d'un règlement écrit spécifiques.

Le PLU renforce donc considérablement la protection des zones humides par rapport au POS.

2.3.3.7.1 EAUX PLUVIALES

L'urbanisation effective de terrains non encore urbanisés peut conduire à une augmentation du taux d'imperméabilisation des terrains. L'augmentation de l'imperméabilisation du sol aura un effet sur la circulation des eaux ; au moment des épisodes pluvieux, la fraction directement infiltrée sera moindre et, par conséquent, le ruissellement sera accru. Cela induit un risque de modification du régime hydrologique en aval du site et de contribuer ainsi à perturber le régime hydrologique des cours d'eau concernés. Cet effet sera réduit par la mise en place d'ouvrages de régulation dans le cadre des opérations d'aménagement (lotissement, ZAC...).

2.3.3.7.2 EAU POTABLE

2.3.3.7.2.1 PERIMETRE DE CAPTAGE

Le territoire de Bédée est concerné par une trentaine d'hectares du périmètre éloigné des captages de Tizon (commune de Landujan) et de la Saudrais (commune de la Chapelle du Lou) exploités par le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Montauban-St Méen. Ces terrains sont classés en zone agricole au PLU, la zone concernée est indiquée sur le plan de servitude. **Le PLU n'aura aucun effet particulier.** Des études sont en cours pour le nouveau forage de Tizon, lorsqu'un nouvel arrêté préfectoral sera pris, la commune en sera destinataire et les servitudes liées pourront alors être intégrées au PLU, si nécessaires.

2.3.3.7.2.2 CONSOMMATION D'EAU

La construction de nouveaux logements et l'arrivée de nouvelles activités conduira à une augmentation des besoins en eau. La consommation moyenne actuelle est de 82 m³ par abonné. La création de 620 résidences principales entraînera une consommation de l'ordre de 50 840 m³ par an. La structure d'alimentation permet de faire face à cette demande. **La politique de réduction de la consommation d'eau mise en œuvre par les collectivités sera poursuivie.**

2.3.3.7.3 EAUX USEES

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration qui a fait l'objet d'une extension récente qui a permis de passer la capacité nominale de 3 000 équivalents habitants à 4 800 équivalent-habitant.

Le suivi annuel des performances des charges entrantes permettra de vérifier la capacité résiduelle de la station et si cela s'avérait nécessaire de mettre à l'étude une extension de la capacité de sa station en collaboration avec le gestionnaire de la station.

2.4 LES INDICATEURS DE SUIVI

Le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement et la consommation des espaces.

Dans cette perspective, des indicateurs de suivi portant sur la consommation des espaces agricoles et naturels, l'environnement, l'urbanisme et la population sont proposés.

3. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

SOMMAIRE DU CHAPITRE

3. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE	34
3.1 Méthode générale	35
3.2 Analyse par thèmes	37
3.2.1 L'eau et la trame bleue	37
3.2.2 Les zones humides (détail)	37
3.2.3 La faune, la flore, les continuités écologiques et la trame verte	38
3.2.4 La géologie	38
3.2.5 L'air, le climat, la réduction de la consommation énergétique	38
3.2.6 La consommation des espaces agro-naturels	39
3.2.7 Le paysage	39
3.2.8 L'urbanisme	39

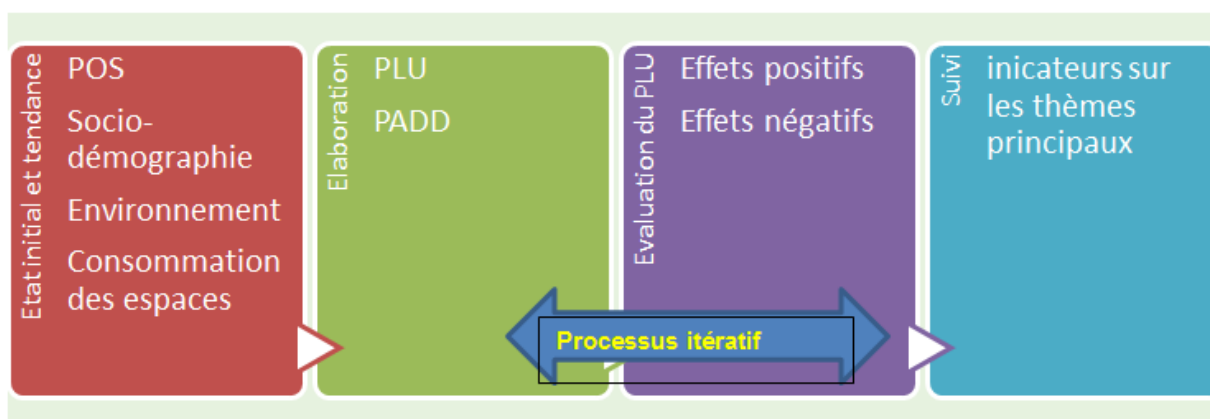
3.1 METHODE GENERALE

L'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le Rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale comprend « une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

La commune de Bédée a mis à notre disposition les documents d'urbanisme et les données générales de la commune. Des visites de terrain et plusieurs réunions ont permis d'échanger les analyses.

Le PLU de BÉDÉE, éloignée des zones Natura 2000, est soumis à évaluation environnementale, dans le cadre du « cas par cas ». Une demande spécifique a été soumise à la DREAL qui

Les effets du PLU et du PADD peuvent être définis comme la différence entre les effets de l'application du POS actuel s'il était maintenu et les effets prévisibles du PLU lorsqu'il sera appliqué. La méthode d'évaluation environnementale est schématisée dans le diagramme ci-après.



L'évaluation comprend 4 étapes :

- L'analyse de l'état actuel : document d'urbanisme, état initial de l'environnement et sociodémographique, analyse des enjeux, des atouts et des contraintes.
- Élaboration du PLU et du PADD en prenant en compte les enjeux environnementaux, les besoins en logements et en activités.
- Évaluation des effets du PLU et du PADD. Au fur et à mesure de l'analyse le projet de PLU est modifié et amélioré pour réduire, autant que possible, les effets négatifs.
- Proposition d'indicateurs pour suivre les principaux effets.

Le processus d'élaboration du PLU est itératif, ceci explique que les effets négatifs résiduels soient très faibles.

Nous avons effectué l'évaluation thème par thème. La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement met particulièrement en exergue les thèmes suivants :

- La limitation de la consommation d'espace agro-naturel ;
- La préservation des continuités écologiques, trame verte et bleue ;
- La réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

Ces thèmes ne devant pas conduire à omettre d'autres aspects : l'eau, les risques majeurs, la nécessité d'offrir des logements à la population, des espaces aux activités économiques...

L'analyse des éléments géographiques du PLU (zonage, prescription) s'est appuyée sur la comparaison des données à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG), et l'observation fine de chaque élément de ce croisement. L'analyse des éléments non géographiques s'appuie sur des références bibliographiques.

Trois bureaux d'étude ont participé à l'élaboration du PLU et de son évaluation environnementale :

- Urbanisme : l'agence Archipole, Rennes, l'approche urbanistique a été confiée à un architecte (DPLG), urbaniste (Ecole des Ponts-et-Chaussées) spécialisé en urbanisme réglementaire.
- Paysage : Caroline Poder, paysagiste concepteur diplômé de l'école du paysage de Angers.
- Environnement : Améter, l'approche a été confiée à deux environnementalistes, (maîtrise de science et technique aménagement et mise en valeur de régions, Rennes 1 et docteur en agro pédologie ENSAR, Rennes 1)

3.2 ANALYSE PAR THEMES

3.2.1 L'eau et la trame bleue

L'analyse de l'état initial du contexte hydrologique s'appuie :

- Sur les données cartographiques disponibles (IGN, BD Carthage...) pour situer les grands axes hydrologiques, déterminer les bassins versants...
- Sur les outils de connaissance existants : captage d'eau potable (données de l'Agence Régionale de Santé), masses d'eau (données de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne) ...
- Sur les études spécifiques menées conjointement ou préalablement au PLU : inventaire des zones humides et des cours d'eau (Bureau d'étude DCI Environnement février 2016).
- Sur la reconnaissance de terrain.

L'analyse sur SIG a permis de vérifier la prise en compte de ces éléments (notamment les zones humides) dans le PLU et de localiser les secteurs à enjeux.

3.2.2 Les zones humides (détail)

Echelle de définition

L'étude d'inventaire des zones humides porte sur la totalité du territoire communal de Bédée. L'objectif principal de l'étude est de mener une action globale d'identification des zones humides, tant sur les critères physiques que qualitatifs. La finalité est de proposer à la commune un zonage fiable établi selon la réglementation en vigueur et une méthodologie validée par le SAGE Vilaine.

Les relevés de terrain et les rendus cartographiques sont réalisés sur support de photographies aériennes (IGN, 2012) et sur fond cartographique Scan25 (IGN 2014) à une échelle de 1/5000.

Déroulement de l'inventaire des zones humides

L'étude d'inventaire des zones humides est réalisée en concertation avec le comité de suivi technique communal créé pour l'inventaire des zones humides par le Conseil Municipal et constitué d'élus, d'agriculteurs, de propriétaires, de chasseurs, de pêcheurs, d'associations environnementales et d'associations d'usagers.

Déroulé de la démarche mise en place	Date
1. Première réunion du comité de suivi technique avec diffusion, via la presse, d'une information sur les objectifs, la méthodologie et le calendrier d'étude. Validation des zones à prospecter. Envoi d'un courrier d'information aux exploitants agricoles.	16 mars 2015
2. Investigations de terrain sur le territoire communal par le bureau d'études.	22 mai 2015
3. Organisation d'une seconde réunion du comité de suivi pour présentation de la cartographie provisoire des zones humides. Validation de la carte par le comité de suivi technique. Envoi de la cartographie provisoire aux exploitants agricoles.	21 octobre 2015
4. Consultation publique : recueil des observations de la population dans le cadre de la concertation mise en place.	2 novembre au 27 novembre 2015
5. Dernière réunion de restitution au comité de suivi technique communal pour validation définitive de la cartographie. Visites de terrain avec les personnes s'étant manifestées au cours de la consultation publique afin de prendre en compte leurs observations.	21 janvier 2016

Avant intégration dans le document d'urbanisme, l'inventaire doit faire l'objet d'une validation par le Conseil Municipal et enfin par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine.

Dans le cadre de la concertation, des courriers ont été envoyés à tous les exploitants concernés par des zones humides provisoires. Sur la commune, 33 remarques ont été consignées dans le registre ouvert pour la consultation publique. Lorsque nécessaire, des contre-visites ont été réalisées en présence du demandeur, du Syndicat du Meu et du bureau d'études. 32 retours sur le terrain ont été réalisés début janvier 2016. La dernière remarque concernait l'oubli d'un plan d'eau sur la carte, ne nécessitant pas un retour sur le terrain.

L'ensemble des comptes rendus est en annexe. Le nom des personnes présentes aux réunions et appartenant au comité de suivi technique y figure.

Ce travail de terrain est synthétisé dans la base de données Gwern, développée par le Forum des Marais Atlantique, sous la forme d'une fiche descriptive reprenant l'ensemble de ces éléments par zone humide repérée.

Méthodologie de collecte des données de terrain

Une étape préalable de localisation des zones humides potentielles a été effectuée avant la réalisation des relevés de terrain. Pour réaliser l'inventaire, plusieurs actions complémentaires à la visite de terrain ont été entreprises :

1. **Une pré-localisation des milieux humides potentiels ou avérés** par l'intermédiaire de la couche SIG de type « Agrotransfert » (données Agrocampus) et de données transmises par la commune ou son EPCI dans le cadre de projets d'aménagement et d'activités,
2. **Un complément de localisation des milieux humides sur la base de missions photographiques verticales** a également été effectué en corrélation avec les cartes IGN au 1/25 000 (topographie, tracé virtuel des cours d'eaux). La toponymie des sites a également été étudiée,
3. **Des données transmises par les services de l'Etat et les autres partenaires** ont permis de compléter ce pré-inventaire des zones humides présentes (CORINE LAND COVER, sites naturels sensibles protégés).

3.2.3 La faune, la flore, les continuités écologiques et la trame verte

L'analyse de l'état initial s'appuie sur :

- La consultation des différents sites consacrés au patrimoine naturel (DREAL, CARMEN, NATURA 2000, Bretagne Environnement).
- La consultation du DOCOB concernant les Natura 2000.
- L'intégration de la cartographie des habitats des Natura 2000, fournie par la DREAL.
- L'analyse bocagère réalisée dans le cadre du programme Breizh Bocage, les fichiers ont été fournis par le bassin versant du Meu.
- La prospection de terrain par parcours à pied, donnant lieu à des caractérisations et des reportages photographiques illustrant le rapport.

Dans la phase des effets nous avons vérifié que les dispositions du PLU tenaient compte des éléments naturels identifiés. Une attention particulière a été portée à la prise en compte des sites « Natura 2000 ».

3.2.4 La géologie

Les caractéristiques géologiques ont été déterminées à partir de la carte géologique du BRGM au 1/50 000 et des observations de terrain.

Le PLU ne prévoit pas de zone d'extraction de matériau.

3.2.5 L'air, le climat, la réduction de la consommation énergétique

État initial

- Les données météorologiques correspondent à des moyennes sur trente ans fournis par Météo-France. La qualité de l'air provient des données d'Air Breizh.
- Les transports en commun et les liaisons douces ont été répertoriés, par consultation des services de la commune et par l'urbaniste.
- Il n'a pas été effectué de point zéro de la consommation d'énergie dans les bâtiments actuels.

Effets du PLU et du PADD

L'analyse *a priori* des effets du PLU reste difficile, des indicateurs de suivi ont été proposés.

3.2.6 La consommation des espaces agro-naturels

Un calcul de la consommation des espaces agro-naturels a été réalisé sur SIG.

3.2.7 Le paysage

Le volet paysager est basé sur l'étude des documents de connaissance du territoire communal, notamment cartographiques et historiques. Il est complété par des observations de terrain menées à différents moments au cours de l'étude.

3.2.8 L'urbanisme

Plusieurs analyses complémentaires sont venues enrichir le diagnostic du territoire et la construction du projet : prise en compte des documents sources, analyse de terrain, confrontation des points de vue avec des personnes ressources (élus, techniciens, agriculteurs, monde associatif, représentant de la vie économique, personnel de santé...), des PPA, des documents supra-communaux dont le SCoT en cours de révision pour intégrer les futures orientations de celui-ci, et l'évolution législative avec notamment la refonte du code de l'urbanisme.

La méthode utilisée est itérative, avec une analyse croisée des différentes thématiques, et une vision prospective visant à construire un projet général cohérent (voir notamment les « *Hypothèses d'Aménagement et de Programmation* » en annexe du présent document).

4. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE DU CHAPITRE

4. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	41
4.1 Présentation	44
4.2 Données socio-économiques	46
4.2.1 Répartition de la population par âge	48
4.2.2 Les migrations	50
4.2.3 Ménages-Familles	51
4.2.4 Emploi – Population active	53
4.2.5 Le logement	56
4.2.6 Perspectives démographique	58
4.2.7 Données économiques	60
4.2.8 Santé et action sociale	62
4.2.9 Activité agricole	63
4.3 Les équipements	69
4.3.1 Accueil petite enfance et établissements scolaires	69
4.3.2 Equipements sportifs	69
4.3.3 Equipements culturels	69
4.3.4 Structures d'accueil des personnes âgées	69
4.4 Etat initial de l'environnement	70
4.4.1 Relief	70
4.4.2 Géologie	71
4.4.3 Hydrologie	73
4.4.4 Faune, flore, milieux remarquables	92
4.4.5 Zones humides	101
4.4.6 Corridors écologiques	112
4.4.7 Le climat et l'air	113
4.4.8 L'énergie et les gaz à effet de serre	118
4.4.9 Les déchets	121
4.4.10 Sites archéologiques	122
4.4.11 Patrimoine architectural	125
4.5 Risques et nuisances	126
4.5.1 Les risques majeurs	126
4.5.2 Nuisances sonores	132
4.6 Le paysage	134
4.6.1 Le contexte paysager	134
4.6.2 Perception du paysage communal	135
4.6.3 Le paysage communal	136
4.7 Urbanisme	144
4.7.1 Evolution de Bédée	144
4.7.2 Composition du territoire, limites naturelles et physiques	146
4.7.3 Fonctionnement	148

4.7.4 Polarités	154
4.7.5 Typologie et patrimoine	161
4.8 Bilan du POS et perspectives d'évolution	164
4.8.1 Bilan du Plan d'Occupation des Sols	164
4.8.2 Analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles	167
4.8.3 Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles	168
4.9 Recensement des dispositions législatives, règlementaires et supra-communales	173
4.9.1 Dispositions législatives	173
4.9.2 Documents d'urbanisme supra-communales	174
4.9.3 Enjeux à développer	193

Article R. 151-1 du Code de l'urbanisme.

« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

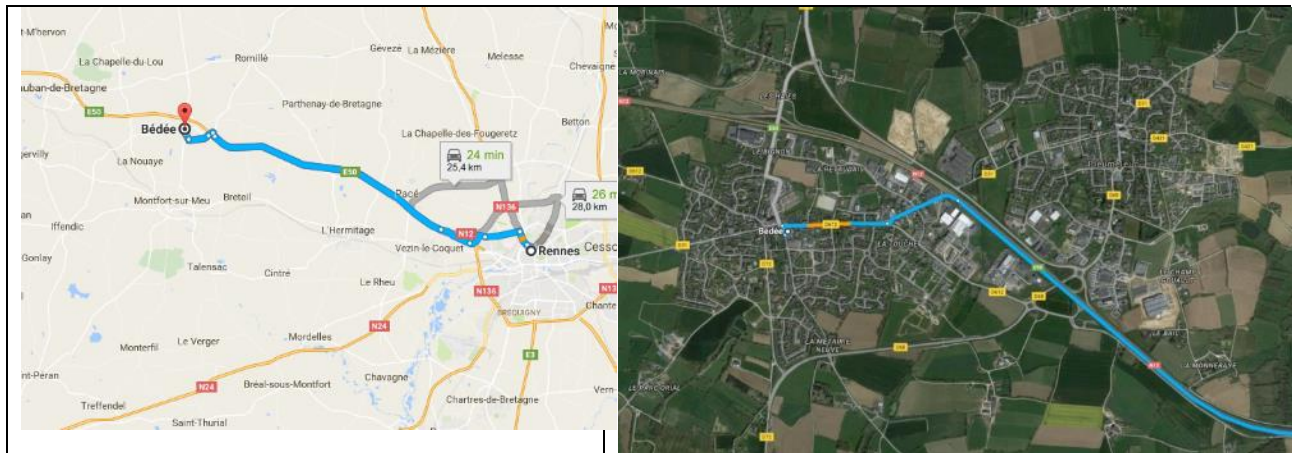
1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

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. »

4.1 PRESENTATION

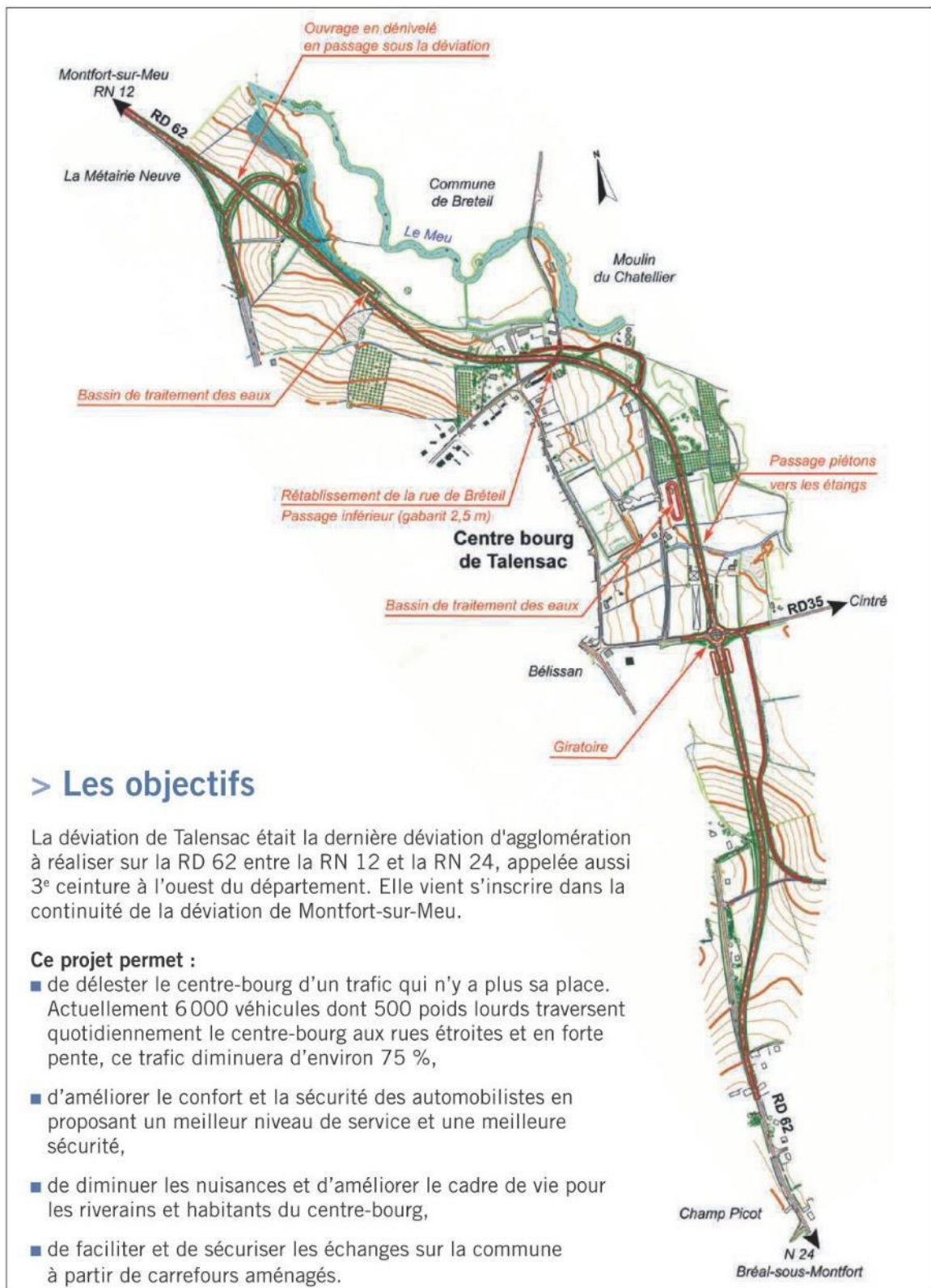
Bédée est une commune d'Ille-et-Vilaine, traversée par la RN 12 (BREST-RENNES) et située à 25 km du centre de Rennes. Le territoire communal est de 3 952 hectares. La zone urbaine de Pleumeleuc se situe immédiatement au Nord de la RN 12. Le sud du territoire de Bédée touche le bourg de Montfort-sur-Meu.



Le sud du territoire de Bédée touche la Ville de Montfort-sur-Meu. La déviation entre Montfort-sur-Meu et Talensac vient d'être ouverte. Cet aménagement permet de relier la RN 12 et la RN 24, son objectif prioritaire est de délester le centre-bourg de Talensac d'un trafic qui n'y a plus sa place. Actuellement 6 000 véhicules dont 500 poids-lourds traversent quotidiennement le centre-bourg de Talensac. L'aménagement ne concerne pas le territoire de Bédée. La plaquette du 16 juin 2016 ne fait pas état de prévision d'augmentation de trafic sur Bédée lié à cet aménagement. (cf. extrait de la plaquette ci-joint)

Infos routes

Inauguration de la déviation de Talensac



> Les objectifs

La déviation de Talensac était la dernière déviation d'agglomération à réaliser sur la RD 62 entre la RN 12 et la RN 24, appelée aussi 3^e ceinture à l'ouest du département. Elle vient s'inscrire dans la continuité de la déviation de Montfort-sur-Meu.

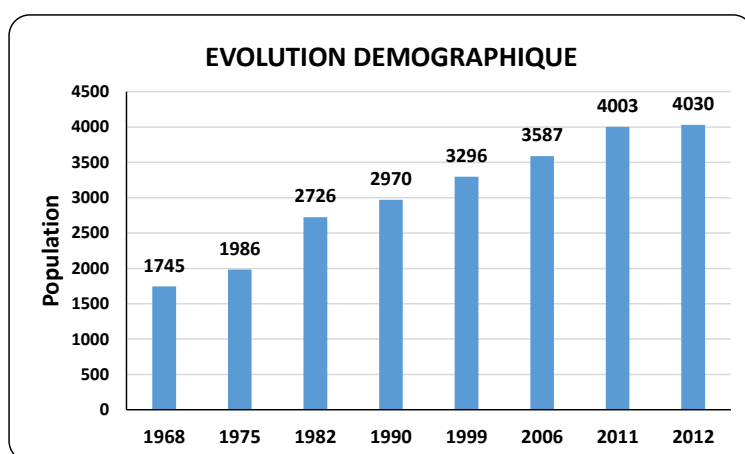
Ce projet permet :

- de délester le centre-bourg d'un trafic qui n'y a plus sa place. Actuellement 6 000 véhicules dont 500 poids lourds traversent quotidiennement le centre-bourg aux rues étroites et en forte pente, ce trafic diminuera d'environ 75 %,
- d'améliorer le confort et la sécurité des automobilistes en proposant un meilleur niveau de service et une meilleure sécurité,
- de diminuer les nuisances et d'améliorer le cadre de vie pour les riverains et habitants du centre-bourg,
- de faciliter et de sécuriser les échanges sur la commune à partir de carrefours aménagés.

4.2 DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Sauf indication contraire, les données ci-dessous sont celles du recensement 2011 de l'INSEE. Pour 2012, il s'agit de la population légale.

ANNEE	POPULATION	EVOLUTION	
		NOMBRE	%
1968	1 745	1 038	
1975	1 986	241	14%
1982	2 726	740	37%
1990	2 970	244	9%
1999	3 296	326	11%
2006	3 587	291	9%
2011	4 003	416	12%
2012	4 030	27	1%

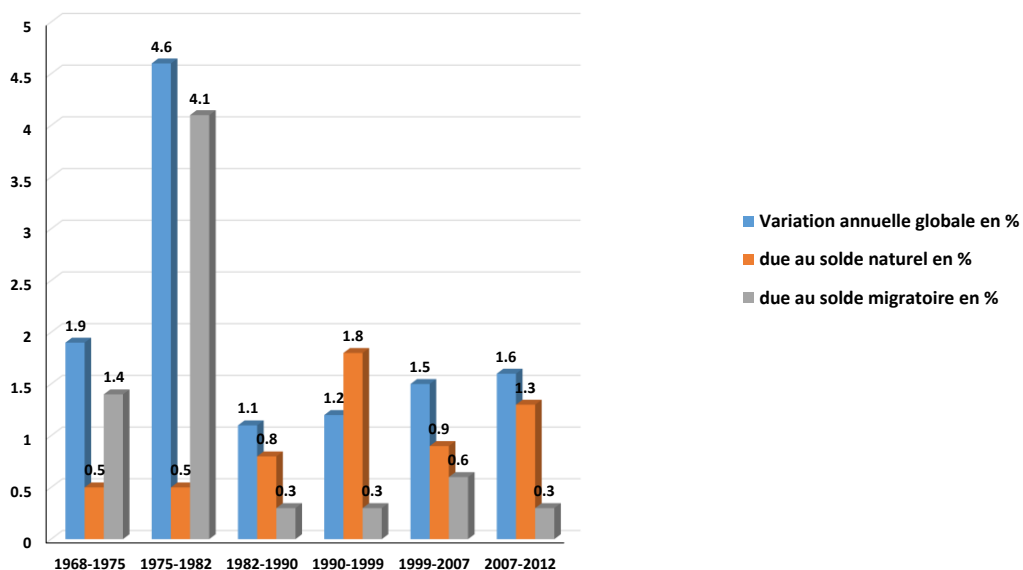


La population de Bédée a été multipliée par 2,3 depuis 1968 grâce aux soldes migratoires et naturels qui restent positifs. La principale progression s'observe entre 1975 et 1982 avec une variation annuelle de + 4,6 % dont + 4,1 % de solde migratoire.

Indicateurs démographiques (moyennes annuelles)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2006-2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	1.9	4.6	1.1	1.2	1.5	1.6
due au solde naturel en %	0.5	0.5	0.8	1.8	0.9	1.3
due au solde migratoire en %	1.4	4.1	0.3	0.3	0.6	0.3

BEDEE : VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN %

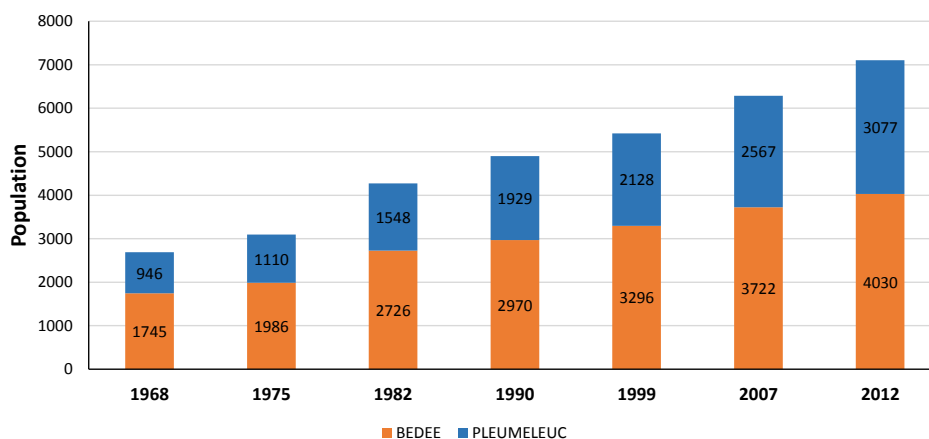


Depuis 1982, le solde naturel participe plus que le solde migratoire à l'augmentation de la population. On note cependant une nette hausse de ce dernier entre 2006 et 2011.

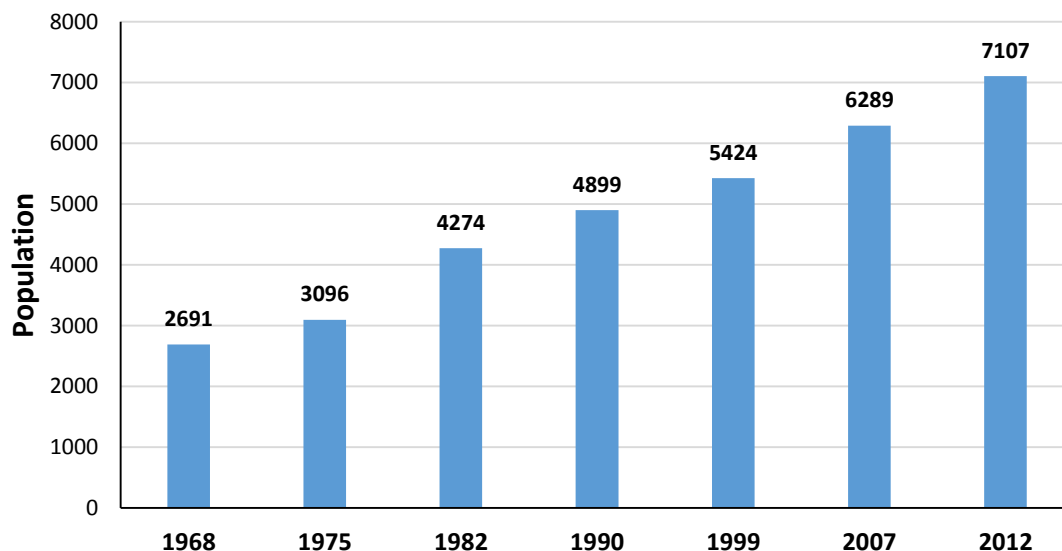
Les villes de Bédée et de Pleumeleuc formant une seule entité urbaine, il est intéressant de voir l'évolution démographique cumulée de ces deux communes.

ANNEE	Bédée-Pleumeleuc	EVOLUTION	
		Nombre	%
1968	2691		
1975	3096	405	15%
1982	4274	1178	38%
1990	4899	625	15%
1999	5424	525	11%
2007	6289	865	16%
2012	7107	818	13%

BEDEE - PLEUMELEUC : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



BEDEE - PLEUMELEUC : POPULATIONS CUMULEES

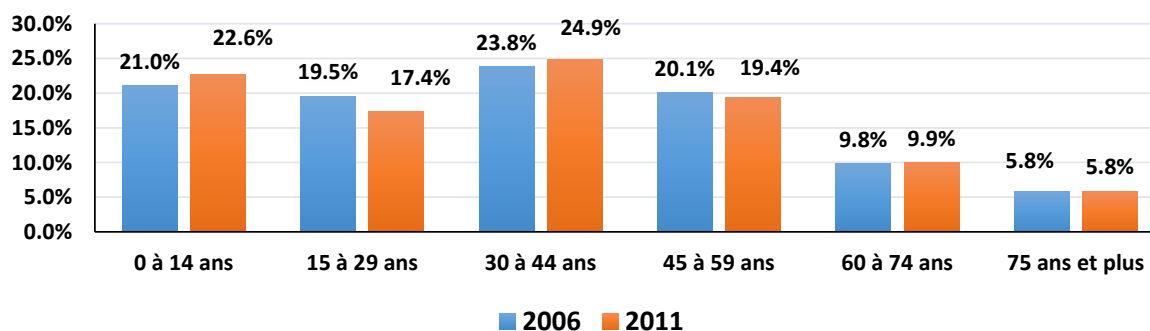


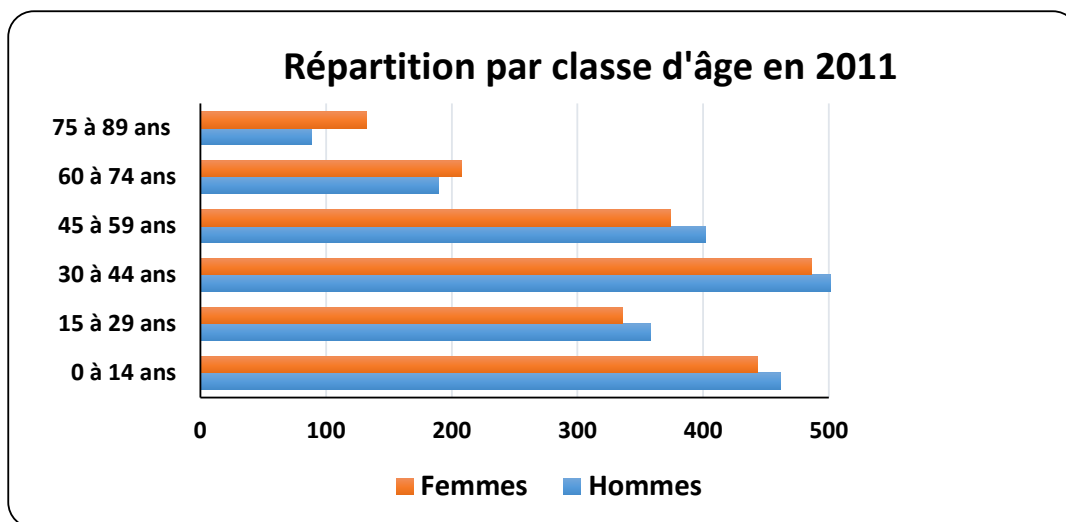
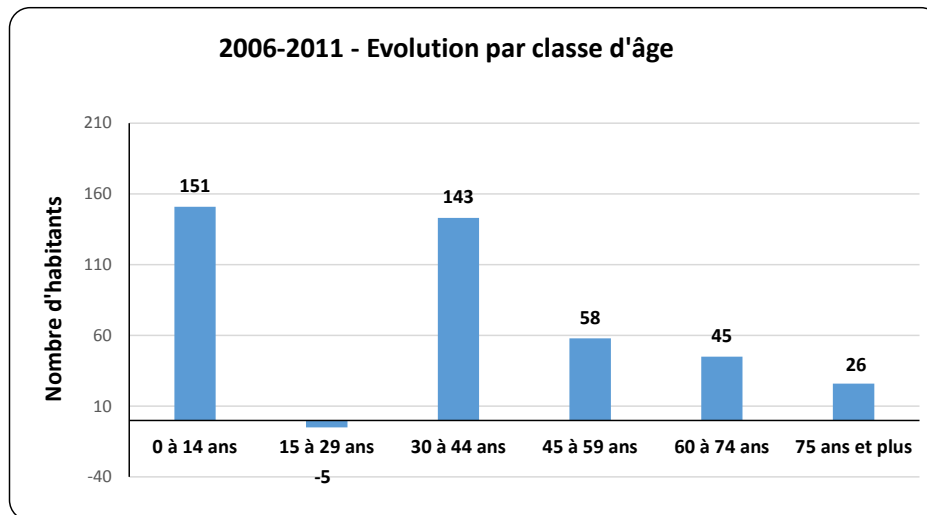
Bédée et Pleumeleuc ont vu leur population cumulée multipliée par 2.6 depuis 1968. Pour les deux communes l'augmentation annuelle la plus importante a lieu sur la période 1975-1982 avec +4.6 % pour Bédée et + 4.8 % pour Pleumeleuc. Pour cette dernière la période 2007-2012 est également marquée par une augmentation annuelle élevée avec + 3.7 %.

4.2.1 Répartition de la population par âge

Ages	Répartition par classe d'âge				Différence 2006-2011	
	2006		2011			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
0 à 14 ans	754	21.0%	905	22.6%	151	20%
15 à 29 ans	700	19.5%	695	17.4%	-5	-1%
30 à 44 ans	853	23.8%	996	24.9%	143	17%
45 à 59 ans	719	20.1%	777	19.4%	58	8%
60 à 74 ans	352	9.8%	397	9.9%	45	13%
75 ans et plus	208	5.8%	234	5.8%	26	13%
Ensemble	3 586	100	4 004	100	418	12%

Classes d'âge - Evolution 2006-2011





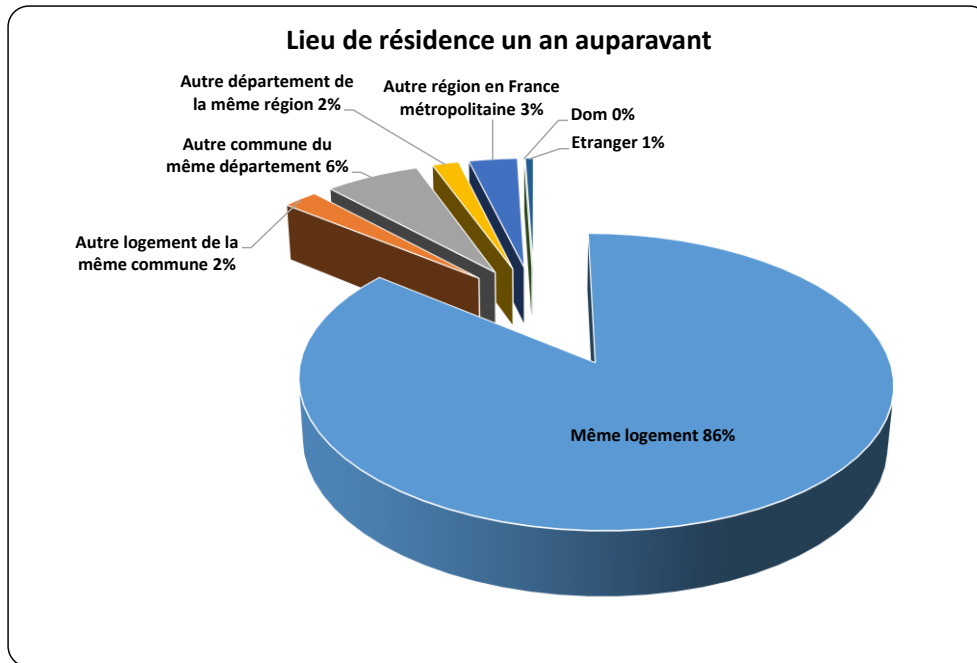
Entre 2006 et 2011 l'augmentation de la population est répartie dans toutes les classes d'âge à l'exception des 15-29 ans qui sont en légère diminution.

Globalement, on observe une tendance au renouvellement avec une hausse assez marquée des classes d'âge 0-14 ans et 30-44 ans.

Concernant la répartition hommes-femmes, ces dernières sont au total un peu moins nombreuses que les hommes. Elles sont aussi plus âgées, leur nombre étant nettement supérieur à celui des hommes à partir de 60 ans.

4.2.2 Les migrations

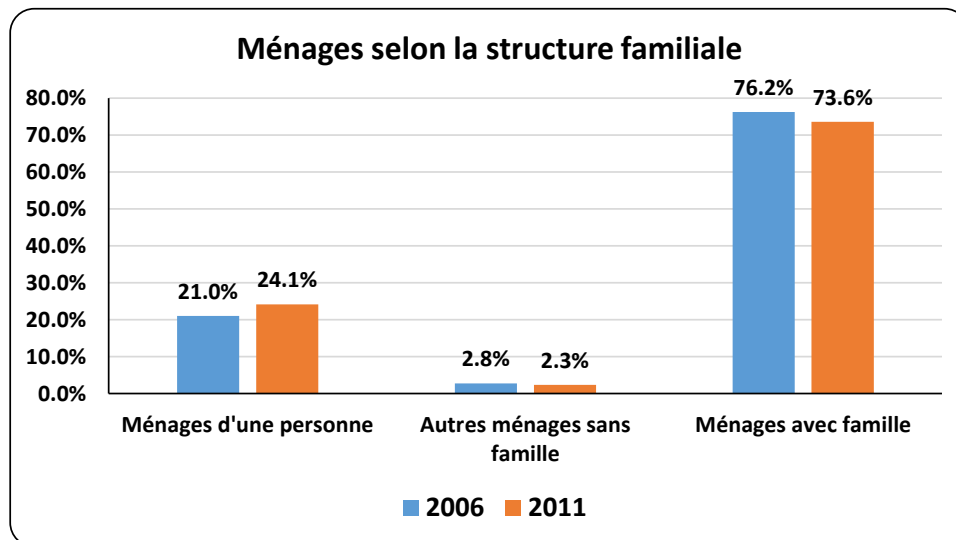
Le graphique ci-dessous montre que 12 % environ des habitants de Bédée ne résidaient pas sur la commune 1 an auparavant.



La majorité des arrivants proviennent d'une autre commune d'Ille-et-Vilaine. Les autres proviennent essentiellement soit d'un autre département de la région, soit d'une autre région de France Métropolitaine.

4.2.3 Ménages-Familles

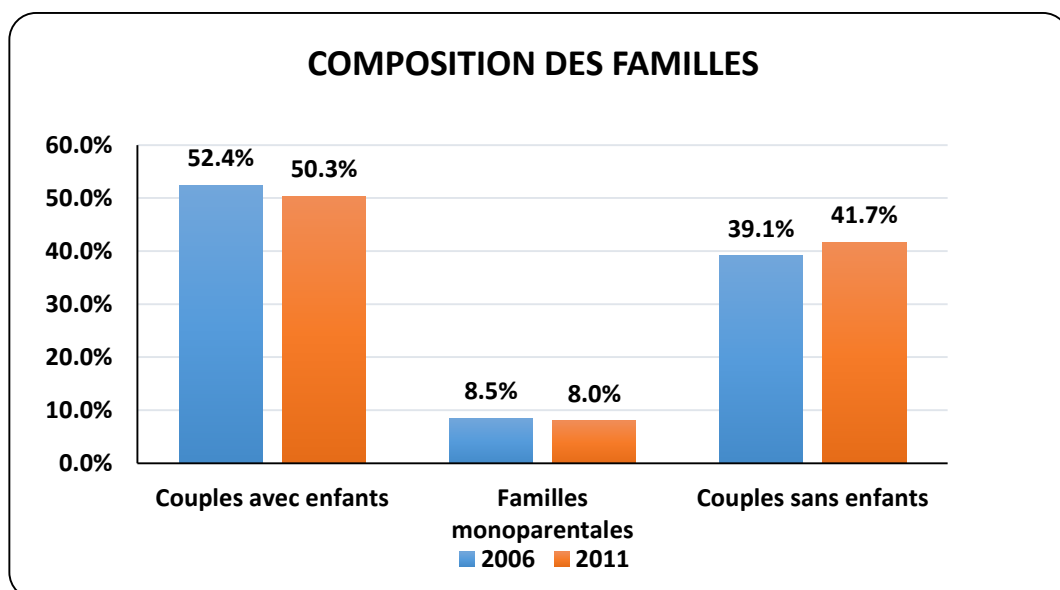
Composition des ménages	2006	%	2011	%
Ménages d'une personne	287	21.0%	384	24.1%
Autres ménages sans famille	38	2.8%	37	2.3%
Ménages avec famille	1 041	76.2%	1171	73.6%
Hommes seuls	139	10.2%	169	10.6%
Femmes seules	148	10.8%	215	13.5%

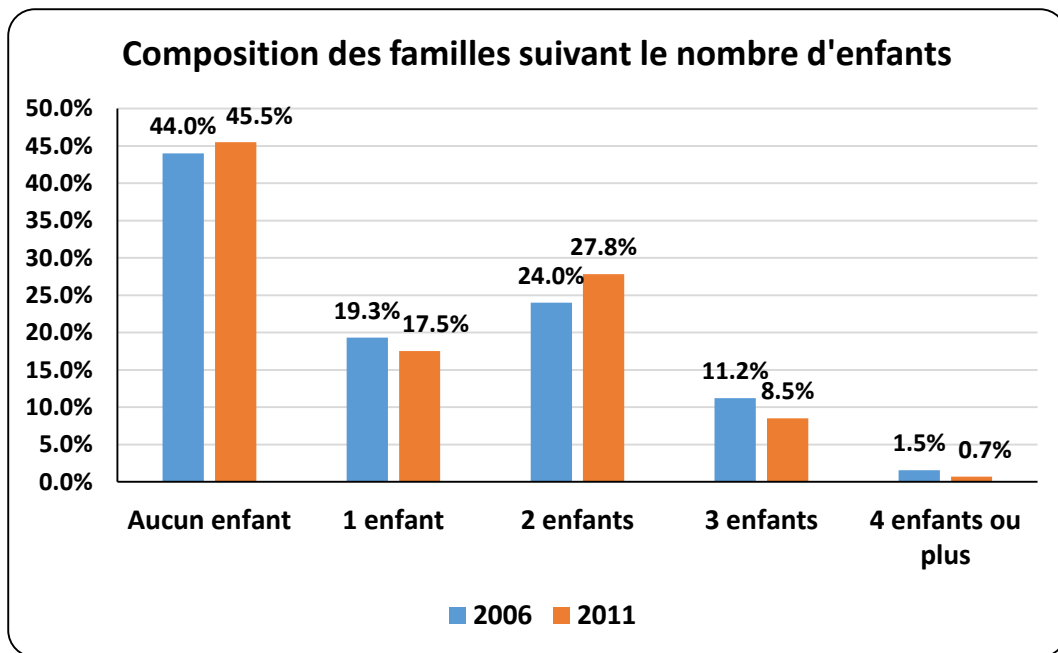


La période 2006-2011 se caractérise par une diminution de 2,6 % du nombre de ménages avec familles. Parallèlement le nombre de ménages d'une personne a augmenté passant de 21 à 24 %.

Le graphique ci-dessous montre que la structure familiale a un peu évolué sur la période 2006-2011 avec une diminution de 2 % environ des couples sans enfants. La proportion de familles monoparentales a légèrement diminué ce qui est contraire à la tendance générale.

87 % des familles monoparentales sont constituées de femmes seules avec enfants contre 13 % d'hommes.



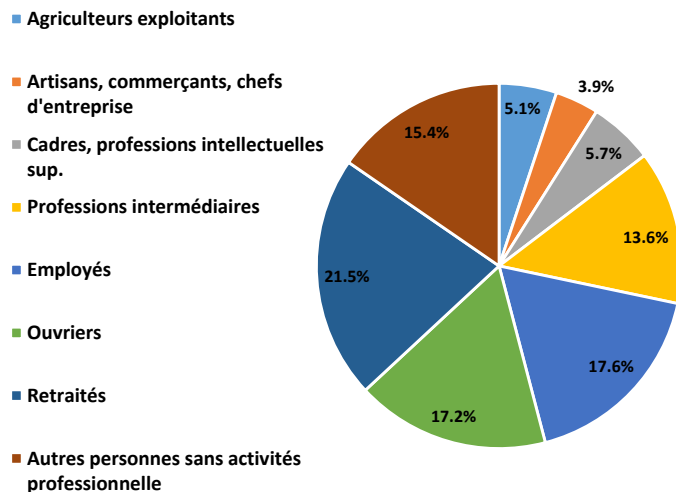


Les familles sans enfants ont très légèrement diminué de 2006 à 2011. Parmi les familles avec enfants, les plus nombreuses sont celles avec deux enfants (+ 3,8 % par rapport à 2011). Les familles de trois enfants et plus ont quant à elles régressé.

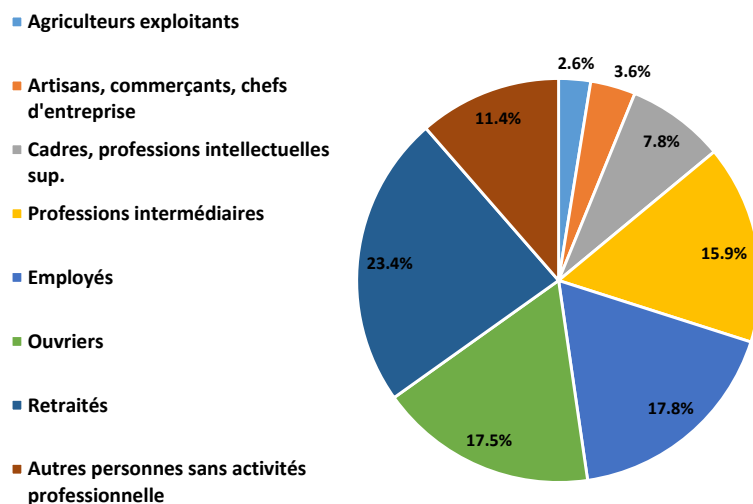
4.2.4 Emploi – Population active

Les catégories socio-professionnelles

Catégories socio-professionnelles 2006

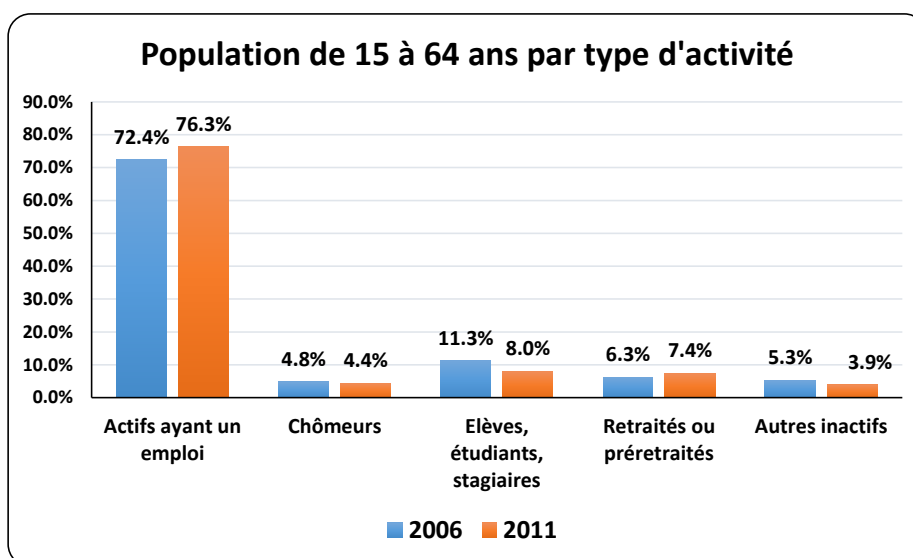


Catégories socio-professionnelles 2011



L'évolution 2006-2011 se caractérise par un net recul des exploitants agricoles qui ne représentent plus que 2,6 % des actifs contre 2,1 % en 2006 et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises dont la proportion est passée de 15,4 % à 11,4 %. Les autres catégories sont stables ou en augmentation relative.

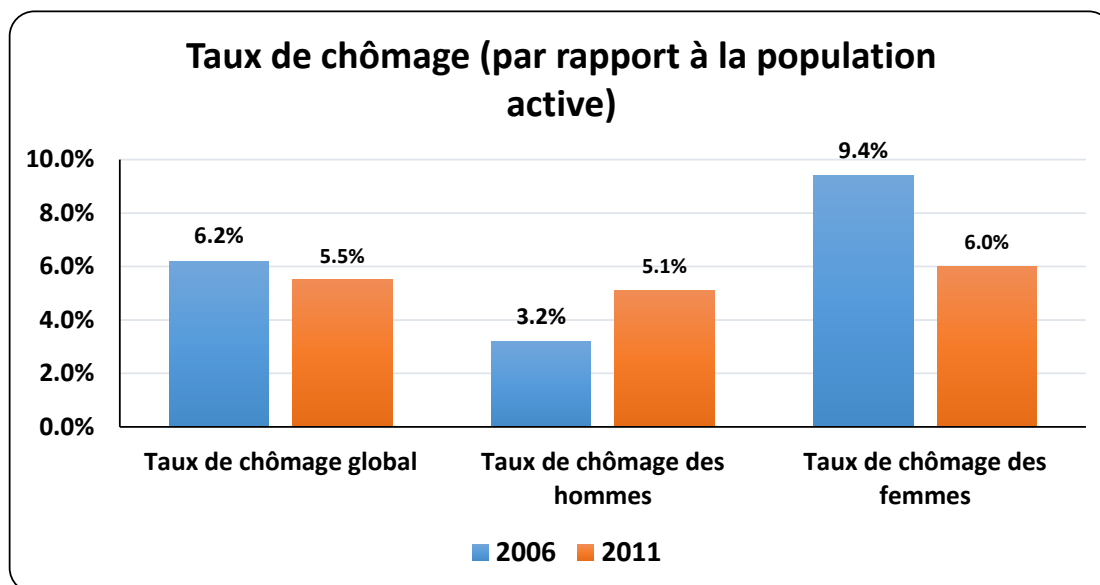
Population de 15 à 64 ans par type d'activité



Les actifs ayant un emploi représentent 76,3 % de la population des 15-64 ans, soit en augmentation de 3,9 % par rapport à 2011. La part des chômeurs est en diminution de 0,4 % et est inférieure à la moyenne départementale (7,2 %).

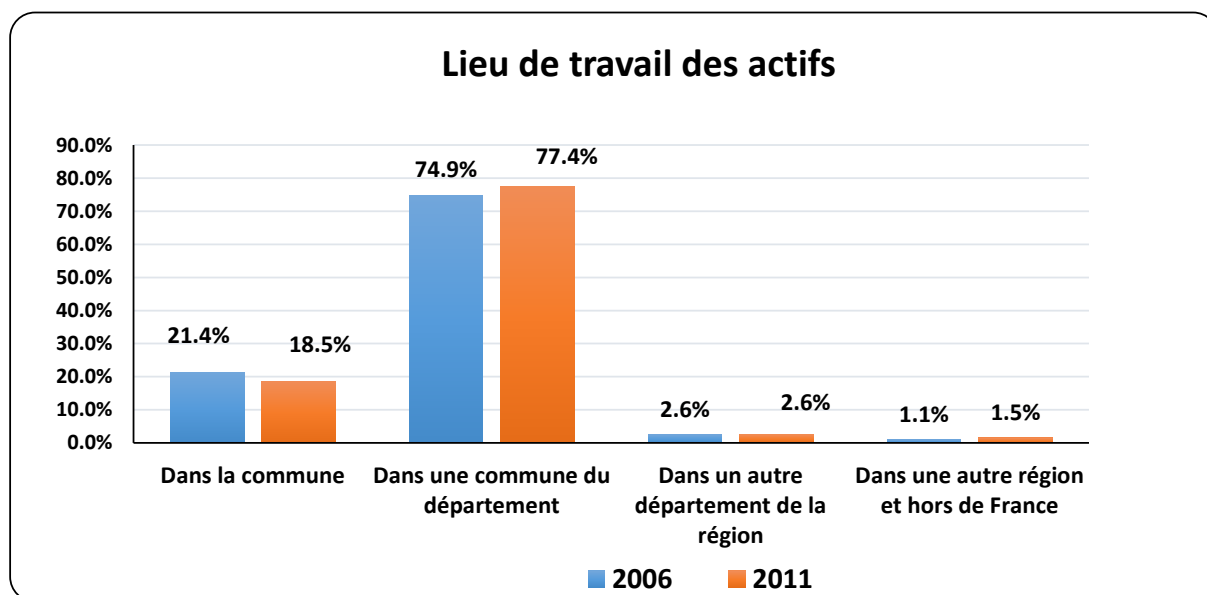
La part des élèves et étudiants est en recul et est nettement inférieure à la moyenne départementale qui est de 12,5 %. Celle des retraités a au contraire un peu augmenté mais reste inférieure à la moyenne départementale (8,4 %).

Chômage



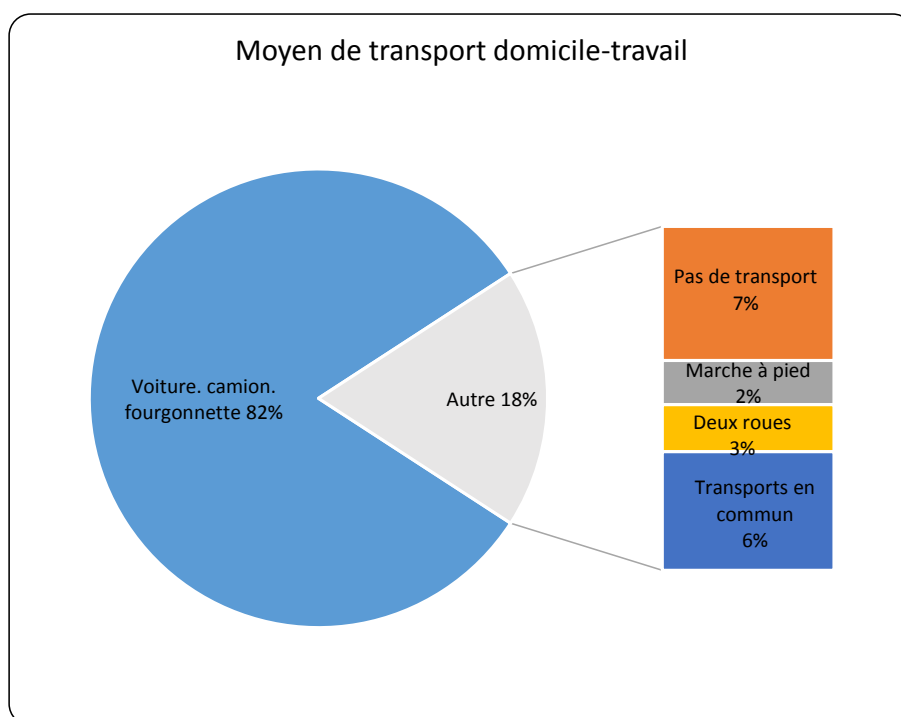
Le taux de chômage global a légèrement diminué sur la période 2006-2011 mais on observe des disparités entre les hommes et les femmes. Ainsi, le taux de chômage des hommes a augmenté alors que celui des femmes a diminué tout en restant supérieur à celui des hommes (cf. graphique ci-dessus).

Lieu de travail des actifs



La proportion d'actifs travaillant sur la commune est en recul de près de 3 % par rapport à 2006 (18,5 % contre 21,4 % en 1999), la moyenne départementale étant de 33,6 %. Les actifs travaillant à l'extérieur de Bédée sont donc nettement majoritaires avec une part importante travaillant dans une autre commune du département.

Mode de transport domicile-travail

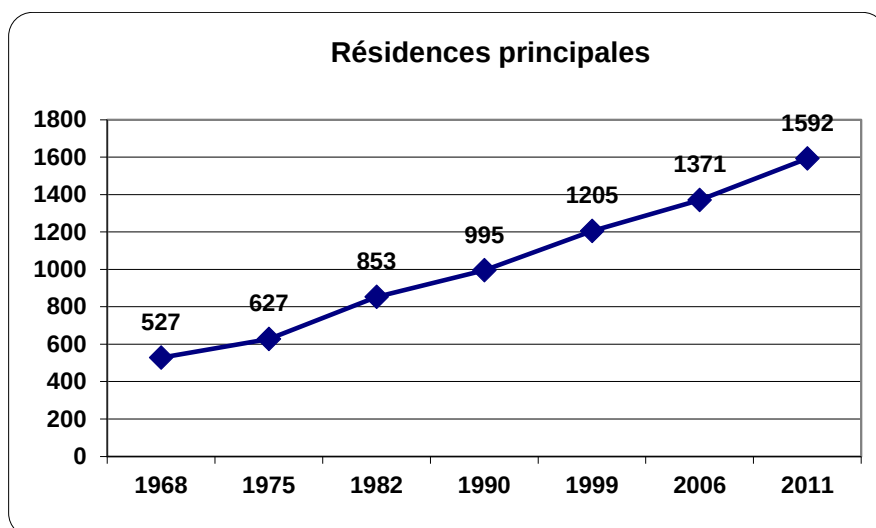
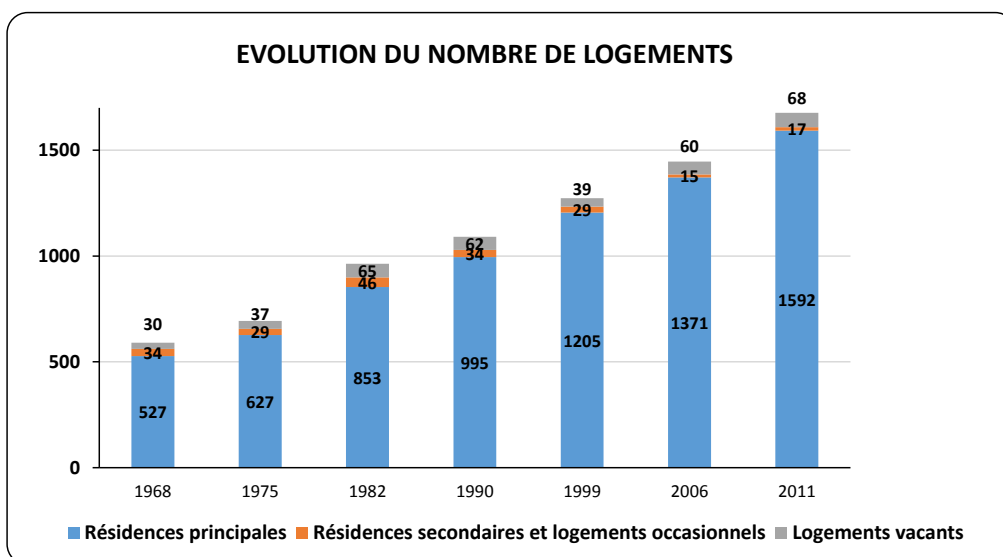


L'utilisation de la voiture est largement majoritaire pour les déplacements domicile travail. Ceci est à mettre en relation avec la proportion importante d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune. La part des transports en commun est inférieure de 4 % à la moyenne départementale.

4.2.5 Le logement

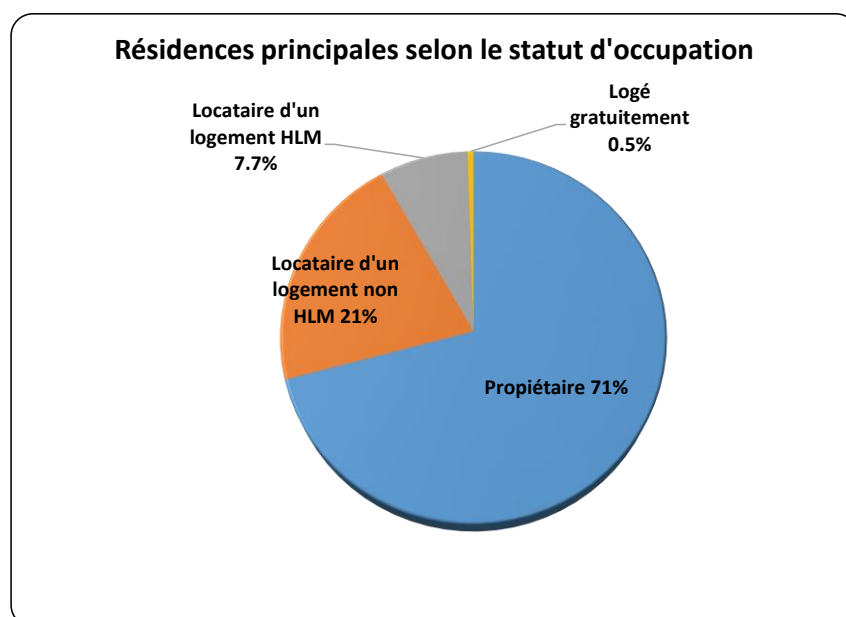
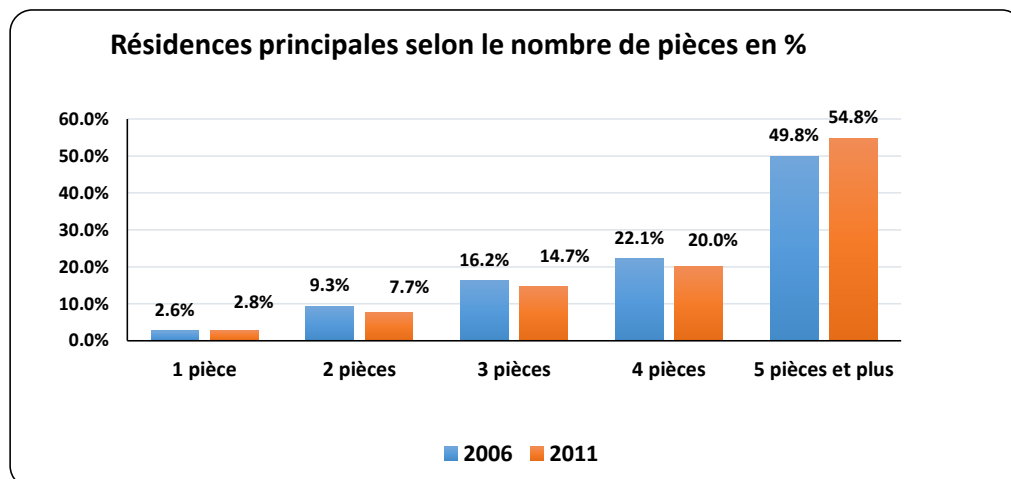
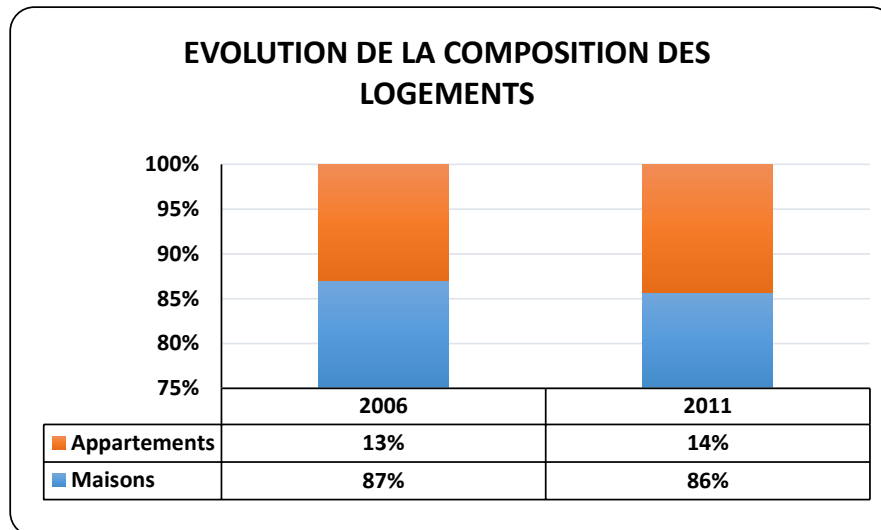
L'évolution du nombre total de logements et du nombre de résidences principales figure sur les graphiques ci-dessous. L'augmentation du nombre de résidences principales est surtout significative à partir des années 1990 puisque sur la période 1990-2011 on observe une hausse de 60 %. Le pourcentage de logements vacants est inférieur à celui de 1990 mais supérieur à celui de 1999. Il est resté stable depuis 2006 (4,1 %). Le nombre de résidences secondaires est marginal par rapport à l'ensemble des logements.

Bédée compte 160 logements sociaux locatifs, ce qui représente environ 10 % du nombre de résidences principales.



Le bâti individuel reste largement dominant (86 %), en diminution de 1 % seulement de 2006 à 2011. D'autre part, alors que la taille des familles diminue, le parc est dominé par les grands logements ; les 5 pièces et plus représentaient près de 50 % du parc en 2006 contre près de 55 % en 2011. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est passé de 4,8 en 2006 à 5 en 2009 pour les maisons et de 2,6 à 2,5 pour les appartements.

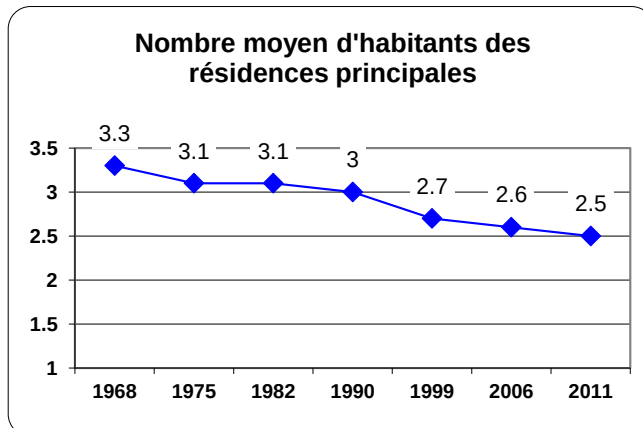
71 % des ménages de Bédée sont propriétaires de leur logement ce qui est supérieur à la moyenne départementale (60 %). 29 % environ sont locataires dont 7,7 % occupant un logement HLM.



Enfin, on observe une diminution régulière du nombre de personnes par foyer comme le montre le graphe ci-contre.

Ce phénomène, qualifié aujourd'hui couramment de « décohabitation », s'explique par plusieurs facteurs :

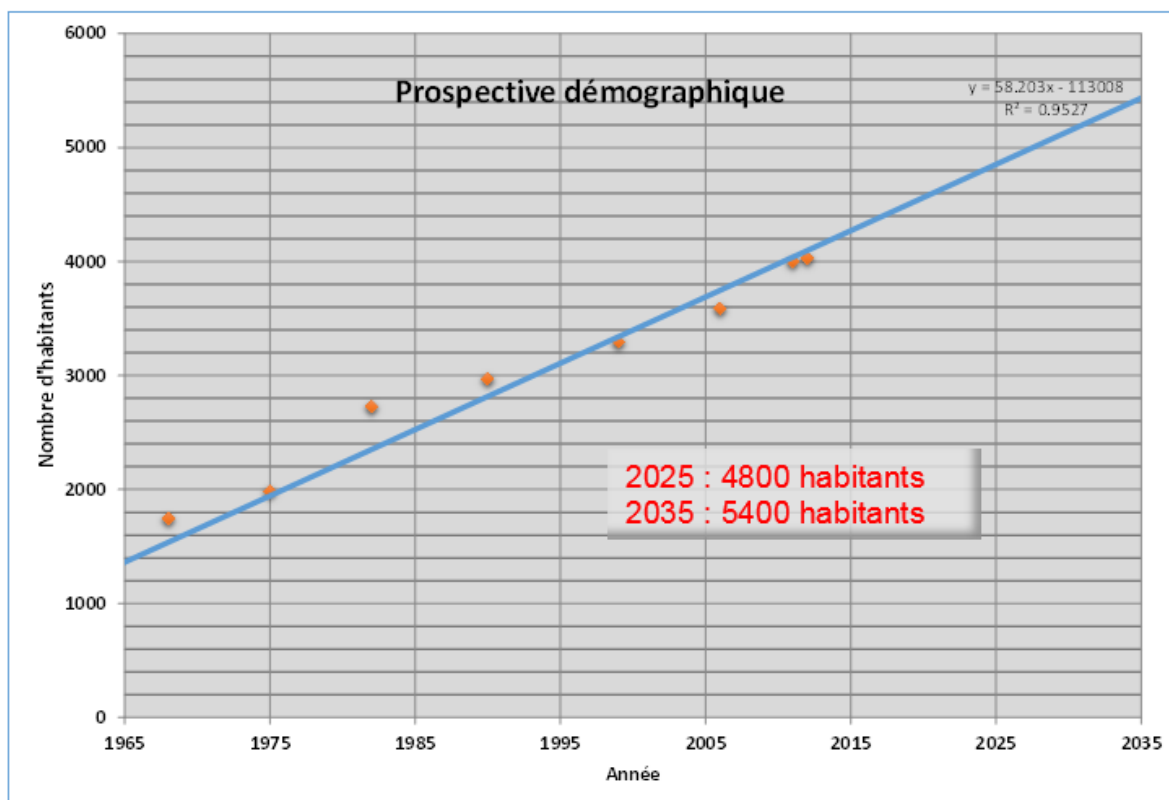
- augmentation du nombre de personnes vivant seules,
- diminution du nombre moyen d'enfants par famille,
- augmentation du nombre de couples sans enfants...



4.2.6 Perspectives démographique

Le SCoT du Pays de Brocéliande (actuellement en révision) prévoit une augmentation de la population de 2 % par an à l'horizon 2020. Sur cette base, la population de Bédée serait de 4 600 habitants en 2020.

En prolongeant la courbe jusqu'à 2025, on obtient une population de l'ordre de 5 100 habitants. On rappellera cependant que si la variation annuelle moyenne de la population a été de +2,2 % sur Bédée de 2006 à 2011, elle n'était que de +1,1 ou + 1,2 % de 1982 à 2006. Si on prolonge la courbe 1968-2006 par une courbe de tendance, on obtient une population sensiblement inférieure.

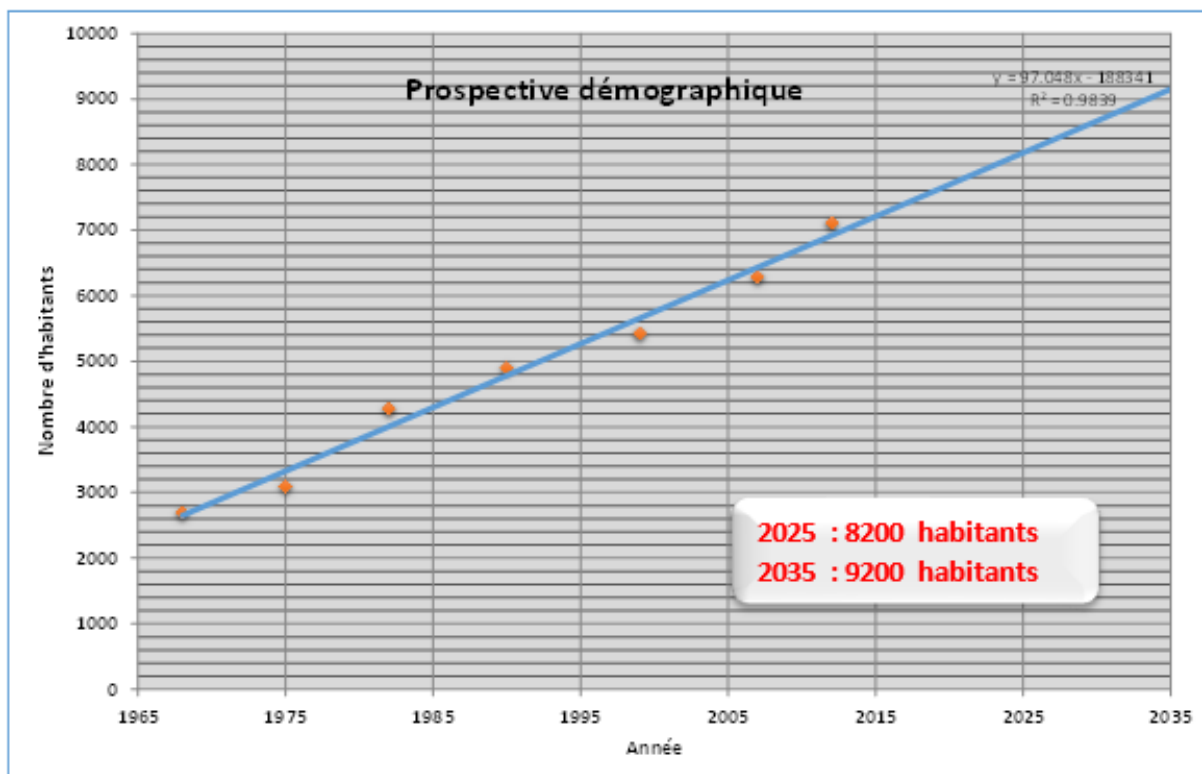


Les deux agglomérations de Bédée et Pleumeleuc formant une seule entité urbaine, il est intéressant de voir la perspective démographique cumulée de ces deux communes.

En prolongeant les courbes de chacune des communes on obtient les estimations suivants :

	BEDEE	PLEUMELEUC	CUMUL
2025	4 800 habitants	3 500 habitants	8 300 habitants
2035	5 400 habitants	3 900 habitants	9 300 habitants

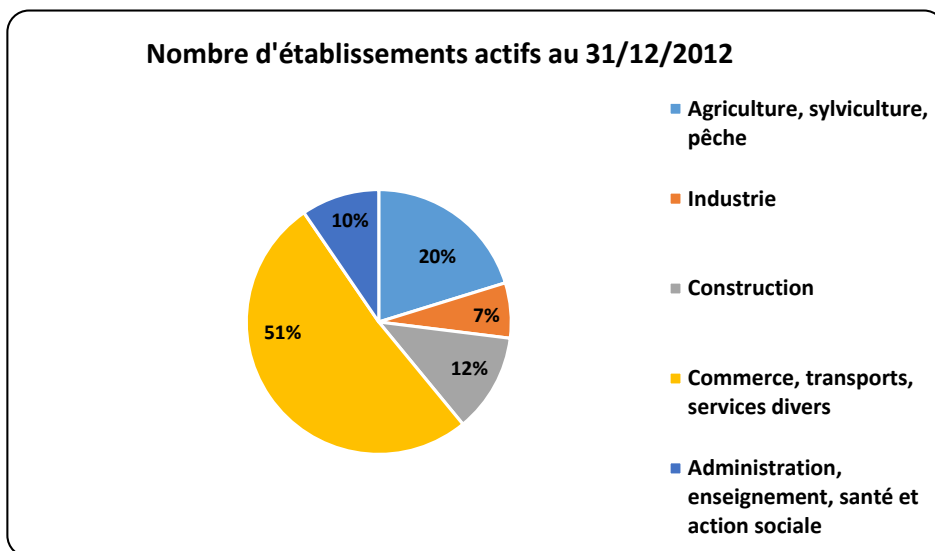
Les résultats obtenus en prolongeant la courbe des populations cumulées sont assez comparables puisqu'on obtient 8200 habitants en 2025 et 9200 en 2035 (cf. courbe ci-après).



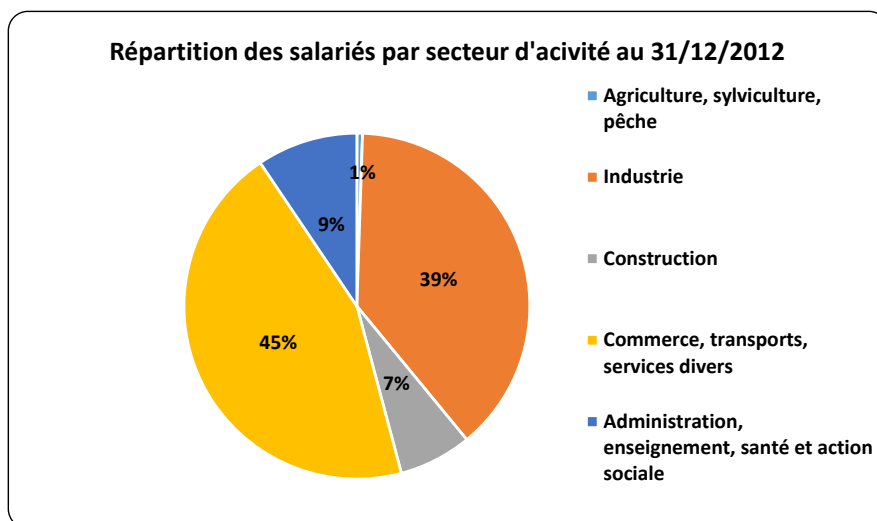
4.2.7 Données économiques

Caractéristiques des établissements

Selon l'INSEE, Bédée comptait, toutes activités confondues, 356 établissements actifs au 31/12/2012 générant 953 postes salariés. La répartition par grand type d'activité figure sur le graphique ci-après. En termes d'établissements, le secteur le plus représenté est de loin, celui du commerce, du transport et des services, suivi par le pôle administration, enseignement, santé et action sociale.



En termes de salariés, le pôle commerce transport et services reste prépondérant suivi par celui de l'industrie qui ne représente que 7 % des établissements mais génère 39 % des postes salariés.

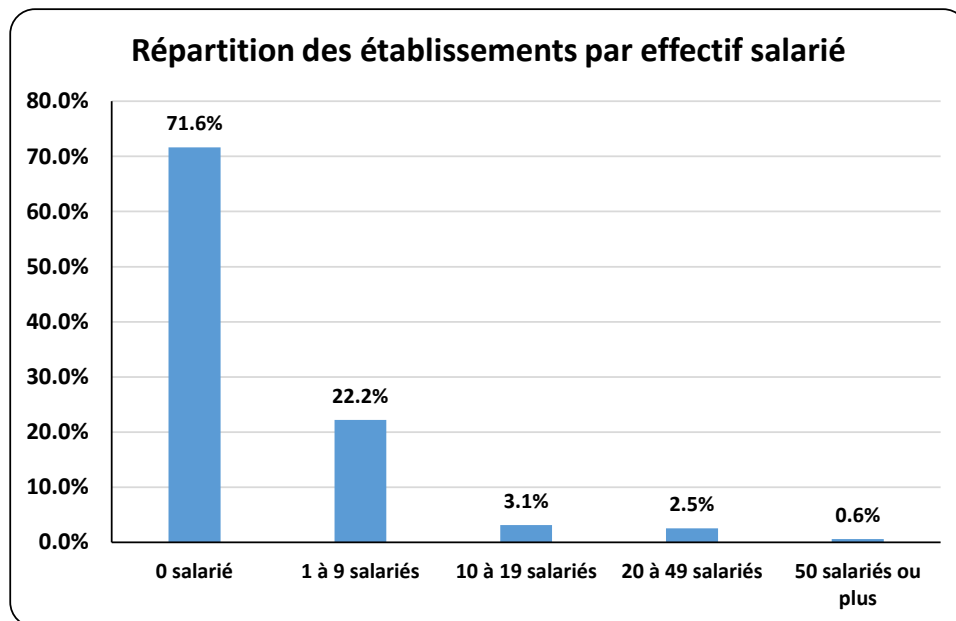


Plus de 70 % des établissements n'emploient aucun salarié.

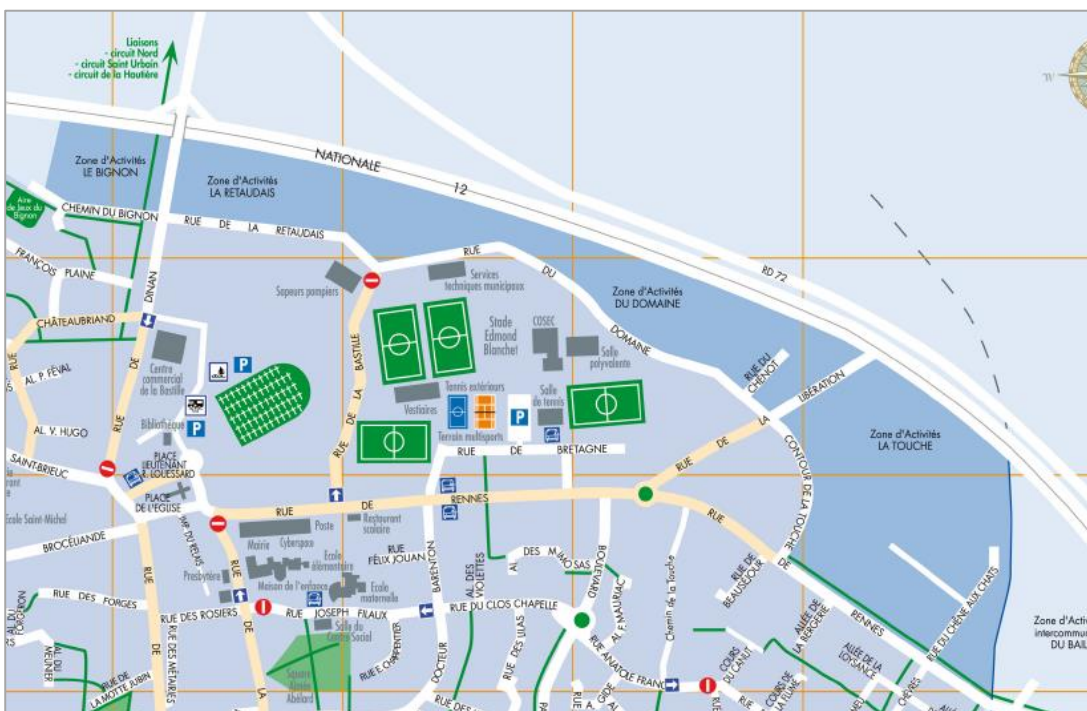
Viennent ensuite les établissements de 1 à 9 salariés.

Les établissements de 50 salariés et plus ne représentent que 0.6 % de l'ensemble. (cf. graphique ci-dessous).

Ces établissements se trouvent dans deux secteurs d'activités : industrie et commerce, transports et services divers.



Quatre zones d'activités (Le Bignon, La Retaudais, Le Domaine et La Touche) forment un continuum avec la zone d'activité intercommunale du Bail, le long de la RN 12.



Commerces et services

Bédée compte de nombreux commerces situés pour la plupart en centre-ville. La répartition des commerces, et des différents services et des activités figurent dans les tableaux suivants.

Alimentation, supermarché	Boulangeries	Boucheries charcuteries	Caviste	Chaussures Cordonnerie	Fleuristes	Restauration, bars	Cycles-moto
3	2	2	1	1	2	10	1
Hôtel	Meubles	Optique	Pressing	Tabac Presse			
1	1	1	1	1			

Carrelage - Faïence	Couverture	Charpente	Constructeur maisons individuelles	Ebéniste	Electricité	Maçonnerie	Métallerie Serrurerie
3	1	1	1	1	5	3	1
Menuiserie Agencement	Paysagiste	Agence immobilière	Alimentation animale	Auto-école	Banques	Blindage auto	Brocante
8	2	1	1	1	3	1	1
Camping, chambre d'hôtes, gîtes	Carrosserie	Casse-auto	Cidrierie	Climatisation	Coiffure (salons et domicile)	Décoration Peinture	Dépannage électro-ménager
2	2	1	1	2	5	3	1
Editions	Education canine	Entretien plans d'eau, cours d'eau	Esthétique	Garages automobiles	Gestion-expertise	Graphisme Communication	Grossiste gaz
1		1	3	4	1	1	1
Froid industriel	Informatique	Notaire	Nettoyage	Plantations routières	Peinture	Plaquistes - Isolation	Pneumatiques
4	3	1	2	1	1	3	1
Plomberie Chauffage	Prothésiste dentaire	Prothèse dentaire (matériel)	Ravalement	Reliures	Remorques	Restauration collective	Revêtements de sols
7	1	1	1	2	1	1	3
Salaison	Secrétariat	Sellerie Tapisserie	Surgelés	Services à la personne	Taxi	Travaux publics	Travaux publics (matériel)
1	1	1	1	1	1	5	1
Transports	Véhicule d'occasion	Bureau de poste					
2	1	1					

4.2.8 Santé et action sociale

	Nombre d'établissements ou de praticiens
Médecins généralistes	4
Dentistes	2
Infirmières	3
Masseurs - Kinésithérapeutes	5
Orthophoniste	3
Pédicure – podologue	1
Psychologue	1
Ambulance	1
Opticien	1
Pharmacie	1

4.2.9 Activité agricole

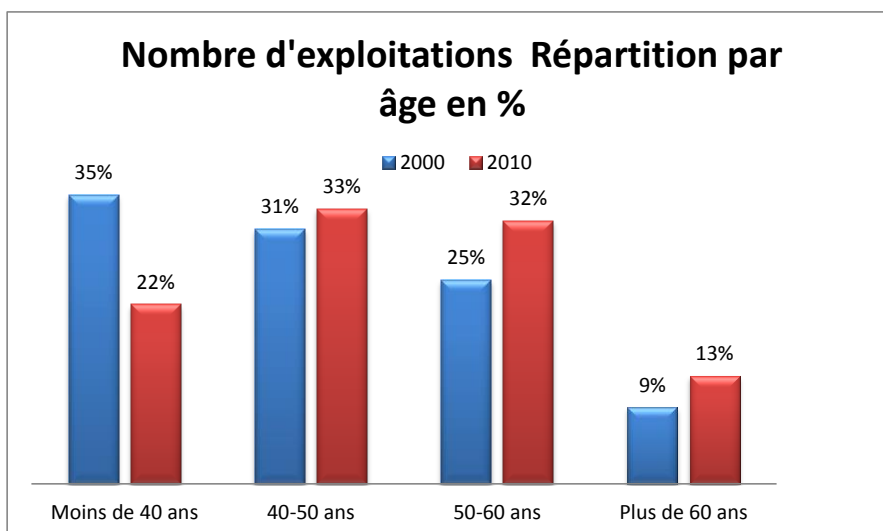
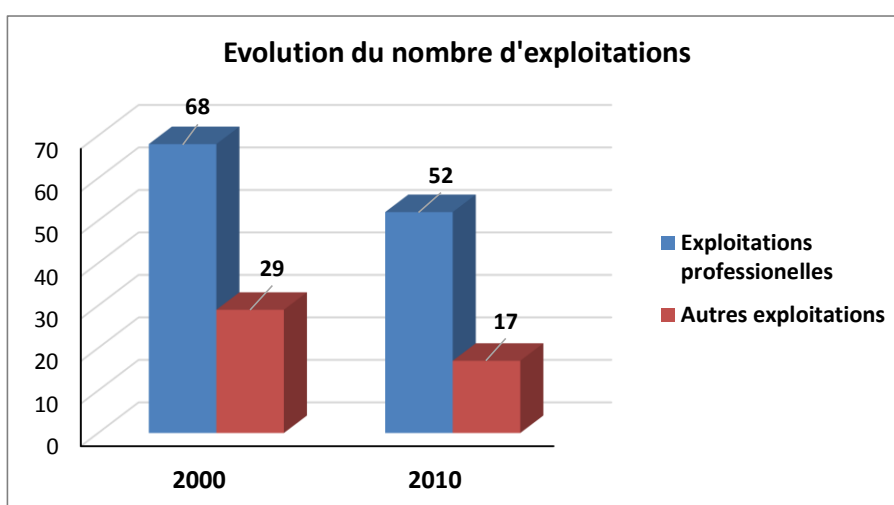
L'activité agricole est prépondérante sur la commune de Bédée. Le recensement général agricole 2000 comptabilisait 3 131 hectares de surface agricole utilisée communale et 97 exploitations dont 68 exploitations professionnelles. Ces exploitations représentaient 123 chefs d'exploitation et coexploitants.

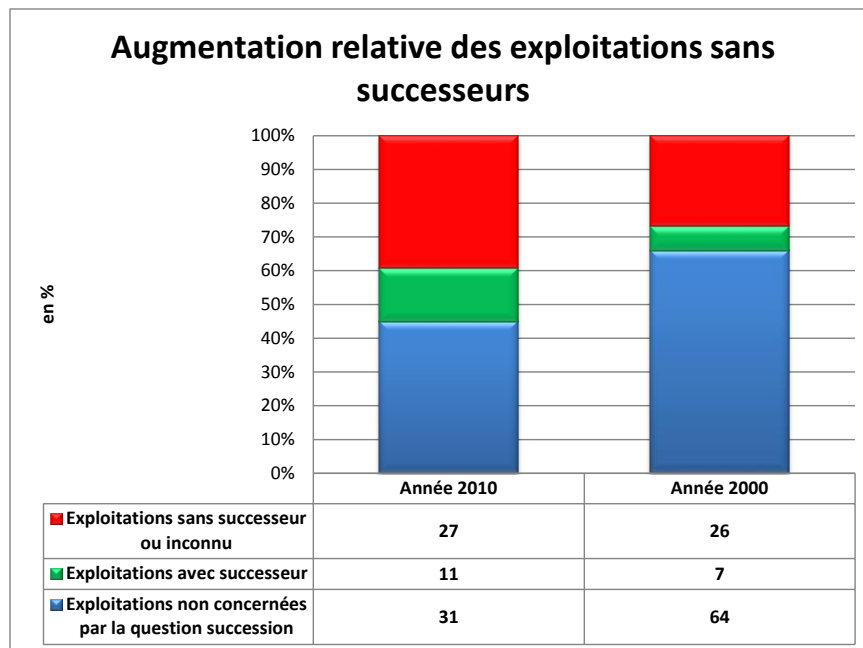
Au recensement agricole 2010, le nombre total d'exploitations est de 69 (pour 105 chefs d'exploitation et coexploitants) dont 52 exploitations professionnelles recensées par les services de la mairie (cf. carte de la page suivante).

Le nombre d'exploitations professionnelles accuse ainsi une baisse de 23 % en 10 ans.

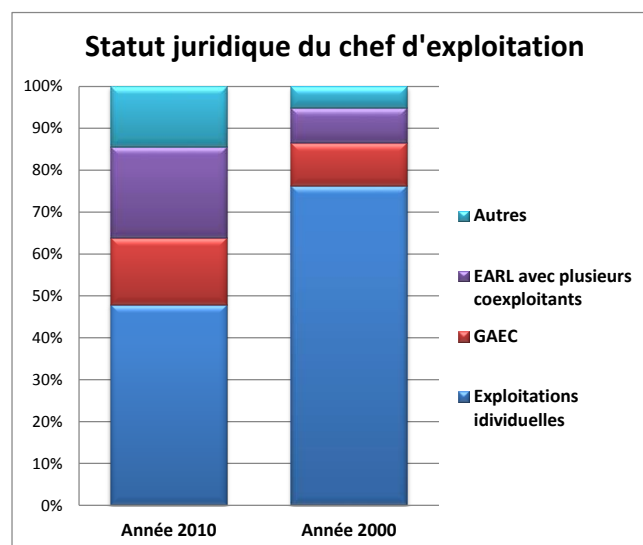
On constate également un vieillissement de la population agricole. En effet, la proportion de chefs d'exploitation ou coexploitants de moins de 40 ans qui était de 35 % en 2000, n'est plus que de 22 % en 2010.

Par ailleurs la part des exploitations sans successeur est passée 27 % en 2000 à 39 % en 2010.

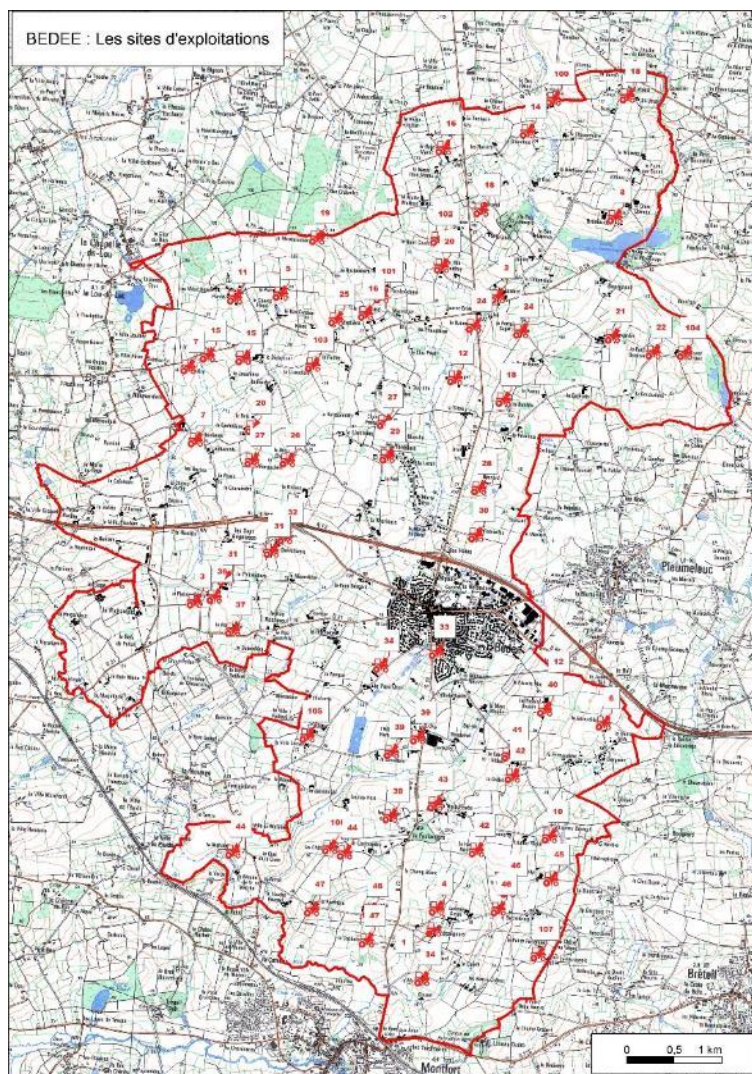
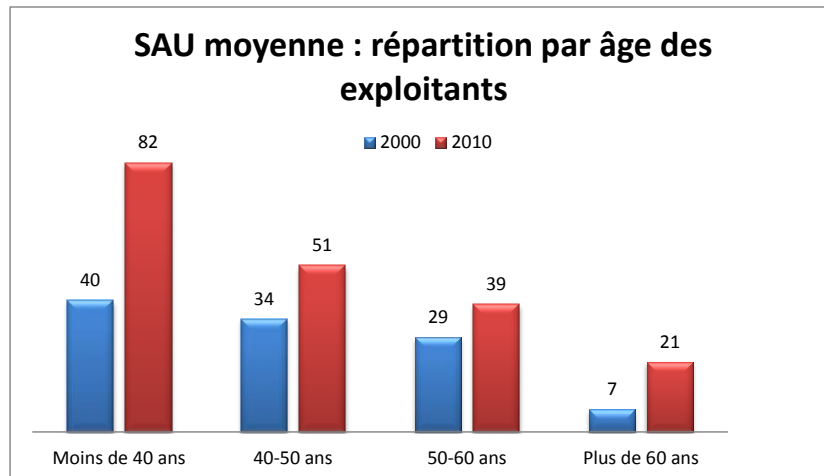




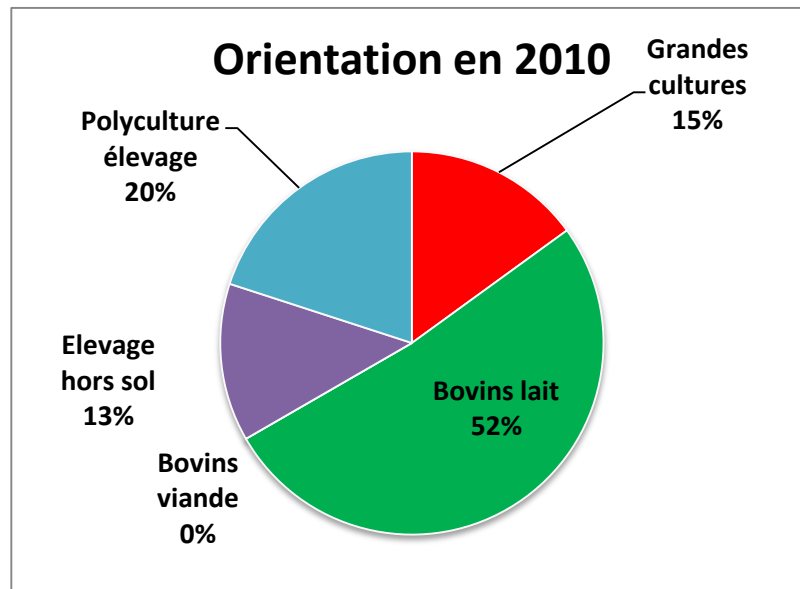
Le statut des exploitations s'est aussi modifié sur la période 2000-2010. Les exploitations individuelles qui représentaient près de 80 % en 2000 n'en représentent plus que 48 %. Cette diminution s'est faite au profit des structures type GAEC, EARL...



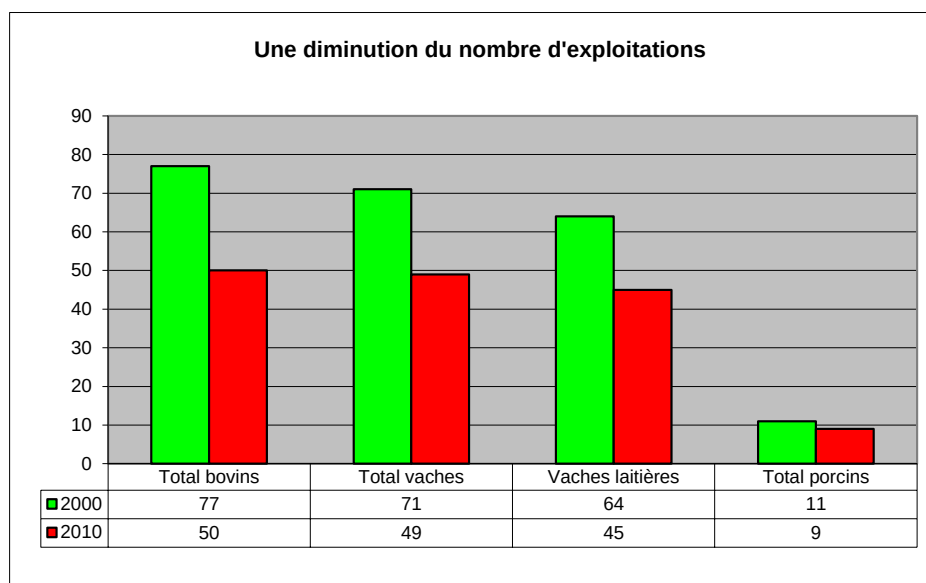
Enfin, avec une SAU moyenne de 82 hectares, les jeunes exploitants sont à la tête des plus grandes exploitations (Cf. graphique ci-dessous).

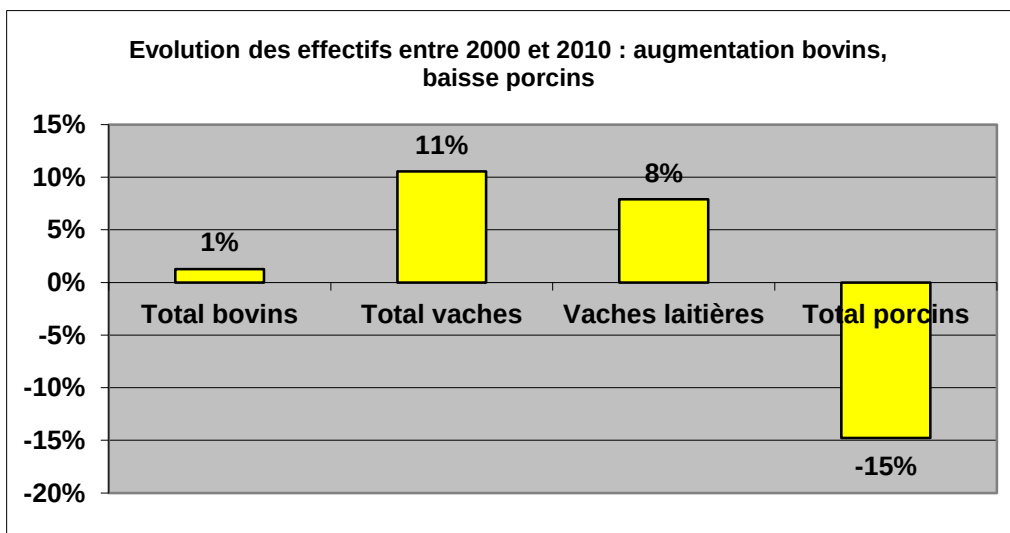


L'orientation de plus de 50 % des exploitations est la production laitière ; viennent ensuite polyculture élevage, grandes cultures et élevage hors sols représenté par la production porcine (source : recensement agricole 2010).

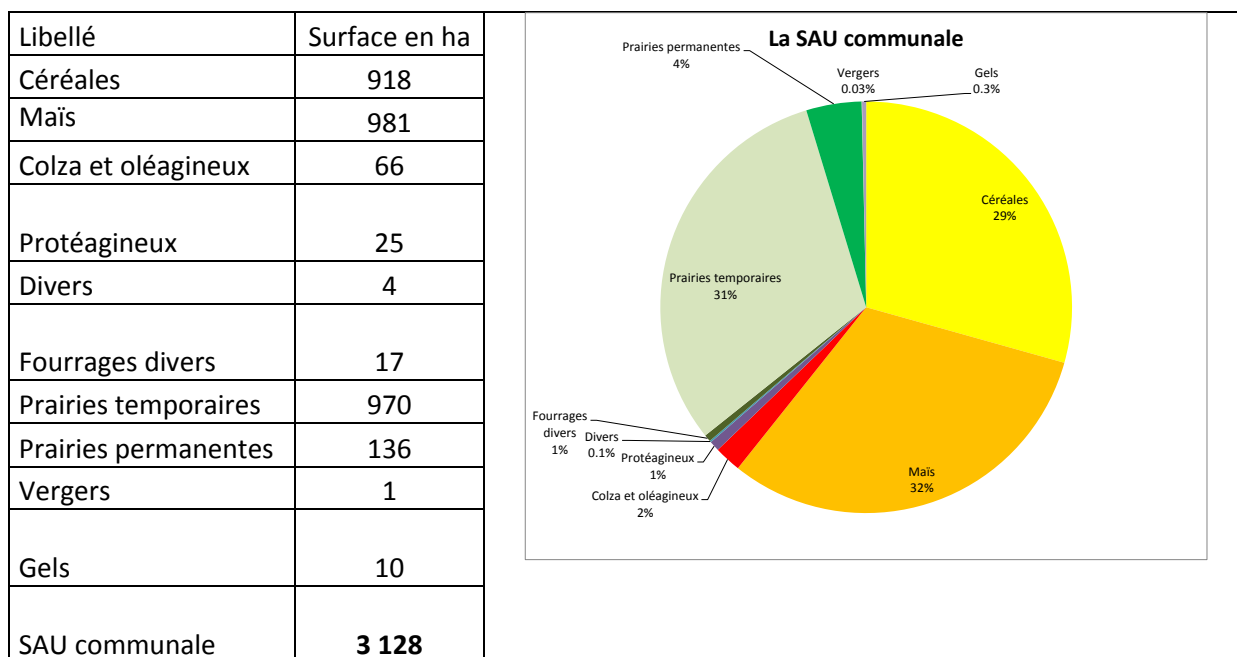


Le cheptel est donc principalement représenté par des bovins dont un peu plus de 2 200 vaches laitières (en hausse de 8 % par rapport à 2000) répartis en 45 exploitations. L'élevage porcin est également bien présent mais les effectifs accusent une baisse de 15 % par rapport à 2000.





Pour la répartition de la SAU communale, nous avons analysé le Référentiel Parcellaire Graphique 2010 qui donne une image plus précise que le recensement.



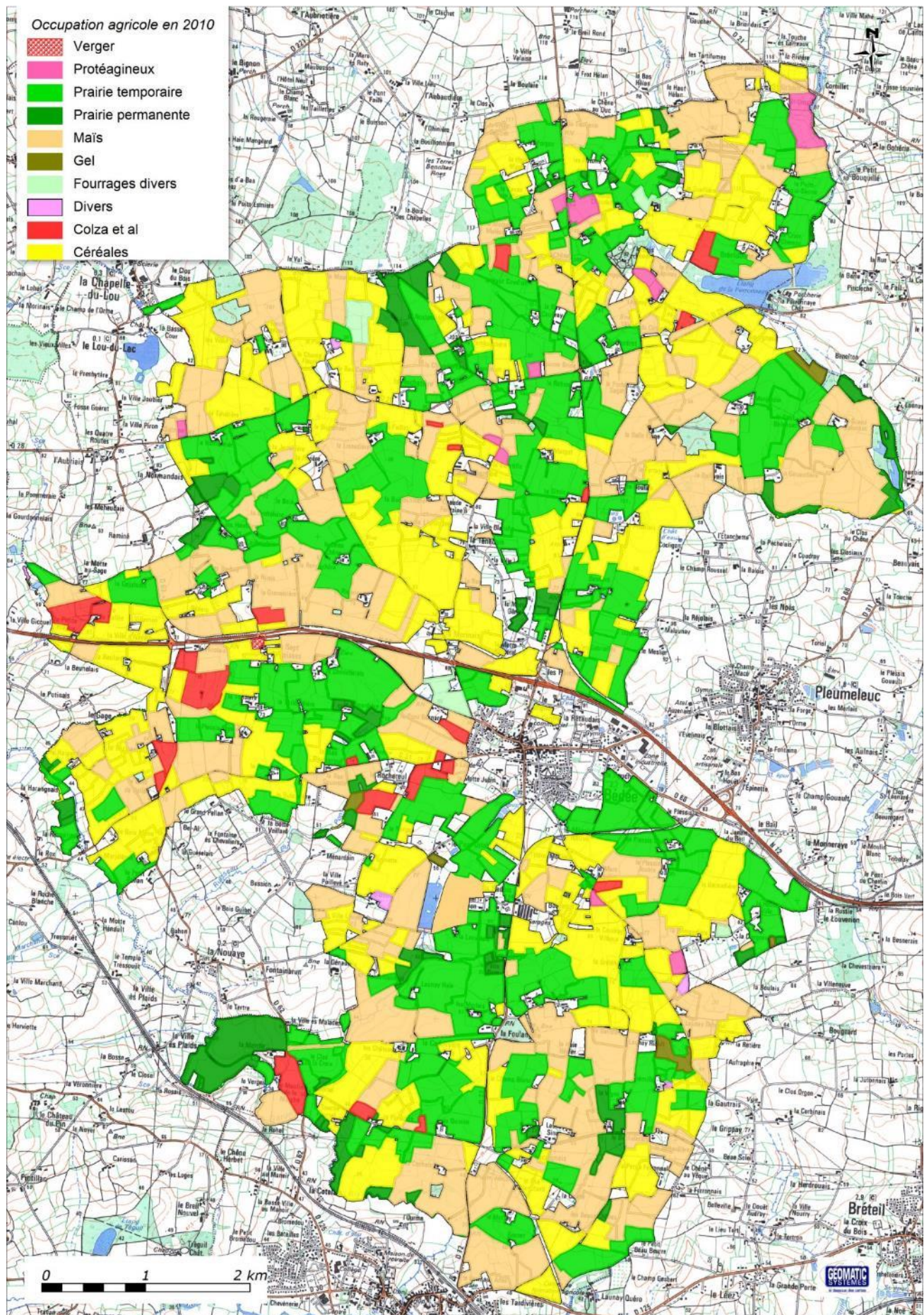
La Surface Agricole Communale est de 3 128 ha.

Les terres sont exploitées principalement en maïs (32%), prairies temporaires (31%) et céréales (29%).

Les prairies permanentes ne représentent plus que 4% de la SAU communale.

Les cultures de type colza, protéagineux restent marginales.

Seulement 1 ha est déclaré en verger agricole ; les autres petits vergers présents sur la commune ne figurent pas au recensement agricole de 2010. Ces vergers appartiennent sans doute à des propriétaires qui ne sont pas des exploitants agricoles. Les pommes produites peuvent être utilisées pour la production de cidre par la cidrerie artisanale présente sur le territoire communal.



4.3 LES EQUIPEMENTS

4.3.1 Accueil petite enfance et établissements scolaires

Petite enfance

La halte-garderie parentale, gérée par l'association « Les P'tits Loustics », dispose d'un agrément de 20 places pour des enfants de 3 mois à 3 ans. L'encadrement est assuré par deux éducatrices de jeunes enfants, des aides-éducatrices, et un parent.

D'autre part, les assistantes maternelles, leur association (Point-jeux) mais également les parents ont accès à un espace dédié (une maison des assistantes maternelles) dans un cadre défini.

Ecoles

Deux établissements publics et un établissement privé scolarisent les enfants de la maternelle à l'élémentaire.

Ecoles publiques : L'école élémentaire publique, 10 classes pour environ 260 élèves, l'école maternelle publique, 5 classes pour environ 145 élèves.

Ecole privée : Ecole maternelle et élémentaire Saint-Michel, 8 classes pour un peu plus de 200 élèves.

Les collèges publics et privés les plus proches sont ceux de Montfort-sur-Meu et Montauban de Bretagne. Les lycées les plus proches sont celui de Montfort sur Meu pour le public et celui de Montauban de Bretagne pour le privé.

4.3.2 Equipements sportifs

Bédée compte plusieurs associations sportives proposant des sports variés (sports collectifs, arts martiaux, sports individuels divers...).

Les principaux équipements sportifs, qui se trouvent entre le centre bourg et les zones artisanales sont un stade (stade Edmond Blanchet) avec 4 terrains de foot dont un stabilisé, un terrain multisports, une salle de tennis et un tennis extérieur, un complexe sportif évolutif couvert (COSEC) avec une salle attenante (dite « salle de ping-pong »).

4.3.3 Equipements culturels

La bibliothèque municipale est le principal équipement culturel de Bédée. Elle fonctionne en réseau avec les autres bibliothèques de Montfort Communauté.

Les nombreuses associations culturelles et de loisirs peuvent pratiquer théâtre, danse, chant choral, langues, art floral... Ils ont à leur disposition la salle polyvalente qui se situe au sein du Stade Edmond Blanchet, et la salle du centre social d'une plus petite capacité.

Une médiathèque confortée d'un pôle culturel ouvrira à l'automne 2018.

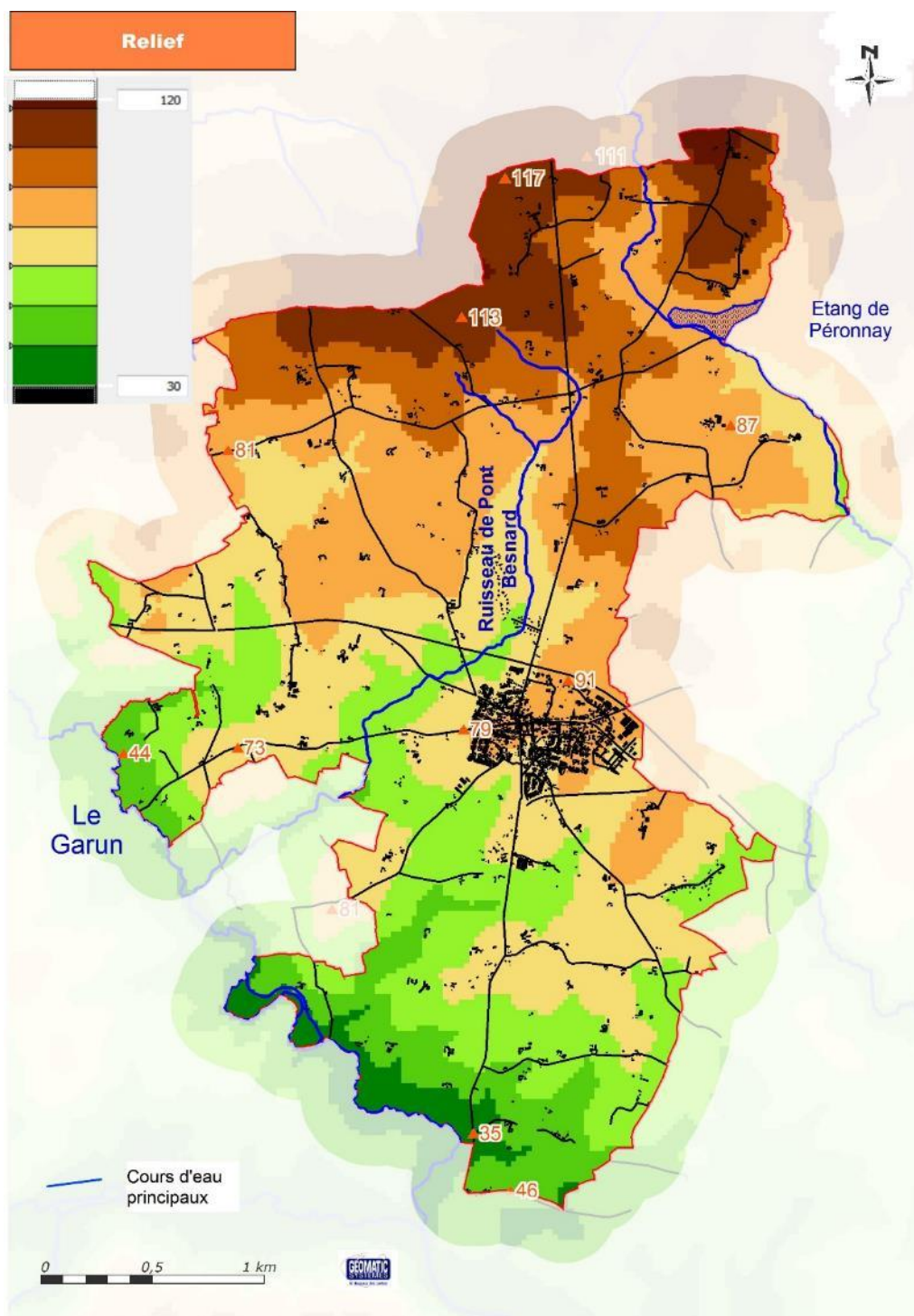
4.3.4 Structures d'accueil des personnes âgées

Une réflexion est en cours autour de l'accueil des personnes âgées (EHPAD, logements adaptés).

4.4 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.4.1 Relief

L'altitude du territoire de Bédée est globalement comprise entre 35 mètres au sud dans la vallée du Meu et 120 mètres au nord dans le secteur de la chapelle Saint-Urbain. La pente moyenne est faible, de l'ordre de 1 %, avec une orientation dominante vers le sud, donc favorable à l'énergie solaire et aux bâtiments bioclimatiques.



4.4.2 Géologie

Le territoire communal est occupé par des formations briovériennes plus ou moins altérées et largement recouvertes par des loess.

Les formations briovériennes se présentent sous deux faciès principaux :

- Un faciès indifférencié présent sur les trois-quarts nord de la commune, constitué d'alternances centimétriques de siltites fines (schistes fins) et de grès tendres grossiers, souvent très altérés.
- Un faciès constitué d'alternances silto-argilo-gréseuses à siltites (schistes) dominantes. Les bancs de grès sont assez fréquents mais leur épaisseur ne dépasse pas la dizaine de centimètres.

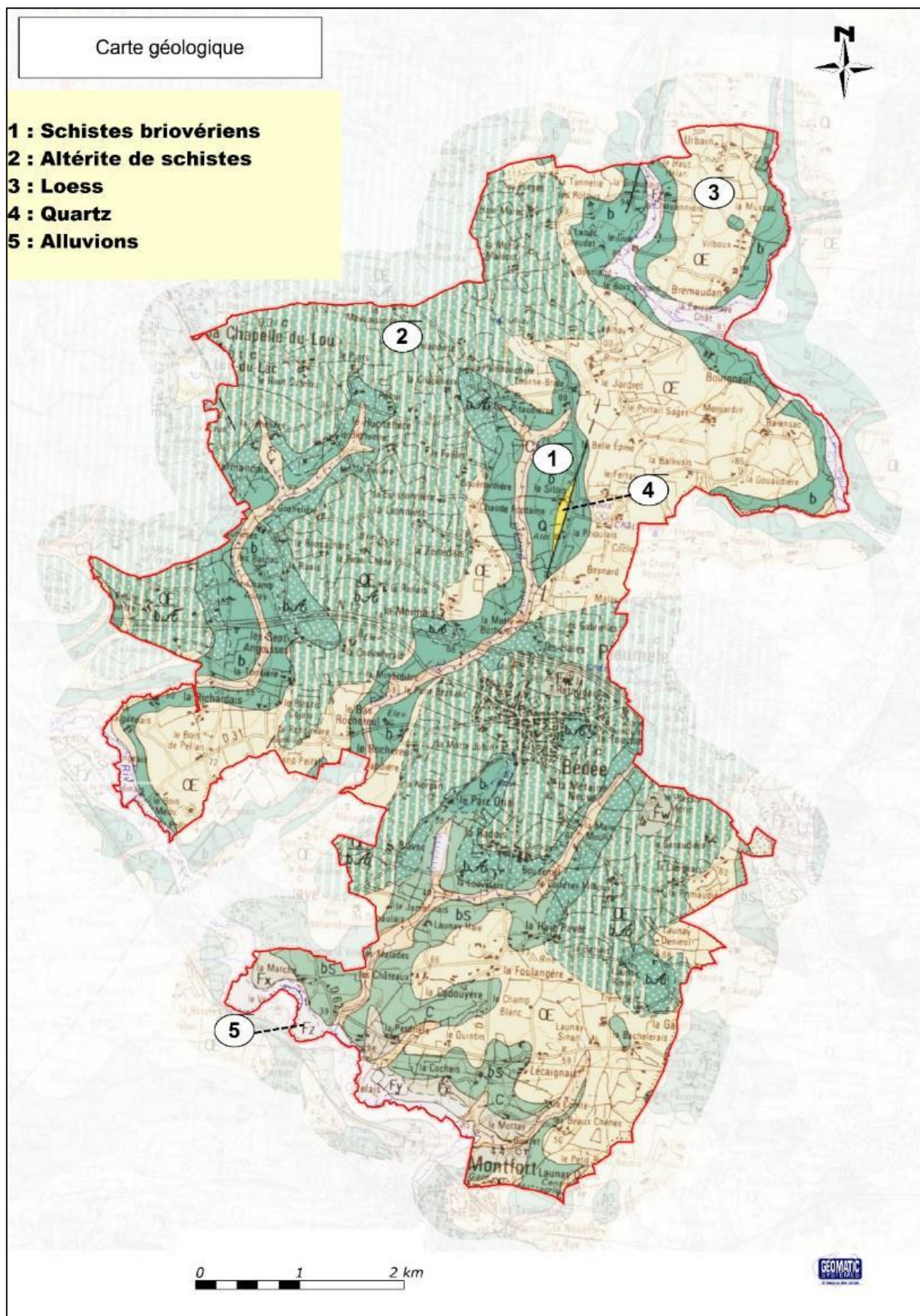
Le faciès d'altération des formations briovériennes est celui des isaltérites. À l'affleurement, la roche bien qu'altérée, conserve sa structure (stratification et schistosité visibles) ; la transformation en argile l'affecte de façon hétérogène et de nombreux fragments sains sont préservés.

Les loess sont des sédiments détritiques meubles, de couleur brune, mis en place au cours de la dernière glaciation. Leur composition est principalement argilo-limoneuse, avec une faible teneur en sables. Ces loess couvrent une grande partie des terrains briovériens qu'ils soient sains ou altérés.

Les alluvions occupent les fonds de vallée des cours d'eau les plus importants.

Il n'y a pas sur Bédée de roches pouvant être utilisées comme matériau de construction (les schistes briovériens sont trop tendres pour cet usage), c'est pourquoi l'architecture rurale se caractérise par des constructions en terre (cf. longère ci-dessous).





4.4.3 Hydrologie

4.4.3.1 RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire de Bédée se trouve en totalité sur le bassin de la Vilaine et le sous bassin du Meu. Le réseau hydrographique comprend principalement :

Le Garun, rivière de 30 km de long prend sa source sur la commune de Loscouët-sur-Meu à 112 mètres d'altitude et conflue en rive gauche du Meu sur la commune de Montfort-sur-Meu à 34 mètres d'altitude. Le Garun forme une partie de la limite communale sud-ouest avec Monfort-sur-Meu. Ses principaux affluents sur le territoire communal sont des affluents en rive gauche :

- Le ruisseau du Bas Cutelou ;
- Le ruisseau du Pont-Besnard ;
- Un ruisseau qui prend sa source au nord-est de Bédée et se jette dans le Garun près du moulin de la Touche ;
- Un ruisseau qui prend sa source près du lieu-dit la Vigne et se jette dans le Garun à l'ouest de la D 72 ;
- Un ruisseau qui constitue une partie de la limite communale sud-est avec Breteil.

La Vaunoise prend sa source sur la commune d'Irodouër à 130 mètres d'altitude et conflue en rive gauche avec le Meu sur la commune de Mordelles, à 23 mètres d'altitude, après un cours d'environ 32 km. Elle forme une partie de la limite communale de Bédée avec Romillé. La Vaunoise porte le nom de ruisseau du Bois Rouget de sa source à l'étang de Perronnaye.

Ce réseau hydrographique principal est complété par de nombreux petits cours d'eau secondaires qui ont fait l'objet d'un inventaire le plus exhaustif possible¹, par le bureau DCI, nous reproduisons ci-après les éléments.

Les cours d'eau ne sont pas définis règlementairement comme les zones humides.

Les différents SAGE du bassin Loire-Bretagne proposent souvent des critères proches pour la définition de cours d'eau.

Les critères retenus dans la présente étude sont ceux du SAGE Vilaine, bassin sur lequel est située la commune de Bédée :

- Talweg : ou fond de vallée ; point bas du relief qui recueille les eaux du bassin.
- Écoulement indépendant : si après 8 jours sans pluie ou avec moins de 10 mm de pluie l'écoulement perdure, il est considéré indépendant selon le SAGE Vilaine.
- Berges : au moins une dizaine de centimètres de hauteur de berge.
- Substrat : Le lit d'un cours d'eau est différent d'un simple fond de fossé, un tri des particules liées au transport sédimentaire s'opère en fonction de l'hydrodynamisme de l'écoulement (zones calmes=particules fines, zones agitées=particules grossières).
- Vie aquatique : poissons, invertébrés, plantes aquatiques. Ils sont présents toute ou partie de l'année.

C'est donc une analyse détaillée de l'hydrologie, de la morphologie et de la biologie des écoulements qui est nécessaire. Trois ou quatre de ces cinq critères sont nécessaire pour définir un cours d'eau.

¹ Aucun inventaire ne peut être exhaustif, un nouvel inventaire devrait être réalisé en 2018 (source DDTM).

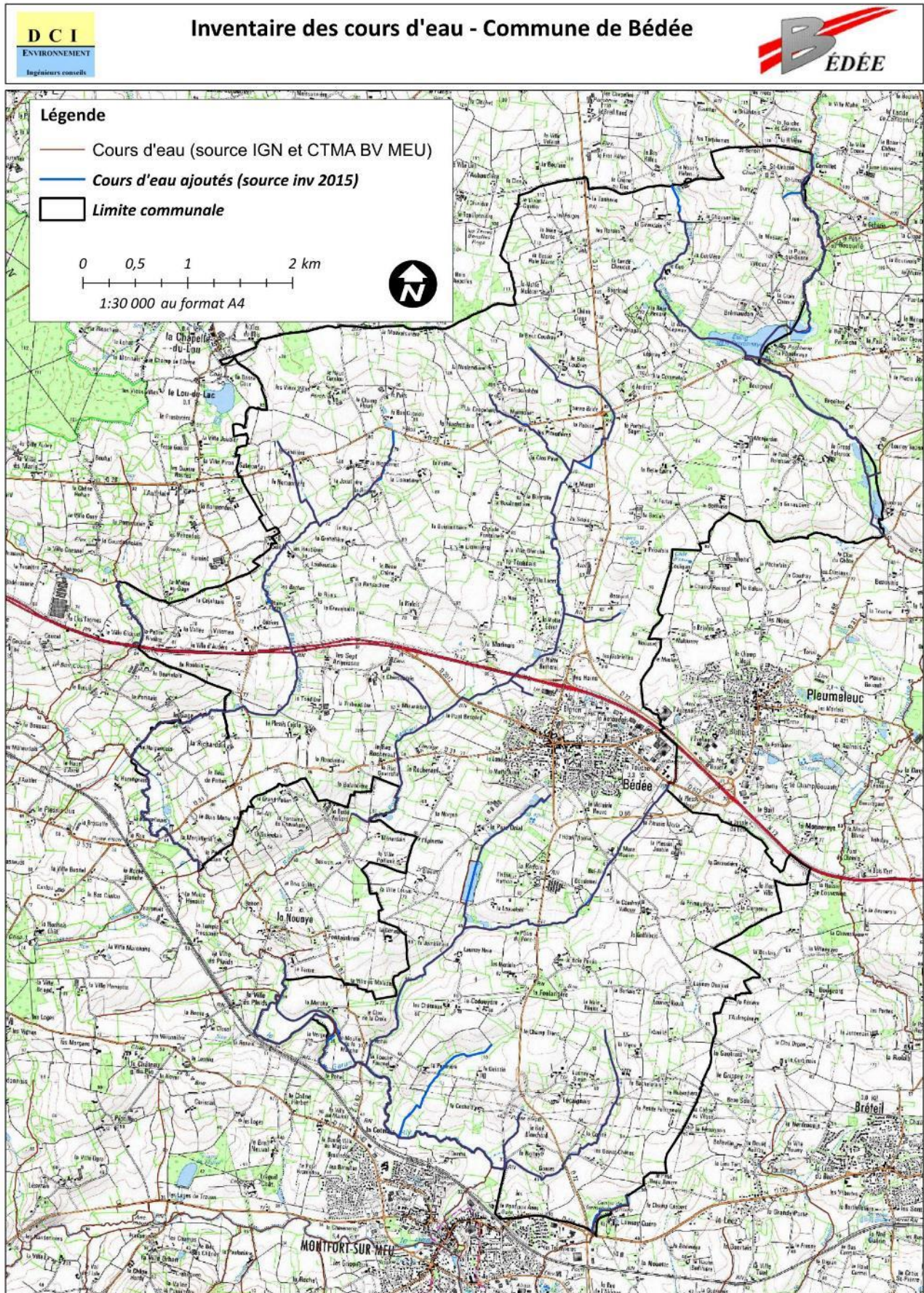


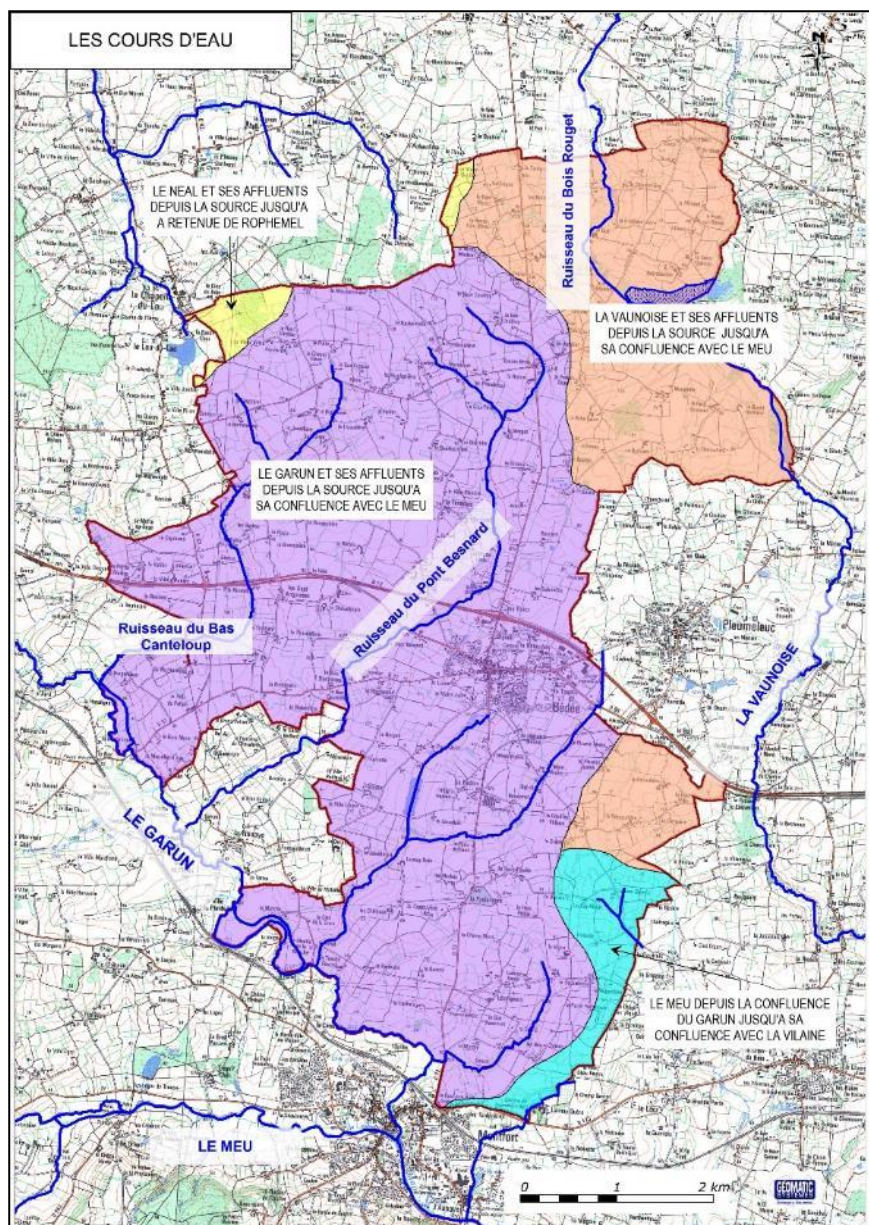
L'arrêté du 10 juillet 2012 portant sur la liste 1 des cours d'eau, tronçons de cours d'eau ou canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement du bassin Loire-Bretagne classe les cours d'eau suivants :

- Le Garun du pont de la RN 164 jusqu'à la confluence avec le Meu ;
- La Vaunoise du pont de la RN 12 jusqu'à la confluence avec le Meu.

Sur ces cours d'eau aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.

Pour Bédée, seul le Garun est concerné, le tronçon classé de la Vaunoise se trouve à l'aval de la commune.



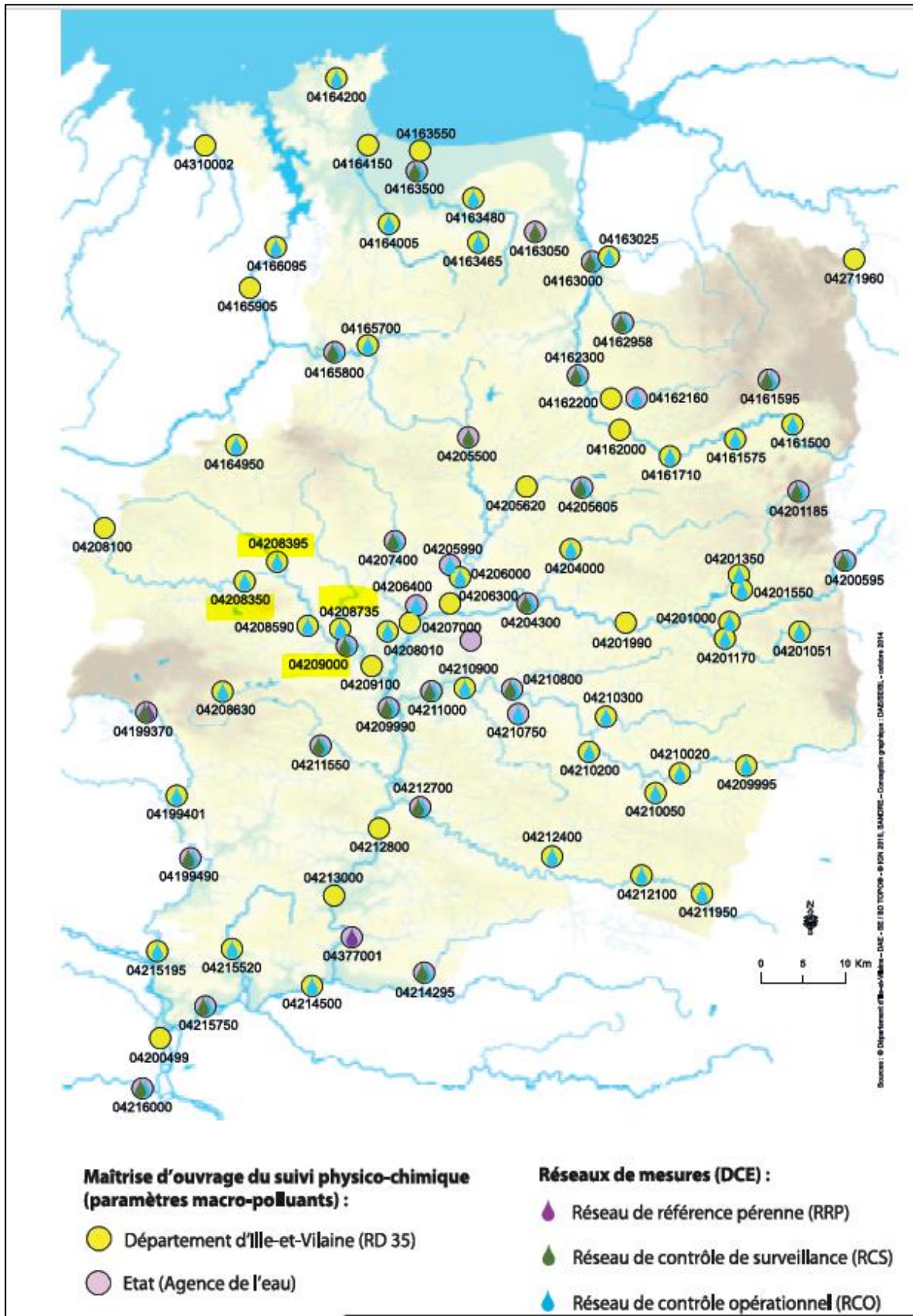


4.4.3.2 QUALITE DES COURS D'EAU

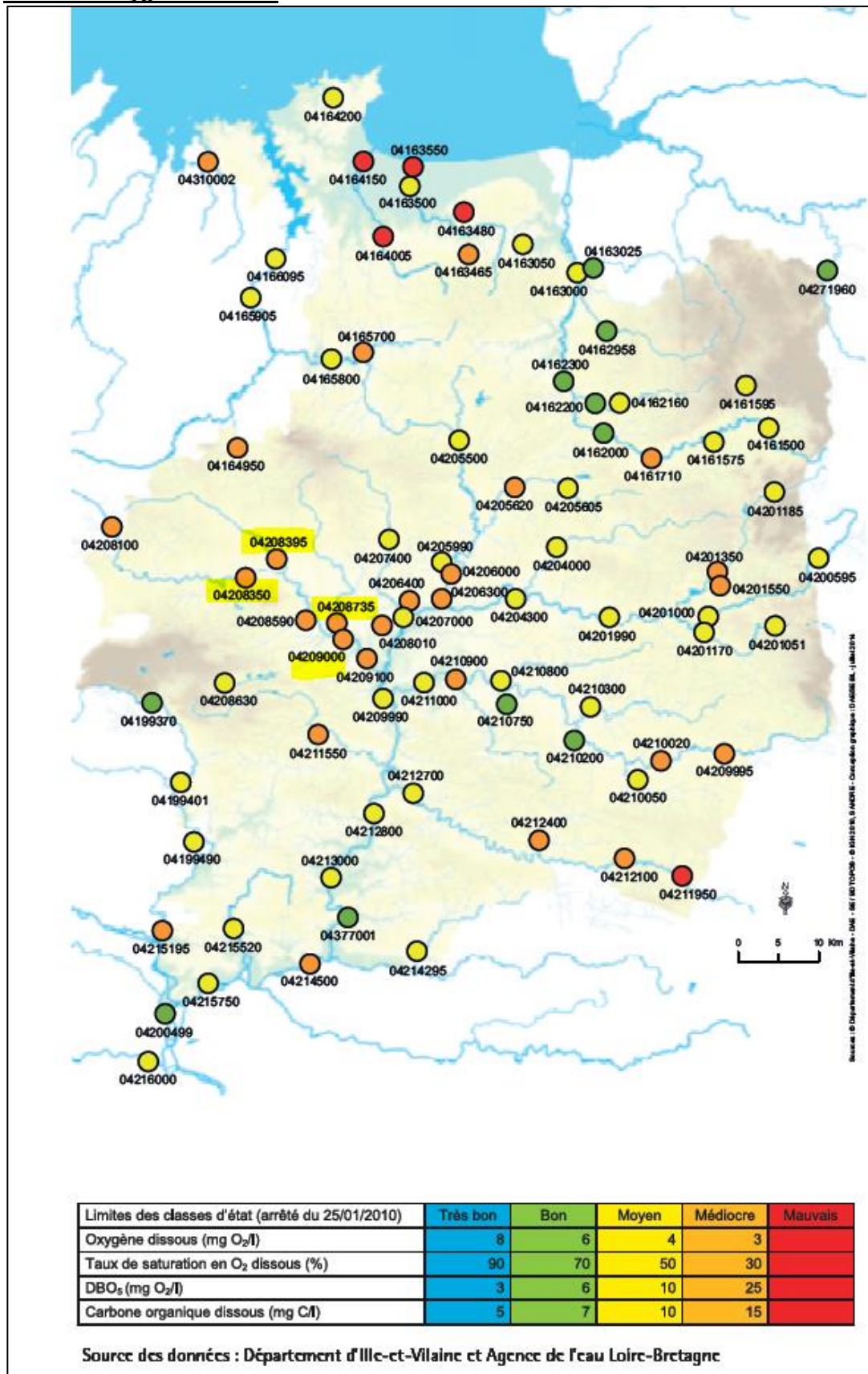
Les données concernant la qualité des cours d'eau sont issues de Qualit'eau35 Bilan annuel 2013² édité par le Conseil Général d'Ille et Vilaine. Les stations de mesure sont les suivantes (cf. tableau et carte ci-après) :

Commune	Cours d'eau suivi	Numéro de station
Bédée	Garun	04208395
Mordelles	Vaunoise	04208735
Iffendic	Le Meu	04208350
Mordelles	Le Meu	04209000

² Dernier bilan annuel publié

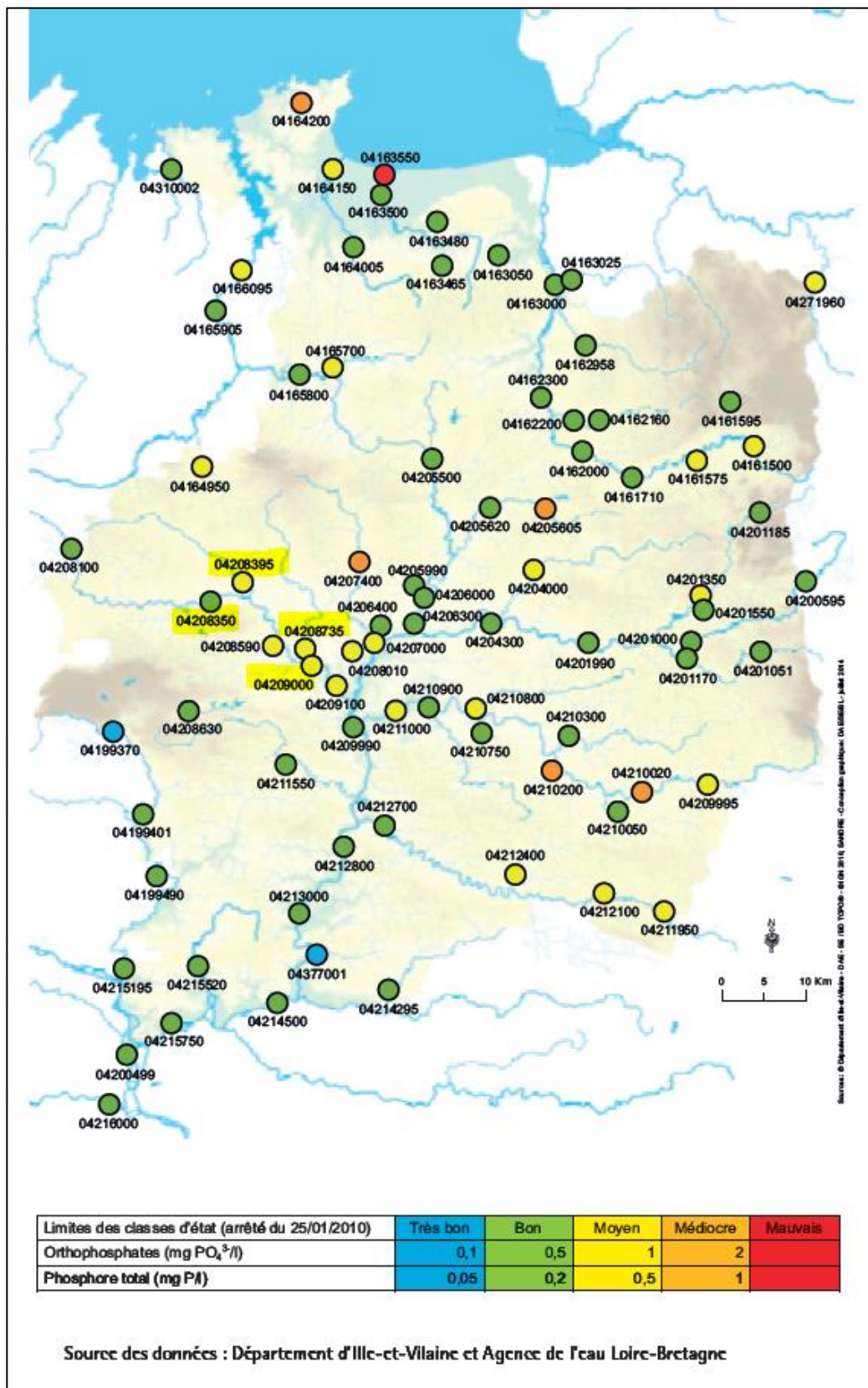


➤ **Bilan de l'oxygène dissous**



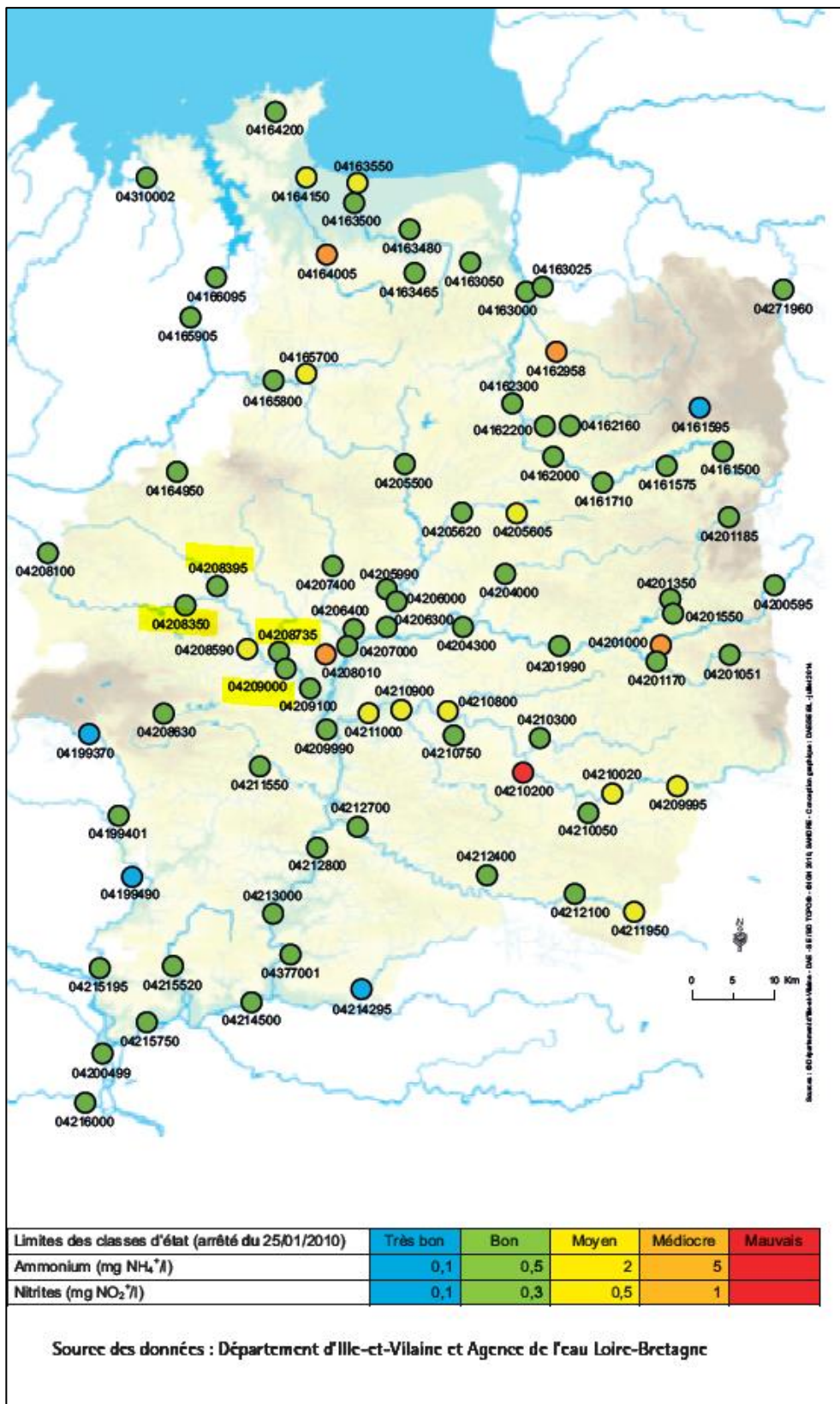
Le bilan 2013 est médiocre pour les quatre stations, comme pour un tiers des stations du département.

➤ **Les paramètres phosphorés**



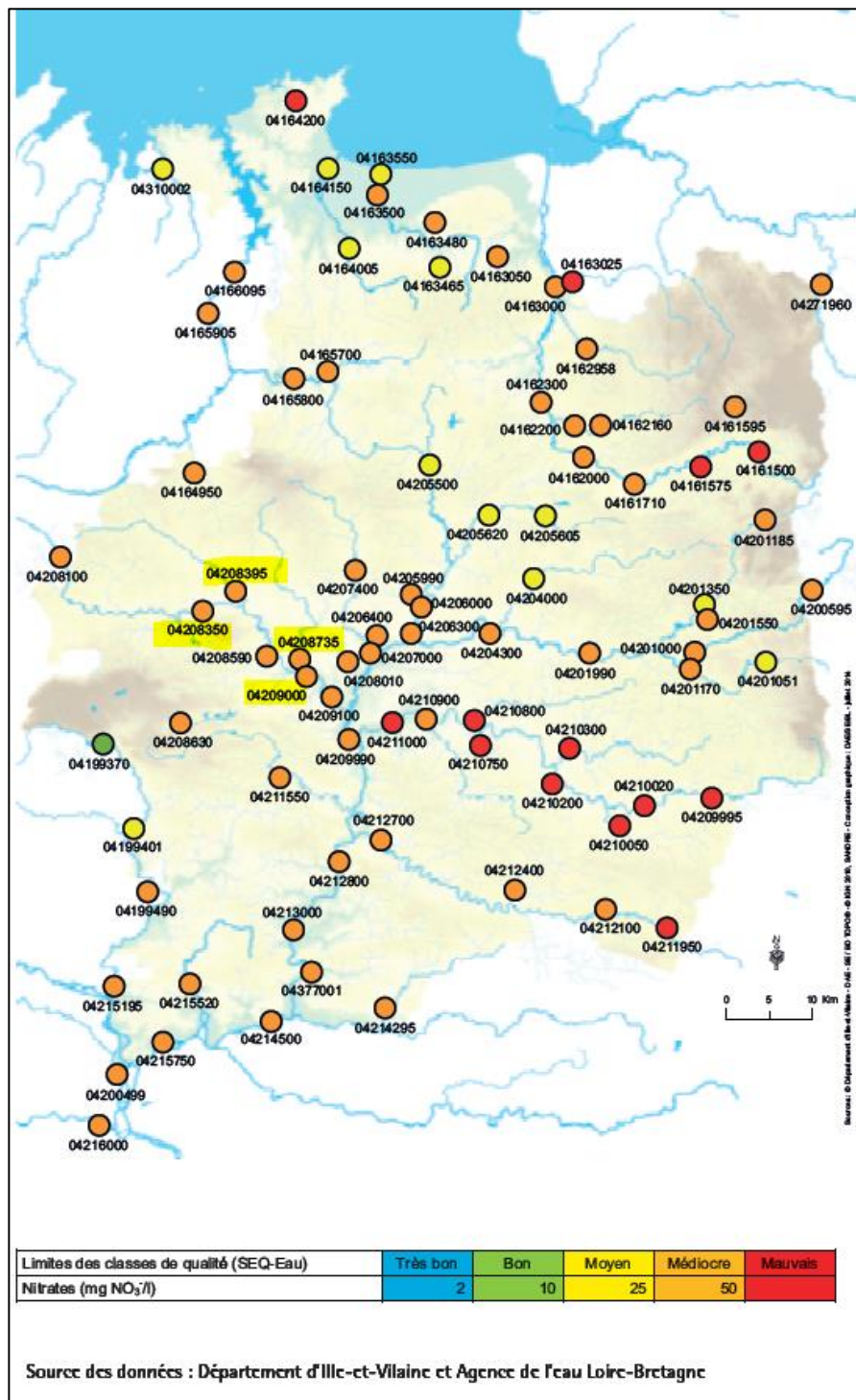
L'état est moyen pour le Garun à Bédée et La Vaunoise à Mordelles que ce soit pour le phosphore total ou les orthophosphates. Pour le Meu l'état est bon à la station d'effendic et moyen à Mordelles mais uniquement pour le phosphore total, l'état est bon pour les orthophosphates.

➤ **Les paramètres azotés hors nitrates**



L'état est bon pour les quatre stations.

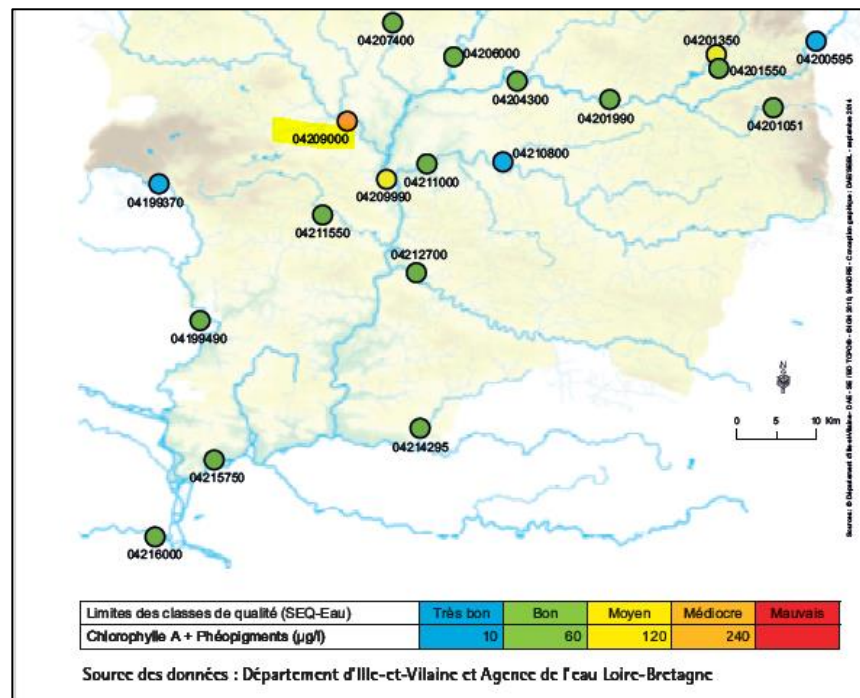
➤ **Les nitrates - Seuils de qualité du SEQ-Eau**



L'état est médiocre pour les quatre stations comme pour les 2/3 des stations du département. Les niveaux moyens annuels 2013 sont les suivants :

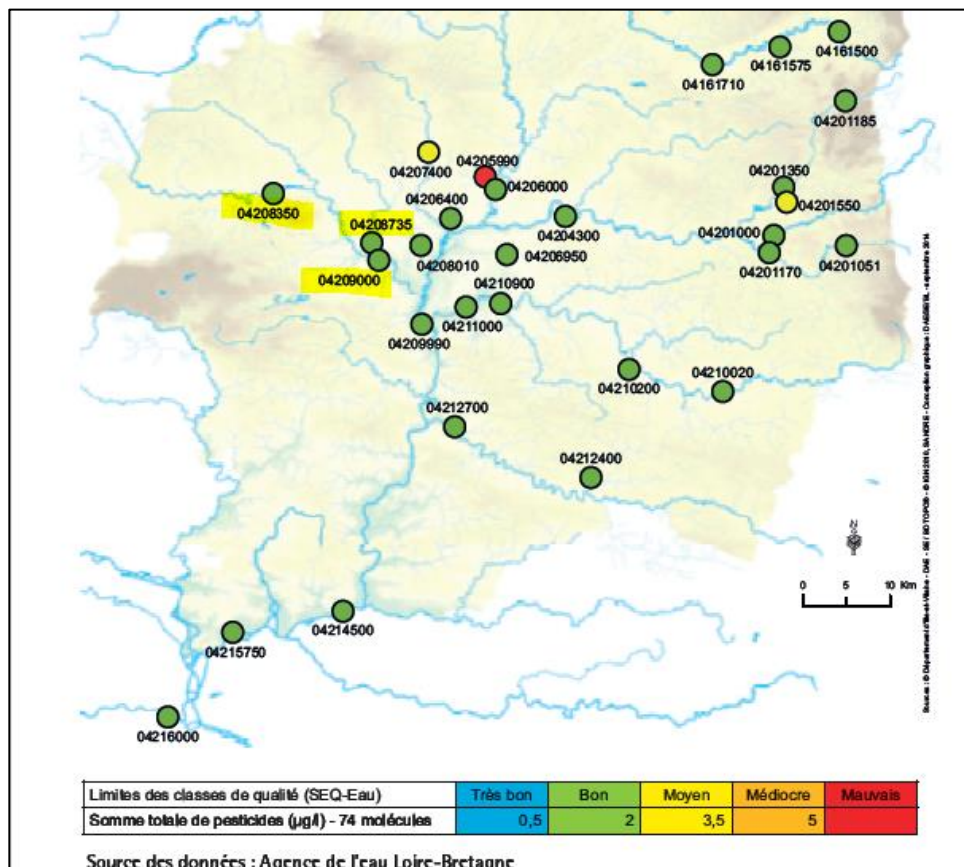
- Le Garun à Bédée : 42 mg/l (12 mesures)
- La Vaunoise à Mordelles : 38 mg/l (14 mesures)
- Le Meu à Iffendic : 39 mg/l (14 mesures)
- Le Meu à Mordelles : 37,9 mg/l (12 mesures)

➤ **Les proliférations végétales - Seuils de qualité du SEQ-Eau**



Seule la station sur le Meu à Mordelles fait l'objet d'un suivi sur ce paramètre. La qualité y est médiocre pour l'année 2013.

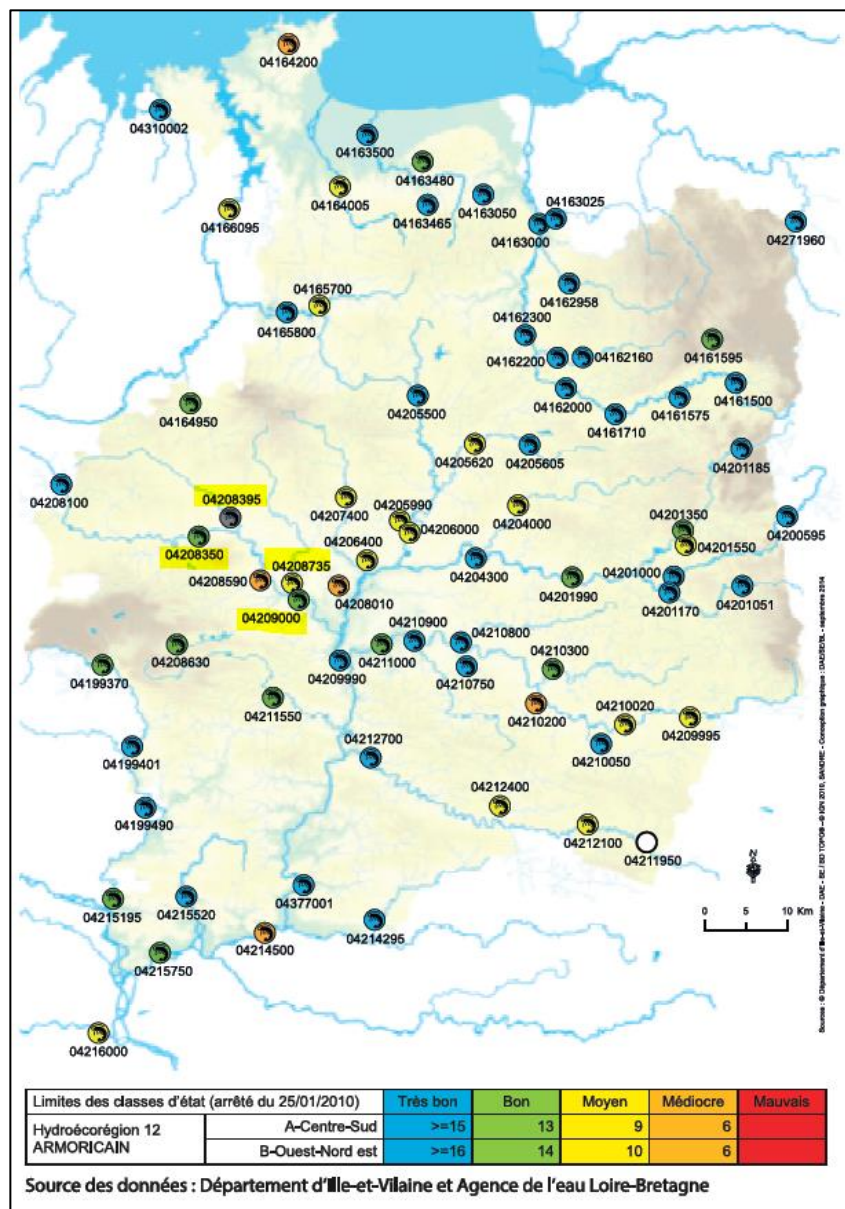
➤ **Les pesticides- Seuils de qualité du SEQ-Eau**



Les stations de Bédée sur le Garun et d'Iffendic et Mordelles sur Le Meu font l'objet d'un suivi des pesticides. Les classes de qualité sont obtenues par la valeur la plus mauvaise relevée en 2013 de la somme totale cumulée de pesticides, établies à partir de la liste des 74 molécules de pesticides sur eau brute dans le SEQ-Eau.

La qualité est bonne sur les trois stations concernées (pas de dépassement des 2 µg/litre).

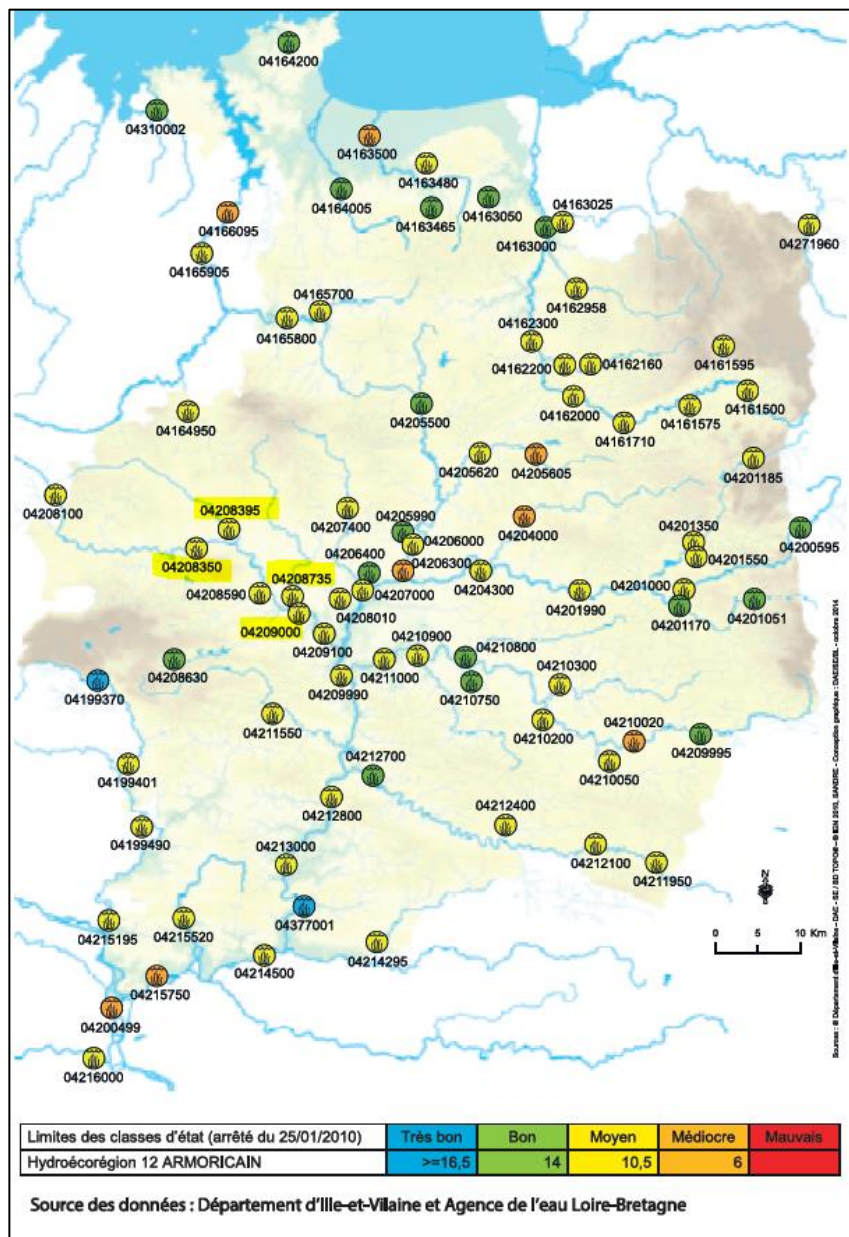
- **Les paramètres hydrobiologiques : les macro-invertébrés l'indice biologique global (IBG) - DCE compatible**



L'indice biologique global (IBG) a pour objet l'étude de la faune benthique (vivant au fond des cours d'eau) invertébrée. Normé au niveau national, le protocole de détermination de l'IBG évalue la richesse (quantité et diversité) de petits organismes tels que des crustacés, mollusques, larves d'insectes, etc. L'IBG traduit notamment l'impact de l'altération de l'eau par les matières organiques ainsi que la diversité et qualité des habitats.

Les quatre stations font l'objet d'un suivi de cet indice mais les données 2013 ne sont pas validées pour 2013 sur la station du Garun. L'indice est bon sur les deux stations du Meu et moyen sur la station de la Vaunoise.

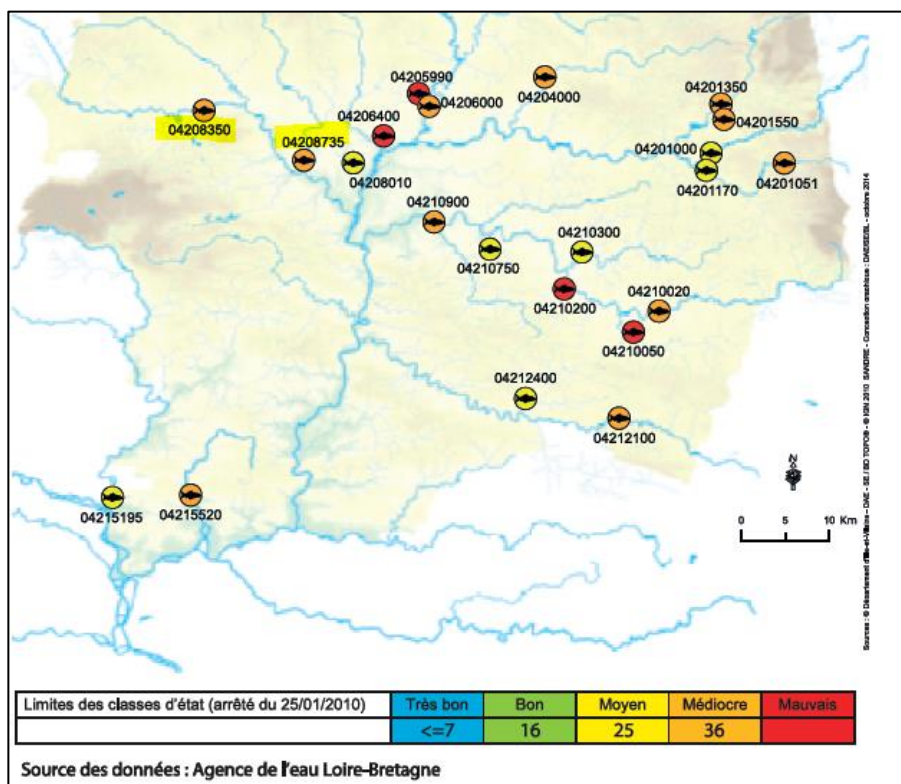
➤ **Les micro-algues : l'indice biologique diatomées (IBD)**



Cet indice a pour objet l'étude des peuplements de micro-algues (appelées diatomées). Normé au niveau national, le protocole de détermination de l'IBD évalue la présence et la variété d'espèces dites pollu-sensibles. L'IBD est un indicateur de la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions organiques azotées et phosphorées.

L'indice biologique diatomées est moyen sur les quatre stations (en lieu avec la qualité médiocre en nitrates).

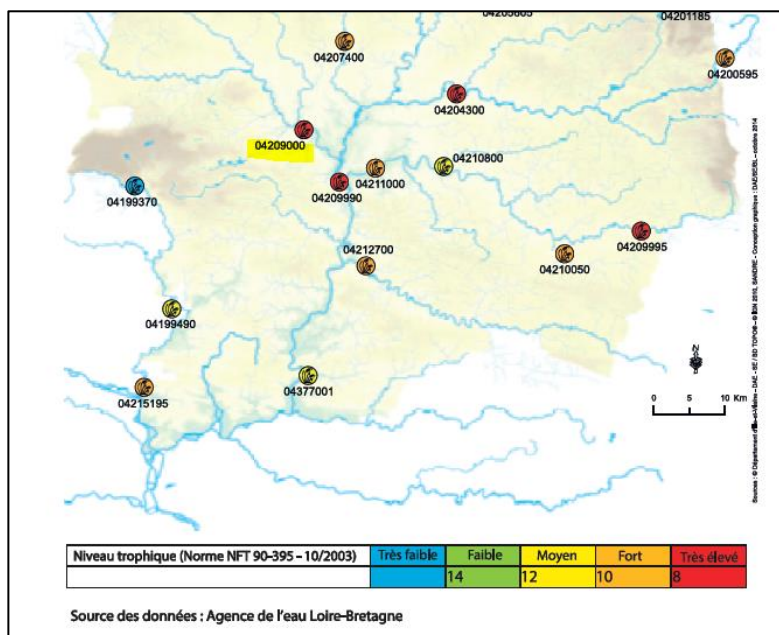
➤ **Les poissons : l'indice poissons rivière (IPR)**



Cet indice a pour objet l'étude des peuplements piscicoles. Normé au niveau national, le protocole de détermination de l'IPR repose sur une évaluation de l'écart entre une situation « de référence » (absence d'altération) et la réalité mesurée par pêche électrique. L'IPR est un indicateur de la qualité globale de l'eau et des habitats.

Seules les stations d'Iffendic sur le Meu et de Mordelles sur La Vaunoise font l'objet d'un suivi de cet indice qui apparaît médiocre.

➤ **Les macrophytes : l'indice biologique macrophytique en rivière (IBMR)**



Cet indice a pour objet l'étude des macrophytes (végétaux aquatiques visibles à l'œil nu) vivant sur les berges ou dans le lit des cours d'eau. Normé au niveau national, le protocole de détermination de l'IBMR repose sur une évaluation de la diversité et de l'abondance de certaines espèces. L'IBMR est un indicateur du niveau trophique des rivières (nutriments) et prend en compte certaines caractéristiques physiques.

Des quatre stations concernées seule celle sur le Meu à Mordelles fait l'objet d'un suivi de cet indice qui s'avère mauvais.

4.4.3.3 MASSES D'EAU (DCE)

Le présent paragraphe traite de la situation du territoire de Plélan-le-Grand au regard des masses d'eau qui constituent le référentiel cartographique élémentaire de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux.

La « DCE prévoit que la qualité de l'eau et des milieux aquatiques doit être principalement abordée au travers de la biodiversité. C'est la notion d'état écologique. Celui-ci se décline en cinq classes : très bon état, bon état, état moyen, état médiocre, mauvais état. Le bon état écologique correspond à un bon fonctionnement des écosystèmes du milieu aquatique. La DCE définit le bon état écologique comme l'objectif à atteindre pour toutes les eaux de surface : cours d'eau, plans d'eau, estuaires et eaux côtières. L'échéance à laquelle le bon état devra être atteint est fixée dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – le SDAGE. Pour 61% des cours d'eau, l'échéance est 2015, pour les autres c'est 2021 ou 2027.

Dans les eaux souterraines, il n'y a que très peu de vie aquatique et la notion d'état écologique ne s'y applique pas. L'évaluation se fait alors au travers de deux notions : l'état quantitatif et l'état chimique. Comme son nom l'indique, le premier consiste dans un bon équilibre entre prélèvements et ressources. Le second porte principalement sur les teneurs en nitrates et pesticides, les deux principales familles de polluants qui affectent les eaux souterraines » (source : Agence de l'Eau, ONEMA, DREAL - L'état des eaux évalué en 2011 - Notice explicative).

Le territoire de Bédée est ainsi concerné par 4 masses d'eau cours d'eau : une masse d'eau qui concerne la majorité du territoire (le Garun et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Meu), une masse d'eau qui concerne une partie assez importante du territoire à l'est (La Vaunoise depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Meu) et deux masses d'eau qui ne concernent qu'une petite partie du territoire (le Néal et ses affluents depuis la source jusqu'à la retenue de Rophémel au nord-ouest et le Meu depuis la confluence avec le Garun jusqu'à sa confluence avec la Vilaine) et une masse d'eau souterraine (la Vilaine).

- Masses d'eau cours d'eau

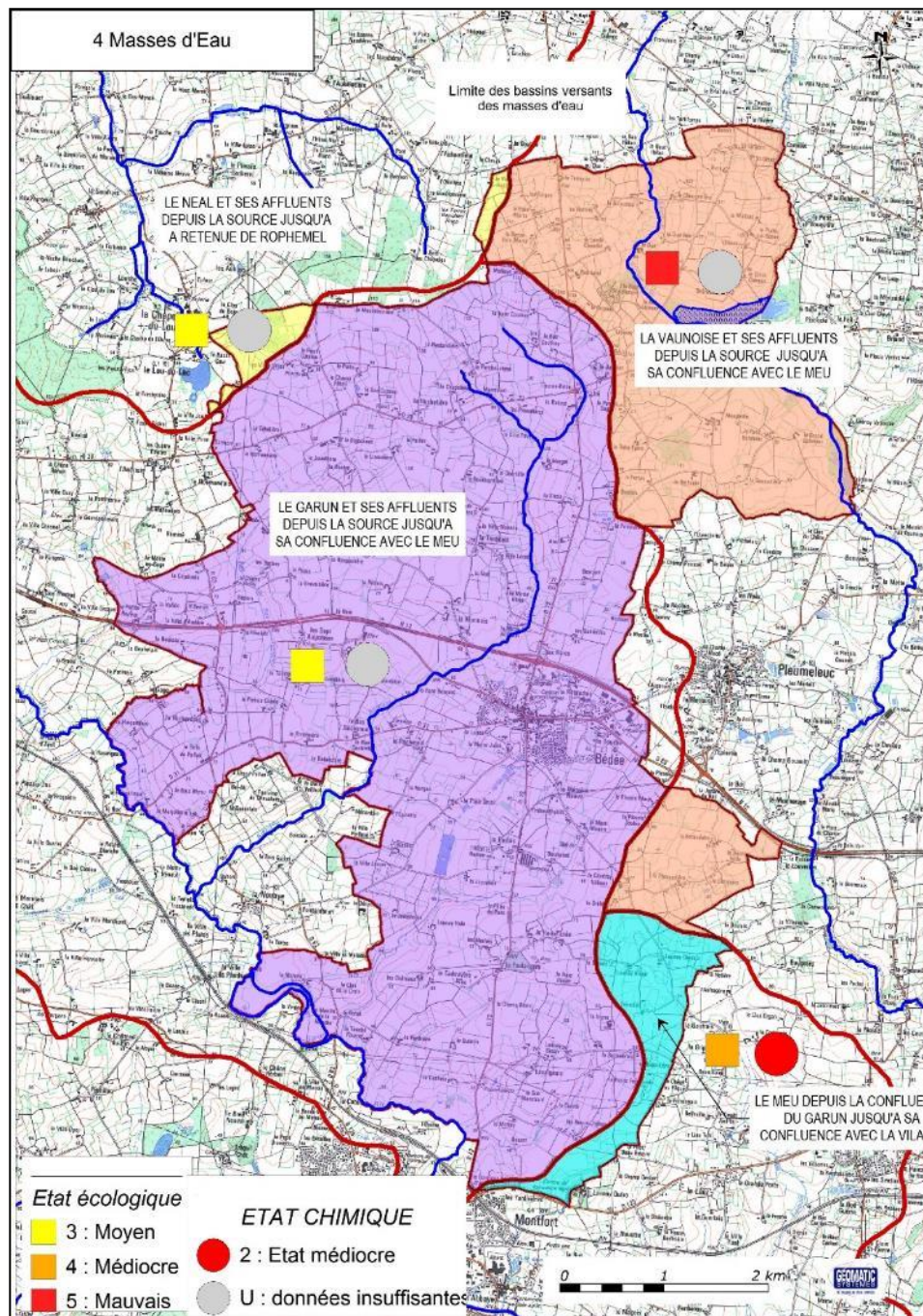
Le tableau ci-dessous, basé sur l'état écologique évalué en 2011 par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne montre que le délai d'atteinte du bon état écologique est reporté à 2021 pour le Garun et le Meu. On notera que le niveau de confiance de l'évaluation est faible pour le Garun, il est élevé pour les autres masses d'eau. « Un niveau de confiance moyen à faible indique l'absence de données importantes et/ou qu'elles ne sont pas cohérentes entre elles ou avec les perturbations du milieu » (source : Agence de l'Eau, ONEMA, DREAL - L'état des eaux évalué en 2011 - Notice explicative).

Code de la Masse d'eau	FRGR0116	FRGR0115	FRGR0026	FRGR0114
Nom de la masse d'eau	LE GARUN ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE MEU	LA VAUNOISE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE MEU	LE NEAL ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA RETENUE DE ROPHEMEL	LE MEU DEPUIS LA CONFLUENCE DU GARUN JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA VILAINE
Synthèse Etat Ecologique				
Etat écologique	Moyen	Mauvais	Moyen	Médiocre
Niveau de confiance	Faible	Elevé	Elevé	Elevé
Etat biologique	Moyen	Mauvais	Moyen	Médiocre
Etat physico-chimie générale	Mauvais	Moyen	Médiocre	Moyen
Objectifs				
Objectif écologique	Bon état	Bon état	Bon état	Bon état
Délai objectif écologique	2021	2015	2015	2021
Objectif chimique	Bon état	Bon état	Bon état	Bon état
Délai objectif chimique	2015	2015	2015	2015
Pressions cause de risque				
Risque Global	Risque	Risque	Risque	Risque
Macropolluants	Risque	Risque	Risque	Risque
Nitrates	Respect	Respect	Respect	Respect
Pesticides	Risque	Risque	Risque	Risque
Toxiques	Respect	Respect	Respect	Respect
Morphologie	Risque	Respect	Risque	Risque
Obstacles à l'écoulement	Respect	Respect	Respect	Risque
Hydrologie	Risque	Respect	Risque	Respect

- Masse d'eau souterraine

Le délai d'atteinte du bon état chimique est fixé à 2021 pour la masse d'eau Vilaine, le facteur déclassant étant les nitrates.

Code de la Masse d'eau	FRGG015
Nom de la masse d'eau	Vilaine
Etat chimique	Médiocre
Nitrate	Médiocre
Pesticides	Bon état
Paramètre déclassant	Nitrates
Etat quantitatif	Bon
Tendance significative à la hausse	Non
Objectifs SDAGE 2010-2015	
Objectif chimique	2021
Paramètre(s) faisant l'objet d'un report objectif chimique	Nitrates
Motivation du choix de l'objectif chimique	Conditions naturelles
Objectif quantitatif	2015
Caractérisation 2013 du risque 2021	
Nitrates	Risque
Pesticides	Respect
Risque chimique	Risque
Risque quantitatif	Respect
Risque global	Risque



4.4.3.4 EAU POTABLE ET PERIMETRES DE PROTECTION

L'alimentation en eau potable est assurée sur la commune de Bédée par le Syndicat de production et de distribution d'eau potable sur le Bassin Rennais.

Depuis le 01/01/2015, la Collectivité Eau du Bassin Rennais gère le réseau de distribution et de ses équipements et, à ce titre, finance et réalise les extensions, renforcements et modernisations. L'exploitation courante du service de distribution de l'eau, y compris la relation avec les usagers et abonnés du service est confiée à un exploitant, la SAUR pour Bédée.

L'eau distribuée provient principalement de l'usine de traitement de Rophémel (située dans les Côtes d'Armor) qui est alimentée en eau brute par la Rance au niveau du barrage de Rophémel. Construite en 1963 et modernisée en 2005, sa capacité maximale de production est de 30 000 m³/jour (1 350 m³/h), soit entre 7 et 10 millions de m³ par an.

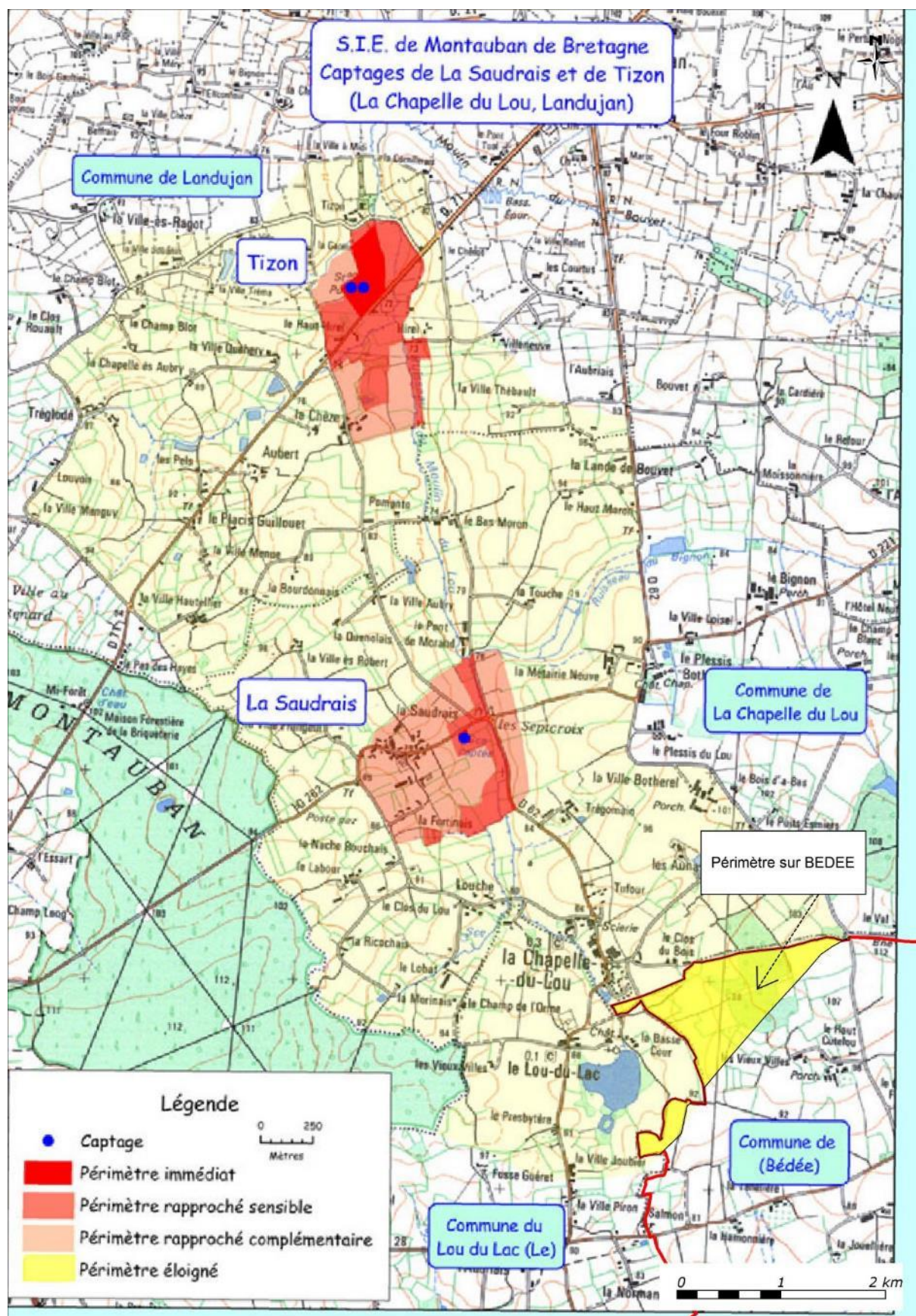
Un complément peut provenir de l'usine de traitement de Villejean à Rennes qui potabilise l'eau provenant de trois ressources différentes : le barrage de la Chèze à Saint-Thurial, la rivière du Meu à Mordelles et l'étang des Bougrières à Rennes. Mise en service en 1976 et profondément modernisée en 2012, cette usine est la principale unité de production d'eau potable du département d'Ille-et-Vilaine.

La Collectivité Eau du Bassin Rennais dispose d'ouvrages de stockage de l'eau potable situés à proximité des usines de production ou le long des adductions. C'est le cas du réservoir de Bédée situé sur l'adduction de Rophémel. Construit en 1963, il est constitué de deux cuves au sol d'une capacité totale de 15 000 m³. Il permet d'assurer la sécurisation de l'alimentation en eau de communes situées le long de l'adduction. En effet, s'il est la plupart du temps alimenté par l'usine de Rophémel, il peut également recevoir de l'eau produite à l'usine de Villejean. Il abrite depuis 2009 une station de pompage de 350 m³/h qui permet d'alimenter en eau plusieurs communes dont Bédée.



Photo site internet Eau du Bassin Rennais

Le territoire de Bédée n'est pas concerné par les périmètres de protection des captages exploités par la collectivité Eau du Bassin Rennais mais il l'est par une trentaine d'hectares du périmètre éloigné des captages de Tizon (commune de Landujan) et de la Saudrais (commune de la Chapelle du Lou du Lac) exploités par le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Montauban-St Méen. (cf. carte ci-après).



4.4.3.5 EAUX USEES

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration qui a fait l'objet d'une extension en 2014. Sa capacité nominale a été portée de 3 000 équivalents habitants à 4 800 EH.

Un poste de relevage avec trois pompes, un bassin d'aération, un local avec trois surpresseurs, un dégazeur, un clarificateur, une fosse à flottants, une table d'égouttage, un silo couvert de stockage des boues et un traitement tertiaire par filtration mécanique ont été installés.

Le rapport d'activités 2015 du délégataire du service de l'assainissement collectif relève :

- un linéaire de réseaux de 19,3 km
- 1 221 abonnés
- un volume épuré 142 209 m³

Le milieu récepteur des eaux épurées est le **Ruisseau de Chauchix**.

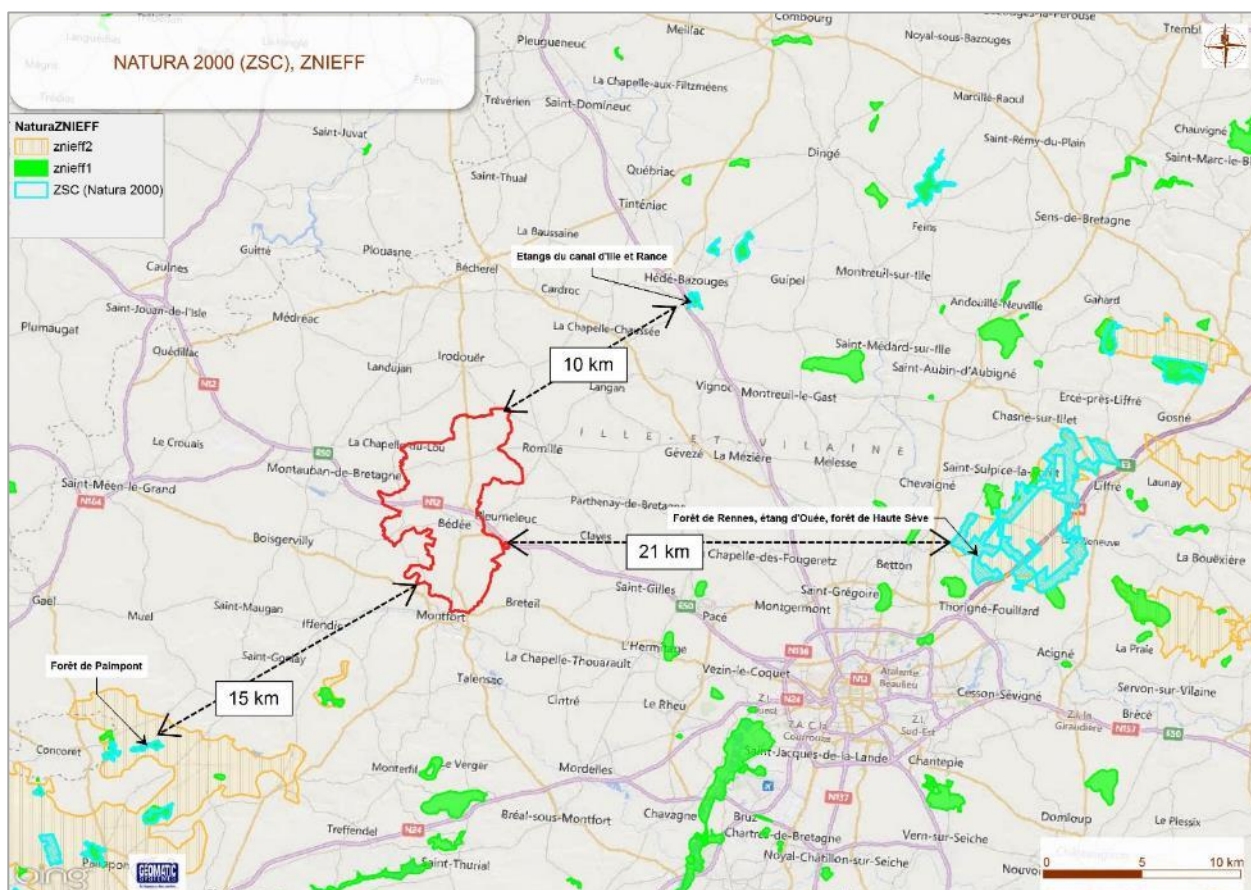
L'assainissement non collectif concerne l'ensemble de la zone rurale de la commune, ce qui représente environ 480 logements.

Les équipements individuels ont fait l'objet d'une enquête domiciliaire de 2007 à 2010 (découpage sectoriel du territoire communal) afin d'établir l'état des lieux du parc existant, d'évaluer les possibilités et les contraintes inhérentes à une éventuelle remise en état de ces mêmes équipements, et de préparer l'information pour le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce service est assuré par la commune.

4.4.4 Faune, flore, milieux remarquables

Le territoire de Bédée, essentiellement agricole ne comporte ni site Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation ou Zone de Protection spéciale) ni Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). La carte ci-après montre que la commune est même plutôt éloignée de ces zones d'inventaire ou de protection. Ainsi, les Zones Spéciales de Conservation des Etangs du Canal d'Ille-et-Rance, de la Forêt de Paimpont et des Forêts de Rennes et de Haute Sève et de l'Etang d'Ouée se trouvent respectivement à 10 km au nord, 15 km au sud et 21 km à l'est.



4.4.4.1 FAUNE - FLORE

Aucune espèce végétale protégée n'est recensée sur le territoire communal. Cependant on y trouve des espèces menacées telles que des orchidées (orchis à fleurs lâches, orchis bouffon, orchis tacheté, orchis mâle).

Les principales espèces d'arbres ou d'arbustes présentes sur le territoire communal sont : chêne, châtaignier, hêtre, charme, bouleau, merisier, frêne, pin, peuplier, saule roux, aulne glutineux, houx, noisetier, aubépine... Du point de vue animal, outre les oiseaux (cf. tableau ci-après), on relèvera la présence de chiroptères³ tels que la sérotine commune, la pipistrelle de Kuhl et la pipistrelle commune, d'amphibiens comme la rainette verte. (Source : Inventaire National du Patrimoine naturel). **Ces espèces sont protégées.**

Compte tenu de l'absence de zones boisées importantes, le territoire de Bédée est peu favorable à la présence permanente de gros mammifères.

³ Chauve-souris

Selon les données recensées de 2001 à 2015 dans le cadre du projet participatif « Atlas des Oiseaux Nicheurs de Bretagne », l'avifaune est représentée par les espèces suivantes :

Nicheur possible	Nicheur probable	Nicheur certain
Perdrix grise	Pigeon ramier	Canard colvert
Bondrée apivore	Effraie des clochers	Héron cendré
Chevêche d'Athéna	Alouette lulu	Gallinule poule-d'eau
Martin-pêcheur d'Europe	Rougegorge familier	Foulque macroule
Huppe fasciée	Linotte mélodieuse	Hibou moyen-duc
Pic vert	Bouvreuil pivoine	Moineau domestique
Pic épeiche		
Alouette des champs		
Pipit des arbres		
Bouscarle de Cetti		
Hypolaïs polyglotte		
Fauvette à tête noire		
Fauvette grisette		
Verdier d'Europe		
Chardonneret élégant		
Bruant jaune		

4.4.4.2 BOISEMENT, BOCAGE ET TRAME VERTE

4.4.4.2.1 GENERALITES

Les milieux naturels non agricoles sont peu nombreux, ils sont principalement constitués de bois et de taillis qui occupent une surface très restreinte, 73 hectares seulement, soit 1,9 % de la surface communale totale. Il s'agit essentiellement de bois de feuillus (chêne, châtaignier, hêtre) et de peupleraies, ces dernières étant généralement implantées près des cours d'eau.

Au sein des zones agricoles de nombreuses haies représentant une longueur cumulée d'environ 267 km ont été relevées. La longueur moyenne de haie est de 85 mètres par hectare de surface agricole ce qui constitue un bon maillage.

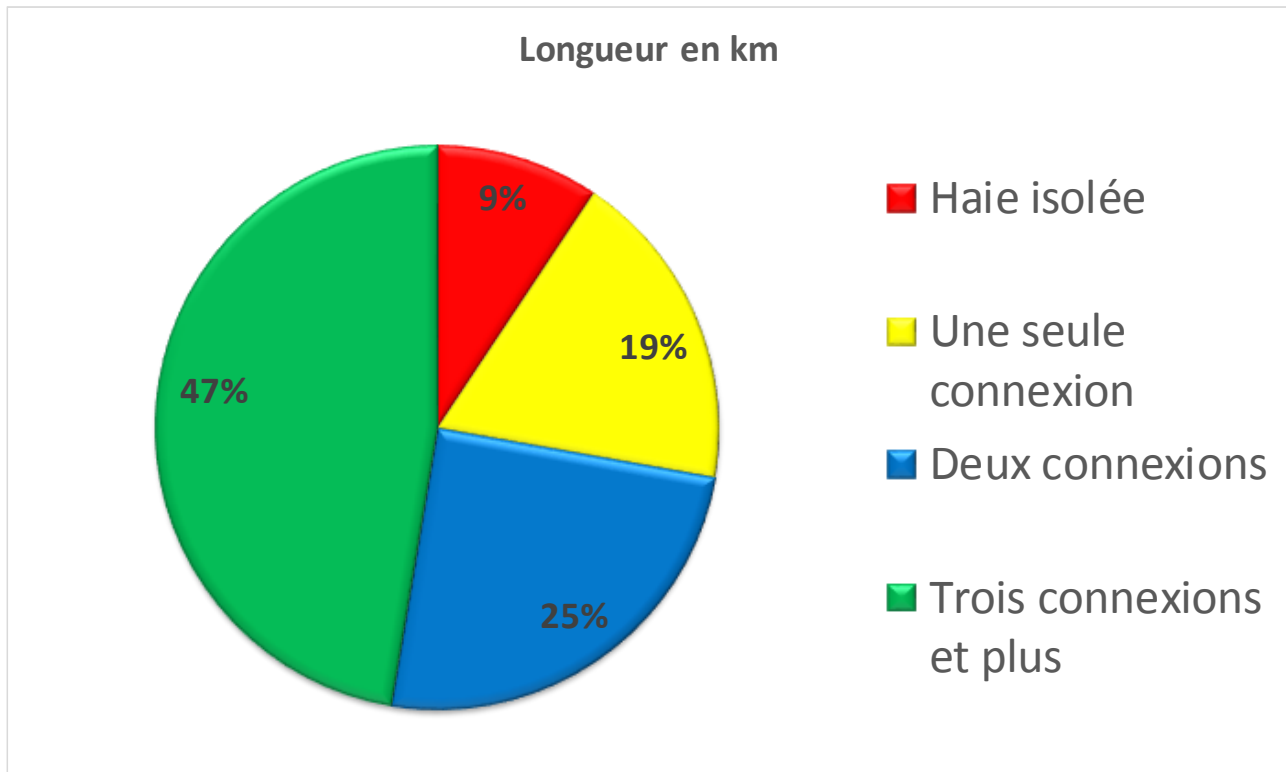
On notera également que la RN 12 crée une véritable coupure écologique entre les parties nord et sud de la commune.

	
Haie dense	Haie contenant des arbres morts qu'il convient de remplacer



4.4.4.2.2 CONNEXION ET MAILLAGE BOCAGER

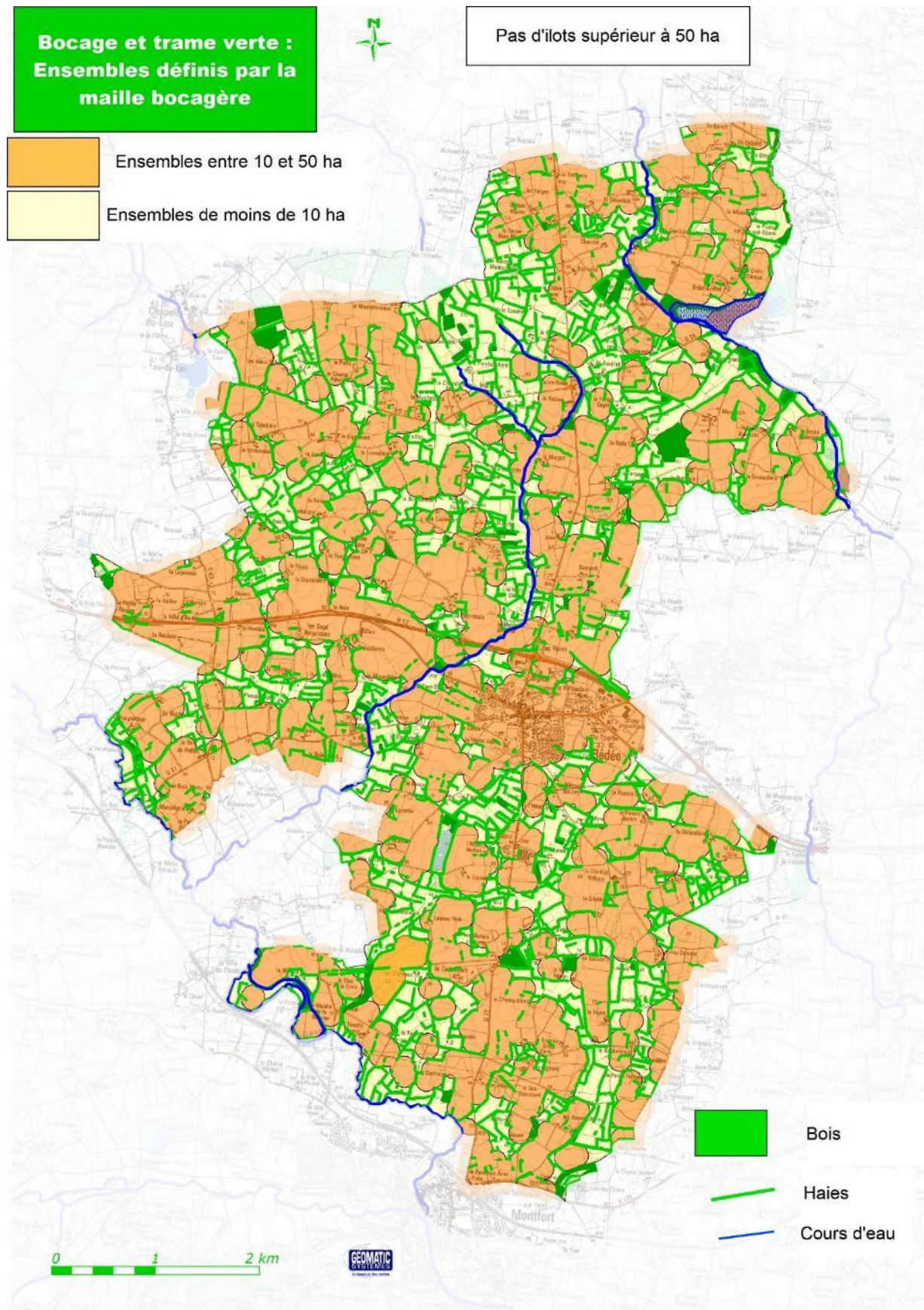
Dans le cadre de cette étude un inventaire exhaustif de terrain n'a pu être établi. Par contre le calcul automatique des connexions entre les haies et bois a été établi. Ce calcul est important car les haies isolées ont un moindre intérêt écologique que les haies qui sont connectées et insérées dans un véritable maillage bocager.



- Près de la moitié du linéaire sont des haies qui ont trois connexions avec une autre haie ou un autre élément du bocage tel que les lisières de bois.
- Le quart des haies à deux connexions
- 19 % des haies ont une seule connexion.
- 9 % des haies sont isolées
- Le bocage apparaît plus dense dans les vallées où il définit des îlots agricoles inférieurs à 10 hectares.
- Sur le reste de la commune les îlots ont une surface comprise entre 10 et 50 hectares.
- Il n'y a pas de zones dépourvues de bocage

Le bocage est donc favorable aux déplacements des petits animaux et définit une maille bocagère intéressante à préserver.





4.4.4.2.3 CRITERE HYDROLOGIQUE

Le bocage a un rôle essentiel sur la préservation de la qualité de l'eau en luttant contre l'érosion des sols (particules, matière organique, phosphore, pesticides) et en consommant des solutés (nitrate).

➤ **L'érosion des sols**

L'érosion des sols est un phénomène de déplacement des matériaux à la surface du sol en particulier sous l'action de l'eau. Les effets sont :



- les dégâts dans la parcelle, arrachement de plants ou semis, création de ravines, gêne pour les interventions culturales, recouvrement des plants ou semis par des dépôts, entraînements de terre et de produits polluants pouvant provoquer des phytotoxicités en bas de parcelle.
- les dégâts en aval de la parcelle, dommages ponctuels : chaussées salies, colmatages réseaux eaux pluviales, (*photo ci-contre Ercé près Liffré après un orage*)
- les atteintes à la qualité de l'eau, entraînement de particules chargées en phosphore, pesticides et métaux lourds, colmatage et eutrophisation des cours d'eau, augmentation de la turbidité.

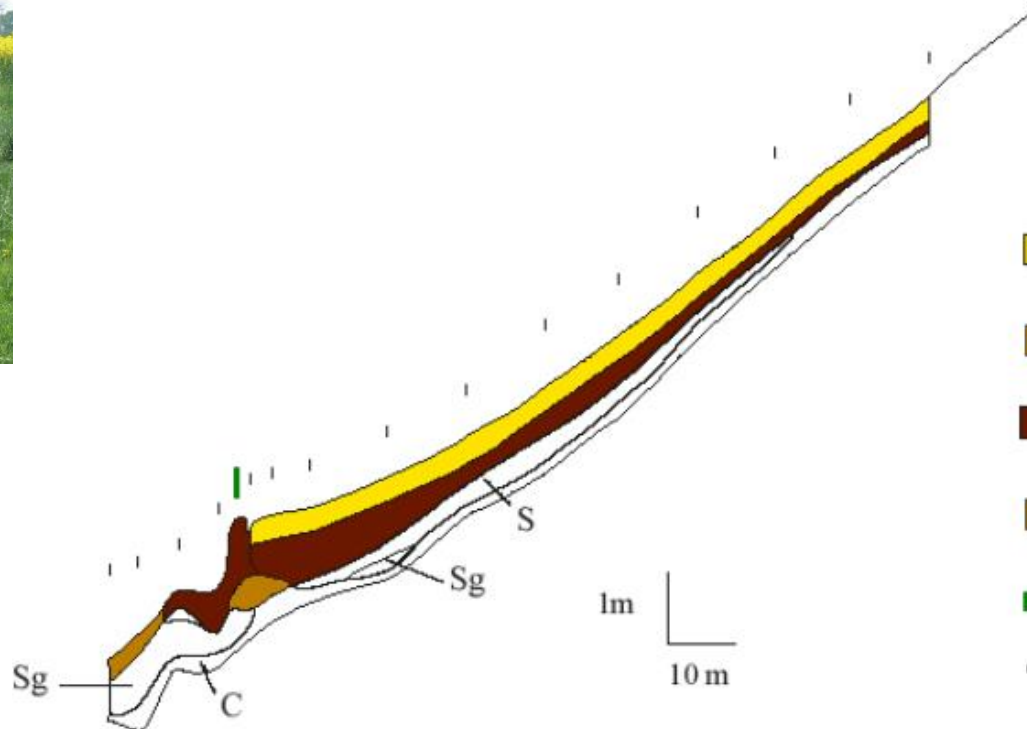
L'érosion hydrique est une perte importante de terre, par exemple 300 kg/ha/an pour une parcelle en pente de 4-5%, cultivée en maïs en Bretagne. Ce chiffre peut sembler faible, mais il se répète chaque année.

Le risque d'érosion augmente avec l'intensité de la pluie, la pente, la longueur de la pente et la rugosité de surface (un couvert végétal continu freine l'érosion, un travail fin du sol « nu » la favorise). On considère que lorsque la pente est inférieure à 5% le sens du travail du sol et des semis peuvent influencer le sens de l'écoulement de l'eau, alors que lorsque la pente est supérieure à 5% l'eau s'écoule selon la pente quelque soit le sens des travaux culturaux.

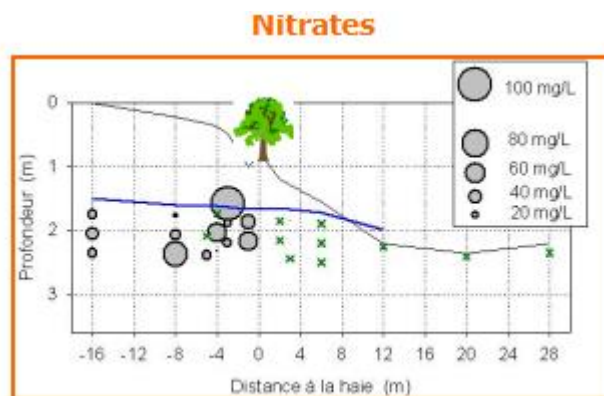
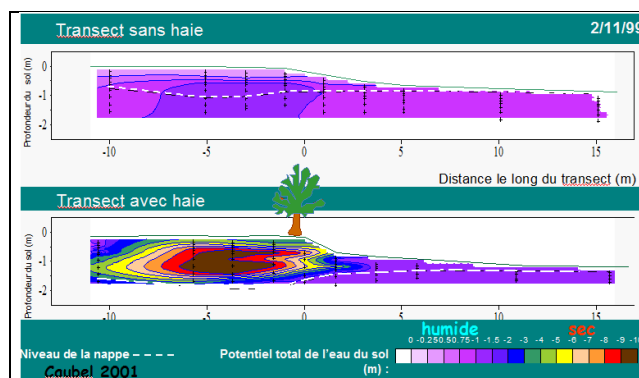


Talus de bordure de bas-fond
(photo Géomatic Systèmes)

Une toposéquence réalisée de part et d'autre d'un talus perpendiculaire à la pente montre une accumulation de l'horizon pédologique avec matière organique (A) à l'amont du talus. Cette accumulation peut atteindre 60 voire 90 cm : sans le talus ce matériel aurait été érodé jusqu'au cours d'eau



(source Ph. Mérot)

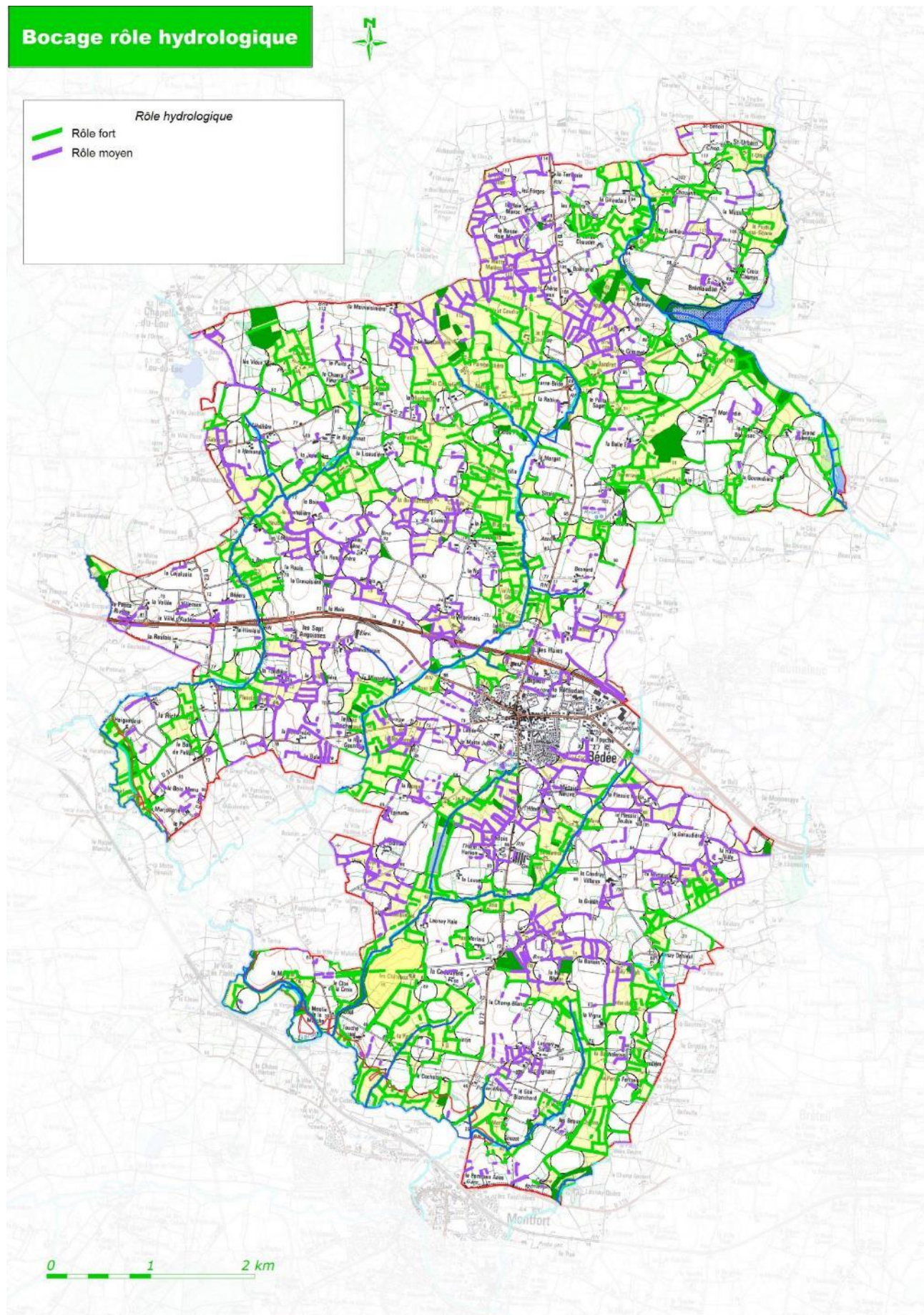


La haie consomme de l'eau en amont immédiat. Les mesures de nitrate dans l'eau du sol en amont et aval de la haie montrent des teneurs chutant de 100 mg/l à 0 mg/l : **en consommant l'eau la haie consomme les solutés.** (Travaux Caubel Grimaldi in Mérot)

Le rôle du talus de bordure de bas-fond est primordial.

Le rôle du bocage en tant que l'un des moyens de lutte contre l'érosion est donc primordial. Les talus de bas-fonds, les haies perpendiculaires et plus généralement l'ensemble des haies de têtes et de fonds de bassin versant jouent un rôle essentiel. Dans la consommation des solutés le rôle du talus de bas fond est essentiel. Par ailleurs la densité du maillage bocage, c'est-à-dire toutes les haies jouent un rôle puisque l'on a pu établir une relation entre la densité des bocages et les flux de soluté à l'échelle du bassin-versant.

Sur la base des éléments fournis nous pouvons classées les haies entre des haies à fort rôle hydrologique et celles à rôle moyen (Cf. carte suivante).



4.4.5 Zones humides

4.4.5.1 INTRODUCTION

Les zones humides ont été inventoriées par le bureau DCI Environnement (février 2016). Nous reproduisons ci-après les principaux éléments.

Dans le cadre du SDAGE Loire Bretagne, l'identification des zones humides a été définie comme prioritaire. Le SDAGE préconise de renforcer leur suivi et leur évaluation, d'assurer la cohérence des politiques publiques qui y sont menées, d'informer et de sensibiliser les partenaires locaux concernés et la population. Le SAGE Vilaine prévoit également dans ses objectifs la protection et la restauration de ces milieux naturels remarquables.

Le projet du nouveau SAGE Vilaine introduit par sa disposition n°2, la nécessité de protection des zones humides dans les documents d'urbanisme (PLU, SCoT...). Pour cela, nous devons disposer d'inventaires à l'échelle communale fiables et précis, ou consolider les inventaires communaux existants.

La présente étude doit permettre aux communes concernées la prise en compte des zones humides dans l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme (POS, PLU...), conformément aux préconisations du SAGE Vilaine.

Celle-ci s'inscrit dans le cadre du Contrat Territorial du Bassin Versant du Meu 2014 – 2018. Ce contrat a identifié différents enjeux majeurs dont « la connaissance et la préservation des milieux nécessaires au bon état des masses d'eau (écologique et chimique) ». Ce contrat est signé avec l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne comme principal financeur. Cette étude s'inscrit dans le programme opérationnel 2015 (année 2 du contrat).



4.4.5.3 DEFINITIONS

Une zone humide regroupe un ensemble de milieux variés qui ne s'arrête pas à la seule présence visuelle et permanente de l'eau (bordure d'étang). La présence de zones humides peut également s'expliquer par des circulations d'eau temporaires ou permanentes à proximité de la surface du sol.

Les zones humides se trouvent assez souvent en lisière de sources, de ruisseaux, de fleuves, de lacs, en bordure de mer, de baies et d'estuaires, dans des zones de suintement à flanc de colline ou dans des dépressions de sommet de bassin versant.

La convention de RAMSAR, au niveau international, a adopté une définition plus large pour déterminer quelles zones humides peuvent être placées sous son égide. Les zones humides sont «des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres».

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides comme : «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

L'arrêté interministériel du 24 juin 2008 et celui du 1er octobre 2009 précisent les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Cet arrêté fixe les critères permettant de distinguer les zones humides tant du point de vue écologique, que des habitats naturels et la pédologie des sols que l'on peut y recenser.

4.4.5.4 PRINCIPALES FONCTIONNALITES NATURELLES DES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des acteurs directs du fonctionnement écologique du milieu naturel. Elles peuvent présenter les fonctionnalités naturelles suivantes :

- Rôle hydraulique : régulation des débits des cours d'eau (régulation des crues en hiver et soutien d'étiage en été) et stockage des eaux de surface.
- Rôle épurateur : abatement des concentrations en azote et phosphore dans les eaux de surface par le biais d'absorption par les végétaux et de processus de dégradations microbiologiques, rétention des matières en suspension et des toxiques.
- Rôle biologique : un grand nombre d'espèces animales et végétales, souvent remarquables, dépendent de ces milieux particuliers. Les zones humides constituent pour eux une zone refuge pour l'alimentation, la nidification et la reproduction.
- Rôle paysager : diversité paysagère, écologique et floristique évitant une banalisation des milieux.
- Rôle socio-économique : grâce aux différents rôles décrits précédemment, les zones humides sont considérées comme de véritables "machines naturelles" qui consomment et qui restituent, qui transforment et qui exportent. Ainsi, elles représentent indéniablement une valeur économique importante au sein de chaque territoire, valeur qui, si elle devait être remplacée, voire perdue, suite à la destruction de zones humides, représenterait des coûts financiers et sociaux très importants pour la population.

Sur la commune de Bédée, les zones humides ne présentent pas toutes des fonctionnalités équivalentes :

- Parmi les zones humides les plus intéressantes de la commune on peut noter celles présentes entre les lieux-dits le Grand Balensac et Vaunoise.
- Les zones humides situées le long des principaux cours d'eau de la commune présentent un intérêt hydraulique et épurateur important.
- Malgré un intérêt écologique faible du point de vue végétal, les zones humides fortement anthropisées (jardins...) conservent un ensemble de fonctionnalités hydrauliques qu'il faut maintenir.

4.4.5.5 RAPPEL DE LA REGLEMENTATION S'APPLIQUANT AUX ZONES HUMIDES

La loi sur l'eau de 1992 introduit la notion de zones humides et donne une définition de celles-ci : « On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année... ».

Les zones humides sont concernées par la rubrique suivante de la loi sur l'eau :

- La rubrique 3.3.1.0 : « Assèchement, imperméabilisation et remblaiement d'une zone humide » :
 - Autorisation : pour une surface de zone humide supérieure à 1 ha ;
 - Déclaration : pour une surface de zone humide comprise entre 0,1 ha et 1 ha. »

La « Directive Nitrates », qui s'applique au monde agricole, interdit, dès le premier mètre carré, le remblaiement et le drainage de toute zone humide.

Le règlement du SAGE Vilaine interdit la destruction des zones humides, quel que soit leur surface.

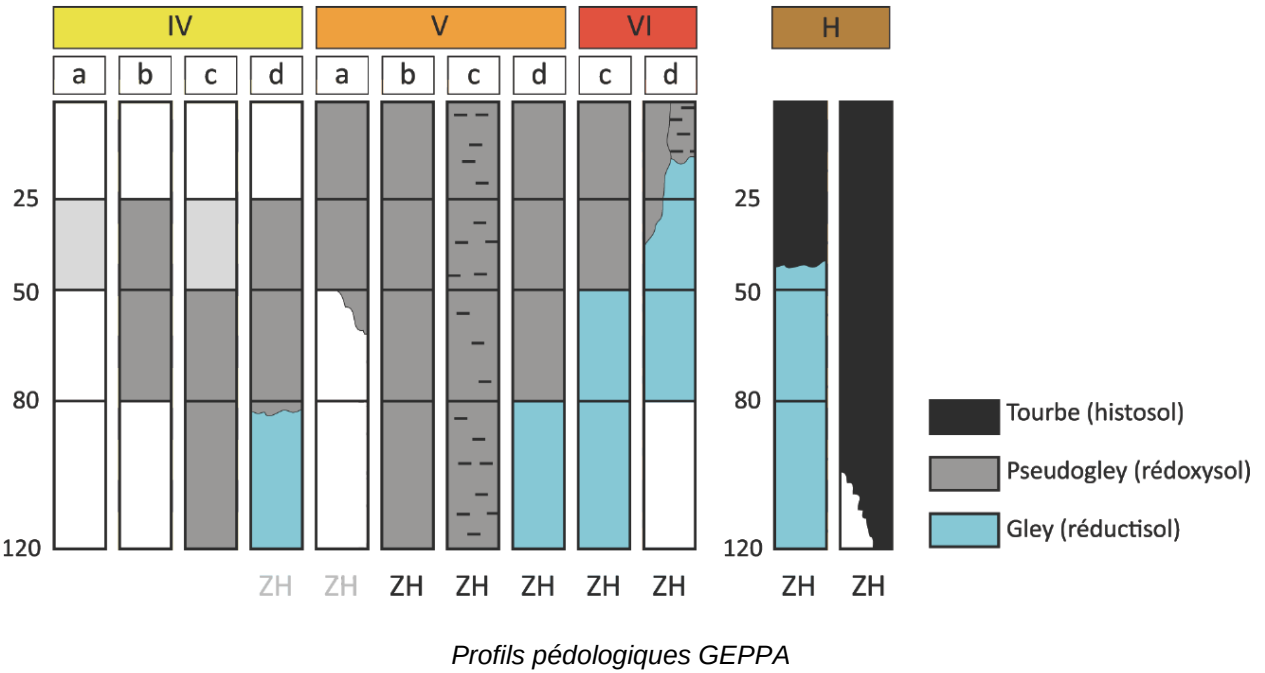
4.4.5.6 CRITERES DE DEFINITION DES MILIEUX HUMIDES

L'identification et la délimitation des zones humides sur le terrain sont basées sur l'application de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 précisant les critères de délimitation et de définition des zones humides. Ces critères sont les suivants :

- **Critère floristique** : présence d'espèces végétales caractéristiques de milieux humides (joncs, carex, angélique, renoncules, cardamine des prés, aulnes, saules...)
- **Critères pédologiques** : recherche de traces d'hydromorphie, apparaissant dans les premiers centimètres du sol et se prolongeant en profondeur, afin de définir les sols caractéristiques des zones humides (cf. tableau ci-dessous – colonnes IVd à VI d et H).



*Traces de couleur "rouille" :
oxydation du fer dans le sol*



4.4.5.7 TYPOLOGIE ADOPTÉE POUR LA DESCRIPTION DES MILIEUX HUMIDES

La typologie utilisée pour la détermination des différents groupements végétaux identifiés au sein des zones humides et des sites de fonctionnement est basée sur la codification du CORINE Biotope.

Typologie CORINE-Biotope

Cette codification a pour but de simplifier au travers de valeurs numériques communes les différents types d'occupation des sols pouvant être présents sur un territoire. Cette codification est nationale. Elle permet donc à une personne étrangère à la zone étudiée de connaître le type de milieux et de formations végétales présentes.

Chaque valeur numérique correspond à un groupement de végétation spécifique qui caractérise de manière plus globale le milieu dans lequel il se trouve.

Par exemple, une zone humide codifiée **37.2** correspond à une prairie humide eutrophe et le code **44.9** correspond à un boisement marécageux de saules.

Le territoire communal, sur lequel s'étend la zone d'étude, couvre une superficie de 3895 ha. L'inventaire des zones humides de la commune de Bédée a été réalisé entre fin mai et début juillet 2015.

Logiciel Gwern

Cet inventaire est intégré dans le logiciel Gwern élaboré par le Forum des Marais Atlantique pour le compte du Conseil Départemental du Finistère. Le contenu spécifique concernant les zones humides est établi sur la base d'un parcours par transect de la zone.

Ce parcours linéaire de la zone est réalisé de manière aléatoire et non rectiligne, prenant en compte la plus large représentativité des différents milieux observés. Les espèces végétales y sont identifiées au mieux des possibilités fournies par la végétation elle-même (les périodes de floraison et de pousse des végétaux n'étant pas identiques d'une espèce à l'autre). Le parcours des zones s'est effectué de fin mai à début juillet 2015. Des sondages pédologiques ont également permis de délimiter les zones humides où la végétation n'était pas présente.

Les données intégrées dans le logiciel Gwern contiennent notamment les informations suivantes :

- Le repérage cartographique de la zone,
- Une photographie représentative du milieu observé,
- La surface et la typologie du milieu humide observé,
- Une liste des principales espèces rencontrées sur la zone humide,
- Les usages et pratiques sur la zone,
- L'occupation des sols environnants.

4.4.5.8 RESULTATS DE L'INVENTAIRE GENERAL DES ZONES HUMIDES

L'ensemble des milieux humides recensés (zones humides, bois humides) représente une surface globale de **354,86 hectares** (hors plans d'eau et mares) soit **9,1 %** de la surface du territoire communal de **Bédée**.

Les zones humides identifiées se retrouvent au contact ou à la naissance des cours d'eau présents sur le territoire communal. Elles s'étendent aux prairies et boisements environnants et dépressions situées en tête de bassin des différents ruisseaux. Elles présentent une surface plus ou moins importante selon le niveau d'évasement du vallon qu'elles occupent et la pression agricole ou urbaine environnante.

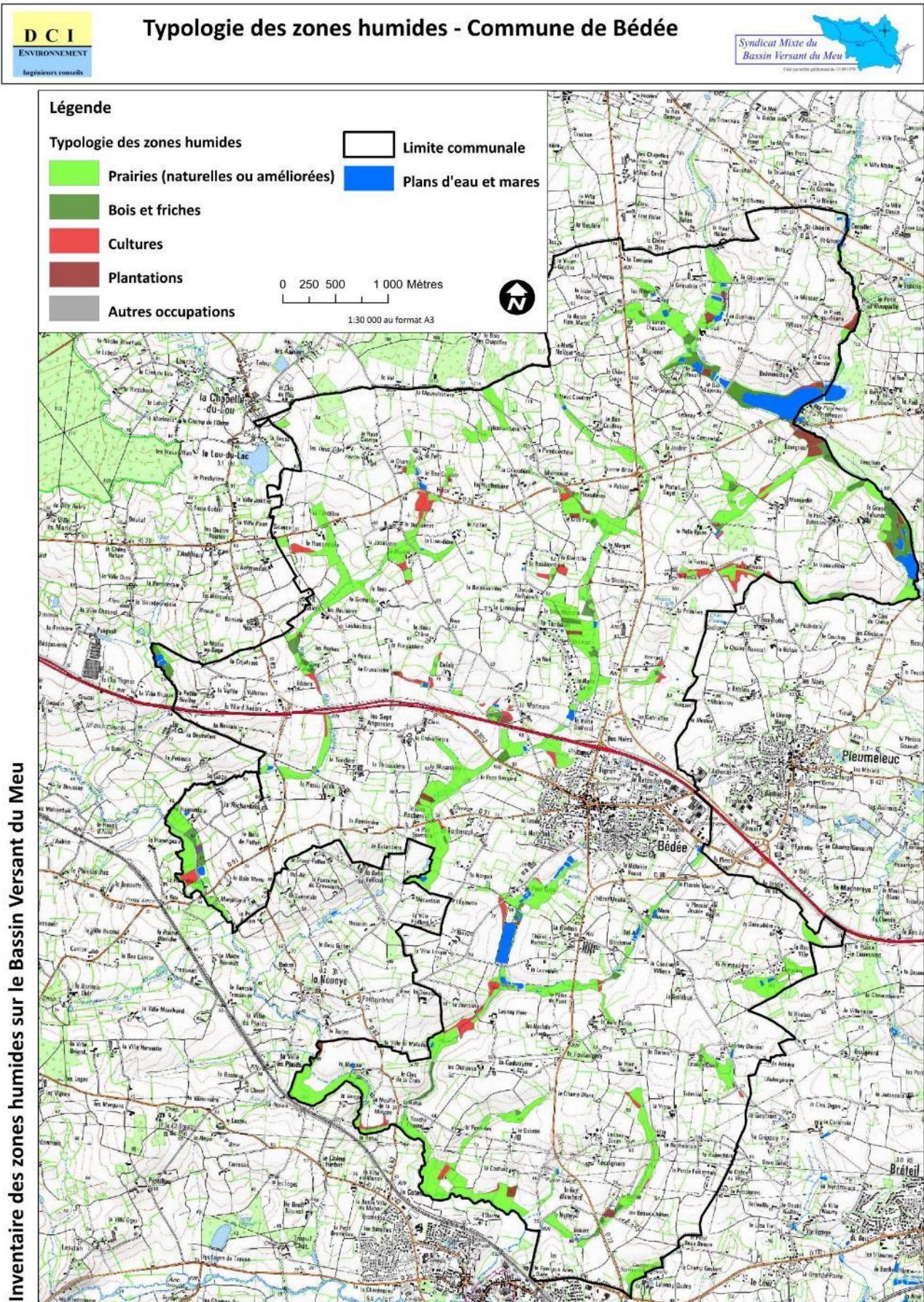
A partir des relevés de terrains croisés avec la typologie du CORINE Biotope, l'occupation des sols sur les zones humides a été établie. Une analyse de cette occupation a également été effectuée.

Sur la base de la typologie croisée avec les éléments relevés sur le terrain et transcrits en classification CORINE Biotope, leur représentativité est la suivante :

TYPLOGIE DES ZONES HUMIDES DE LA COMMUNE DE BÉDÉE

Typologie	Surface (ha)	Pourcentage
Prairies	273,32	77,02 %
Bois et friches	38,4	10,82 %
Cultures	27,94	7,87 %
Plantations	14,77	4,16 %
Autres occupations	0,43	0,12 %
TOTAL	354,86	100 %

Les zones humides inventoriées sur la commune de **Bédée** sont très majoritairement représentées par des milieux ouverts de type prairie avec 77 % des zones humides inventoriées.



4.4.5.9 TYPOLOGIE CORINE-BIOTOPE

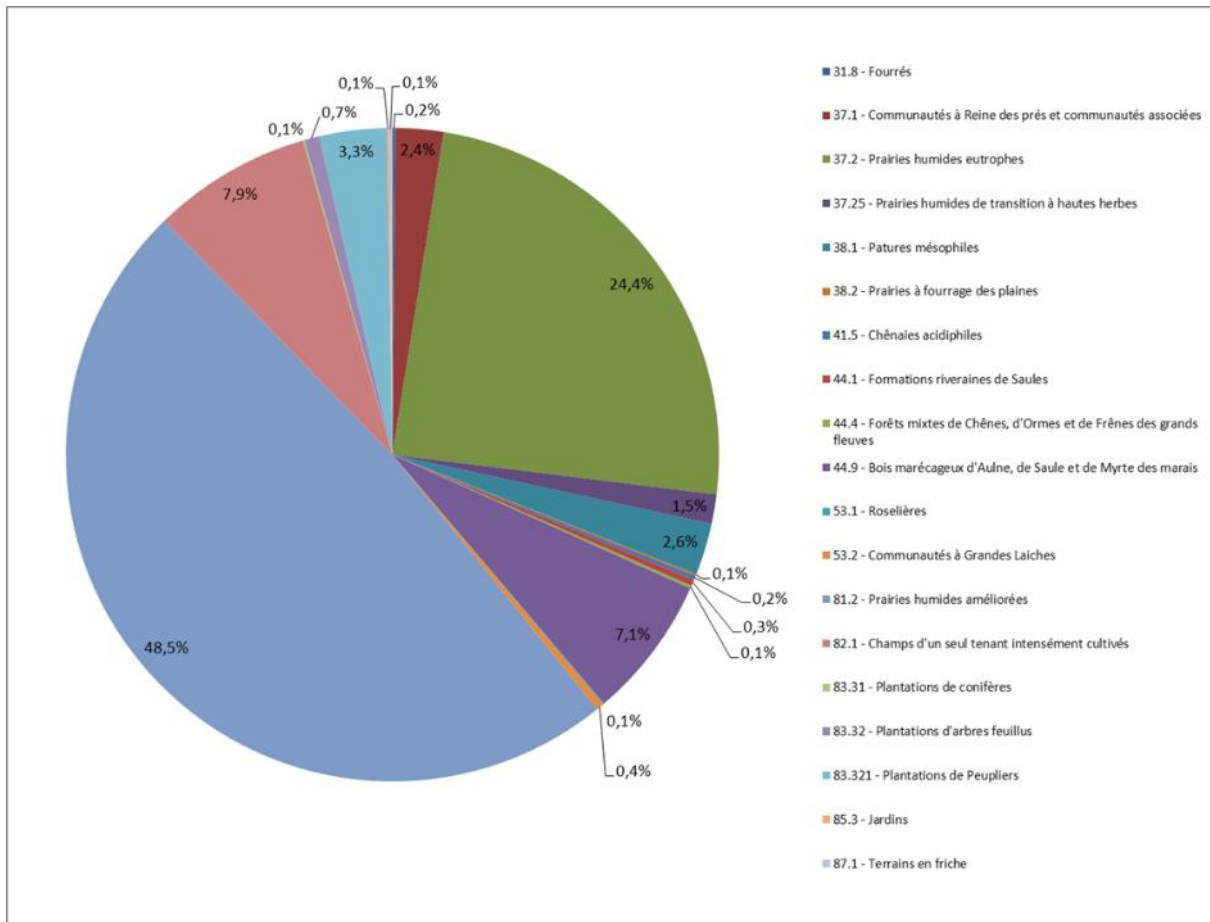
Les différents types de groupements végétaux par zone humide selon les critères établis par le CORINE-Biotopie sont présentés sur le graphique page suivante. Les principaux points à retenir concernant les différents milieux recensés sont les suivants :

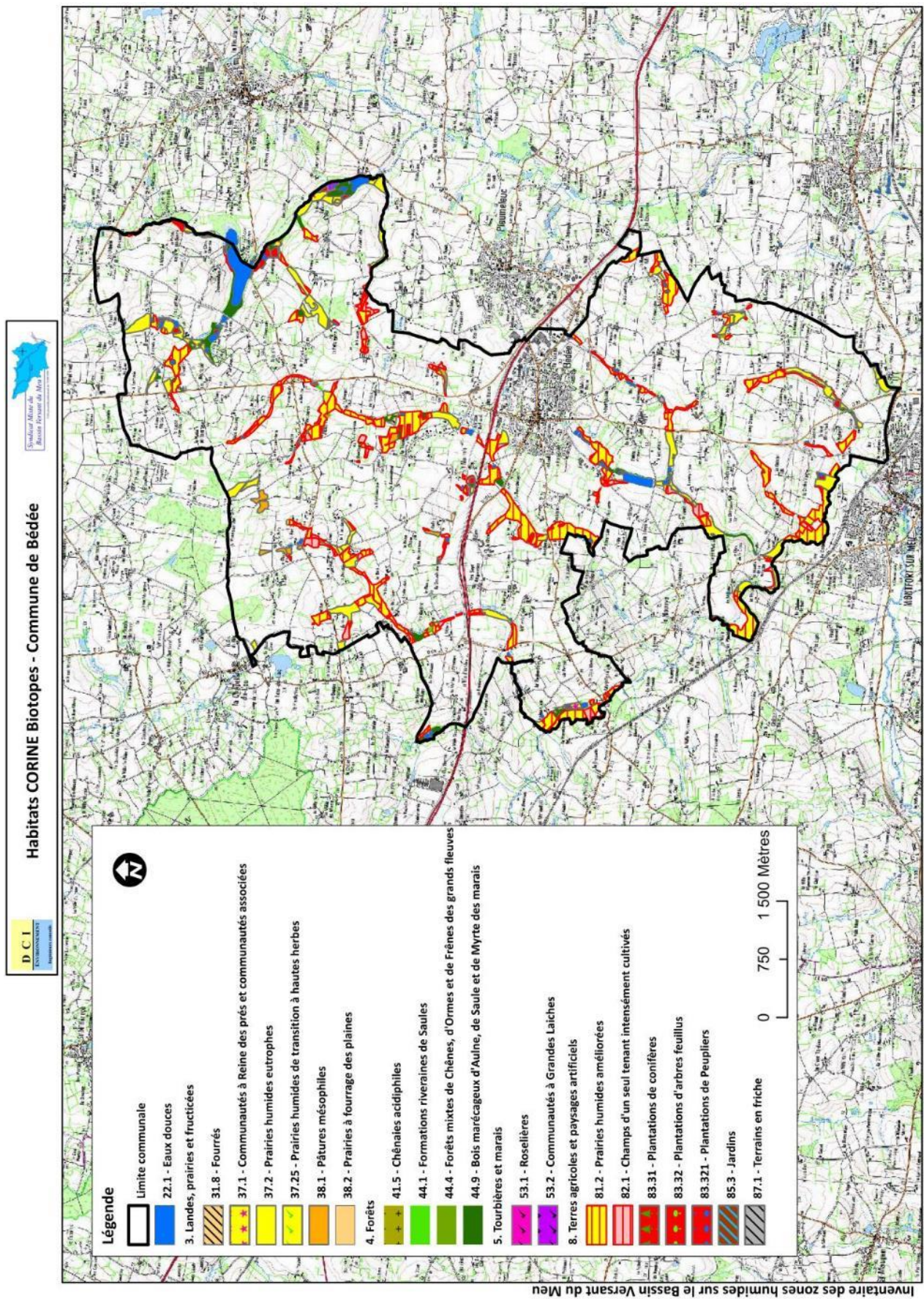
Habitats Corine Biotopie	Surface (ha)	%
31.8 - Fourrés	0,55	0,2
37.1 - Communautés à Reine des prés et communautés associées	8,39	2,4
37.2 - Prairies humides eutrophes	86,68	24,4
37.25 - Prairies humides de transition à hautes herbes	5,15	1,5
38.1 - Pâtures mésophiles	9,08	2,6
38.2 - Prairies à fourrage des plaines	0,35	0,1
41.5 - Chênaies acidiphiles	0,72	0,2
44.1 - Formations riveraines de Saules	1,12	0,3
44.4 - Forêts mixtes de Chênes, d'Ormes et de Frênes des grands fleuves	0,50	0,1
44.9 - Bois marécageux d'Aulne, de Saule et de Myrte des marais	25,06	7,1
53.1 - Roselières	0,23	0,1
53.2 - Communautés à Grandes Laiches	1,34	0,4
81.2 - Prairies humides améliorées	172,06	48,5
82.1 - Champs d'un seul tenant intensément cultivés	27,94	7,9
83.31 - Plantations de conifères	0,29	0,1
83.32 - Plantations d'arbres feuillus	2,64	0,7
83.321 - Plantations de Peupliers	11,84	3,3
85.3 - Jardins	0,43	0,1
87.1 - Terrains en friche	0,49	0,1
TOTAL	354,86	100,0

Les prairies humides améliorées (prairies fertilisées, pouvant potentiellement être retournées pour le réensemencement ou l'implantation d'une culture) forment l'habitat le plus représenté sur le territoire communal (48,5%).

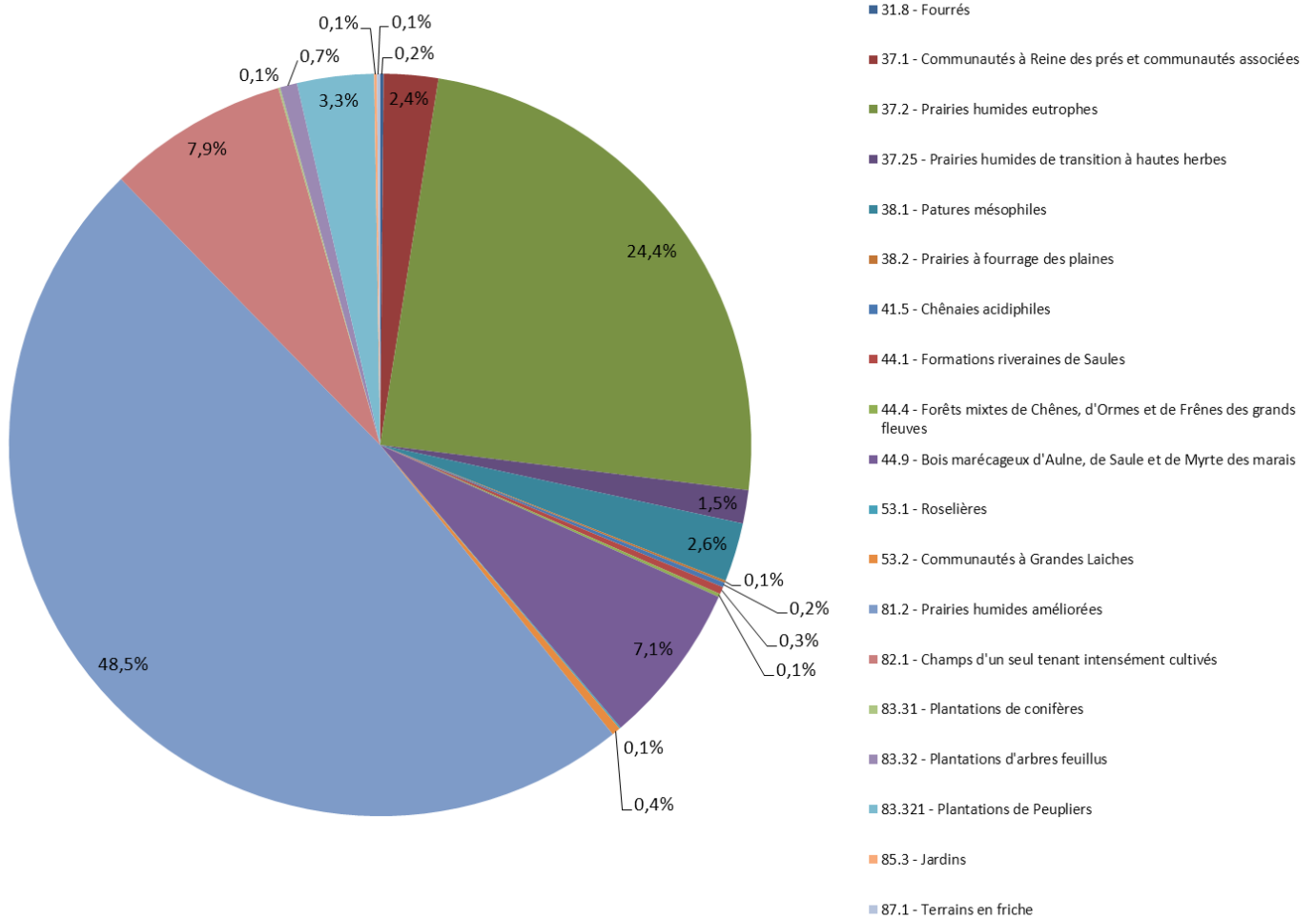
Les prairies naturelles sont elles aussi bien représentées sur la commune avec 24,4 % des zones humides rencontrées. Cet habitat ouvert présente une dominance d'espèces végétales nitrophiles telles que le jonc diffus (*Juncus effusus*), la cardamine des prés (*Cardamina pratensis*), diverses espèces de renoncules (*Ranunculus repens*, *R. acris*, *R. flammula*) et de rumex (*Rumex acetosa*, *Rumex obtusifolius*...). D'une manière générale, ces parcelles sont gérées de manière correcte par du pâturage extensif et de la fauche.

Les cultures représentent 7,9 % des zones humides inventoriées et les bois marécageux d'Aulne 7,1 %.



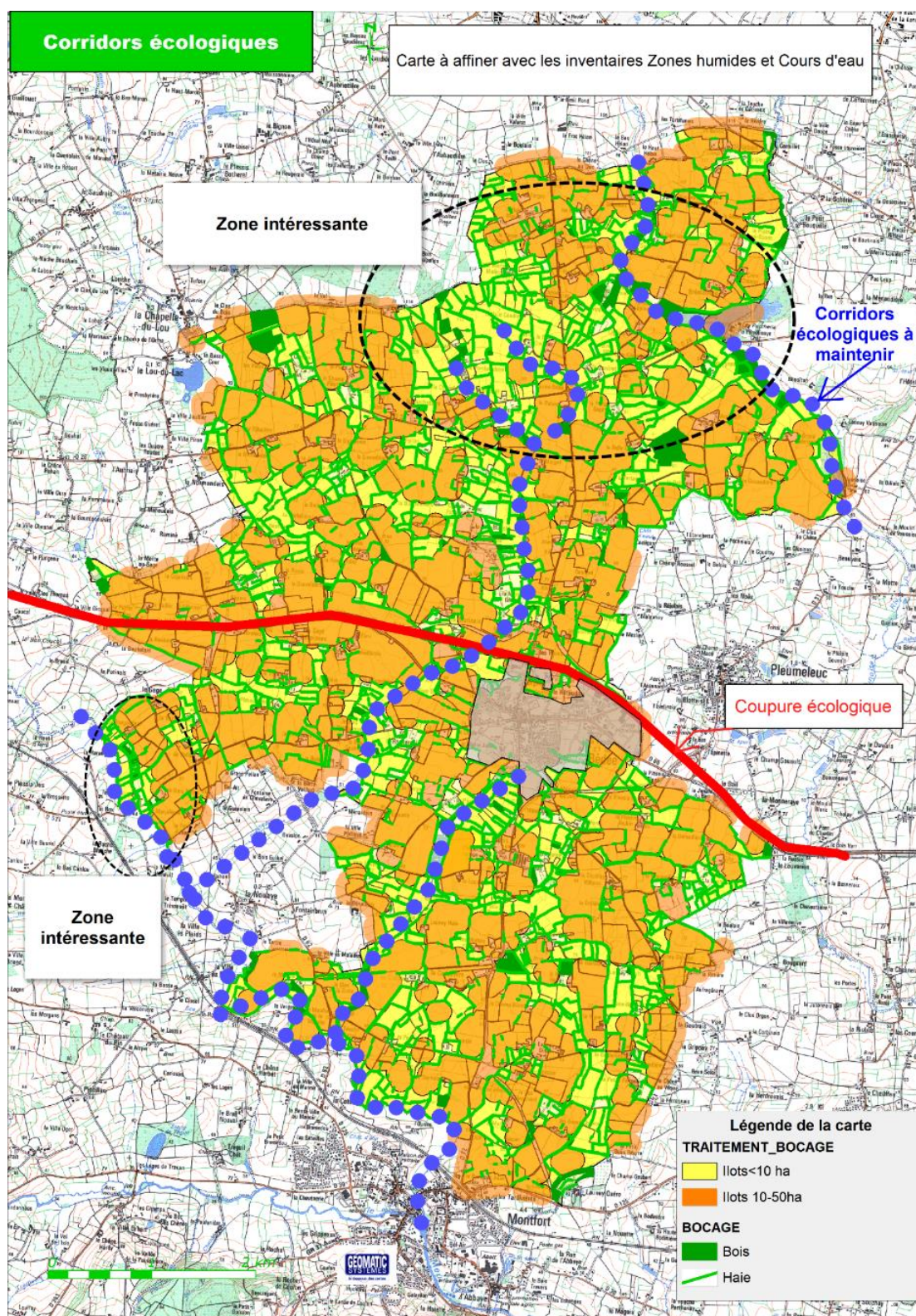


REPARTITION DES HABITATS CORINE BIOTOPE - COMMUNE DE BÉDÉE



4.4.6 Corridors écologiques

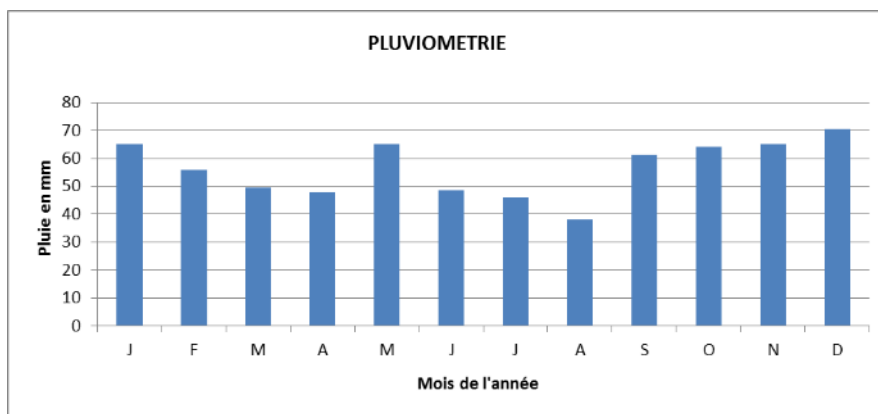
En l'absence de zones boisées importantes, les corridors écologiques sont essentiellement constitués par les vallées des cours d'eau. Dans les espaces agricoles, la bonne connexion du bocage permet également de maintenir les continuités. C'est le cas en particulier au nord-est et au sud-ouest du territoire communal. La RN 12 crée par contre une véritable coupure écologique entre les parties nord et sud de la commune, elle coupe en particulier la vallée du ruisseau du Pont-Besnard qui est l'un des affluents du Garun.



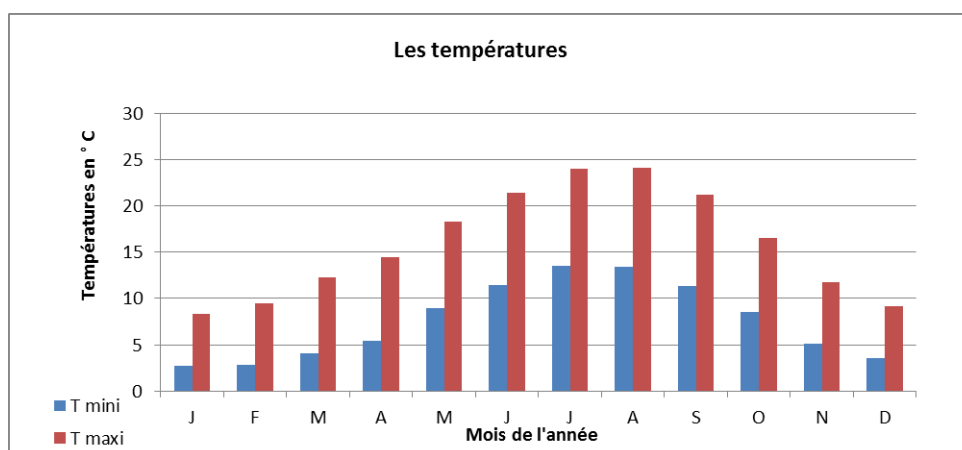
4.4.7 Le climat et l'air

4.4.7.1 LE CLIMAT

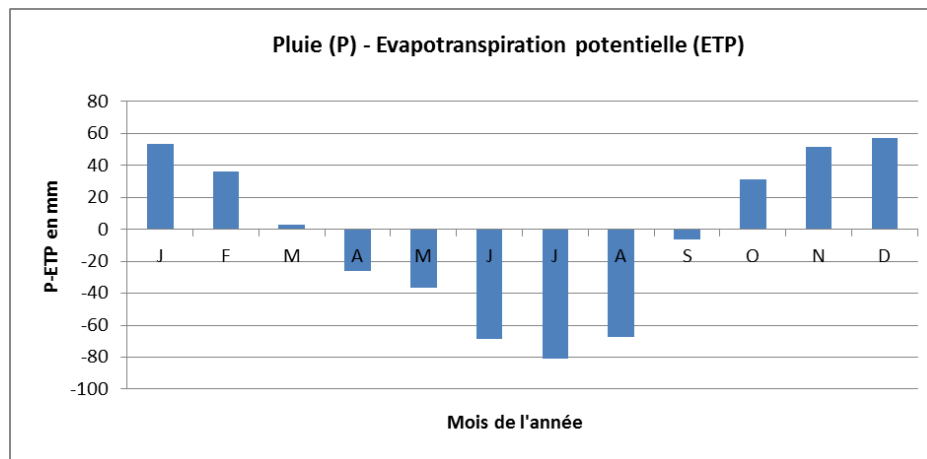
Les données sont celles de la station météorologique de Rennes Saint-Jacques (moyennes sur 30 ans).



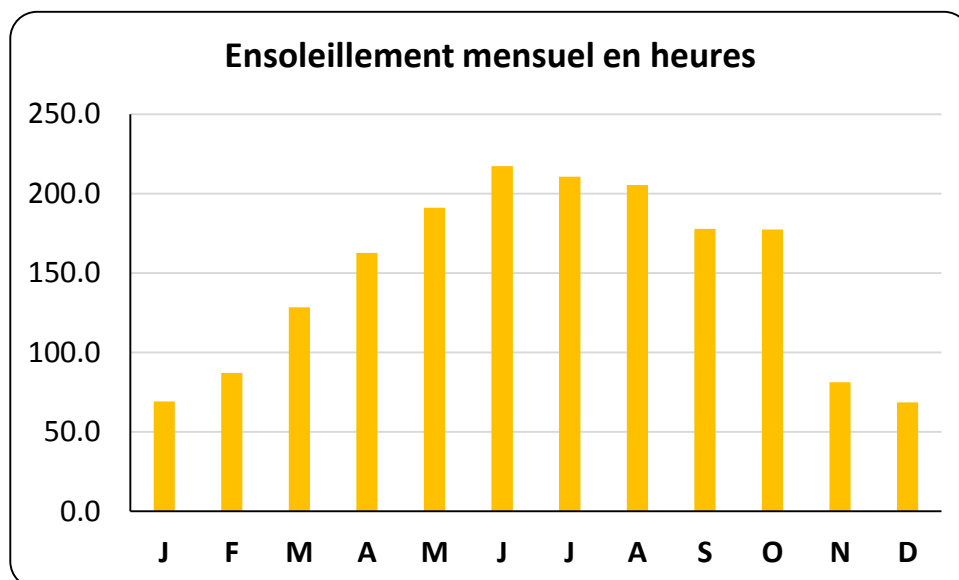
La pluviométrie est l'une des plus faibles de Bretagne. Elle est répartie sur toute l'année mais on note cependant un minimum bien marqué en juillet et août, ainsi qu'en avril. Ce dernier est nettement moins pluvieux que le mois de mai; cette caractéristique s'observe sur la plupart des stations de Bretagne.



Les températures moyennes maximales sont peu élevées; elles dépassent à peine 24 °C pendant les mois d'été. Les mois les plus froids sont janvier, février mars et décembre. Pendant ces mois, les gelées sont assez fréquentes (6 à 9 jours de gel).



Le diagramme P-ETP met en évidence une période de déficit hydrique assez longue puisqu'elle s'étale d'avril à septembre inclus.



La durée de l'ensoleillement est de l'ordre 1 800 heures par an. Les vents soufflent préférentiellement du quart sud-ouest avec quelques variations selon les saisons :

- **décembre - février** : prédominance des vents du quart sud-ouest,
- **mars à mai** : prédominance des vents de quart sud-ouest avec des vents moyens du nord,
- **juin à août** : prédominance des vents du quart sud-ouest et du nord,
- **septembre à novembre** : prédominance des vents du quart sud-ouest.

4.4.7.2 SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle 2).

Le SRCAE a fait l'objet d'une élaboration sous la double autorité du Préfet de région et du Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs régionaux. Ce schéma vise à définir **des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050** en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

Il comporte, en annexe, un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE) qui fixe des objectifs quantitatifs et des recommandations guidant le développement de l'éolien terrestre dans les zones favorables identifiées.

4.4.7.3 QUALITE DE L'AIR

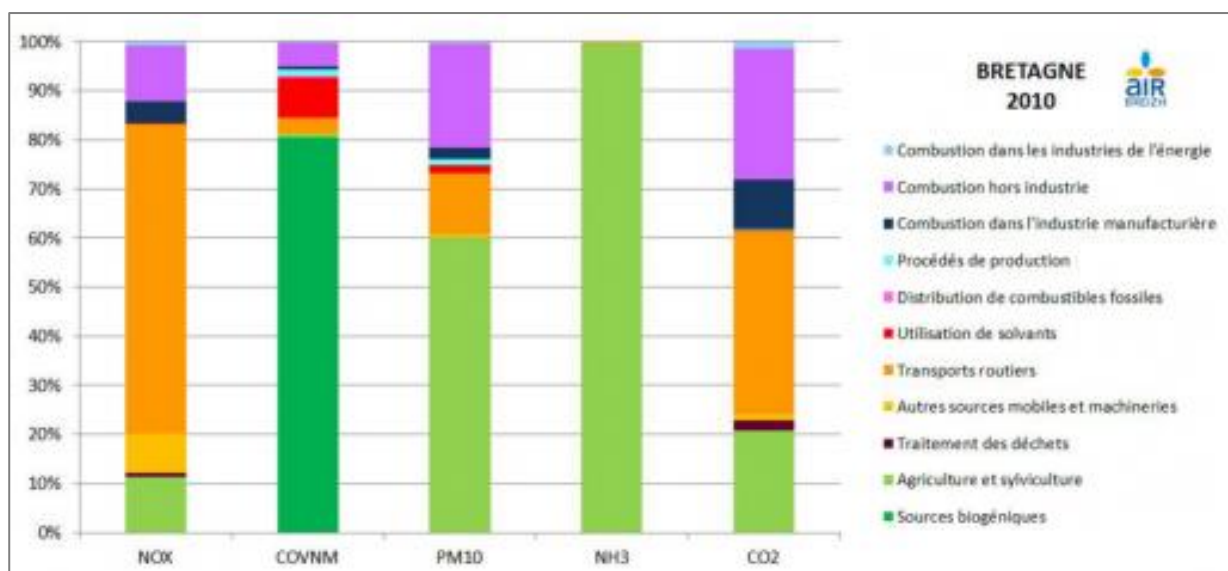
Source : DREAL – L'état de la qualité de l'air en Bretagne

« Malgré une exposition favorable aux vents d'ouest et l'absence de sites industriels fortement émetteurs de polluants, la Bretagne ne bénéficie pas d'un air exempt de toute pollution ou d'un air plus sain que dans des régions analogues.

Deux polluants dépassent ou sont proches des valeurs limites réglementaires, principalement dans les grandes agglomérations bretonnes : ce sont le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules fines (PM₁₀)

Au titre de ses missions réglementaires, Air Breizh procède périodiquement à un recensement des émissions polluantes sur toute la Bretagne. Cela permet d'estimer, pour un territoire donné et pour chaque polluant quelles ont été les quantités émises et par quel secteur d'activité.

A l'échelle de la Bretagne et pour 2010, les résultats sont les suivants :



On constate la prédominance du transport routier dans les émissions de dioxyde d'azote (NO₂) ainsi que celle des activités agricoles en ce qui concerne les particules fines (PM₁₀) et l'ammoniac (NH₃).

D'une manière générale, les zones les plus exposées sont celles les plus proches des sources de pollution. Ainsi, la qualité de l'air ambiant des grandes agglomérations, où de nombreuses activités se concentrent et où les conditions de dispersion des polluants sont défavorables, est souvent plus dégradée que dans le reste de la région. De même, des niveaux élevés en polluants peuvent être observés aux abords immédiats des grandes voies de circulation.

Dioxyde d'azote

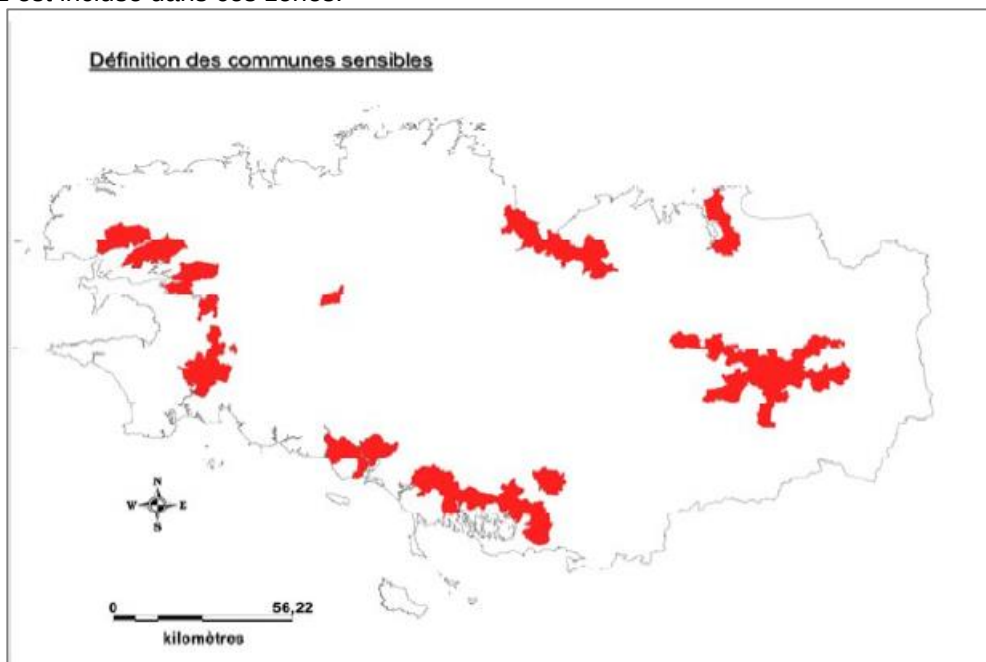
Dans le cadre des travaux de diagnostic pour l'élaboration du Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, Air Breizh a recensé, sur la base d'une méthodologie nationale, les zones de surémission de polluant, appelées zones sensibles pour la qualité de l'air.

Cet outil, qui présente des limites dans sa construction, permet une information sur la problématique de la qualité de l'air et d'attirer l'attention en vue d'engager des études plus fines.

En Bretagne, sept zones sensibles ont été identifiées. L'ensemble de ces zones regroupe un million d'habitants, soit 35% de la population bretonne pour 9% de la surface du territoire et 92 communes.

Le classement de ces zones est imputable à des surémissions de dioxyde d'azote liées au transport, à l'exception de Carhaix, où l'origine de la pollution est industrielle ».

La carte de ces zones sensibles est reproduite ci-après, la commune de Bédée dont le territoire est traversé par la RN 12 est incluse dans ces zones.



Particules fines PM10

Les valeurs moyennes annuelles en particules respectent les valeurs limites sur toute la Bretagne. Toutefois, la région est régulièrement exposée à des pics de pollution, notamment à la sortie de l'hiver ».

Chaque hiver, les seuils d'information et de recommandation en cas d'épisode de pollution sont ainsi dépassés (sur toute la Bretagne) pendant une dizaine de jours.

Les données ci-dessous, portant sur les autres polluants sont issues du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).

Ozone

« L'ozone est un polluant dit secondaire. Il n'est pas émis directement mais est le résultat d'une réaction chimique faisant intervenir d'autres polluants et, notamment, les oxydes d'azote et les composés organiques volatils sous certaines conditions d'ensoleillement et de température. En cela, c'est un indicateur de la pollution photochimique ».

Hormis les épisodes particuliers de pics de pollution liés aux conditions atmosphériques (qui s'observent surtout sur le littoral sud), les moyennes annuelles des concentrations en ozone sont stables alors que la tendance est plutôt à l'augmentation sur le territoire national.

Dioxyde de soufre

« Les concentrations en SO₂ sont faibles et aucun dépassement des valeurs réglementaires n'a été constaté depuis 25 ans de surveillance. La réduction des émissions induite par la réglementation sur les carburants s'est répercutée sur les concentrations en SO₂ dans l'air, qui déjà faibles sont devenues très faibles ».

Benzène et Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (COVNM)

« Les principales sources d'émissions anthropiques sont l'industrie, le résidentiel et tertiaire, et les transports, à travers l'utilisation de solvants et les carburants.

Le benzène fait partie des composés organiques volatils et est principalement émis par le résidentiel et tertiaire (80 %) et le trafic routier, du fait de sa présence dans le fuel et les carburants.

Les émissions de composés organiques volatils non méthaniques et de benzène sont respectivement de 46 Kt et de 2,3 Kt en Bretagne en 2005 et représentent 4 % des émissions nationales.

Selon le rapport d'activité 2014 de l'association Air Breizh, l'objectif de qualité pour le benzène (2 µg/m³ sur l'année civile) a été respecté sur l'ensemble des sites étudiés en 2014.

Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP)

« Les hydrocarbures aromatiques polycycliques, communément appelés HAP, sont principalement émis, lors de la combustion incomplète de matières organiques dans le secteur résidentiel et tertiaire (notamment avec le chauffage au bois) et le transport routier.

Le benzo(a)pyrène (B(a)p) est mesuré en Bretagne depuis 2006. Sa surveillance est réalisée sur des sites urbains (Rennes et Lorient) et sur un site rural (Guipry). La valeur cible de 1 ng/m³ (1 ng = 0,001 µg) sur l'année civile, qui est applicable en France à compter du 31 décembre 2012, est largement respectée lors des campagnes de mesures ».

Ammoniac (NH₃)

« Avec le méthane et le protoxyde d'azote (gaz à effet de serre), l'ammoniac est un polluant dont l'origine est agricole. Il est émis par les rejets organiques de l'élevage et par l'utilisation d'engrais azotés

Les campagnes de mesures réalisées par Air Breizh ont montré que les concentrations pouvaient être relativement élevées à proximité de certains élevages ».

Monoxyde de carbone (CO)

« Le monoxyde de carbone provient de la combustion incomplète des combustibles et des carburants. Le secteur des transports (à 69 %) ainsi que le secteur résidentiel et tertiaire constituent les principaux secteurs émetteurs de monoxyde de carbone en Bretagne. En France, la part du secteur industriel est plus importante qu'en Bretagne où elle est quasi nulle.

Les concentrations moyennes annuelles et les valeurs limites sont en baisse régulière depuis 1998. Le monoxyde de carbone étant majoritairement émis par les transports, cette réduction est principalement imputable aux progrès techniques et à la réglementation de plus en plus sévère concernant les émissions dues aux transports ».

4.4.8 L'énergie et les gaz à effet de serre

4.4.8.1 DONNEES REGIONALES

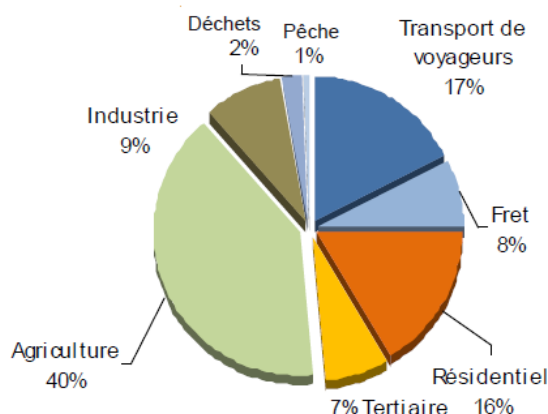
Selon l'édition 2015 des « Chiffres clés de l'Energie en Bretagne » 6 961 000 tonnes équivalent pétrole ont été consommés en Bretagne en 2013, soit 4,5 % de l'énergie finale en France pour 5,1 % de la population. Les produits pétroliers constituent la première énergie avec 49.1 % de la consommation devant l'électricité 27 % et le gaz naturel, 17 %. 11,3% de l'énergie consommée est d'origine renouvelable (ce chiffre était de 9,9 % en 2010).

« Le bilan des émissions de gaz à effet de serre régional est dominé par **l'agriculture (40 % du bilan régional)**, secteur qui se singularise par la prépondérance d'émissions de méthane et protoxyde d'azote, émissions dites non énergétiques. On retrouve également dans le bilan les émissions de gaz à effet de serre des **secteurs du transport et du bâtiment** (respectivement 26 % et 23 %) dont les émissions sont liées à l'énergie.

Par rapport à la répartition nationale des émissions de gaz à effet de serre, on note :

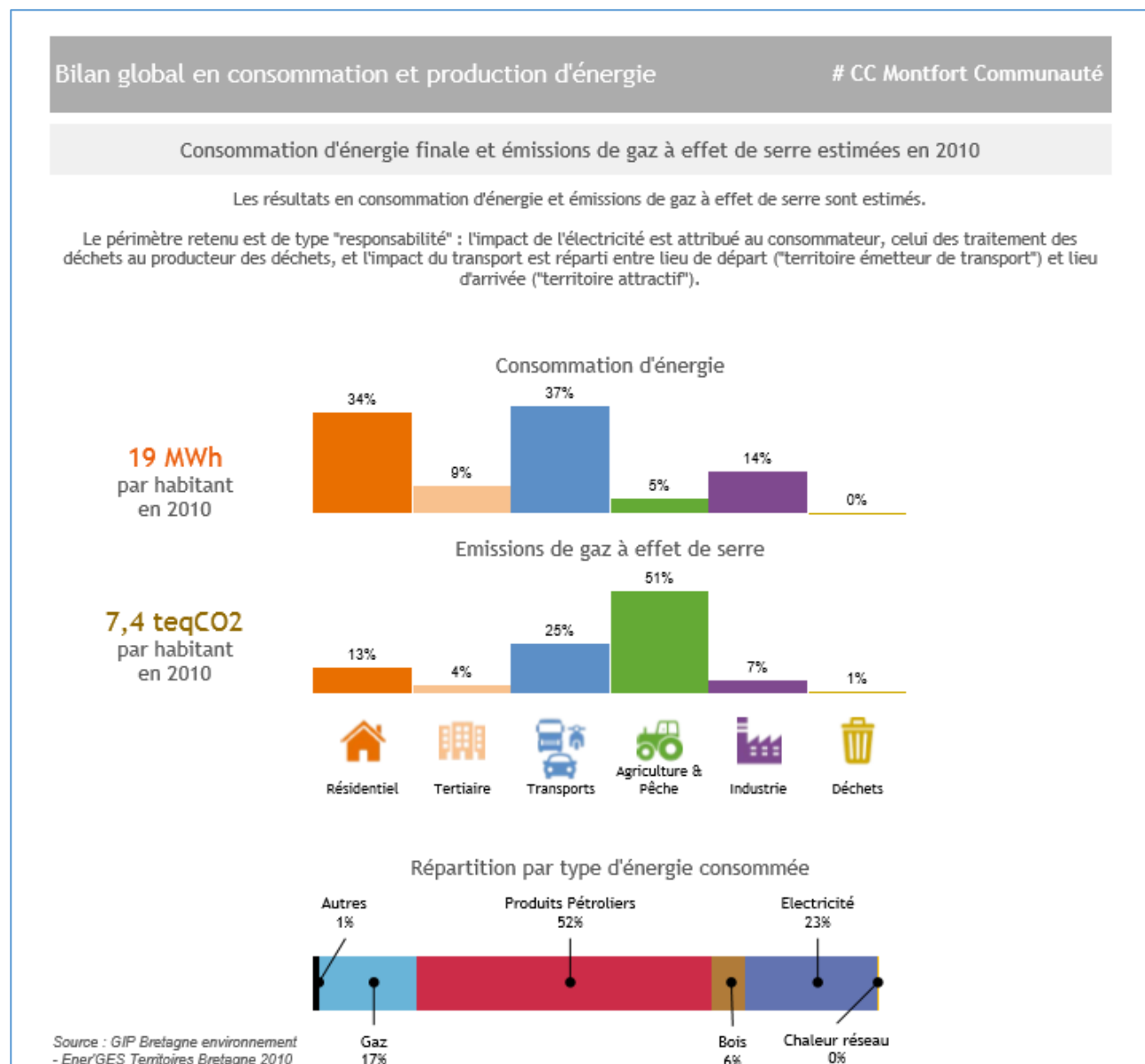
- la sous-représentation de la part due à l'industrie ;
- la sous-représentation de la part due à l'activité de production/transformation d'énergie ;
- la surreprésentation de la part due à l'agriculture ;
- le poids important du bâtiment résidentiel et du transport ».

Le graphique suivant (GIP Environnement in SRCAE) montre la part des activités régionales dans les émissions de gaz à effet de serre.



4.4.8.2 DONNEES SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNE ET BEDEE

Pour la communauté de communes la fiche ci-après représente le bilan global de consommation d'énergie finale et d'émissions de Gaz à Effet de Serre estimées en 2010.



A partir de ces chiffres les consommations sur Bédée sont estimées, à consommation par habitant constante, comme suit.

	Par habitant	Sur Bédée en 2012 4030 habitants	Sur Bédée en 2031 5325 habitants
MWH	19	76 570	101 175
Teq CO2	7.5	30 225	39 937,5

La production d'énergie renouvelable sur Bédée est représentée par des installations solaires photovoltaïques et thermiques (dont une installation photovoltaïque sur la mairie et une installation thermique sur le restaurant scolaire) et l'utilisation du bois pour produire de la chaleur (cf. tableau ci-dessous). Aucune éolienne n'est implantée sur Bédée.



Panneaux photovoltaïques sur la salle des mariages (photo le Bédéen – Juin 2013)

La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité			Chaleur			Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-	-	-
	Energies marin (La Rance)	-	-	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	35,0	0,2	0,2	-	-	-	0,2
	<i>Sous-total</i>	35,0	0,2	0,2	-	-	-	0,2
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	-	-	-	7,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	-	-	-	-	nd	5,0	5,0
	Bois chaufferie	-	-	-	-	nd	-	-
	Liqueur noire	-	-	-	-	nd	-	-
	<i>Sous-total</i>	-	-	-	7,0	nd	5,0	5,0
TOTAL		35,0	0,2	0,2	7,0	nd	5,0	5,2

Le schéma de développement éolien du Pays de Brocéliande n'identifie pas de zone de développement éolien (ZDE) sur Bédée (précisons que la ZDE n'a plus de valeur juridique). Par contre, sur l'ensemble de territoire, l'orientation des pentes au sud est favorable à l'utilisation de l'énergie solaire. D'autre part, le bocage, géré de façon renouvelable permettrait de chauffer une centaine de maisons individuelles.

4.4.9 Les déchets

La commune de Bédée fait partie du SMICTOM du Centre-Ouest de l'Ille et Vilaine, dont le siège est à Saint Méen-le-Grand. La collecte des ordures ménagères et des recyclables triés est assurée sur l'ensemble du territoire du SMICTOM. Elle est déléguée à un prestataire privé.

En application des préconisations du Grenelle de l'Environnement la tarification incitative a été mise en œuvre au 1^{er} janvier 2015. Des bacs individuels équipés d'une puce électronique sont mis à la disposition des habitants.

Le tri sélectif des déchets ménagers est en vigueur sur la commune. Un bac de petite contenance est donc mis à disposition pour les papiers, journaux, magazines, prospectus.

Ce dispositif est complété sur la commune par la présence de 4 points de collecte du verre usagé répartis sur les emplacements suivants : parking Poids Lourds, Centre Social, Rue de Provence, Complexe sportif, ainsi que par une colonne du Relais pour l'apport des textiles place du Lieutenant Louessard.

11 déchetteries sont actuellement ouvertes sur le territoire du SMICTOM, la plus proche de Bédée se trouve à Montfort-sur-Meu.

Les **ordures ménagères** sont dirigées vers le centre de transfert de Gaël, puis acheminées vers le centre de stockage de déchets ultimes de Changé (Mayenne). Les **recyclables** sont orientés vers le centre de tri de Gaël, puis dirigés vers des filières spécifiques de valorisation : recyclage pour les ferrailles et cartons, aluminium, verre.

Depuis 2003, le SMICTOM propose aux usagers intéressés, des composteurs individuels. Pour plus d'information on se reportera à l'annexe sanitaire du PLU.

4.4.10 Sites archéologiques

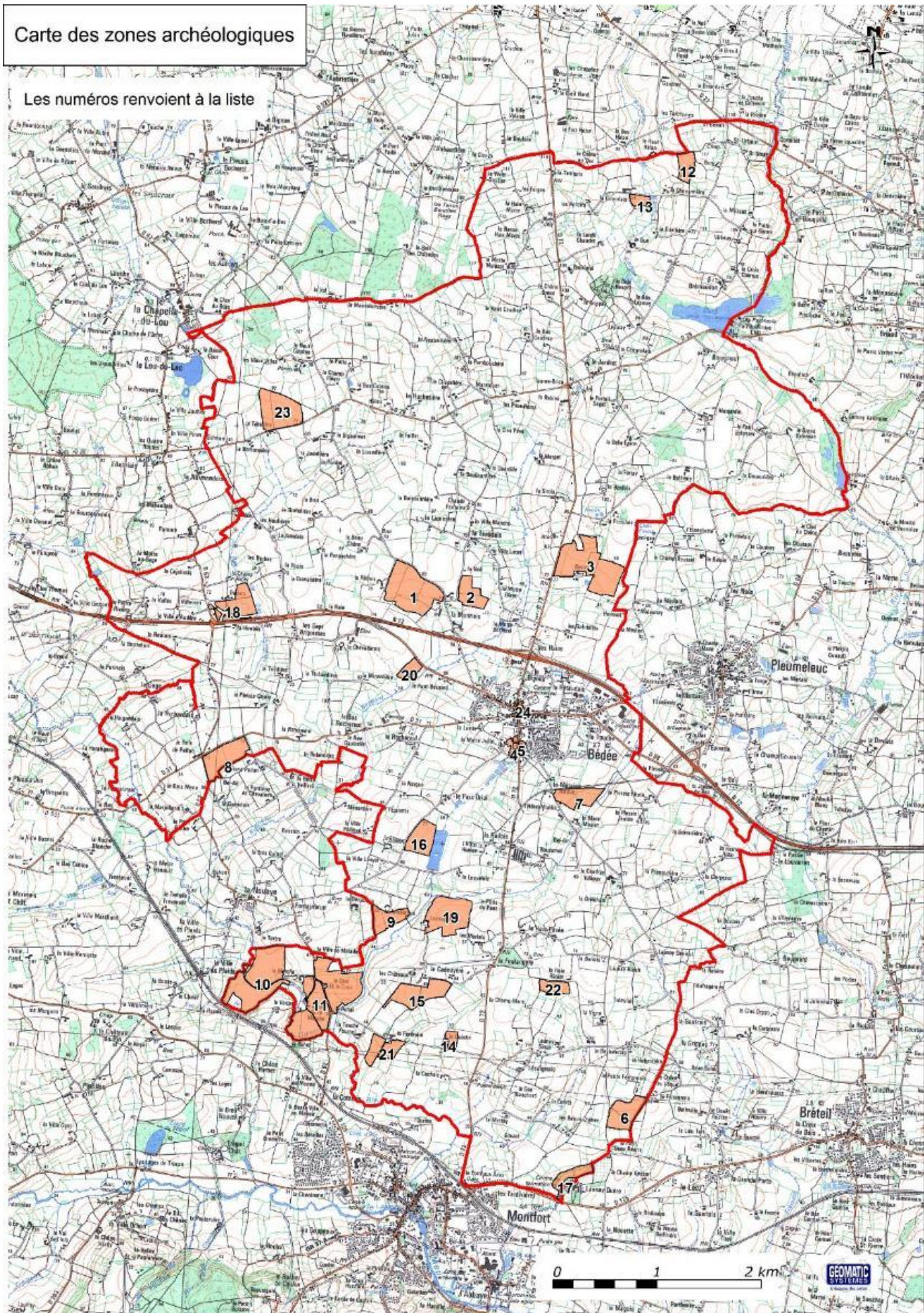
Le service régional de l'archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de la loi 2011-44 relative à l'archéologie préventive. La liste de ces sites et la protection demandée figurent dans le tableau ci-après. Leur localisation se trouve sur la carte de la page suivante.

N° du site	Identification	Lieu-dit carte IGN	Parcelles	Nature de la zone demandée
1	Occupation Néolithique	La Riolais	B.481;B.626;B.860	1
2	Occupation Néolithique	La Morinais	ZD 49	1
3	Occupation Néolithique	Besnard	E.341;E.343;E.408;E.409;E.458;E.459;E.613	1
4	Cimetière /Eglise ? Moyen Age	La Motte Jubin	AB.131-132;AB.204;AB.206;AB.518;AB.521	2
	Motte Castrale Moyen Age			
5	Cimetière /Eglise ? Moyen Age	La Motte Jubin	AB.199à202;AB.206;AB.309;AC.18;AC.22;AC.297à299;AC.383;AC.407;AC.436-437;AC.440;AC.591à 605	1
	Motte Castrale Moyen Age			
6	Occupation Gallo-romain	La Petite Ferronais	G.602;G.603;G.604	1
7	Habitat Nécropole/Age de bronze	La Métairie Neuve	F.27;F.773;F.778;F.786	1
	Habitat/Haut Moyen Age			
	Exploitation agricole / Gallo-romain Moyen-âge			
8	Exploitation Agricole chemin / Age du fer - Gallo-romain	Le Grand Pellan	K.256;K.257;K.258	1
	Occupation Age du bronze - Age du fer ?	Le Bois de Pellan		
9	Exploitation agricole / parcellaire / Gallo-romain	La Jamblinais	J.377;J.378	1
10	Exploitation agricole/Gallo-romain	La Marche	H.2;H.5;H.6;H.76;H.81;H.82	1
	Exploitation agricole/second âge du fer			

N° du site	Identification	Lieu-dit carte IGN	Parcelles	Nature de la zone demandée
11	Exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain	Le Clos de la Croix	H.10-11;H.23a30;H.43;H.61-62;H.64-65 ; H.224; H.302	1
	Exploitation agricole/Age indéterminé	Le Rohel		
	Exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain ?	Le Clos de la Croix		
	Exploitation agricole ? / chemin / Age du fer - Gallo-romain	Le Moulin de la Marche		
12	Exploitation agricole/ Second âge du fer	Bury	D 81	1
13	Exploitation agricole /époque indéterminée	La Giraudais	D 61	1
14	Exploitation agricole ? / Age du fer gallo-romain	Quintin	H 176	1
15	Exploitation agricole / Age du fer gallo-romain	Les Châteaux	H 119, H 123	1
16	Exploitation agricole / parcellaire / Gallo-romain	Blavon	J 421, J 615	1
17	Motte castrale/Moyen âge	Launay-Quéro	G 664	2
18	Villa ? / dépôt monétaire / Gallo-romain	Béziers	ZB.100;ZB.102;ZB.157-158;ZB.198;ZB.200;ZB.206	1
19	Nécropole / enclos funéraire / Age du bronze - Age du fer	Launay Haie	J 347, J 390	1
	Exploitation agricole / chemin ? / Gallo-romain - Epoque indéterminée ?	Launay Haie		
20	Enclos funéraire ? Age du fer	La Chevallerai	ZC 26	1
21	Occupation / Gallo-romain	La Perdrière	H.234;H.310;H.97;H.98;H.99	
22	Occupation / Gallo-romain	La Haie Renier	G 108, G 123	1
23	Occupation / Gallo-romain	Les Vieux Villes	A 61	1
24	Eglise / prieuré / Moyen-âge	Eglise Saint-Pierre Saint-Louis	C.333;AC.432;AC.484-485;AC.585à587;AC.75; Place de l'Eglise et Place du Prieuré.	1

1 –Zone de saisine du Préfet de Région

2 - Demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région



4.4.11 Patrimoine architectural

Aucun édifice de Bédée ne bénéficie d'une protection au titre des Monuments Historiques. Bédée est cependant riche d'un patrimoine culturel local intéressant. La base de données du ministère de l'agriculture recense ainsi 271 édifices parmi lesquels :

- Le prieuré des bénédictins, église paroissiale Saint-Pierre, Saint-Louis. L'édifice actuel a été construit entre 1885 et 1888 avec réemploi dans la maçonnerie d'éléments sculptés du 16^{ème} siècle, ainsi que d'un blason portant la date 1766 ;
- La chapelle Saint-Urbain construite en 1883-1884 ;
- La chapelle de Launay-Sinan construite au cours du dernier quart du 18^{ème} siècle ;
- Plusieurs manoirs ou anciens manoirs ;
- De très nombreuses maisons et fermes des 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} siècles ;
- Trois ponts routiers ;
- Une quinzaine de croix de chemin ;
- ...

Deux périmètres liés aux monuments historiques concernent néanmoins le territoire de Bédée pour des éléments situés en dehors du territoire communal : le château de la Perronnay inscrit aux monuments historiques sur Romillé, et le calvaire de l'église Saint-Hubert classé aux monuments historiques sur la commune de la Nouaye.

4.5 RISQUES ET NUISANCES

4.5.1 Les risques majeurs

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM 2015) recense 3 catégories de risque majeur :

- Les risques majeurs naturels : inondation, tempête, feu de forêt, mouvement de terrain, séisme.
- Les risques majeurs technologiques : rupture de barrage et de digue, industriel, transports de matières dangereuses.
- Le risque sanitaire.

Il convient d'y rajouter le risque retrait-gonflement des argiles.

Enfin, l'occurrence prévisible des éléments climatologiques liée au changement climatique pourrait aggraver la répétition de situations à risque.

4.5.1.1 LES RISQUES MAJEURS NATURELS

➤ Le risque inondation

La commune de Bédée est intégrée dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Meu et du Garun. Les types de zones sont les suivants (extrait PPRI p 6).

II-1 : Zone rouge

Elle correspond aux zones d'aléas forts à très forts (hauteur d'eau supérieure ou égale à 1 mètre) en secteurs urbanisés ; les constructions nouvelles y sont, en principe, interdites.

II-2 : Zone bleue

Elle correspond aux zones d'aléas faibles et moyens (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) situés en secteurs urbanisés mais où, malgré tout, l'inondation peut perturber le fonctionnement social et l'activité économique ; des aménagements ou constructions y sont autorisés, sous réserve de prendre des mesures adaptées au risque, sachant que, dans certains cas, des alternatives d'implantation en dehors des zones inondables sont autant que possible privilégiées.

II-3 : Zone rouge tramé et rouge pointillé

La zone rouge tramé correspond aux zones inondables non urbanisées ou peu urbanisées, quel que soit leur niveau d'aléa (zones d'expansion des crues) ; les constructions nouvelles y sont, en principe, interdites.

La zone rouge pointillé correspond aux zones pas nécessairement inondables, non urbanisées ou peu urbanisées, quel que soit leur niveau d'aléa (zone d'expansion de crues) difficilement ou non accessibles en cas d'inondation ; les constructions nouvelles y sont, en principe, interdites.

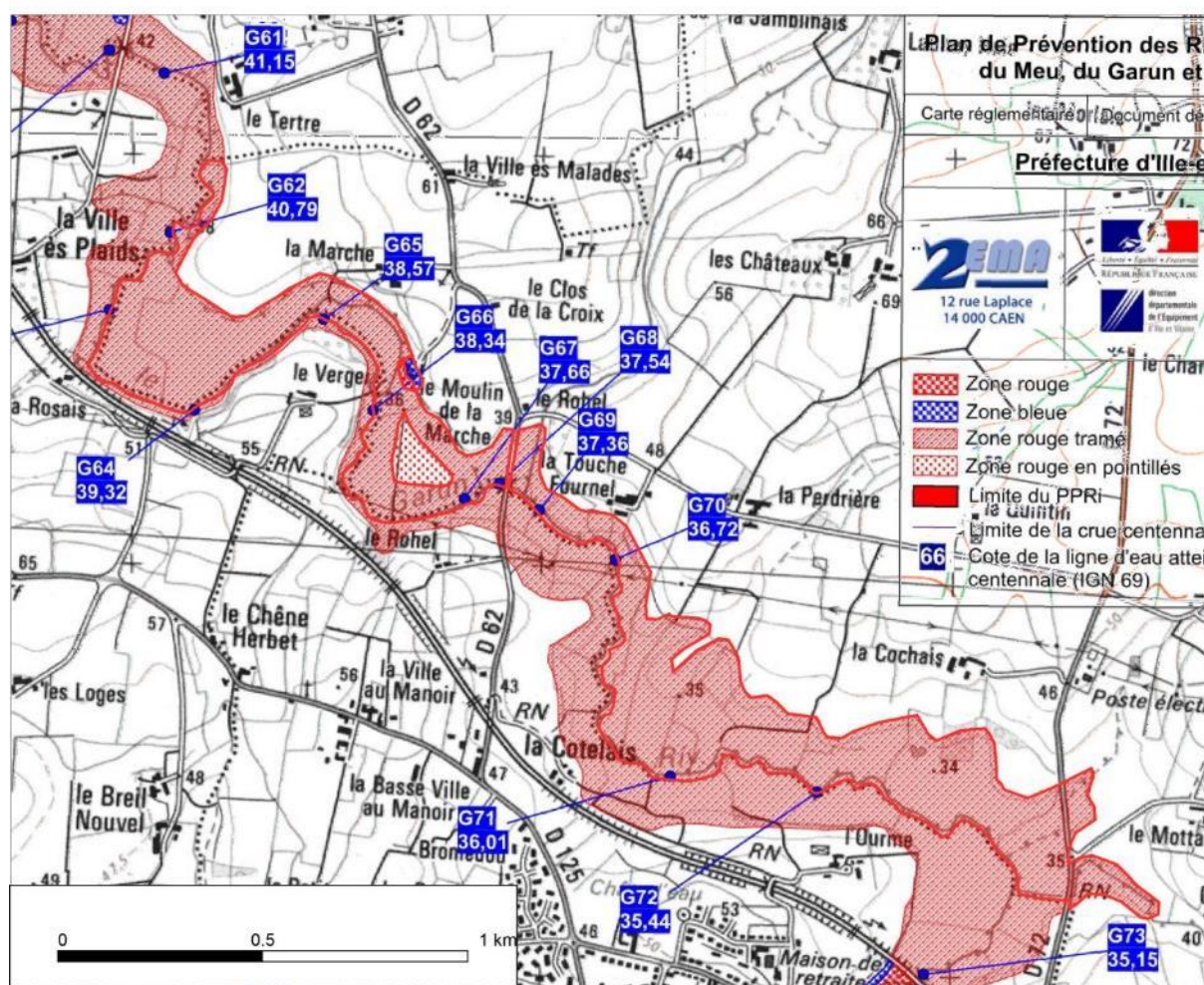
On notera que tous les îlots et berges naturelles du Meu, du Garun et de la Vaunoise appartiennent obligatoirement à cette zone.

Tableau récapitulatif

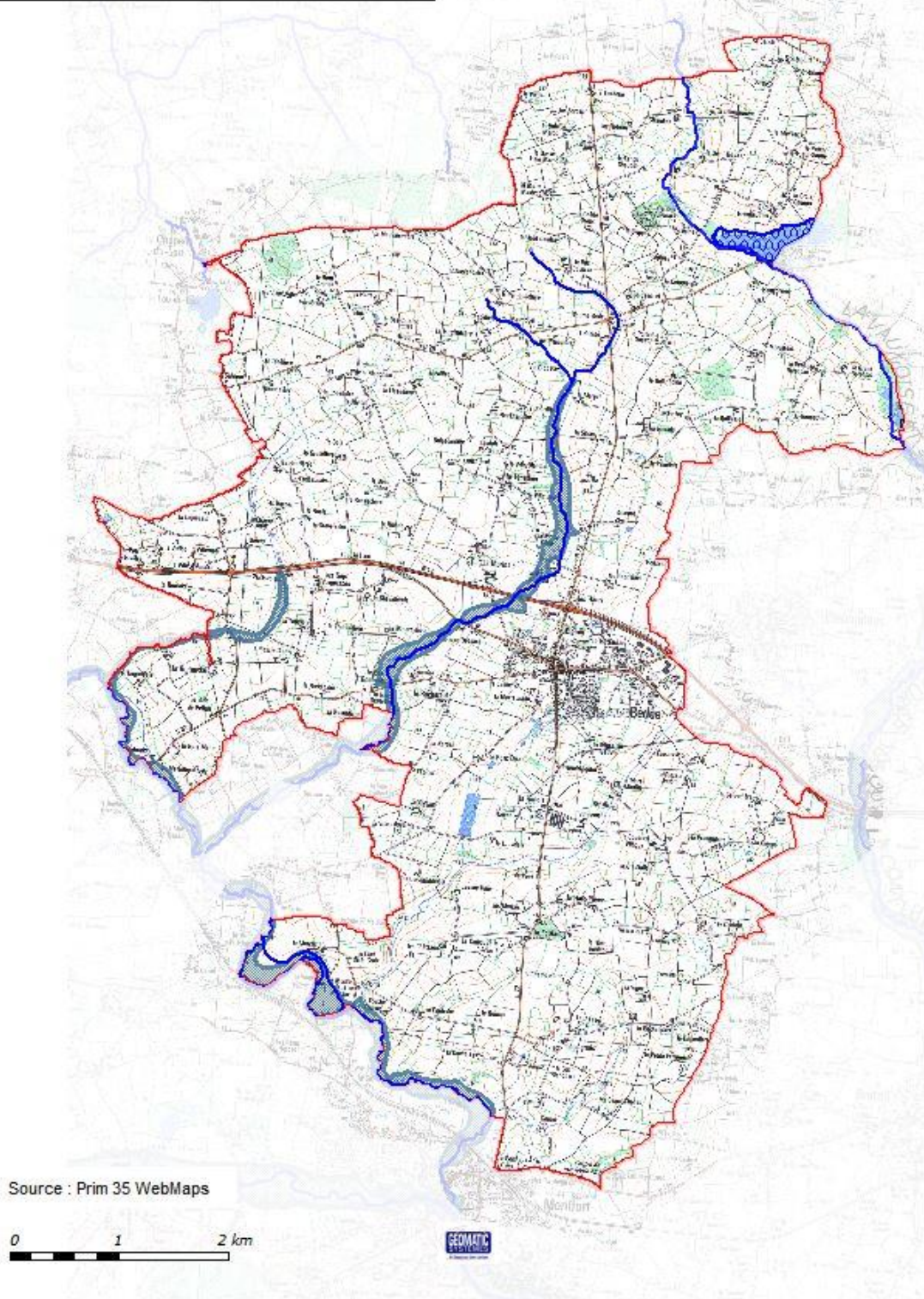
	Zone d'expansion	Secteurs urbanisés
Aléas fort et très fort	rouge tramé et rouge pointillé	rouge
Autres aléas	rouge tramé et rouge pointillé	bleu

Type de zone	Surface
Zone bleue	0.63
Zone rouge	0.62
Zone rouge en pointillés	1.44
Zone rouge tramé	72.04
Total général	74.73

Il y a environ 74 hectares de concernés, les zones rouges correspondent aux hameaux de La Roncelinais et du Moulin de La Marche.



Les zones inondables



➤ Le risque tempête

Il est présent sur tout le département. La procédure " Vigilance Météo " de Météo-France a pour objectif de décrire, le cas échéant, les dangers des conditions météorologiques des prochaines vingt-quatre heures et les comportements individuels à respecter.

➤ **Le risque feu de forêt**

Les feux de forêts sont des incendies qui se déclenchent et se propagent sur une surface d'au moins 1 ha d'un seul tenant de forêt et de lande. La commune de Bédée n'est a priori pas soumise au risque feu de forêt.

➤ **Le risque mouvements de terrain**

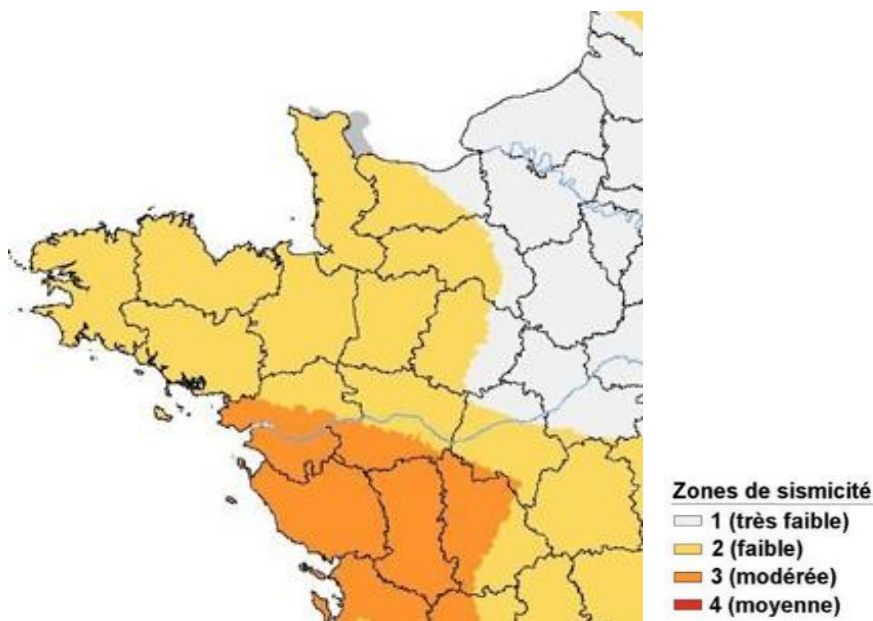
Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origine très diverse. Ils regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Ces déplacements peuvent être lents (quelques millimètres/an) ou très rapides (quelques centaines de mètres/jour). Ce risque n'est pas recensé sur le territoire de Bédée.

➤ **Le risque retrait-gonflement des argiles**

Le risque « retrait-gonflement des argiles » : les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) pouvant avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Ce risque est faible ou localement a priori nul sur Bédée ainsi que sur les communes environnantes.

➤ **Le risque sismique**

Il est présent sur tout le département. L'article D563-8-1 du Code de l'environnement qui définit les zones de sismicité du territoire français classe le département d'Ille-et-Vilaine en zone de sismicité faible (cf. carte ci-dessous).



4.5.1.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES MAJEURS

➤ Le risque rupture de digue

La commune est concernée le risque rupture de digue au niveau de l'étang de la Perronnaye qui se trouve au nord du territoire, en limite avec la commune de Romillé.

➤ Le risque industriel n'est pas présent sur Bédée.

➤ Le risque transport de matières dangereuses

« Une marchandise dangereuse est une matière ou un objet qui, par ses caractéristiques physico-chimiques (toxicité, réactivité...) et physiologiques peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement... Ces marchandises peuvent être transportées sous forme liquide (ex : hydrocarbures, chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...) » (DDRM 2015).

Le transport de matières dangereuses par voies routières est le mode d'acheminement le plus usité, mais il peut également se faire par voie ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Le département d'Ille-et-Vilaine est concerné par un flux important de transport de matières dangereuses par voie routière. Il s'agit d'un flux de desserte et de transit. Compte tenu du caractère diffus de ce mode de transport sont retenus comme présentant un « risque majeur » les axes routiers supportant les flux les plus importants (routes nationales, routes départementales de catégories A et B). Sur Bédée les axes concernés sont la RN 12 et les RD 68 et 72 (catégorie B).

Par ailleurs, la commune de Bédée est traversée par le gazoduc Orgères Belle-Etoile-Caulnes pour lequel GRTGaz définit la zone de danger comme suit :

Canalisations	DN	(1) Coefficient de sécurité	PMS (bar)	(2) Zone de danger très graves Rayon (m)	(2) Zone de danger graves Rayon (m)	(2) Zone de danger significatifs Rayon (m)	(3) Zone d'effets dominos Rayon (m)
Orgères Belle Etoile-Caulnes	250	AB	67,7	50	75	100	75
Poste de Bédée			67,7	35	35	35	32

(1) Coefficients de sécurité définis conformément à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014

(2) Zones de servitude d'utilité publique nécessitant une analyse conformément à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014

(3) Zones de danger définies pour un seuil de 8 KW/m².

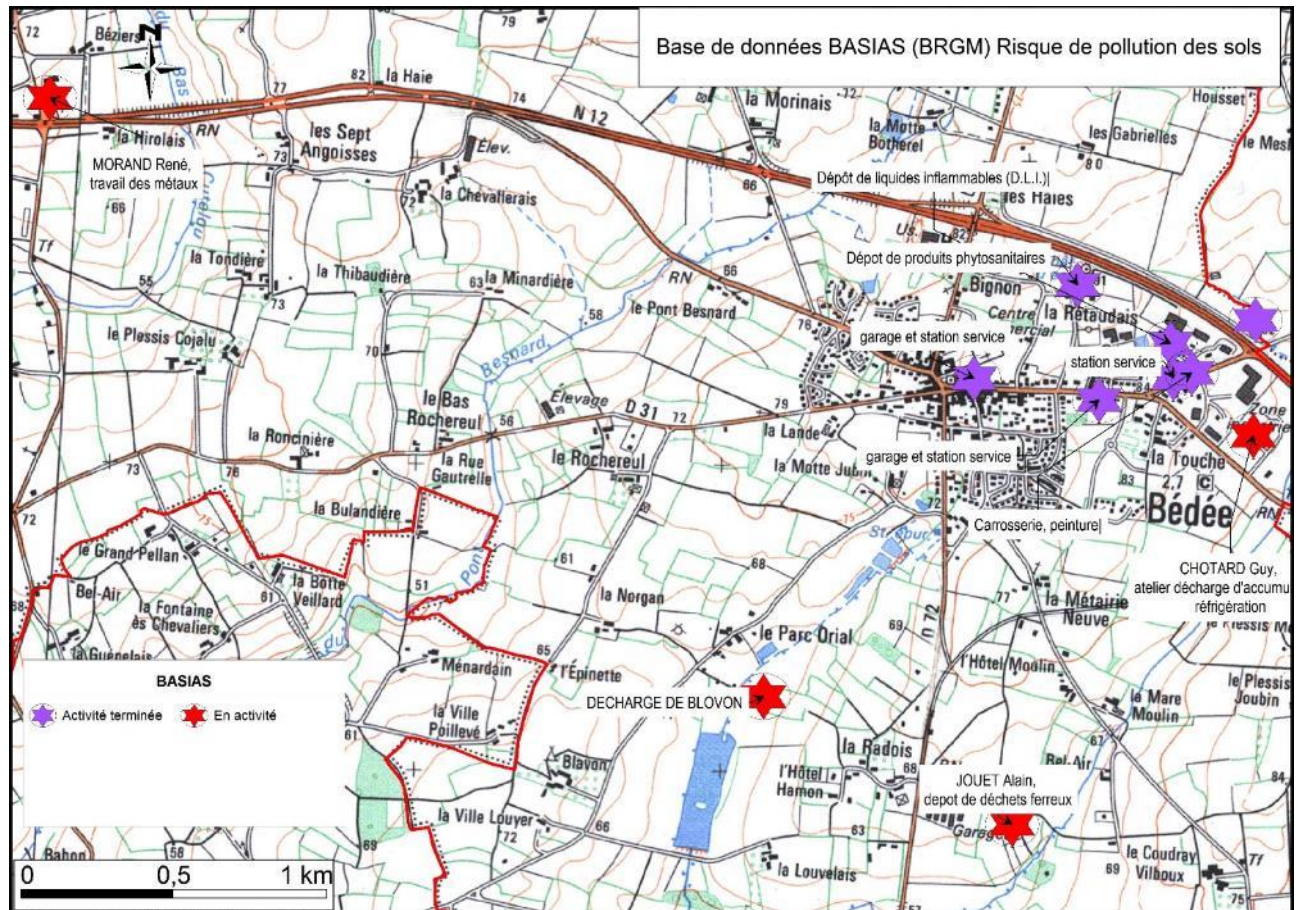
4.5.1.3 LE RISQUE SANITAIRE

« Un risque sanitaire majeur désigne un risque, immédiat ou à long terme, caractérisé par sa faible fréquence et par son énorme gravité, auquel la santé publique est exposée » (DDRM 2015).

Les principaux aléas sanitaires sont les agents biologiques pathogènes (à l'origine des épidémies par exemple) et les agents chimiques ou radioactifs.

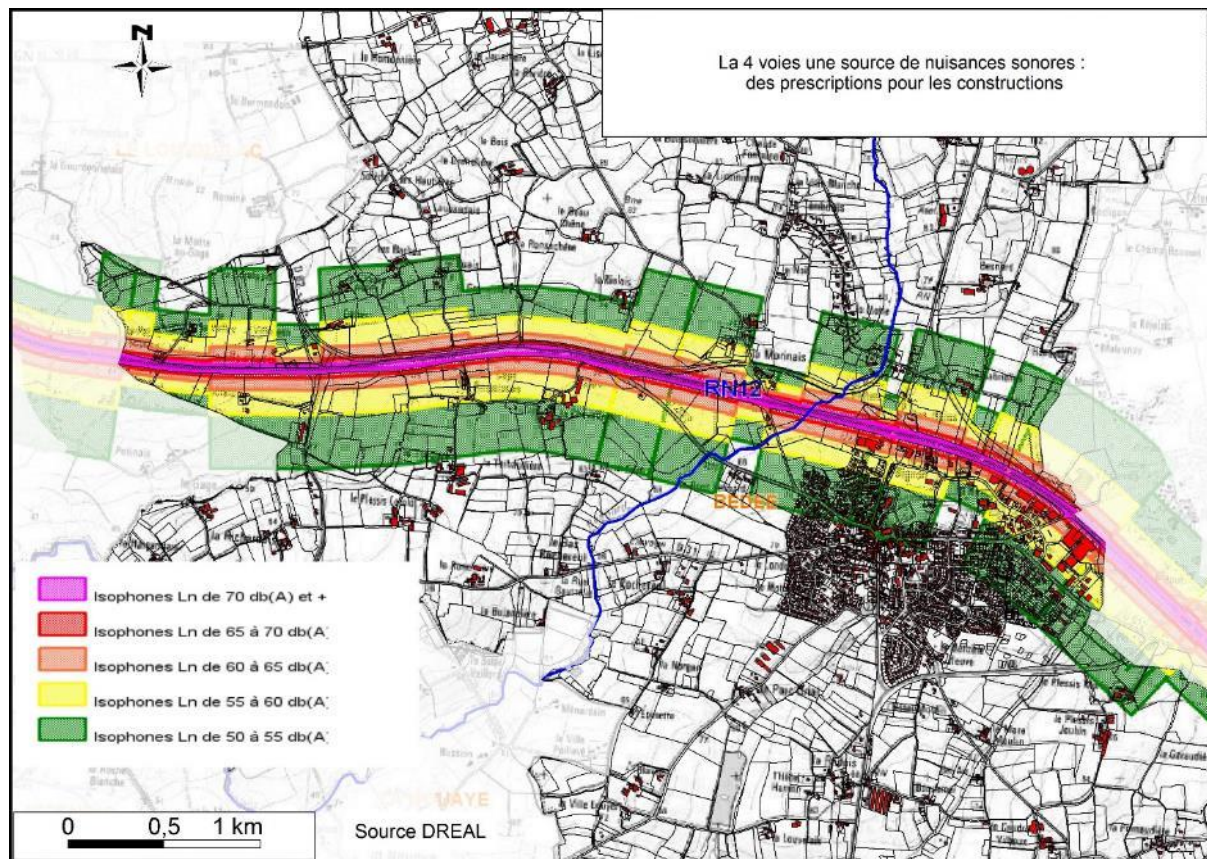
4.5.1.5 LES SOLS POLLUES

- **Basol** : il n'y a pas sur Bédée de sols pollués nécessitant l'intervention des pouvoirs publics.
- **Basias** : la carte ci-après reproduit les sites susceptibles d'être pollués de la base de données Basias. Sur ces sites une recherche de sols pollués sera faite en cas de réaménagement. (Signalons que la fiabilité de cette base est moyenne).



4.5.2 Nuisances sonores

Les principales nuisances sonores sont générées par les voies de circulation, en particulier la RN 12 (cf. carte suivante). Selon le diagnostic réalisé dans le cadre du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement d'Ille-et-Vilaine une douzaine d'habitations étaient soumises à des dépassements des valeurs limites de jour Lden 68 dB(A) et/ou de nuit Lden 62 dB(A).



Par ailleurs, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre d'Ille-et-Vilaine a fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Ces infrastructures sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

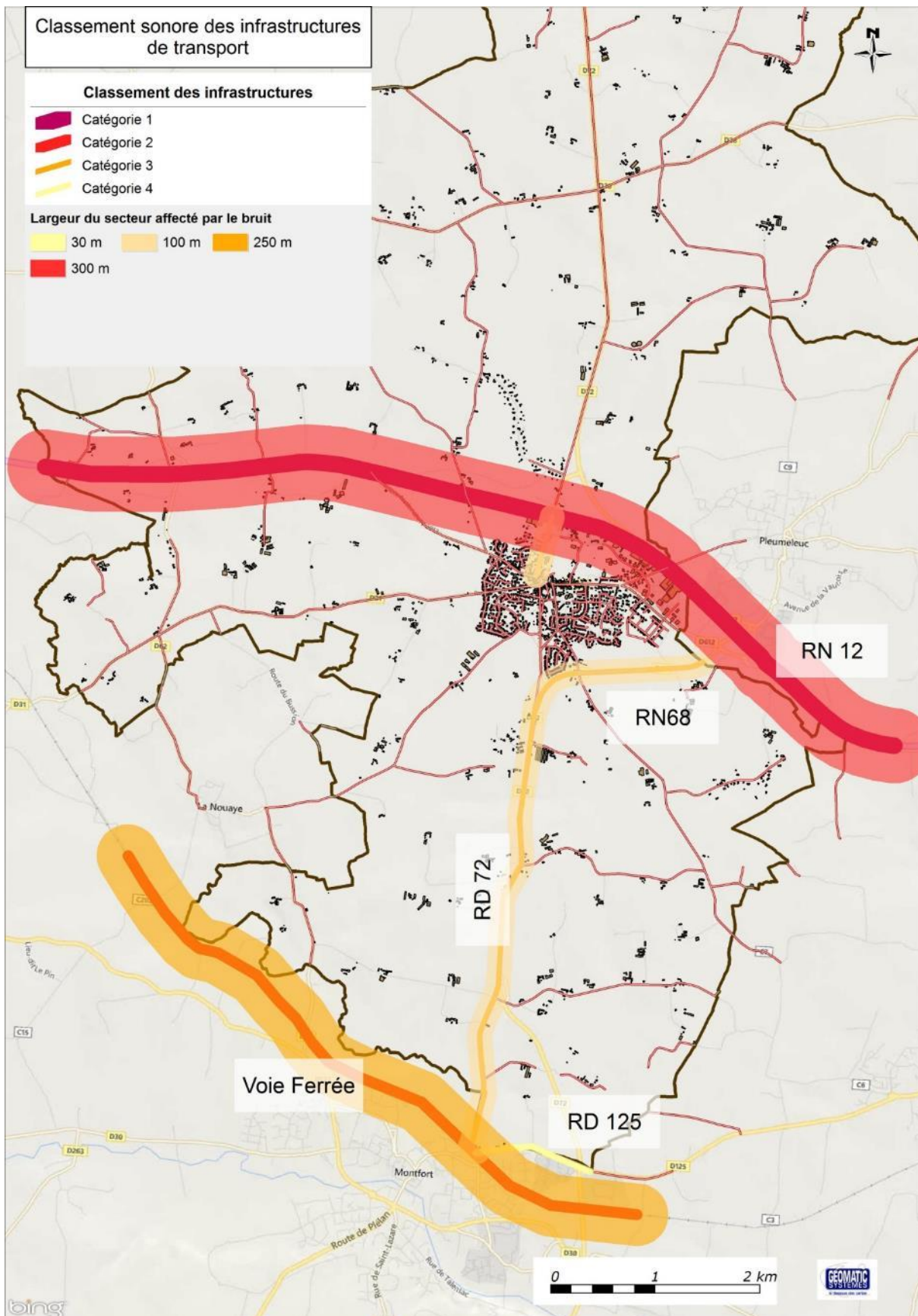
Sont classées les routes et rues écoulant plus de 5 000 véhicules/jours, les voies de chemins de fer interurbaines de plus de 5 trains par jour, les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour, les lignes de transports en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour. Le classement doit permettre une protection durable des futurs riverains à partir d'évaluation de trafic établie à l'horizon de 20 ans. Une zone d'incidences avec une largeur maximum est considérée de part et d'autre de chaque infrastructure classée. Elle correspond aux secteurs affectés par le bruit :

Catégorie 1 : 300 m Catégorie 2 : 250 m Catégorie 3 : 100 m Catégorie 4 : 30 m Catégorie 5 : 10 m

Ce classement se traduit par l'application de normes d'isolation acoustique des bâtiments, sur la largeur indiquée ci-dessus à compter de la chaussée extérieure ; seuls sont concernés par cette mesure les bâtiments d'habitations, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Sur Bédée :

- la RN 12 est classée en catégorie 1, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300 m.
- La voie ferrée, classées en catégorie 2, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 250 m.
- Les portions des RD 68-72 sont classées en catégorie 3, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 100 m.
- Une portion de la RD 125 est classée en catégorie 4, la largeur affectée est de 30 m.



4.6 LE PAYSAGE

4.6.1 Le contexte paysager

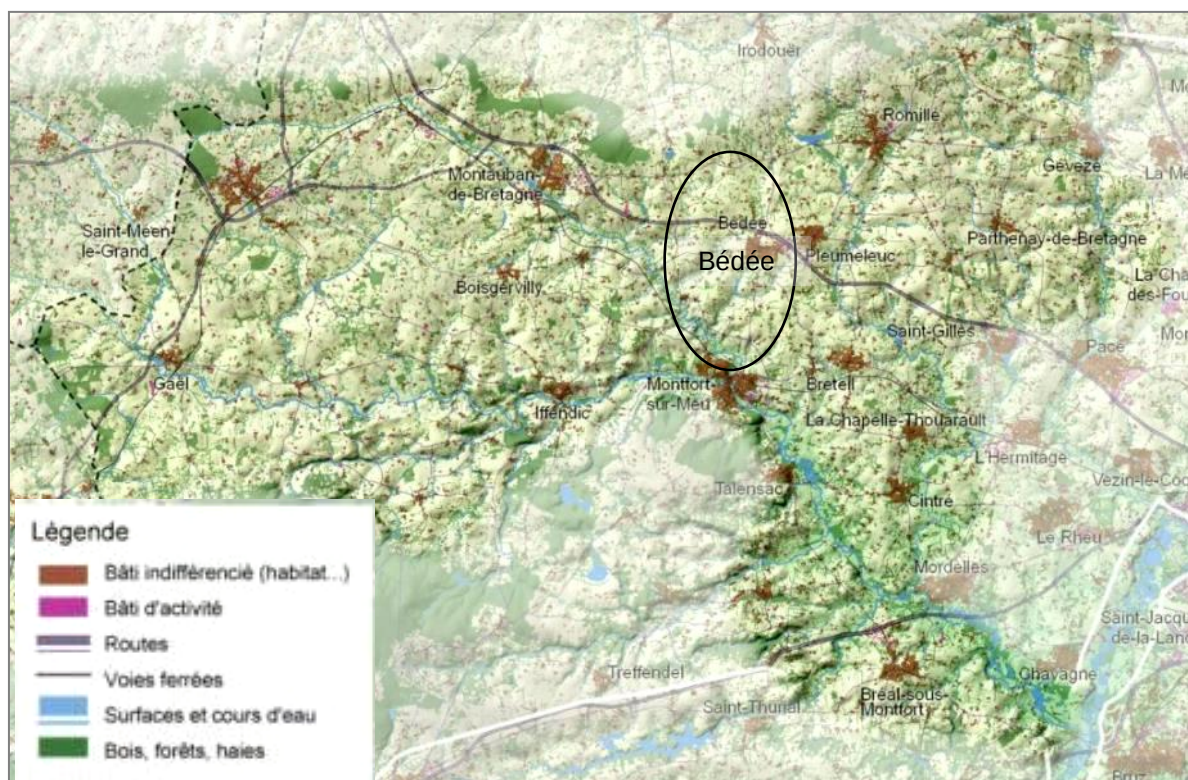
A l'échelle de la Bretagne, la Commune de Bédée appartient à la grande famille des paysages cultivés à ragosses.



D'après *l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine* la Commune de Bédée est située dans l'unité de paysage Plaines du Meu et de la Flume.

Cette entité paysagère est une vaste plaine agricole qui offre des vues lointaines sur le paysage et est animée par de multiples petits vallons boisés qui révèlent la présence d'un réseau hydrographique ramifié.

Entité paysagère Plaines du Meu et de la Flume (Extrait de l'Atlas des paysages d'Ille et Vilaine)



La Commune de Bédée ne présente pas des paysages particuliers, des paysages emblématiques du département mais des paysages du quotidien, des paysages plus ordinaires, de paysages identitaires.

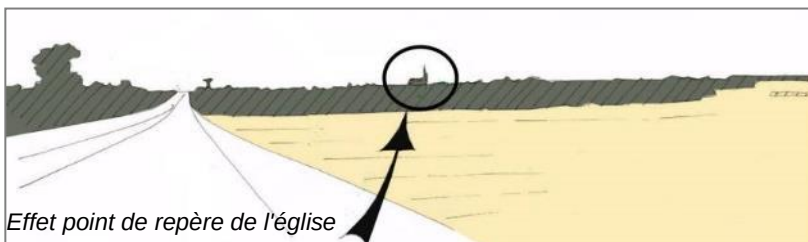
4.6.2 Perception du paysage communal

Bédée est une des nombreuses communes bretonnes traversée par la RN 12. Le long de cette voie, les communes se succèdent sans que l'on puisse les identifier.

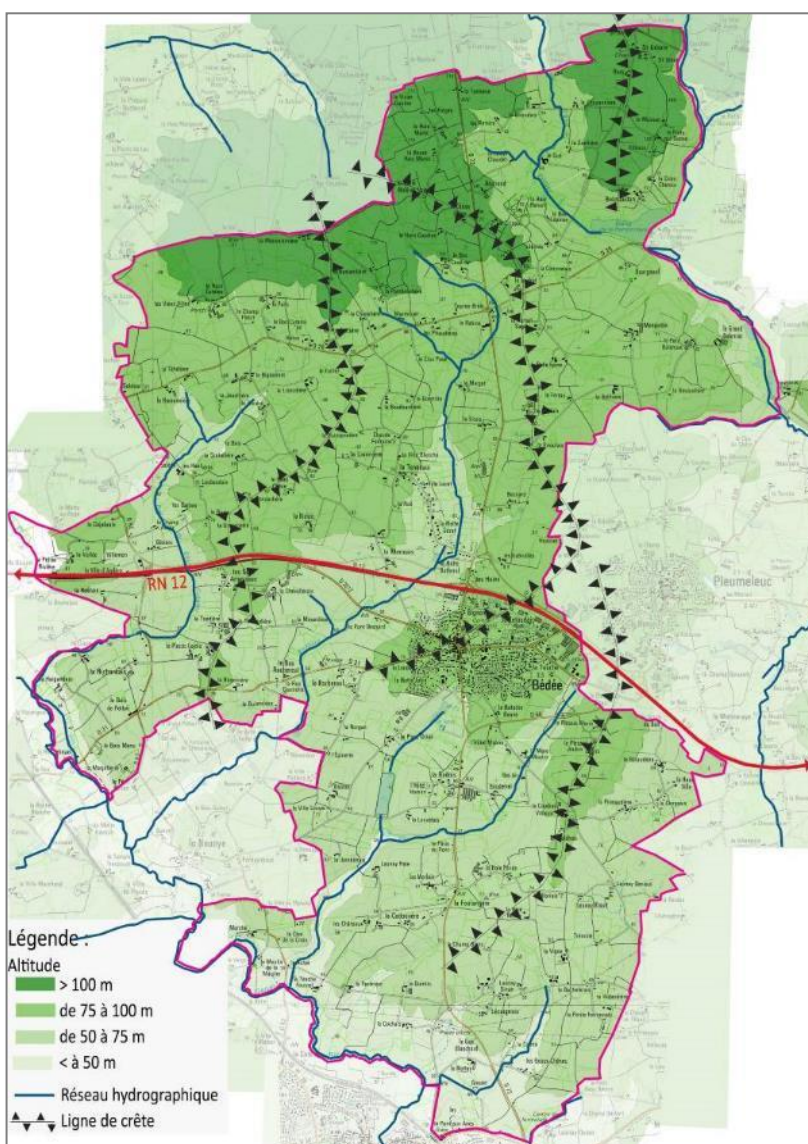
En direction de Brest, Bédée nous offre le visage de tant d'autres communes traversées par la RN 12, celle peu valorisante d'une zone d'activités.

Par contre, en direction de Rennes, le regard des automobilistes découvre la silhouette urbaine d'où émerge l'église. Elle joue l'effet de point de repère et permet d'identifier la Commune.

Vue sur la ville de Bédée depuis la RN 12 en direction de Rennes



Le relief de la Commune est composé d'une succession de vallons et de plateaux. Depuis les points hauts, les ondulations amples du relief nous offrent de nombreux points de vue sur le grand paysage et nous permettent d'en comprendre les composantes.



Représentation schématique de la topographie (Fond : carte IGN au 1/25000)

Vue d'ensemble sur le bocage (vue prise depuis la voie communale à l'Est du lieu-dit la Chouannière, altitude 111 m)



Vue d'ensemble sur le bocage, présence de la RN 12 (vue prise depuis la RD 31 entre les lieux-dits le Bois Pellan et la Roncinière, altitude 73 m)



Au détour d'un chemin, d'une route, dans la fenêtre d'une haie, la silhouette imposante de l'église s'impose à notre regard. Elle joue ainsi le rôle de point de repère, de point d'appel.

Effet point d'appel de l'église (vue prise depuis la voie communale au niveau du lieu-dit le Beau Chêne, altitude 93 m)

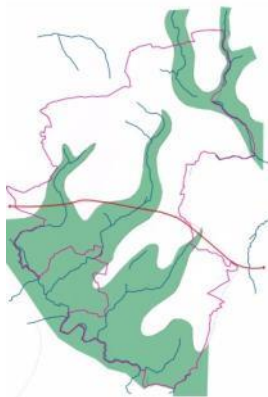


4.6.3 Le paysage communal

4.6.3.1 DES PAYSAGES CONTRASTES

Bédée présente un paysage de bocage façonné par l'agriculture. Il est composé de vastes espaces cultivés et de pâtures. Il présente deux grandes entités, les vallées et le plateau cultivé, auxquelles se superposent la RN 12 et les secteurs urbanisés.

Les vallées



Le territoire communal est irrigué par de nombreux ruisseaux affluents des rivières le Garun et la Vaunoise. Ces ruisseaux ont façonné des vallées larges peu encaissées toutes orientées suivant un axe Nord/Sud.

Les vallées présentent un paysage fermé où le regard est épaulé par les boisements et les haies bocagères. Ces espaces à échelle humaine semblent être préservés de la pression humaine.

Deux vallées, grâce à la présence de plans d'eau possèdent une ambiance particulière : la vallée du Bois Rouget avec l'étang du château de la Perronnaye, et la vallée du Chauchix avec l'étang du Blavon. Située à proximité du cœur de la commune, la vallée du Chauchix est aménagée en zone de loisirs et de détente.

Le plateau cultivé



Le plateau présente un paysage façonné par l'agriculture intensive. C'est un paysage de bocage où de vastes ilots cultivés succèdent à des pâtures cadrées de haies.

L'ouverture du paysage permet à l'œil de découvrir largement le paysage environnant. Ce paysage se découvre par fragments en fonction de la densité de la trame paysagère.

Construite dans les années 70, la RN 12 et les opérations de remembrement associées ont modifié ponctuellement l'organisation spatiale du territoire communal. Aujourd'hui encore, de part et d'autre de la voie express, la trame bocagère est très altérée et les délaissés routiers toujours visibles.

4.6.3.2 LE BOCAGE IDENTITAIRE

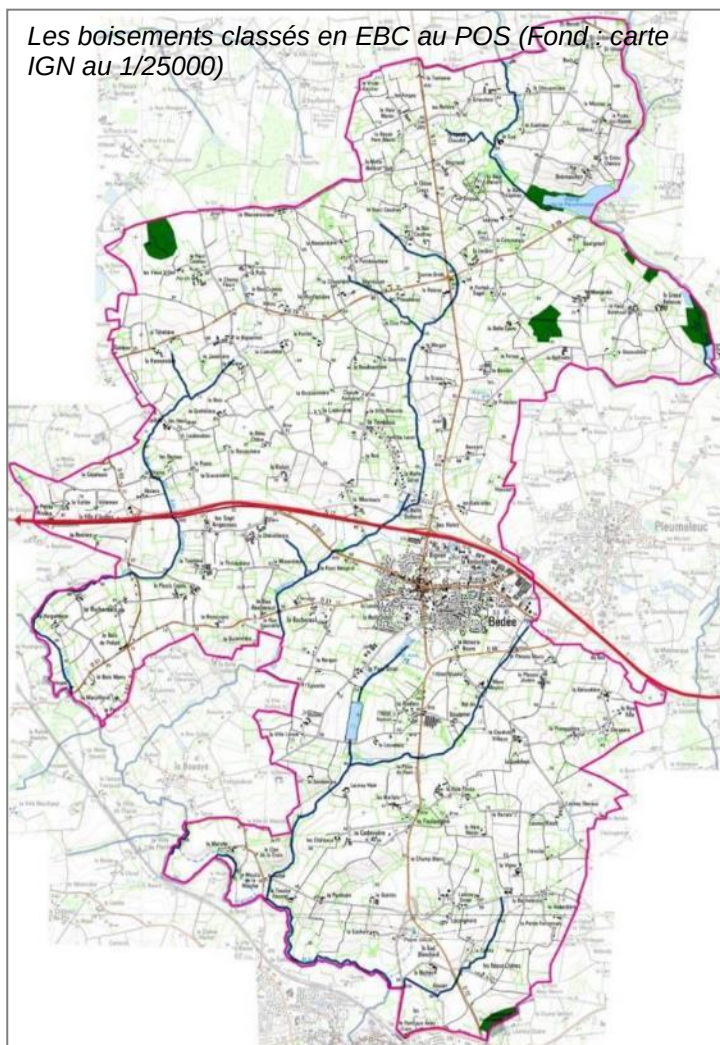
La végétation arborée est présente sur le territoire communal essentiellement sous forme de boisements et dans les haies bocagères.

Les bois

Les boisements sont peu nombreux et peu étendus. Dans le POS, la plupart des boisements sont classés en EBC :

- Les Vieux Villes,
- Le bois de l'étang de Perronnaye,
- Montjardin,
- Boisement de Balensac le long du ruisseau de la Perronnaye,
- Launay Quéro, situé au sud de la commune.

Ces boisements ont peu évolué. Seul celui de l'étang de la Perronnaye s'est étendu le long du ruisseau.



Le bocage

Le bocage est une structure végétale identitaire de l'Ouest de la France. A ce titre, les documents d'urbanisme doivent leur accorder une attention particulière.

Sur la Commune de Bédée, les haies bocagères sont composées essentiellement de la strate arborée, des chênes pédonculés menés en ragosses. Une grande partie des haies sont discontinues et constituées d'arbres adultes. Ces dernières années, de nouvelles haies composées d'une strate arbustive et d'une strate arborée ont été plantées, mais le renouvellement des haies existantes n'est aujourd'hui pas assuré.

Ragosses de chêne



Haie récemment plantée, strate arbustive et strate arborée



Evolution de la trame bocagère

Secteur de la Haie Pavée - Photographies aériennes (Source : Géoportail)
de 1948 de 2012



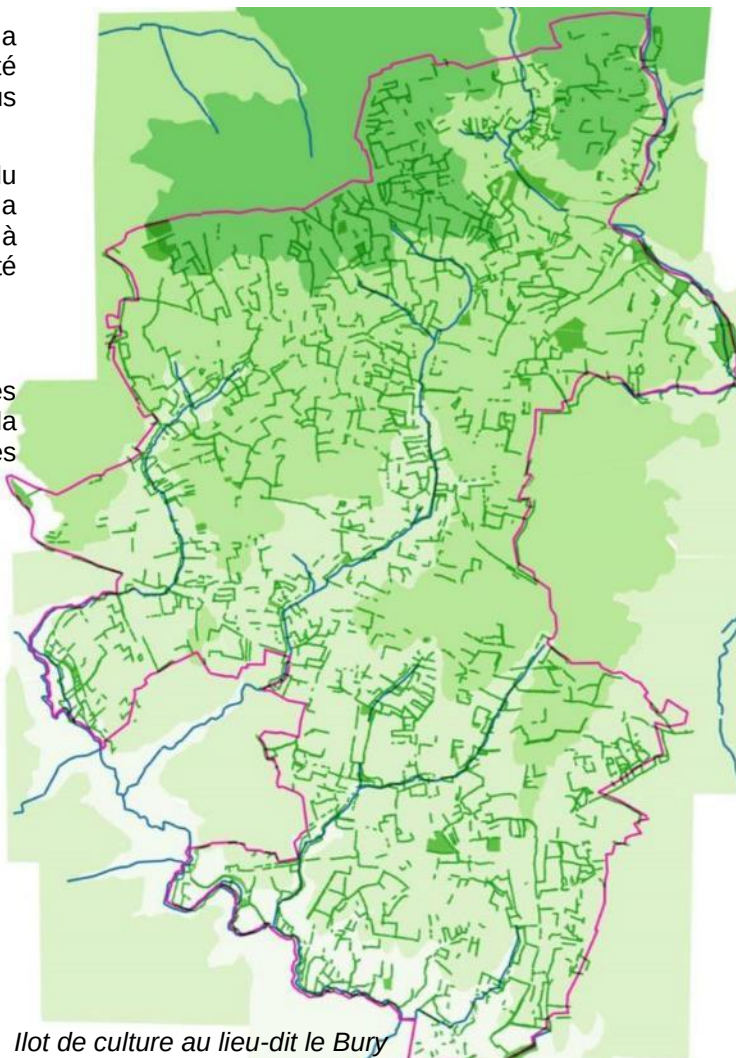
Haies existantes

Carte des haies et des boisements (réalisée à partir de la photographie aérienne)

Depuis les années 1950, la trame bocagère a été altérée. De nombreuses haies ont été détruites pour former des ilots de culture plus importants.

L'étude des photographies aériennes du 20^{ème} siècle, nous montre qu'il y avait sur la commune de nombreux vergers notamment à proximité des fermes. Aujourd'hui, la majorité des vergers a été arrachée.

La trame bocagère est très hétérogène. Les secteurs dépourvus de haies au centre de la commune correspondent aux espaces urbanisés et à la RN 12.



Vue sur un secteur bocager dense autour du lieu-dit le Bignonnet



Ilot de culture au lieu-dit le Bury



4.6.3.3 UNE CAMPAGNE HABITEE

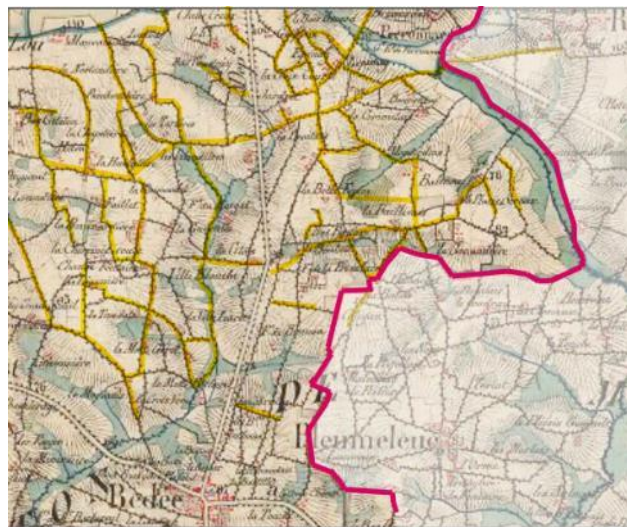
4.6.3.3.1 LES CHEMINS

La carte d'Etat-major de la Commune de Bédée, élaborée au 19^{ème} siècle, nous montre la multitude de chemins qui existait à l'époque dans la campagne (trait noir).

De nombreux chemins ont été conservés (traits jaunes) et sont toujours praticables. La plupart sont des chemins creux bordés de haies. Ces chemins représentent une véritable richesse pour la commune.

Leur pérennité dans une telle proportion est surprenante dans un secteur cultivé de façon intensive.

Carte d'Etat-major (Source : Géoportail)



La présence des chemins est à noter aussi bien en campagne que dans l'espace urbanisé.



Carte des chemins balisés (Fond : carte IGN au 1/25 000)



4.6.3.3.2 LE BATI DISPERSE

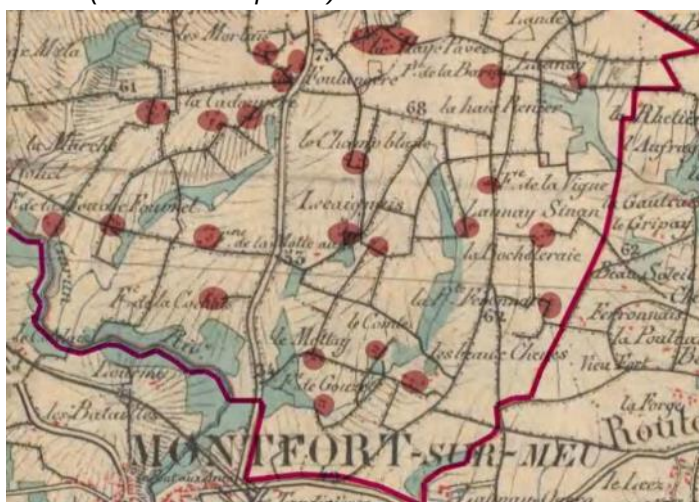
Les campagnes bocagères sont des espaces habités. De nombreux hameaux sont dispersés sur l'ensemble du territoire. La plupart des hameaux sont formés de quelques maisons regroupées autour d'une ferme, sans véritable structure urbaine.

Depuis le 19^{ème} siècle, le nombre des hameaux a peu évolué. Seuls quelques-uns se sont étendus par une urbanisation linéaire (La Primaudière, Le Radois, La Motte Botherel).

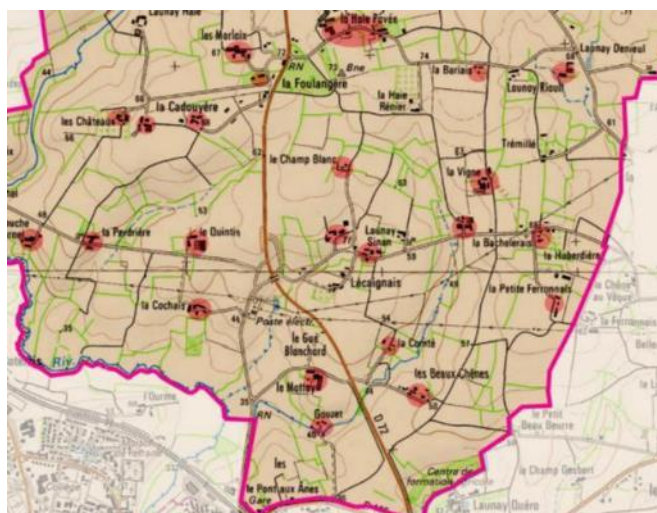
Dispersion des hameaux

Au 19^{ème} s (Fond : carte d'Etat-major)

(Source : Géoportail)



Aujourd'hui (fond carte IGN au 1/25 000)



Hameaux toujours existants

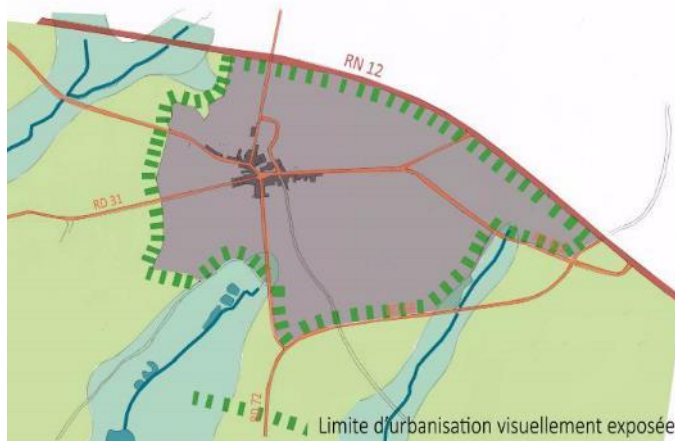
Les anciens hameaux s'inscrivent discrètement dans le paysage communal. Par contre, les extensions récentes (rupture d'échelle, choix des couleurs, brillance des matériaux) sont très présentes dans le paysage. Leur présence visuelle altère la lecture et l'identité du paysage.



4.6.3.3.3 UN POLE URBAIN A LA CROISEE DES CHEMINS

Perception

La Ville de Bédée est située sur une ligne de crête. A l'échelle du grand paysage, cette implantation l'expose de toute part aux vues lointaines, l'église nous rappelant sans cesse sa présence.



La Ville de Bédée s'est développée de façon concentrique au carrefour de deux grands axes de circulation : l'ancienne route nationale Paris/Brest et la route départementale Dinan/Redon.

Au nord, la réalisation de la voie express a limité le développement urbain.

Le dessin du réseau routier expose au regard les limites urbaines dans toute l'épaisseur du tissu bâti.

Le cœur de Bédée au 19^{ème} siècle (Extrait de la carte d'Etat-major - Source : Géoportail)



L'église nous rappelle la présence du cœur de la Commune au-delà des bâtiments d'activité



La limite d'urbanisation depuis la RD 31



Sans transition arborée, les franges urbaines s'exposent brutalement au regard du visiteur.

Le cœur de Bédée présente deux facettes :

- celle du village étape qui correspond au cœur historique de la Commune, qui possède une structure urbaine lisible, identifiable, qui renvoie une image valorisante,
- et une facette difficilement qualifiable car elle concerne un secteur aujourd'hui peu qualitatif mais représentant des enjeux de développement très importants, situé entre le bâti bordant la rue de Rennes et la voie express.

Le centre historique, l'image du village étape



Les arrières, secteur en devenir



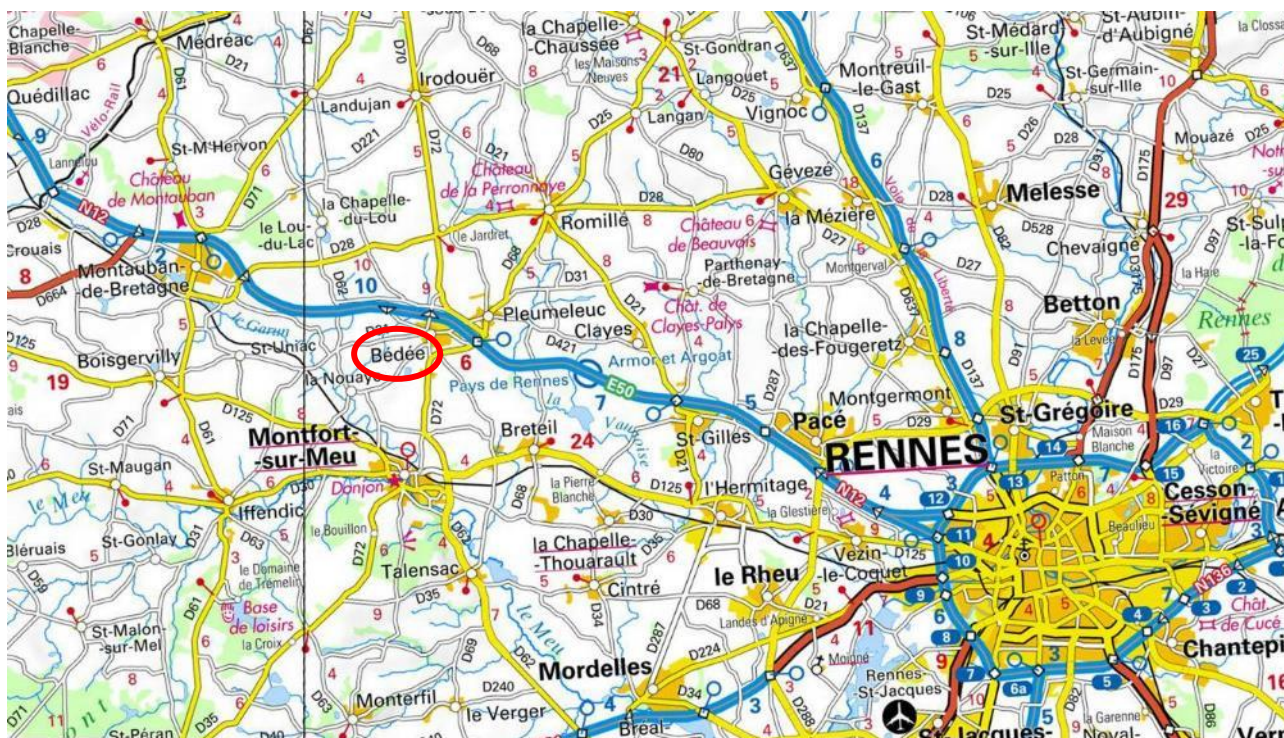
Les espaces publics

Entrée Ouest par la RD 31



4.7 URBANISME

La commune de Bédée est située à environ 20 kilomètres à l'ouest de Rennes. Bédée s'étend sur environ 3 950 hectares et regroupait au 1^{er} janvier 2015, 4 097 habitants.



Source : Géoportail – Carte IGN

Elle appartient à la Communauté de Commune du Pays de Montfort dénommée « Montfort Communauté » et fait également partie du Pays de Brocéliande.

4.7.1 Evolution de Bédée

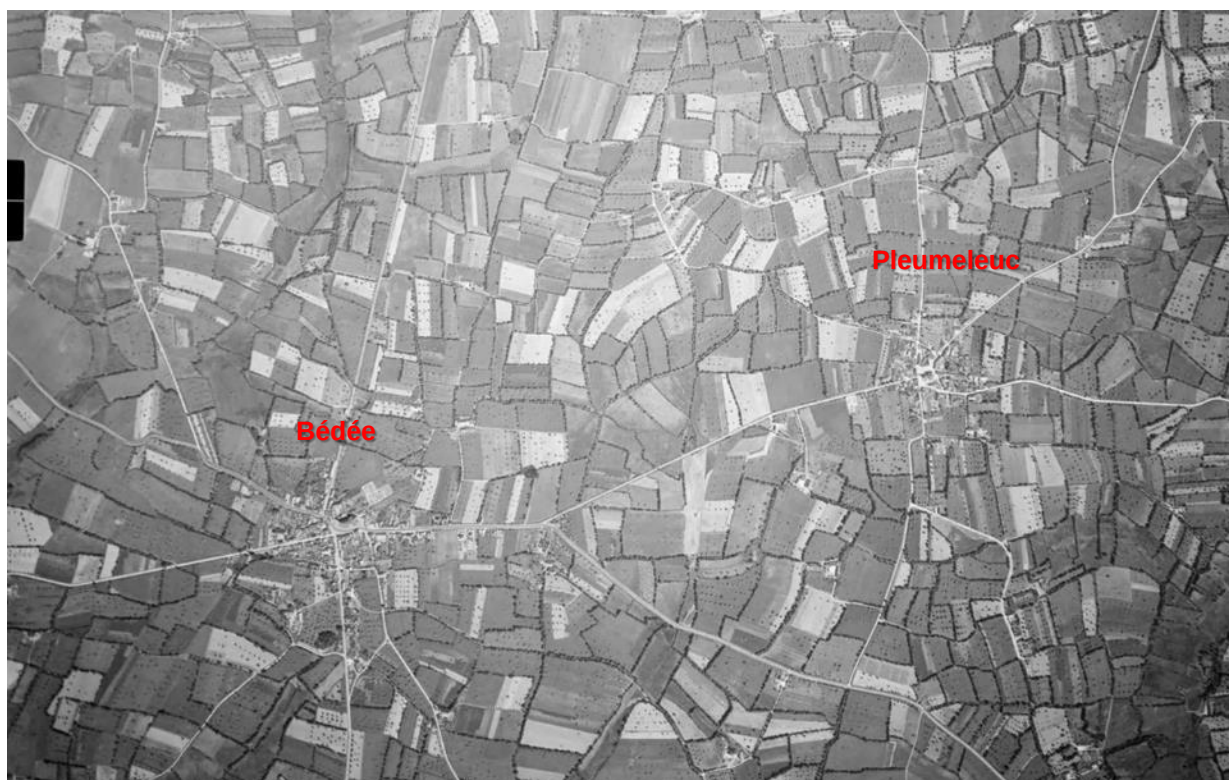
En comparant deux photographies aériennes, l'une de 1952, l'autre de 2014, on peut voir la transformation du territoire sur la partie agglomérée de Bédée.

En 1952, Bédée et Pleumeleuc sont deux villages proches mais parfaitement distincts, dans un contexte rural composé de champs avec de nombreux vergers, bordés de haies bocagères, et parcouru de chemins ruraux.

Depuis, le territoire s'est aménagé avec le développement de l'urbanisation et des infrastructures :

- la construction de la RN 12,
- le développement de lotissements et ZAC,
- la création du complexe sportif,
- le confortement du centre-ville,
- la déviation de la RD 68 / 72 vers Montfort-sur-Meu et vers Irodouër,
- la voie entre la Motte Botherel et la Morinais,
- l'installation de la station d'épuration et ses agrandissements,
- le renforcement du niveau d'équipements,
- la suppression de certaines haies et la quasi disparition des vergers.

Le fait le plus marquant dans cette évolution, est le rapprochement entre Bédée et Pleumeleuc qui ne forment plus qu'une entité urbaine. Cette évolution s'accompagne d'un changement d'échelle de territoire. On passe progressivement du statut de village, à celui de bourg, pour devenir progressivement une petite ville. Aujourd'hui, les deux entités urbaines de Bédée et Pleumeleuc cohabitent ; une cohérence territoriale commune est amorcée avec la création du Parc d'Activités (PA) communautaire le Meslier / les Gabrielles à cheval sur les deux communes.



Source : Géoportail – Photo aérienne de 1952



Source : Géoportail – Photo aérienne de 2014

4.7.2 Composition du territoire, limites naturelles et physiques

4.7.2.1 COMPOSITION DU TERRITOIRE

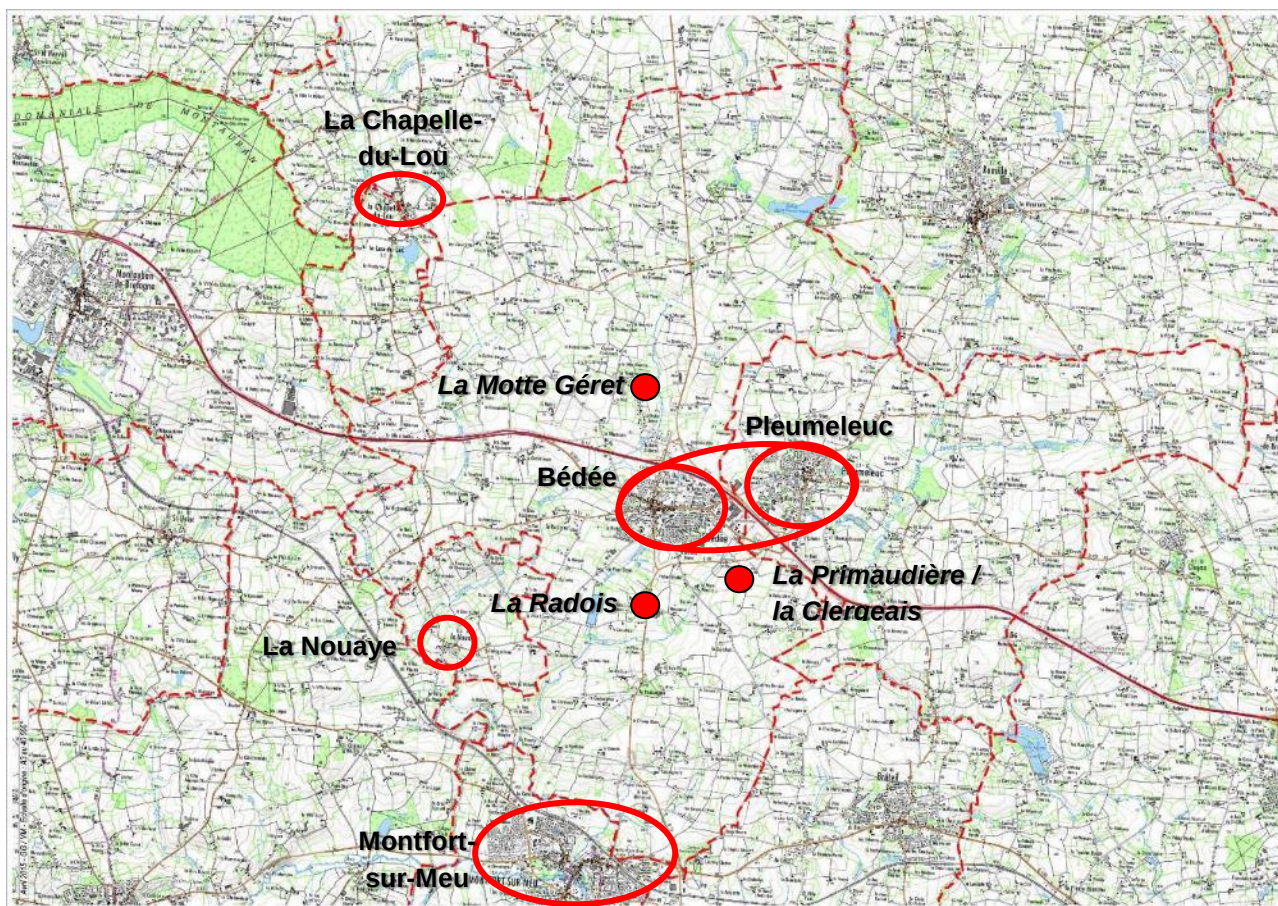
La commune de Bédée occupe un vaste territoire (environ 3 950 ha) majoritairement rural avec quelques entités naturelles : bois, cours d'eau, étangs, bocage.

Sur le plan urbain, on distingue :

- la ville de Bédée,
- une urbanisation diffuse à la Motte Gêret,
- deux hameaux (la Primaudière / la Clergeais, la Radois),
- de nombreuses constructions isolées, bien réparties sur l'ensemble du territoire.

Il faut également noter la présence de pôles urbains à la frontière du territoire :

- Pleumeleuc, dont l'urbanisation est rattachée à celle de Bédée,
- Montfort-sur-Meu, dont les potentialités de développement nord autour de la gare se trouvent sur Bédée,
- la Chapelle-du-Lou, dont les possibilités de développement ne dépendent pas directement de Bédée mais de la Chapelle du Lou-du-Lac pour sa partie sud,
- la Nouaye dont l'agglomération est également détachée du territoire de Bédée, bien que proche.



Source : Géoportail – Carte IGN

La RN 12 relie la commune aux grands pôles régionaux et dessert directement la ville de Bédée.

4.7.2.2 LIMITES NATURELLES ET COUPURES PHYSIQUES

A l'échelle de la ville de Bédée, on peut noter plusieurs limites au développement urbain.

Tout d'abord, il existe une frontière administrative à l'est (commune de Pleumeleuc).

Des coupures physiques sont également présentes, supports de trafics importants :

- au nord, la RN 12 aménagée en 2x2 voies,
- au sud / est, la RD 68 / 72 en direction de Montfort-sur-Meu.

Enfin, notons que plusieurs limites naturelles sont situées à proximité ou même dans la ville de Bédée :

- à l'ouest, le ruisseau du Pont-Besnard,
- au sud, le ruisseau du Chauchix qui tend de plus en plus à jouer un rôle urbain dans sa partie proche de la ville,
- à l'est, le ruisseau du Pont-aux-Chèvres, rattrapé par l'urbanisation dans le cadre de la ZAC du Pont-aux-Chèvres.



Source : Géoportail – Carte IGN

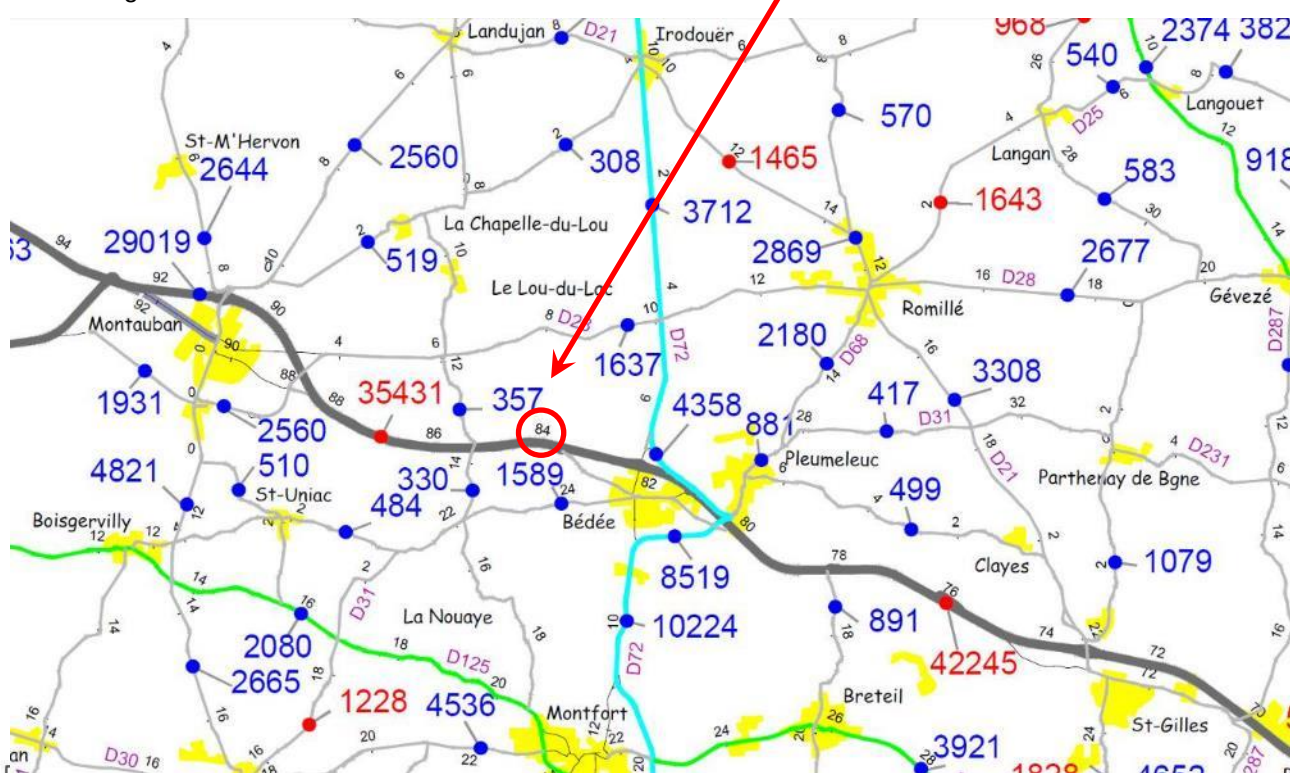
Ces facteurs seront à prendre en compte pour définir les secteurs de développement de la ville de Bédée.

4.7.3 Fonctionnement

La RN 12, mise aux normes autoroutières, relie la commune aux grands pôles régionaux : Rennes, Saint-Brieuc, Brest... Elle en constitue la porte d'accès principale, d'autant que la ville est directement desservie par la nationale. La ville de Bédée en a d'ailleurs tiré parti en développant le label de « Village étape ». Lors de sa conception, le tracé de la nationale en 2x2 voies évite les centres de Bédée et de Pleumeleuc, et passe entre ces deux entités urbaines, créant un effet de coupure. On note 3 franchissements : un à l'ouest en secteur rural par la RD 62, un réservé aux piétons / vélos entre la ville de Bédée et la Morinais, et un au nord de la ville associé à deux bretelles de raccordement à la RN par le nord. Ajoutons que



le principal franchissement se trouve à proximité, sur Pleumeleuc, en lien avec l'échangeur complet de la Croix au Bail mais qui arrive à saturation aux heures de pointe, et une aire de covoiturage. Les autres bretelles de raccordement à la nationale pourraient offrir une réelle alternative si elles étaient mieux aménagées, notamment sur la rue de Dinan. Compte-tenu des différents accès à la nationale, celle-ci peut jouer dans certains cas le rôle de voie de contournement de la ville de Bédée. Notons la présence d'une zone accidentogène au PR 84+100 sens droit.



TRAFIC MOYEN JOURNALIER EN 2013 :

3108 Trafic compté en 2013

3108 Trafic estimé

Réseau national

Réseau départemental :

Catégorie A

Catégorie B

Catégorie C

Catégorie D

Contacts :

- Routes nationales: Etat, Direction Interdépartementale des Routes Ouest- cs 63108-35031 Rennes cedex; pit.se.diro@developpement-durable.gouv.fr

- Routes départementales : Direction de la Gestion des Routes Départementales - cs 24218- 35042 - Rennes cedex ; com.construction@cg35.fr

août 2014

Selon les données de la station de comptage permanente située à Bédée, le trafic moyen journalier annuel sur la nationale est passé de 34 374 véhicules en 2010 à 35 454 véhicules en 2013. La part de poids lourds était de 13,6% sur ce tronçon en 2013.

En complément de cette infrastructure majeure, on retrouve un réseau de **voies départementales** qui dessert le territoire ; la plupart des voies convergent vers le centre-ville de Bédée créant aux heures de pointe des encombrements notamment lié au flux entre Iffendic et la nationale.

La RD 72, axe nord / sud, rejoint Irodouër à Montfort-sur-Meu en passant par Bédée. Cette voie a fait l'objet d'une déviation (RD 72 / 68) permettant d'éviter le passage obligé par le centre-ville de Bédée, constituant aussi une voie de contournement. De ce fait, des délaissés ont été créés entre la RN 12 et la RD 72. Cette départementale supporte un trafic important entre l'échangeur de Pleumeleuc et Montfort-sur-Meu, trafic qui devrait s'accroître dans le cadre du projet de déviation entre Talensac et Montfort-sur-Meu. Les raccordements entre la RD 72 et les voies rurales sont actuellement compliqués (importance du trafic et vitesse des véhicules). Avec l'augmentation prévisible du trafic, cette problématique devrait s'accroître dans les années à venir. Cela touche en particulier le carrefour en sortie sud de la ville de Bédée entre la voie communale n°8 (la Métairie neuve) et la départementale. Les vélos sont les plus impactés par cette évolution. Notons cependant qu'il existe aujourd'hui deux franchissements de la départementale par les liaisons douces, et un franchissement carrossable par pont ou tunnel assurant une circulation sécurisée.

La RD 31 en provenance d'Iffendic passe par le centre-ville de Bédée pour rejoindre la nationale, ce qui contribue à saturer le centre aux heures de pointe.

La RD 28 franchit le nord de la commune et relie Montauban-de-Bretagne à Romillé.

Les RD 612 et RD 2 012 forment le lien est / ouest entre la nationale et le centre de Bédée.

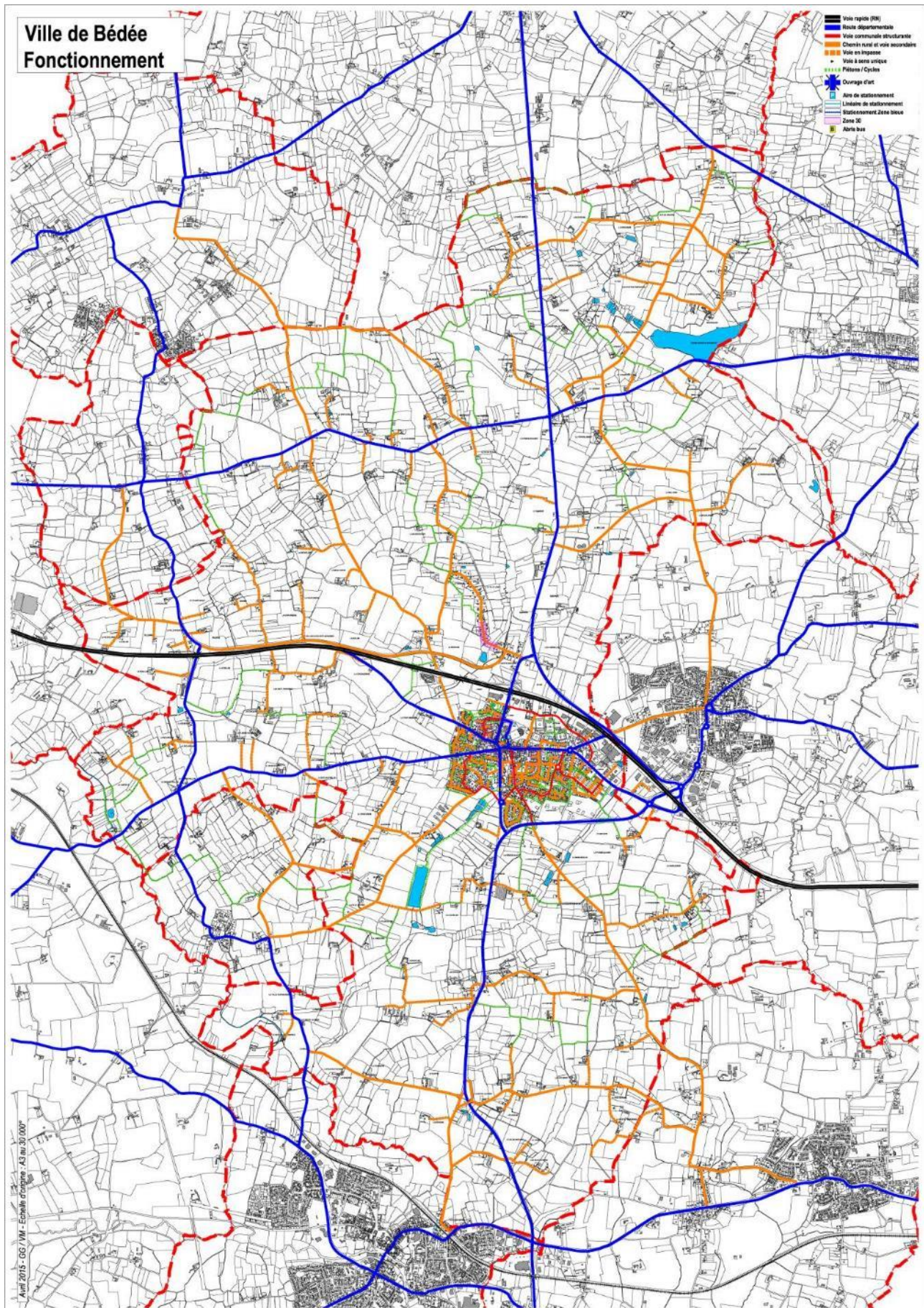
Un réseau important de **voies communales** et de **chemins ruraux** le plus souvent en impasse desservent les nombreuses constructions isolées réparties sur l'ensemble du territoire rural.

Des liaisons douces assurent la jonction entre ces impasses. Plusieurs circuits de promenades intercommunaux bien balisés sont présents sur le territoire.

Bien que ne se situant pas sur le territoire de Bédée, notons la présence immédiatement au sud de la commune de **la gare** de Montfort-sur-Meu qui permet de rejoindre les villes de Rennes et de Saint-Brieuc.

Toujours en matière de transport en commun, un service de **bus** assure une liaison directe et indirecte entre Bédée et la ville de Rennes et dessert différents points sur Bédée dont le centre, le complexe sportif...

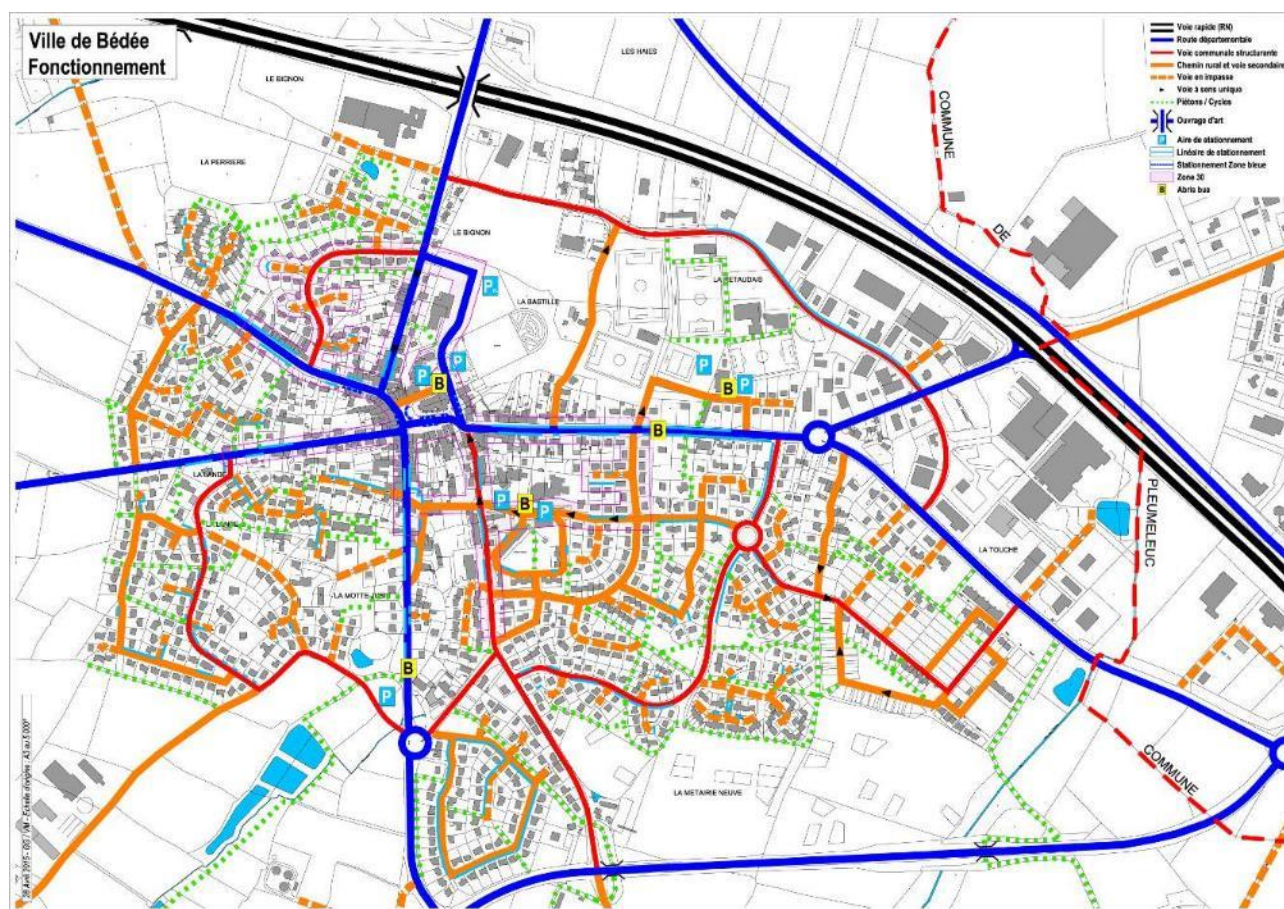




A l'échelle de la ville, la trame viaire est composée en étoile par 5 **entrées de ville** convergeant vers le centre. Les entrées de ville sont majoritairement bien aménagées. Seule la place du **vélo** n'est pas identifiée. Son repérage pourrait contribuer à faciliter son usage. Les **zones 30** sont le plus souvent associées aux entrées de ville, notamment aux abords du centre et des équipements. L'aménagement des voies incite l'automobiliste à ralentir. Les carrefours sont également traités ; **les accès** à la rue de la Bastille et au chemin de la Retaudais sont confidentiels.

Si des voies existantes peuvent jouer le rôle de **boulevards** contournant le centre-ville et desservant les différents quartiers entre eux, celles-ci sont peu identifiées. Il s'agit du boulevard pasteur / rue du Chauchix, du boulevard de la Lande / route de la Nouaye, de la rue de Provence, de la rue Châteaubriand, de la rue de la Retaudais / rue du Domaine / contour de la Touche... Une hiérarchisation clarifiée des voies à l'intérieur des quartiers permettrait de rendre cette lecture plus lisible.

Cette structure est complétée par des **voies de desserte** en impasse reliées entre elles par des **liaisons douces**.



Le stationnement répond globalement aux usages. On observe peu de stationnement « sauvage ». Suivant les quartiers d'habitation il existe ou non du stationnement public associé à la voirie.

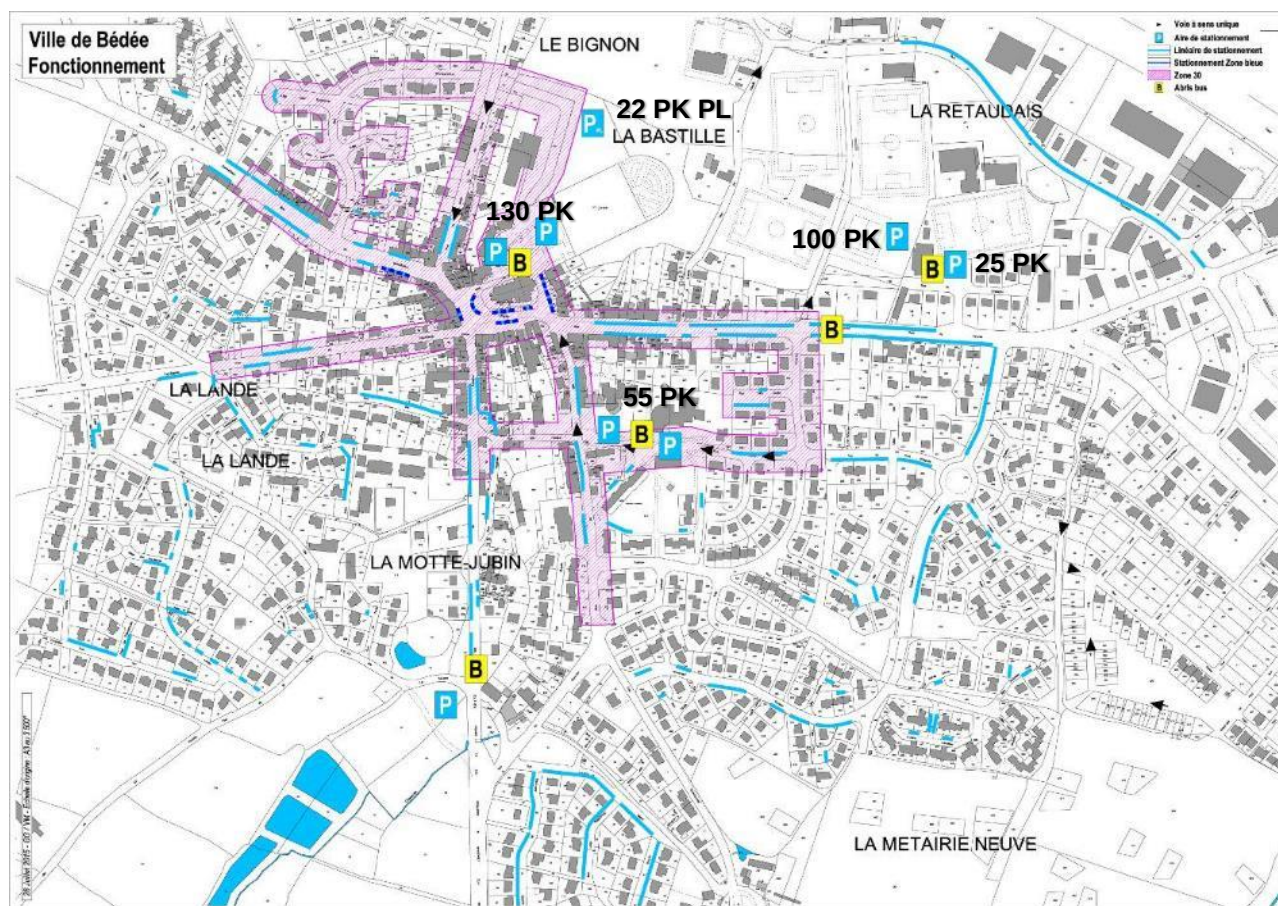
Quelques secteurs posent des difficultés, près des écoles et locaux périscolaires.

La dépose scolaire devant l'école privée pose des difficultés pour de ce qui est de l'entrée principale par la rue de Brocéliande, malgré un arrêt minute arrière (rue de Saint-Brieuc) qui permet de répartir le flux.

Rue Joseph Filaux, près des écoles publiques, des difficultés ponctuelles aux heures de pointe demeurent malgré une amélioration par un aménagement récent de la voie (mise à sens unique, aménagement de 55 places de stationnement). Le reste du temps, le stationnement répond aux besoins des différents équipements attenants (groupe scolaire, etc.).



Source : Google - Rue de Brocéliande



Sur le secteur de la Bastille proche du centre-ville, une vaste aire de stationnement permet d'accueillir 22 cars et poids-lourds servant notamment à la restauration le midi.

Si cette aire répond à un besoin fonctionnel, elle n'offre pas de qualité urbanistique, alors qu'elle se trouve sur un secteur stratégique, proche du centre-ville.



En complément, deux aires de stationnement place du lieutenant R. Louessard / place du Prieuré d'une capacité de 130 places ont un usage mixte répondant au besoin du centre-ville (commerces, équipements, services), de la bibliothèque, du cimetière, de l'église.

Les deux aires de stationnement cumulant plus de 120 places au sud du complexe sportif répondent à la fois aux besoins de ces équipements et de celui de la salle polyvalente.



Comme il a été souligné ci-dessus, la plupart des aires de stationnement ont une vocation mixte offrant un potentiel de mutualisation pour les habitations, commerces / services, équipements...



Autour de l'étang du Blavon sont aménagées deux aires de stationnement.

Parmi les quelques **voies à sens unique**, mentionnons la rue de Dinan, entrée de ville nord, où pour sortir, il faut emprunter la rue passant devant la supérette (Dia) ou la rue de Châteaubriand. Compte tenu de leur étroitesse, la rue de la Bastille, le chemin de la Retaudais, le chemin de la Touche et le nord de la rue de la Cité sont également à sens unique. Enfin, dans le cadre du développement de la ZAC du Pont-aux-Chèvres, il existe un sens unique dans le sens rue Anatole France / rue de la Rance.

En résumé, la ville est le résultat d'un tracé historique de voies en étoile débouchant sur le centre, et de l'urbanisation au coup par coup de secteurs d'habitation qui ont rarement permis de hiérarchiser les nouvelles voies afin de structurer la ville. Un réseau important de liaisons douces vient compléter cette organisation ; le repérage d'emprises dédiées aux vélos sur les entrées de ville et axes principaux renforcerait leur usage.

4.7.4 Polarités

A l'échelle de la commune, l'activité agricole est prédominante en terme de surface. Pour plus de détails, se reporter au chapitre traitant spécifiquement de ce domaine.

En dehors de l'activité agricole, on recense de nombreuses autres occupations dans le secteur rural :

- gîtes à la ferme,
- auberge, camping,
- produits à la ferme,
- cidrerie,
- vente de bois,
- paysagiste,
- casses automobiles,
- restaurant,
- dentiste,
- boucher,
- menuisier,
- plaquiste,
- électricien,
- mobilier textile,
- ...

Anciennement, il existait une activité de location de boxes au sud de la ville. Les hangars sont toujours présents.

En équipement, il existe une centrale électrique, la station d'épuration...

Sur le plan des loisirs, il y a :

- des jardins familiaux à la Motte Botherel,
- deux terrains de moto-cross, à la Radois et à l'ouest de la ville,
- l'étang du Blavon et son parcours piéton depuis la ville,
- Armor Loisir à la Mare Moulin,
- ...

et à proximité de la commune, des centres équestres à la Nouaye...



Cidrerie à la Haie-Renier



Restaurant à Tourne Bride



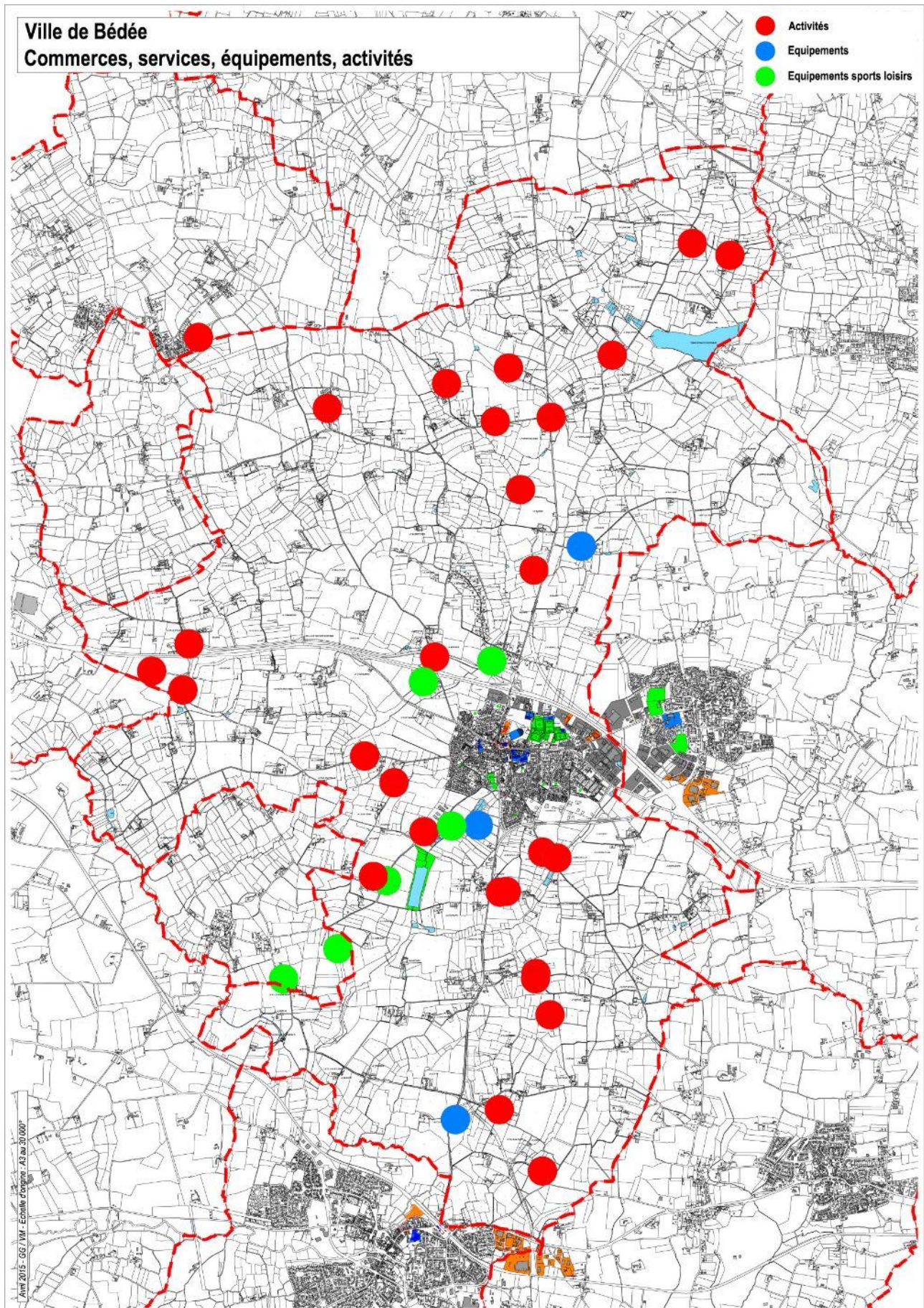
Anciens boxes au Radois



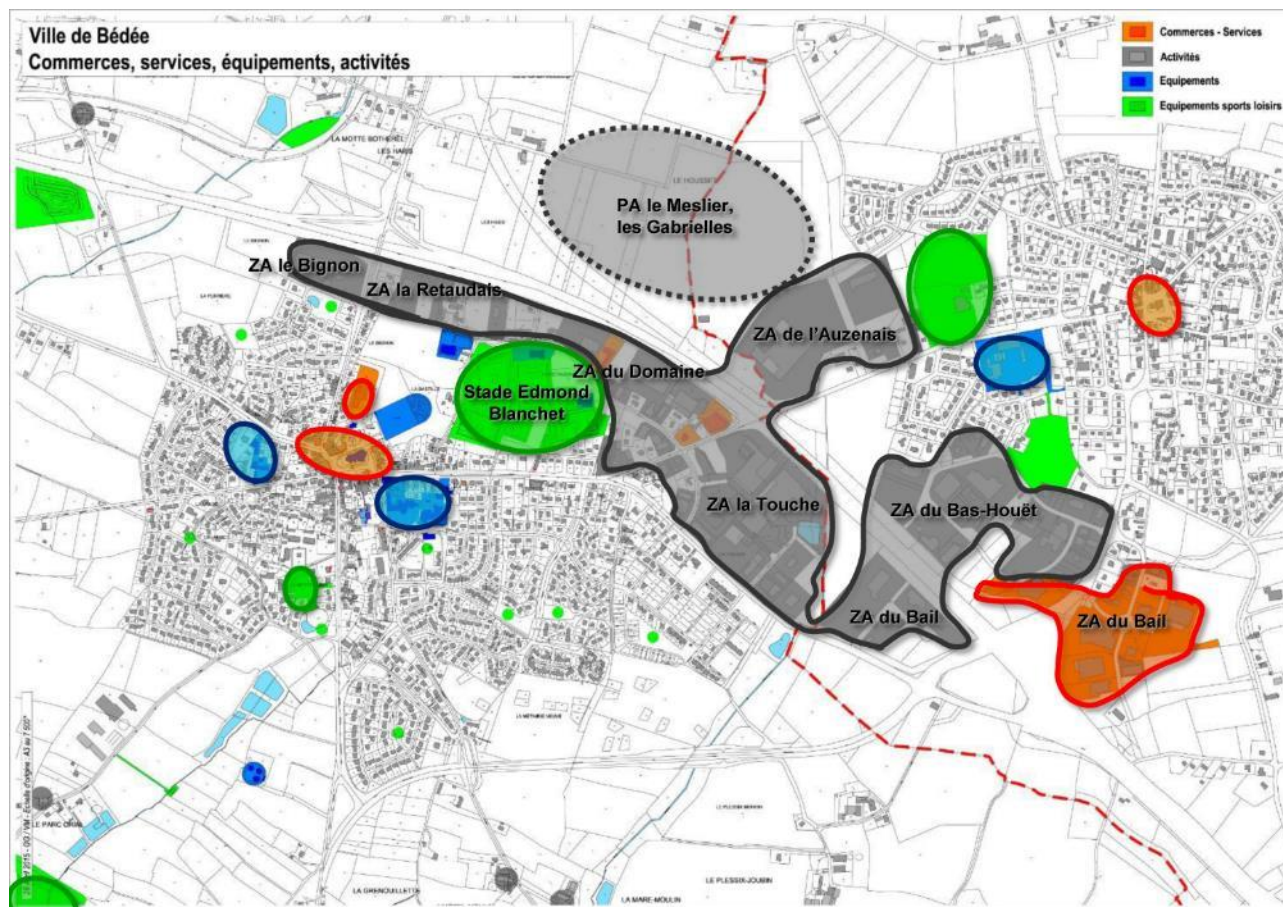
Les jardins familiaux à la Motte Botherel



L'étang du Blavon



Compte-tenu de la proximité entre Bédée et Pleumeleuc, il est apparu nécessaire d'avoir une approche regroupant ces deux entités urbaines, au moins pour la partie ayant une interface commune.



Il ressort de ce recensement l'organisation suivante :

Une succession de **Zones d'Activités (ZA)** s'est développée le long de la nationale formant une transition continue entre les secteurs d'habitat et la RN 12 génératrice de bruit. Cependant, plusieurs secteurs associent habitat et activités pouvant créer des difficultés de cohabitation : ZA la Retaudais, ZA du Domaine, ZA la Touche. Le nouveau Parc d'Activités (PA) communautaire le Meslier / les Gabrielles s'inscrit dans la continuité nord de la zone d'activités de l'Auzenais sur Pleumeleuc, et se développe sur les deux communes. Ce faisant, il renforce le rôle joué par les échangeurs de la nationale, et la voie de contournement (RD 72 en direction d'Irodouër).

A cette échelle, il est à noter la **zone commerciale** qui s'est développée en continuité des zones d'activités autour et à partir de l'échangeur de Pleumeleuc.



Vue depuis le pont franchissant la RN 12 montrant les Zones d'Activités

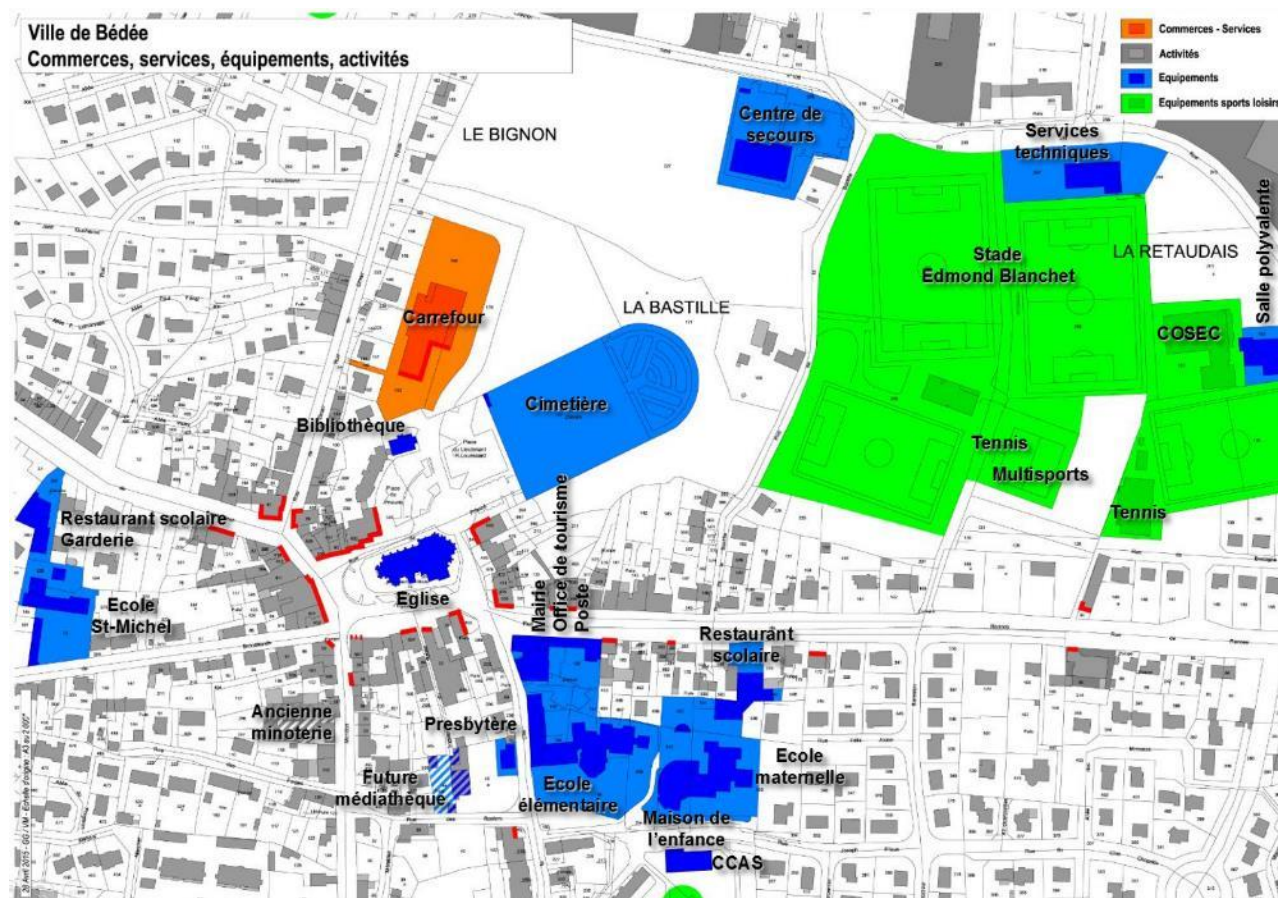


Les deux **centres** n'ont pas la même dynamique commerciale. Le centre de Pleumeleuc a peu d'enseignes et celles-ci sont dispersées. A l'inverse, Bédée dispose d'une véritable vie commerciale de proximité, articulée avec les espaces publics autour de l'église dans un tissu urbain traditionnel. Le linéaire commercial est continu et regroupé formant un ensemble cohérent. On note très peu de cellule commerciale à vendre. Il existe également un marché le samedi qui contribue à la dynamique commerciale.

Un peu à l'écart du centre-ville, une supérette (Dia) vient compléter cette offre sur le secteur de la Bastille. Ce bâtiment ne permet pas de structurer à lui seul l'espace urbain qui est très ouvert (nombreuses aires de stationnement, cimetière) ; il s'agit d'un secteur d'attente, en devenir.



Afin de sauvegarder le commerce de proximité, la commune a instaurée le 16 février 2015 un Droit de Prémption commercial comme outil de veille.



Rue de Montfort, il existe une **ancienne minoterie**. Sa localisation proche du centre-ville en fait un secteur stratégique en terme de renouvellement urbain.

Les équipements sont regroupés en trois principaux pôles.

Le premier pôle regroupe :

- la Mairie,
- le point Info tourisme,
- la poste,
- le nouveau restaurant scolaire,

Il vient conforter les commerces du centre-ville en développant un linéaire rue de Rennes.



La Mairie

Il se poursuit rue de la Cité et rue Joseph Filiaux avec :

- le presbytère,
- la maison de l'enfance,
- le groupe scolaire,
- la salle du centre social.

Ce pôle est proche du complexe sportif.



Ecole maternelle et élémentaire

Le deuxième pôle est un peu plus à l'écart du centre-ville et du complexe sportif. Il se développe en cœur d'îlot entre la rue de Saint-Brieuc et la rue de Brocéliande. Il accueille :

- un groupe scolaire,
- une garderie « satellite »,
- un restaurant scolaire « satellite ».



Restaurant scolaire / garderie

La bibliothèque n'est pas reliée aux autres équipements et se trouve dans des locaux exigus. Pour y remédier, le projet consiste à créer une médiathèque à la place de l'ancien restaurant scolaire rue des Rosiers. Cette nouvelle localisation situera la médiathèque entre les deux groupes scolaires, rapprochant ainsi ces deux pôles.

Le troisième pôle d'équipements est essentiellement tourné vers le sport et le loisir.

On y trouve :

- 4 terrains de football,
- du tennis en salle et en extérieur,
- un terrain multisports,
- une salle de sports COSEC,
- une salle polyvalente,
- le service technique à proximité.



Terrain de football et salle de tennis

Ce pôle joue un rôle d'interface entre la zone d'activités et le secteur d'habitat. Il se trouve à proximité du centre-ville et du premier pôle d'équipements avec son groupe scolaire.

Contrairement aux deux premiers pôles, celui-ci conserve quelques possibilités d'extension.



La salle polyvalente

Une coulée verte se développe de la ville vers le secteur rural, en partant du jardin médiéval, en passant par la motte féodale, une nouvelle aire de jeux, un lavoir et débouchant sur l'étang du Blavon.

Un chemin et une aire de stationnement ont été nouvellement créés sur ce parcours.

Il existe de nombreux **espaces de détente** type squares à l'échelle des quartiers, bien répartis sur l'ensemble du territoire.



Le jardin médiéval



Square



Square



Square

Notons la présence d'une ferme, rue du Chauchix.



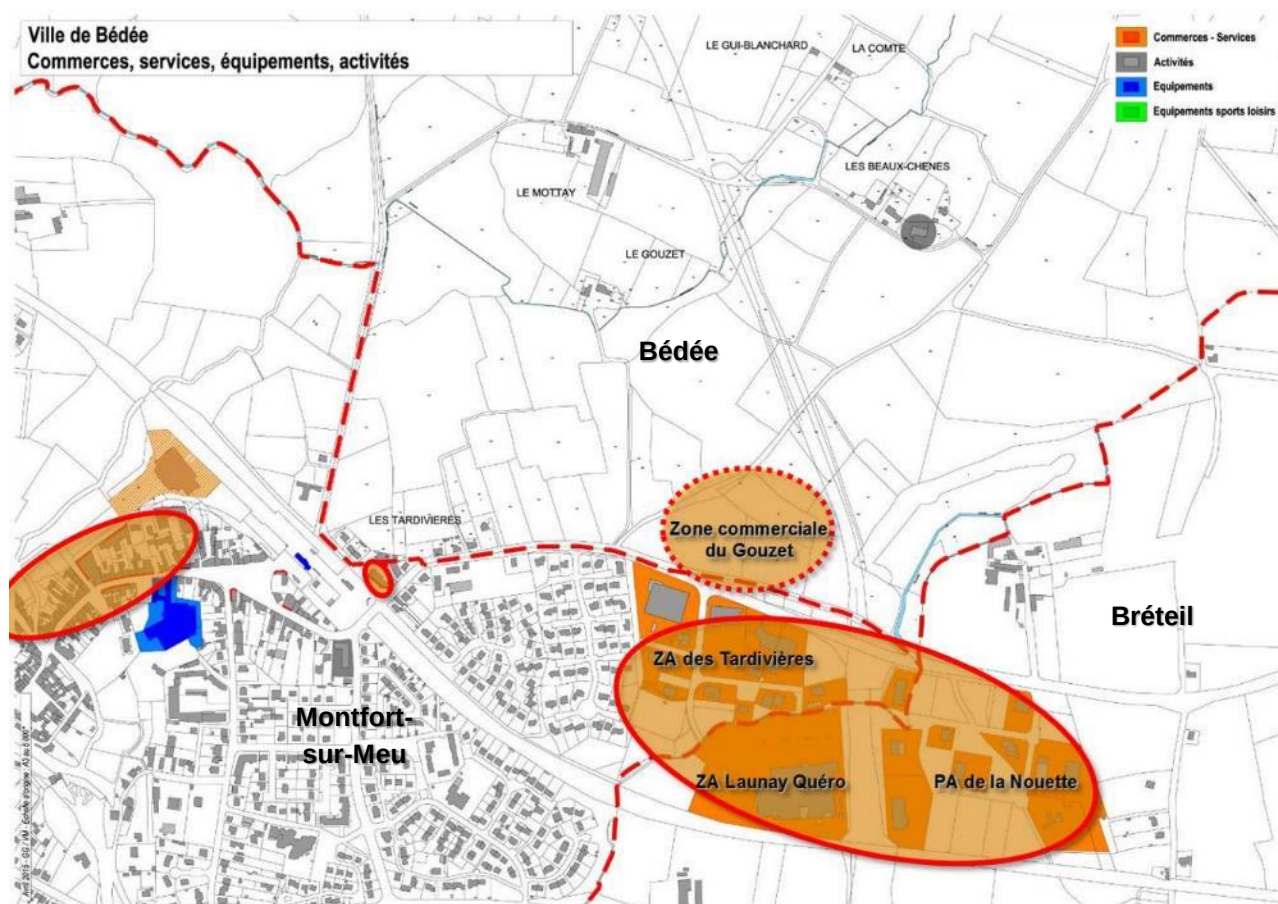
La ferme du Chauchix

La ville de Montfort-sur-Meu touchant les communes de Bédée et de Breteil, son développement est en partie lié à ces deux communes.

A proximité de Bédée, se trouve sur Montfort-sur-Meu, la **Gare**, et non loin, l'hôpital et les **commerces** du centre-ville de Montfort-sur-Meu. La **Zone d'Activités (ZA)** des Tardivières s'est développée sur l'entrée de ville nord, à partir du rond-point.

Dans le prolongement mais cette fois-ci sur Breteil, deux opérations se construisent : la ZA Launay Quéro, et le Parc d'Activités (PA) de la Nouette.

En complément, sur Bédée s'est urbanisé le Parc Commercial communautaire du Gouzet, venant conforter la vocation de ce secteur.



4.7.5 Typologie et patrimoine

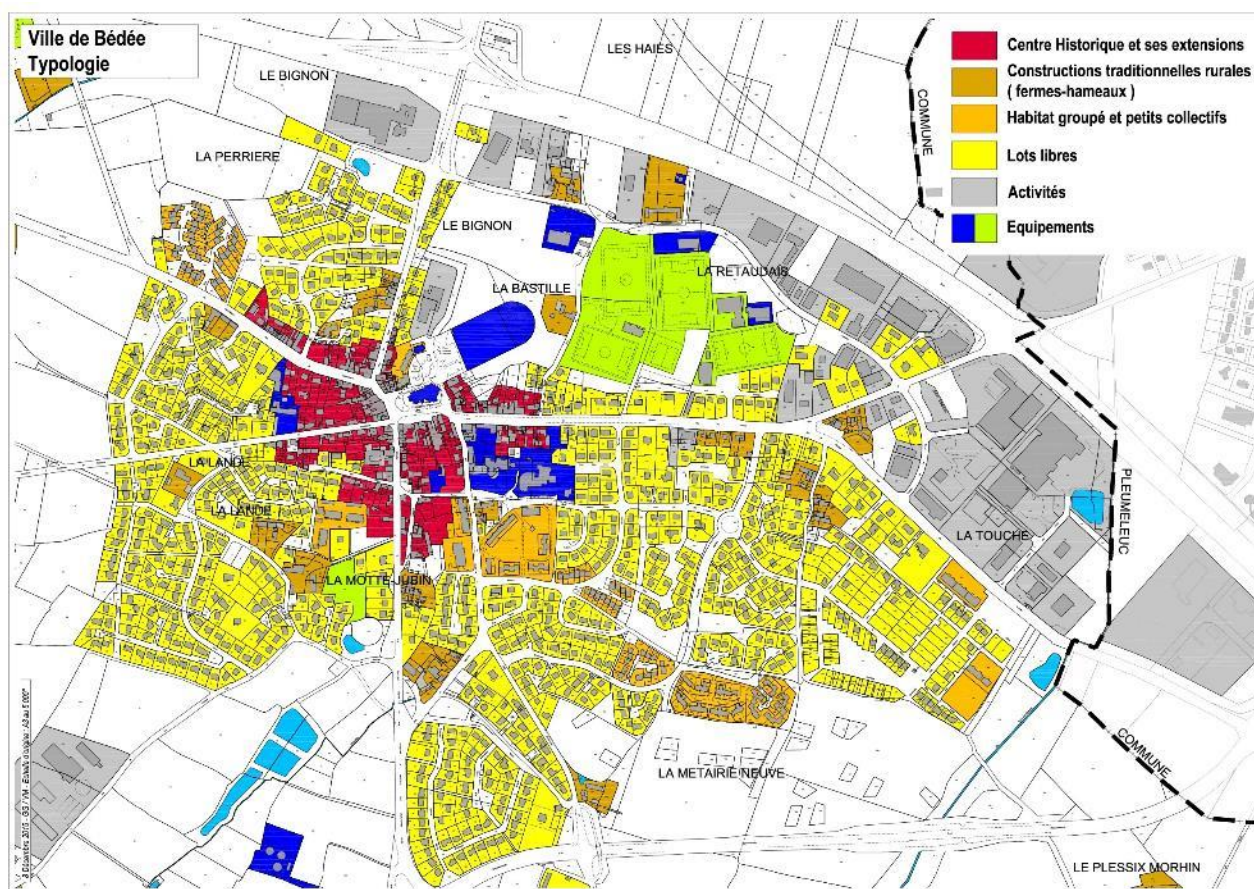
4.7.5.1 TYPOLOGIE URBAINE

L'analyse des formes urbaines montre que le centre est bien regroupé autour de l'église, sauf pour la partie nord qui reste non urbanisée et qui constitue un potentiel de renouvellement urbain. Il est à noter qu'une extension du centre-ville a déjà été réalisée avec un gabarit en Rez-de-Chaussée avec 2 étages et un comble aménagé (R+2+C). Le centre traditionnel a une hauteur moyenne de R+1+C comme la plupart des bâtiments présents sur la commune, hormis quelques collectifs ayant un étage de plus.



Extension du centre-ville

Le pôle d'équipements autour de la Mairie s'inscrit en continuité du centre, et poursuit la densité du centre-ville.



Les extensions les plus récentes se sont faites sous la forme de lotissements / ZAC développant une mixité de forme d'habitat (collectifs, maisons groupées, logements individuels...).



Maisons groupées

La maison individuelle reste le type de logement le plus représenté sur la ville de Bédée.



Maisons individuelles

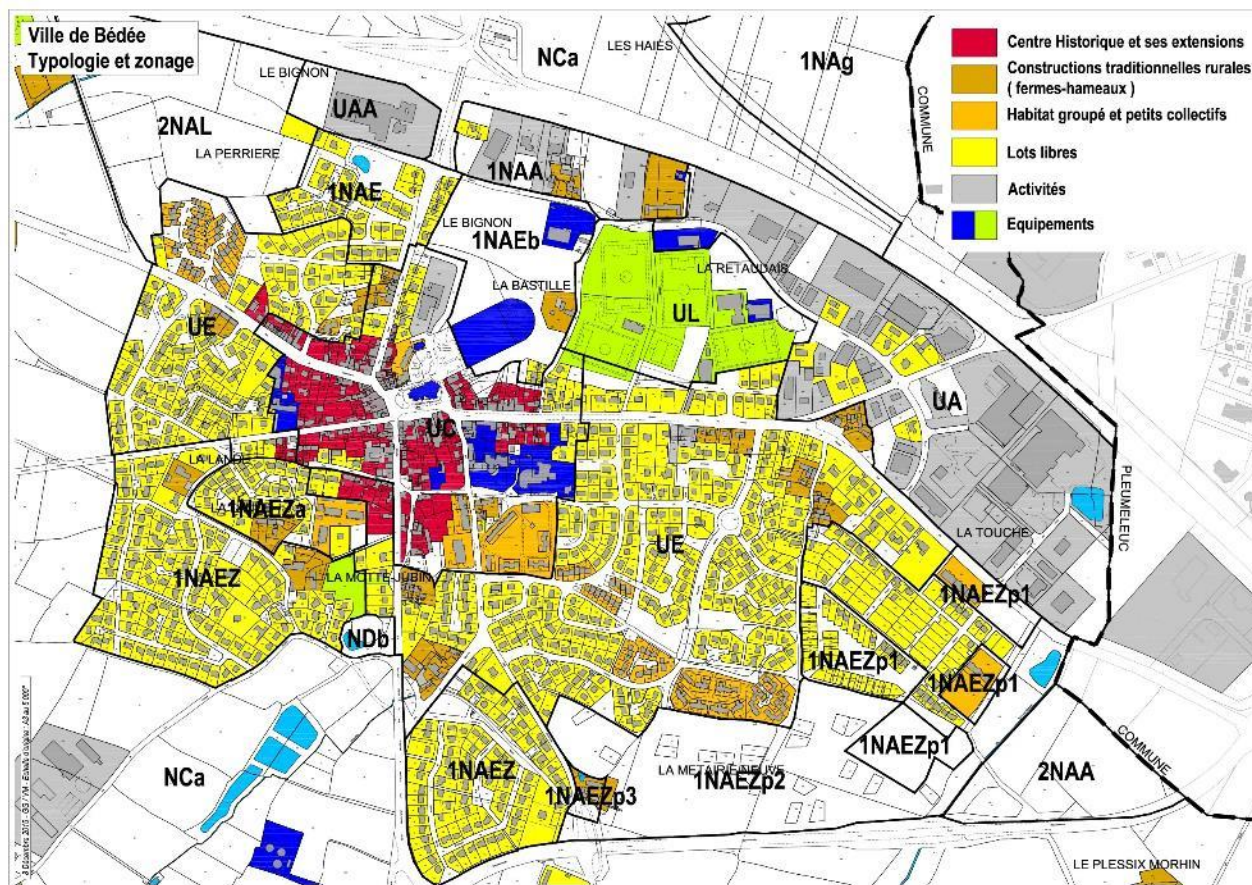
On remarque également que l'urbanisation a rattrapé des anciennes fermes qui s'insèrent désormais dans le tissu urbain.

Le développement des zones d'activités ont également rejoint des petites poches d'habitat, interrogeant sur la cohabitation entre ces deux formes d'occupation du sol.



Ancienne ferme au sein de la ZA la Retaudais

La carte ci-dessous superposant le zonage du POS et la typologie urbaine montre qu'il y a globalement une bonne adéquation entre les deux.



4.7.5.2 PATRIMOINE

La commune de Bédée n'a pas de bâtiment inscrit ou classé au titre des monuments historiques. L'absence de bâtiments remarquables ne signifie pas une absence de patrimoine. En réalité le patrimoine est présent sur l'ensemble de la commune et prend différentes formes.

Le centre-ville constitue par son unité un élément de patrimoine urbain, même si individuellement les bâtiments n'offrent pas une architecture d'exception.

L'église Saint-Pierre est un monument simple, mais de qualité, et visible de loin ; il constitue l'élément repère de la ville.

Il existe également quelques **demeures** de caractère.

La **chapelle Saint-Urbain** est un autre exemple à signaler.



Eglise Saint-Pierre



La chapelle Saint-Urbain

Mais surtout, il y a un patrimoine rural important en nombre, constitué des différents **corps de ferme**, et présents sur tout le territoire. Ce patrimoine se caractérise par l'utilisation de la terre plutôt que de la pierre, car la géologie du sol est constituée pour l'essentiel de schiste. On observe peu de déformations ou d'ajouts (type verandas, etc.) sur ces bâtiments, conservant à cette architecture traditionnelle son caractère d'origine.

Le patrimoine rural sur Bédée se caractérise également par la présence des **haies bocagères** et des **chemins ruraux** dont on retrouve les tracés sur la carte d'Etat-major.



Corps de ferme en terre



Le **petit patrimoine** est également présent : lavoirs, puits, fours à pain, croix à la croisée des chemins, etc.



4.8 BILAN DU POS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

4.8.1 Bilan du Plan d'Occupation des Sols

Le Plan de zonage du POS et le tableau de surface ci-contre font bien ressortir la prédominance du zonage agricole qui couvre plus de 94% du territoire.

En réalité, ce zonage inclut des éléments naturels tels que cours d'eau, plans d'eau et certains boisements.

La zone naturelle correspond à des secteurs boisés (**NDb**) comme la Motte Féodale, ou des secteurs de loisirs (**NDL**) comme l'étang du Blavon, et le Blavon.

Pour rappel, la comparaison entre la typologie urbaine et le zonage (voir chapitre précédant) avait fait ressortir que globalement les zones **U** et **NA** urbanisées étaient en adéquation avec l'occupation du sol.

Le POS conserve du potentiel d'urbanisation dans ses zones **NA** :

- la Bastille, secteur stratégique proche du centre-ville,
- le Parc d'Activités communautaire le Meslier / les Gabrielles,
- le secteur au sud de la ZA du Bail pour de l'activité, mais dont l'accès passe par Pleumeleuc (le zonage sur Pleumeleuc correspond également à de l'activité),
- la ZAC du Pont-aux-Chèvres dont une grande partie reste à urbaniser,
- la zone de loisir **2NAL**,
- le Parc Commercial communautaire du Gouzet,
- le projet abandonné pour l'accueil du transfert de la gendarmerie de « Montfort »,
- une zone **2NAE** dans le prolongement de ce secteur.

POS			
	Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
	UC	16,7	0,4
	UC	16,7	0,4
	UE	44,4	1,1
	UA	21,3	0,5
	UAA	2,5	0,1
	UA	23,8	0,6
	UL	7,4	0,2
	Zones U	92,3	2,3

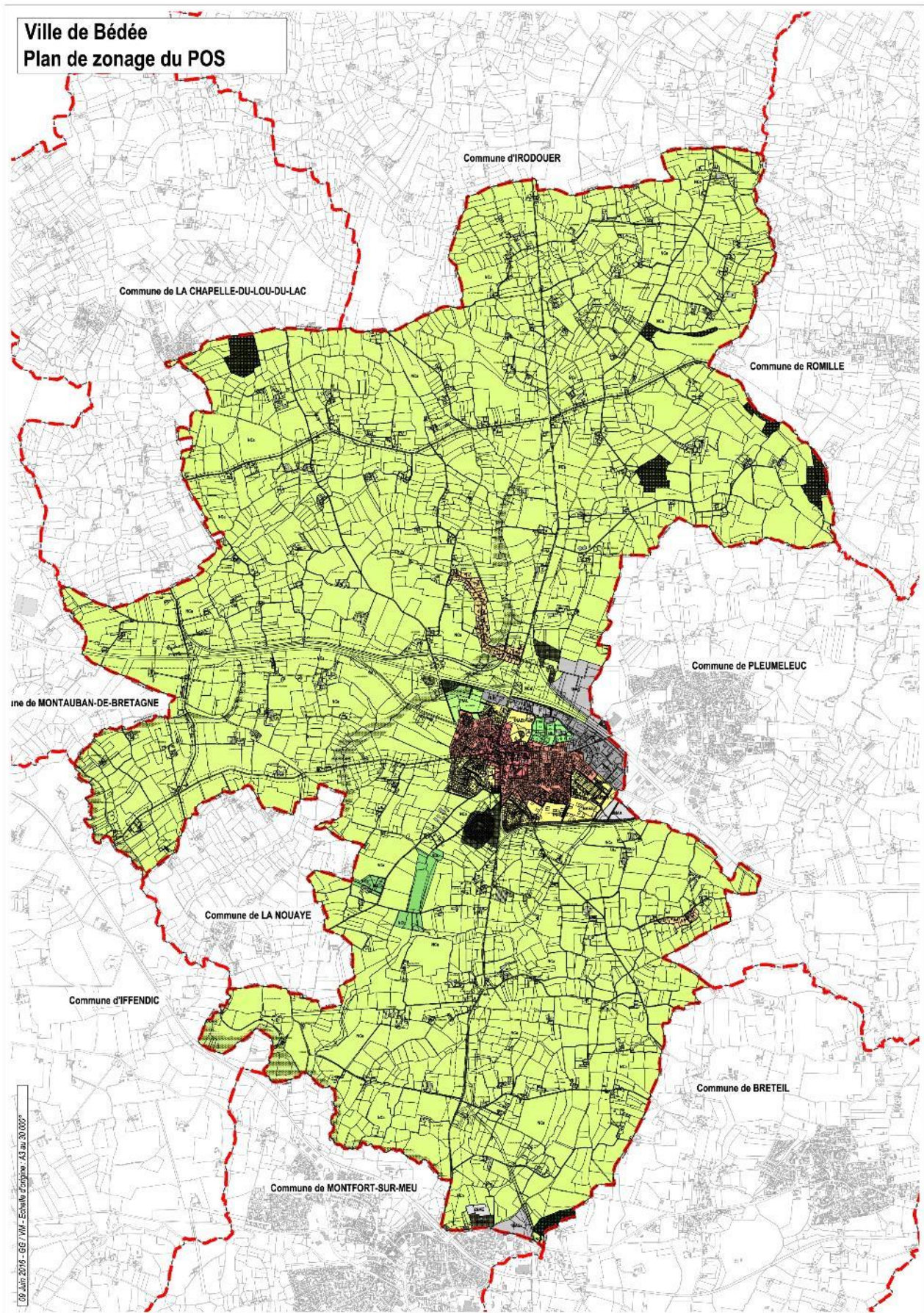
	1NAE	6,7	0,2
	1NAA	4,5	0,1
	1NA	11,2	0,3
	1NAEb	6,3	0,2
	1NAEZ	17,8	0,4
	1NAEZa	3,1	0,1
	1NAEZ	20,8	0,5
	1NAEZp1	5,8	0,1
	1NAEZp2	17,1	0,4
	1NAEZp3	0,4	0,0
	1NAEZp	23,3	0,6
	1NA6z	5,7	0,1
	1NA6	18,9	0,5
	2NAE	2,0	0,0
	2NAA	4,9	0,1
	2NAL	10,6	0,3
	2NA	17,5	0,4
	Zones NA	103,7	2,6

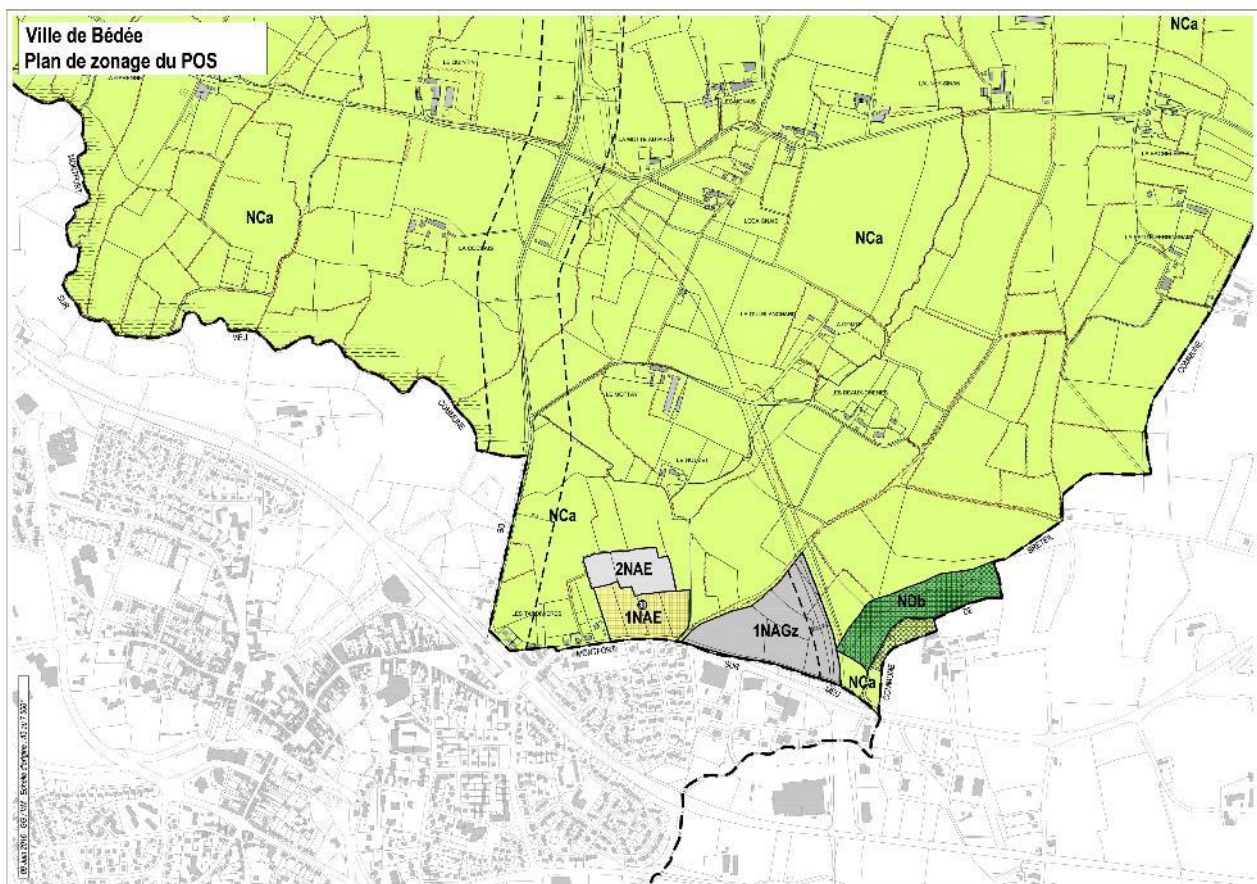
	Nca	3 720,6	94,1
	NC	3 720,6	94,1
	Zones NC	3 720,6	94,1

	NDb	4,3	0,1
	NDL	15,7	0,4
	NDL+	1,7	0,0
	ND	21,7	0,5
	Zones ND	21,7	0,5

	Zones NB	17,5	0,4
--	-----------------	-------------	------------

TOTAL	3 955,8	100,0
--------------	----------------	--------------





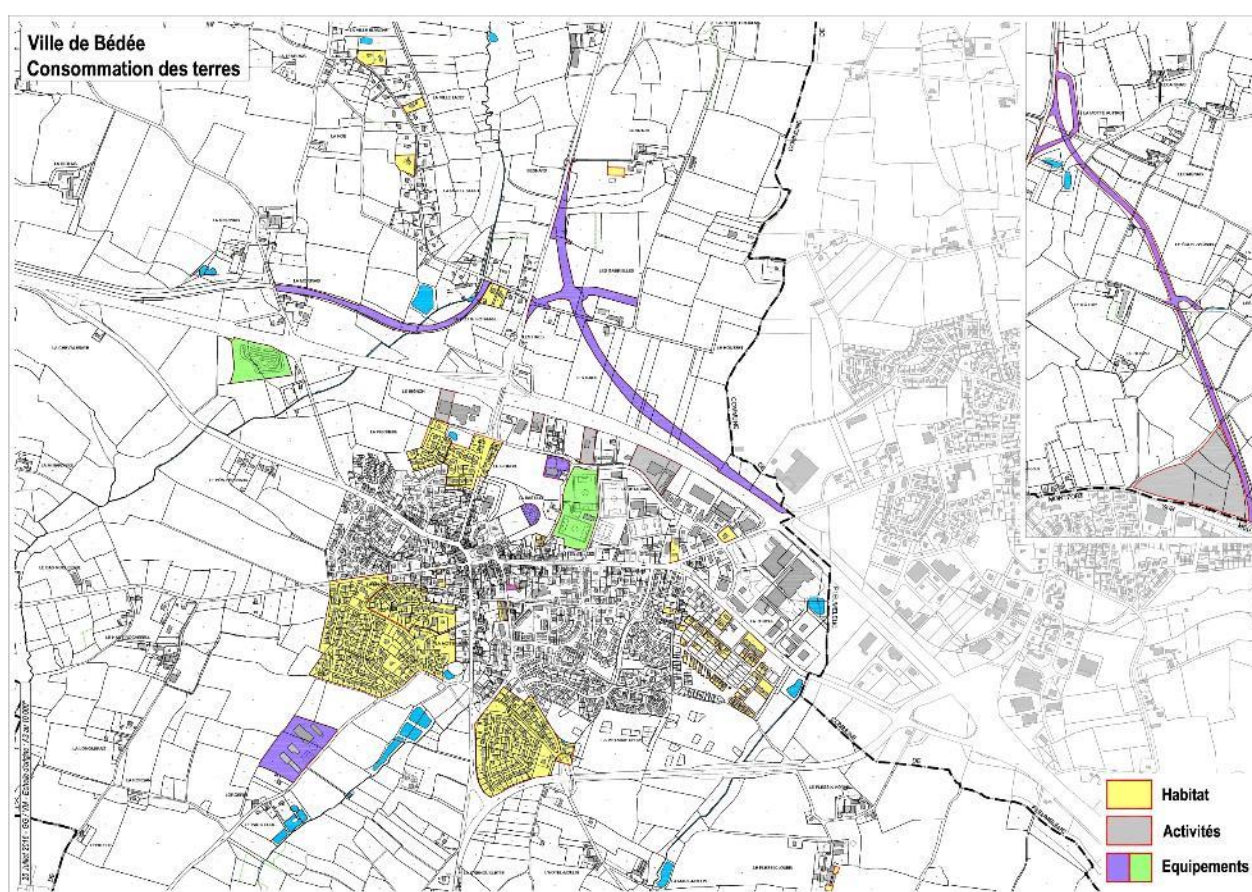
4.8.2 Analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles

La carte ci-dessous montre l'évolution globale de l'urbanisation sur Bédée entre le POS de fin 2000 et le cadastre de 2014, soit sur une période de 14 ans (début 2001 à fin 2014).

Sur cette période, environ 30 hectares liés à **l'habitat** ont été urbanisés. Le suivi des permis de construire en terme d'habitat sur cette période montre qu'il a été réalisé près de 520 logements, dont 180 environ sont des collectifs. Sur cette base, on a une densité moyenne de 17 logements / hectare et un rythme de construction moyen de 37 logements par an.

PC	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Logements	45	12	5	101	52	69	70	6	8	7	36	53	17	38	519
dont collectifs	34	2	0	37	0	19	30	0	0	0	28	12	0	17	179

Sur ces 14 années, on compte également 8,2 hectares urbanisés pour de **l'activité**. Ces constructions viennent conforter les pôles existant le long de la nationale et près de Montfort-sur-Meu.



Les **équipements et loisirs** se sont également développés sur plus de 18,5 hectares, que ce soit en ville (terrain de sports, centre de secours...) ou à l'extérieur (station d'épuration, infrastructures routières, terrains de cross...).

Il est à noter que la création des voies hors agglomération occupe à elle seule plus de 10 hectares.

Au total, ce sont près de 57 hectares sur 14 ans qui ont été aménagés, soit une consommation annuelle moyenne d'environ 4,7 hectares (soit 47 hectares sur 10 ans), dont 2,1 concernent l'habitat (21 sur 10 ans), et 0,6 pour l'activité (6 sur 10 ans).

4.8.3 Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles

Pour définir les objectifs de modération, il est important de connaître le potentiel restant constructible au POS par nature d'occupation (habitat, activité...).

Il faut également apprécier les logements réalisés dans le cadre de la densification urbaine dans la ville mais aussi par les changements de destination en milieu rural, prendre en compte les logements vacants, ainsi que l'évolution du nombre moyen de personnes occupant un foyer.

4.8.3.1 POTENTIEL CONSTRUCTIBLE RESTANT AU POS

Le POS de 2000 avec ses évolutions ultérieures a classé un total de 103,7 hectares de zone NA à urbaniser, répartis comme suit :

Sur la Ville de Bédée :

- 54,5 ha pour de l'habitat dont la ZAC du Pont-aux-Chèvres en cours d'urbanisation (23,3 ha)
- 23,4 ha pour de l'activité, dont le Parc d'Activités communautaire le Meslier / les Gabrielles à cheval sur Bédée/Pleumeleuc et occupant 18,9 ha sur Bédée
- 4,9 ha pour de l'activité à long terme sur la Zone Artisanale communautaire du Plessis Morhin
- 10,6 ha pour du loisir à long terme

Près de Montfort-sur-Meu :

- 5,7 ha pour le Parc Commercial communautaire du Gouzet
- 2,6 ha pour le projet abandonné d'un centre de caserne de gendarmerie
- 2,0 ha pour du long terme

Début 2015, les zones NA se décomposent comme suit :

- 33,0 ha dédiés à de l'habitat sont urbanisés
- 10,2 ha dédiés à de l'activité sont urbanisés (dont 5,7 pour le parc Commercial communautaire du Gouzet)

soit 43,2 ha d'urbanisés.

- 24,1 ha sont en cours d'urbanisation pour de l'habitat (il reste un potentiel non urbanisés de 19,9 ha sur la ZAC du Pont-aux-Chèvres, et de 4,2 ha sur le secteur de la Bastille)
- 18,9 ha sont en cours d'urbanisation pour de l'activité (le Parc d'Activités communautaire le Meslier / les Gabrielles)

soit 43,0 ha en cours d'urbanisation.

- 2,0 ha pour de l'urbanisation à long terme
- 4,9 ha pour de l'activité à long terme sur la Zone Artisanale communautaire du Plessis Morhin
- 10,6 ha pour du loisir à long terme

soit 17,5 ha non urbanisés (dont 6,9 hors loisirs).

En conclusion, des opérations importantes sont en cours, mais le potentiel restant sur des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation est faible.

4.8.3.2 POTENTIEL DE DENSIFICATION URBAINE

Une étude spécifique de densification urbaine a été menée parallèlement à la transformation du POS en PLU qui a permis de cibler des terrains susceptibles d'être confortés en secteurs d'habitat, sachant qu'il s'agit dans la majeure partie des cas de lots individuels dont l'initiative appartiendra aux propriétaires.



Extrait de l'étude de densification urbaine, source Mairie

Pour estimer le **rythme de constructions liées à la densification urbaine**, on s'est appuyé sur le suivi des permis de construire réalisés par la Mairie. Il en ressort qu'environ **16 logements sur 10 ans** (soit 24 sur 15 ans) pourraient être attribués à la densification urbaine.

RECAPITULATIF DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR 10 ANS

PC	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Logements	52	69	70	6	8	7	36	53	17	38	356
dont collectifs	0	19	30	0	0	0	28	12	0	17	106
dont changement de destination en secteur rural	1	2	0	0	0	3	0	0	0	0	6
dont densification	2	0	1	1	2	3	0	2	3	2	16

Source Mairie

Parallèlement, à l'étude de densification portant sur les secteurs résidentiels, le potentiel constructible des zones d'activités existantes a été estimé.



Les terrains libres apparaissent pochés ; les terrains densifiables sont hachurés.

Il en ressort qu'il reste 0,9 ha de terrains libres et environ 2,1 ha de parcelles construites potentiellement densifiables, en tenant compte des marges de recul, aires de stationnement et zones d'entrepôt.

4.8.3.3 LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN MILIEU RURAL

Un autre facteur est à prendre en compte dans la production de logements. Le changement de destination de bâtiments en secteur rural ayant permis de créer de nouveaux logements.

L'inventaire patrimonial en secteur rural a permis d'identifier plus de 500 éléments de patrimoine, qu'ils appartiennent à du petit patrimoine (puits, fours à pain, lavoirs...), des constructions rurales traditionnelles de type longères, ou des édifices remarquables (demeures, chapelle...).

Cette richesse patrimoniale regroupe une grande diversité d'occupation : habitations, fermes en activité, annexes, constructions à l'abandon... Autant de cas qui permettent difficilement d'établir les constructions constituant un potentiel réel de changement de destination, même si l'on sait que la majeure partie des constructions patrimoniales constitue aujourd'hui une habitation.

De la même façon que pour la densification urbaine, il est donc difficile d'estimer le potentiel exact de ce type de logements. Nous nous sommes là aussi appuyés sur le suivi des permis de construire réalisés par la Mairie pour estimer la production de logement par changement de destination. Il en ressort qu'environ **6 logements sur 10 ans** (soit 9 sur 15 ans) pourraient être **attribués au changement de destination** en logements de bâtiments situés en secteur rural.

4.8.3.4 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRO-NATURELLES

Le territoire de Bédée répond à deux bassins de vie. D'une part l'entité Bédée/Pleumeleuc, d'autre part Montfort-sur-Meu. Le développement de la ville de Montfort-sur-Meu en termes d'habitat sur Bédée n'a pas démarré. Autrement dit, les évolutions démographiques observées sur le territoire de Bédée répondent essentiellement au besoin de la ville de Bédée.

4.8.3.4.1 PROGRAMMATION SUR BEDEE :

Le diagnostic démographique montre que la croissance de la population est régulière : 52 habitants par an en moyenne sur la période 1968/2011, et 60 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2011, montrant une légère accélération sur la période la plus récente, reflet de l'attractivité de Bédée.

Parallèlement, le nombre de logements connaît une croissance régulière avec la construction de 25 logements par an en moyenne sur la période 1968 / 2011, et 34 logements par an en moyenne entre 1999 et 2011, montrant là aussi une légère accélération sur la période la plus récente.

L'objectif en termes d'habitat est de permettre le maintien de la population existante en tenant compte de la décohabitation, mais aussi de pouvoir accueillir de nouveaux habitants. Les élus ont examiné plusieurs scénarii pour les 15 prochaines années : ralentissement, poursuite ou accélération du rythme de constructions. S'appuyant sur la régularité de la croissance démographique, sur le niveau d'équipements et en prenant en compte les finances publiques, **les élus ont fait le choix d'un développement équilibré en poursuivant le développement démographique « au fil de l'eau »**,

Le PLU table ses perspectives sur une durée de 15 ans, entre 2017 et 2031. Sur un scénario « au fil de l'eau », la population atteindrait environ 5 075 habitants en 2031. Pendant cette période, la décohabitation se poursuit pour atteindre 2,1 en 2031, contre 2,5 en 2011. Le nombre de résidences principales nécessaires passera de 1 766 fin 2016, à 2 385 en 2031, soit une augmentation d'environ 620 résidences principales.

Durant cette période, la vacance de 4,1% - stable depuis 2006 - augmentera de 25 logements.

Ainsi, le besoin en logements au niveau du centre-bourg sur la période 2017-2031 est d'environ **645 logements** (environ 43 par an).

A ces éléments il convient d'ajouter les besoins spécifiques au secteur dit des Tardivières, en lien avec le développement du pôle de Montfort-sur-Meu, correspondant, pour la partie située sur Bédée, à 126 logements représentant environ 250 habitants.

4.8.3.4.1.1 PROGRAMMATION POUR L'HABITAT

Dans le cadre des opérations déjà programmées, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pont-aux-Chèvres est conçue pour accueillir 367 logements et conservera un potentiel de 170 logements début 2017. En s'appuyant sur le suivi des permis de construire de la Mairie, on estime que la densification et le changement de destination en secteur rural créeront 33 logements. Reste 441 logements

Sur les 645 logements nécessaires, le PLU doit donc programmer en secteurs de renouvellement urbain et par des extensions urbaines nouvelles soumises au projet du SCoT, 441 logements.

Sur la base d'une densité de 25 logements / ha en secteur d'extension (densité affichée dans le projet de SCoT, plus ambitieux que l'actuel SCoT), il faudrait environ **17,5 hectares** de secteur d'extension pour accueillir ces 441 logements.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS :

La Commune s'engage à ne pas dépasser plus de **17,5 hectares d'ouverture à l'urbanisation pour les nouveaux secteurs dédiés à l'habitat en plus de la ZAC du Pont-aux-Chèvres**, que ce soit par des opérations de renouvellement urbain, ou par des extensions urbaines.

L'objectif de modération de la consommation des espaces agro-naturels se traduit également pour le logement par l'évolution du SCoT qui classe Bédée et Pleumeleuc en deux pôles intermédiaires distincts avec une densité minimale de 20 logements par hectare, et qui, dans le projet de SCoT classe les deux communes en un seul « pôle d'équilibre principal » avec une densité minimale renforcée de 25 logements

par hectare sur les secteurs d'extension. Cette nouvelle densité va dans le sens d'une moindre consommation des espaces agro-naturels.

4.8.3.4.1.2 PROGRAMMATION POUR L'ACTIVITE

Sur le plan de l'activité, le POS conserve des surfaces à urbaniser sur le Parc d'Activités le Meslier/les Gabrielles de compétence communautaire, et principalement dédié à l'accueil d'activités industrielles, et sur le secteur du Plessis Morhin, également de compétence communautaire, pour une Zone Artisanale. Ces secteurs répondent à des demandes complémentaires et seront maintenus.

La politique communautaire a fortement relancé le développement économique sur Bédée visant à renforcer le pôle Bédée/Pleumeleuc et à mettre à profit la proximité de la RN 12 et de ses échangeurs. Le pôle Bédée/Pleumeleuc devient un élément structurant central dans l'organisation du Pays de Brocéliande, comme en atteste le projet de SCoT issant le pôle Bédée/Pleumeleuc au rang de pôle d'équilibre principal. Il s'agit d'un changement important par rapport aux années antérieures, qui explique les perspectives de développement affichées sur le territoire de Bédée.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS :

Pour limiter la consommation des terres agro-naturelles, la commune s'engage sur la période 2017-2031, **à ne pas dépasser plus de 22 hectares d'ouverture à l'urbanisation de zones dédiées à de l'activité.**

4.8.3.4.1.3 PROGRAMMATION POUR LES EQUIPEMENTS

Sur le plan des équipements, la Commune dispose d'espaces importants au POS classés en **2NAL**. La commune doit anticiper son futur statut de pôle d'équilibre principal avec Pleumeleuc, défini par le projet de SCoT, notamment sur le plan des équipements. La commune réserve une surface d'environ 3,5 hectares pour l'accueil d'un équipement structurant à l'échelle intercommunale dans le cadre du développement ouest de la ville de Bédée.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS :

Pour limiter la consommation des terres agro-naturelles, la commune s'engage à réduire les zones dédiées aux loisirs qui devaient s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre du POS, et se fixe un plafond sur la période 2017-2031, **à 8 hectares.**

4.8.3.4.2 PROGRAMMATION POUR MONTFORT-SUR-MEU :

La Ville de Montfort-sur-Meu a mené une réflexion de développement autour du pôle gare, que ce soit en terme de stationnement, d'aménagement d'espaces publics, de développement tertiaire ou d'habitat. Il s'agit d'un secteur stratégique pour rééquilibrer le développement de la ville, et pour favoriser la proximité du développement autour de la gare. En particulier, le secteur du Pont-aux-Anes situé en limite de Bédée, a fait l'objet d'un projet d'aménagement. Cette étude a toutefois montré que les limites administratives de Montfort-sur-Meu ne permettaient pas d'apporter une cohérence globale autour de la gare, compte-tenu de la proximité de celle-ci avec le territoire de Bédée (moins de 50 mètres). La révision du PLU de Bédée permet d'apporter cette cohérence d'ensemble sur le secteur des Tardivières.

Le PLU de Montfort-sur-Meu a été approuvé en 2011. Il reste actuellement environ 22 ha de zones à urbaniser au PLU. Entre 2011 et 2017, environ 13 hectares ont été ou sont en cours d'urbanisation.

Le PLU de Bédée redonne de la constructibilité autour de la Ville de Montfort-sur-Meu, sans redonner les 13 hectares déjà urbanisés.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS :

La Commune de Bédée se fixe un maximum de **7 hectares** pour accueillir un programme mixte habitat / tertiaire / stationnement... sur le secteur des Tardivières.

4.9 RECENSEMENT DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

4.9.1 Dispositions législatives

La transformation du POS en PLU doit tenir compte de l'évolution législative depuis le dernier POS :

- la loi « Solidarité et renouvellement urbain » (SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003,
- les dispositions de la Loi d'Aménagement et d'Urbanisme,
- la loi du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux,
- les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- les dispositions des lois "Grenelle" I et II : loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement » du 3 août 2009 ; loi portant « engagement national pour l'environnement » (ENE) du 12 juillet 2010,
- la loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- ...

4.9.2 Documents d'urbanisme supra-communaux

Article L. 131-4 du Code de l'urbanisme.

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »*

Article L. 131-5 du Code de l'urbanisme.

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement. »

Le présent PLU est directement concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande qui joue un rôle de document intégrateur des documents de rang supérieur. Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Le PLU doit également tenir compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montfort Communauté couvrait la période 2008-2013) et ne concerne donc pas la période à venir. Le Plan climat-air-énergie est en cours d'élaboration et sera pris en compte une fois adoptée.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine concernent également le PLU.

4.9.2.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE BROCELIANDE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande du 8 Décembre 2009 a été mis en révision et arrêté le 20 Décembre 2016. Il définit un cadre ayant pour horizon 2030. Le PLU actuel doit être compatible avec le SCoT de 2009 ; il anticipe également les orientations du projet de SCoT.

4.9.2.1.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE BROCELIANDE DE 2009

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme de planification à une échelle plus vaste que le PLU. Ce schéma fédère plusieurs communes autour d'un grand projet d'aménagement du territoire communautaire.

Le SCoT a été instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat et la loi portant Engagement National pour l'Environnement. Il a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement à l'échelle d'un "bassin de vie". C'est un document d'urbanisme opposable notamment au Plan Local d'Urbanisme. Conformément à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, le SCoT détermine les conditions permettant d'assurer notamment, l'équilibre entre le développement urbain et la préservation de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels et agricoles, la sauvegarde du patrimoine, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale de l'habitat, la maîtrise de la circulation automobile, la réduction des émissions de gaz à effet de serre...

Le SCoT du Pays de Brocéliande a été approuvé par le Conseil Syndical en date du 8 décembre 2009, et modifié le 19 juin 2012.

Ce document est composé de 3 parties :

- un rapport de présentation, contenant notamment un diagnostic général, un état initial de l'environnement et une évaluation environnementale du projet d'aménagement,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), fixant les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et transports, d'équipements structurants.
- un Document d'Orientations Générales (DOG) qui complète et précise le PADD.

➤ **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD comporte quatre objectifs majeurs :

- **Un développement de l'habitat équilibré**, qui marque un certain infléchissement des processus actuellement constatés. Il s'agit de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, mais selon des modalités organisées. Cet accueil doit être possible dans le cadre de la mixité sociale et générationnelle, pour tous les parcours résidentiels et dans la perspective de maîtrise de la consommation de l'espace naturel.
- **Un développement économique dynamique et maîtrisé** qui optimise les atouts du territoire, c'est-à-dire son accessibilité routière et sa desserte ferroviaire. Pour cela, il est prévu des capacités d'accueil dont la disponibilité sera coordonnée au fur et à mesure de l'émergence des besoins. L'aménagement qualitatif de ces zones est considéré comme facteur d'attractivité. Les autres composantes du développement économique que sont le commerce et l'artisanat, l'agriculture et le tourisme sont pris en considération, afin que les moyens dont dispose l'urbanisme contribuent à leur dynamisme dans une cohérence de l'ensemble du territoire.
- **Un territoire organisé**, le troisième objectif est dans la transversalité des buts poursuivis en matière d'habitat et de développement économique, afin que les personnes qui habitent et travaillent dans le SCoT du Pays de Brocéliande aient les équipements et les services nécessaires, ainsi que les moyens de se déplacer dans et à l'extérieur du territoire.
- La richesse du **cadre de vie** a déterminé la **valorisation** de celui-ci comme principal objectif transversal. Cette valorisation porte sur ce qui semble évident, c'est-à-dire le paysage, facteur d'identité du pays de Brocéliande, pays de bocage et de forêts. Mais les autres domaines de l'environnement, en particulier l'intégration de l'urbanisme, l'eau et les déchets, sont les cibles d'objectifs précis.

➤ **Document d'Orientations Générales (DOG)**

Le DOG s'articule autour de 8 grandes thématiques.

1 – Les orientations relatives à l'organisation de l'espace

▪ **La structuration du territoire**

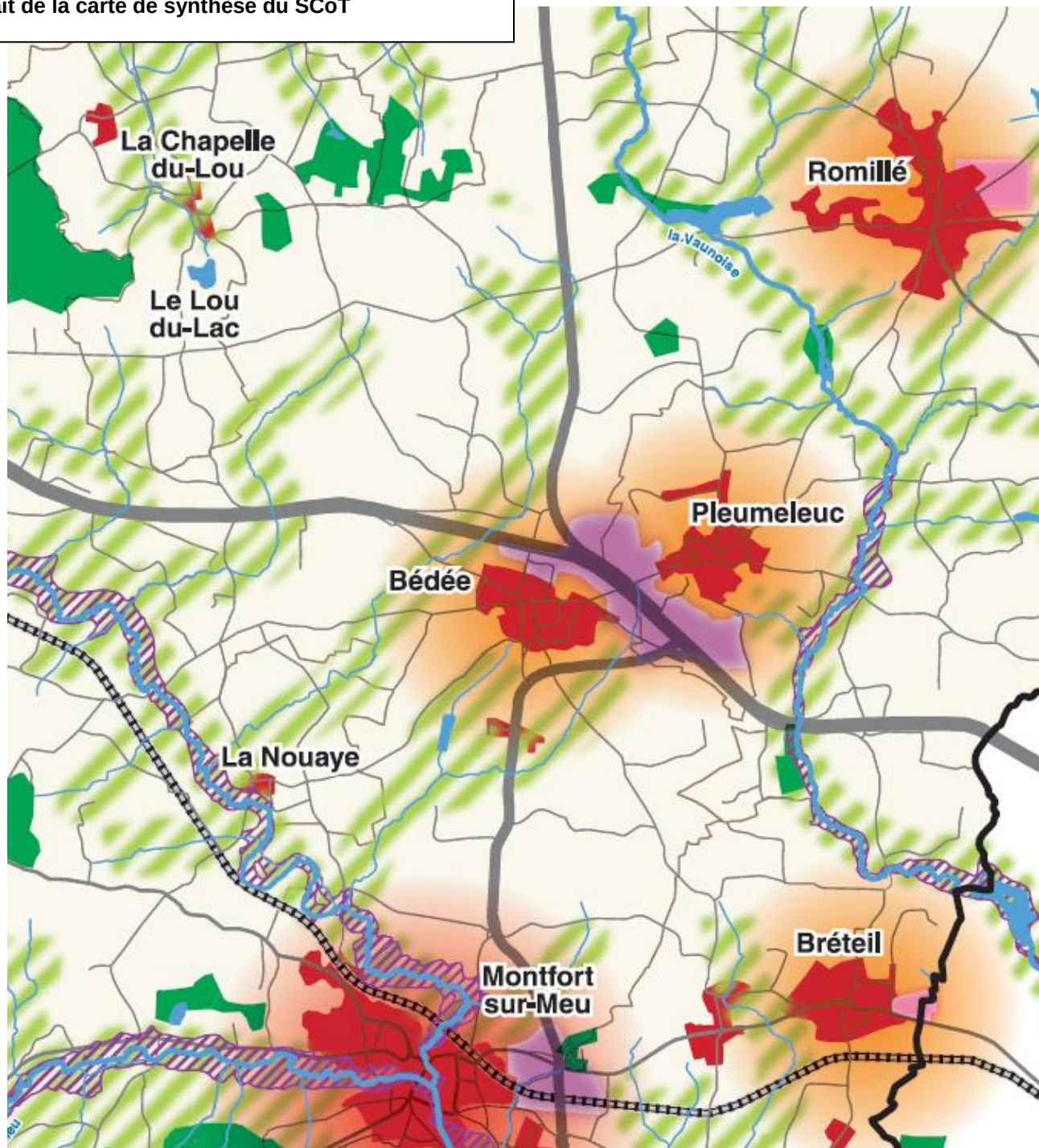
- **Les pôles intermédiaires** sont destinés à recevoir également des opérations d'habitat denses avec une volonté de mixité sociale, compte tenu de leur niveau d'équipement, éventuellement communautaire et de dimension Pays. Ces pôles intermédiaires pourront évoluer à terme vers le rôle de pôle urbain en fonction des évolutions démographiques et des services.
- **Les zones d'appui** qui peuvent accueillir des entreprises de taille conséquente et qui travaillent à l'échelle nationale ou régionale. Ces zones sont pour la plupart desservies par les voies express et sont occupées par des établissements en relation avec des clients professionnels qui s'inscrivent sur des marchés partagés avec les autres départements de Bretagne. Ce sont des zones d'une vingtaine à une cinquantaine d'hectares.

2 – Les orientations liées à la protection de l'environnement

▪ **Le paysage naturel**

- Identifier la valeur écologique, paysagère et hydraulique des cours d'eau, ainsi que sur les liaisons terrestres entre ces cours d'eau.
- Assurer la continuité des zones de connexion écologique entre les communes.
- Inventorier et protéger les alignements et les haies remarquables par leur impact paysager ou leurs qualités floristiques.
- Préserver de l'urbanisation par un recul approprié les lisières des boisements.
- Déterminer les conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions (y compris les constructions liées à l'agriculture), dans le paysage notamment aux entrées d'agglomération.
- Préserver des coupures vertes entre les agglomérations et notamment le long des voies express.
- Protéger les espaces naturels et déterminer ceux d'entre eux à l'intérieur desquels sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'agriculture.
- Préserver au maximum de l'urbanisation le paysage naturel en maintenant l'éco-diversité et la richesse des essences locales.
- Préserver les cortèges végétaux majeurs des rivières par la création d'une marge de recul appropriée.

Extrait de la carte de synthèse du SCoT



Milieux naturels

Site inscrit Natura 2000

Z.N.I.E.F.F. de type 1

Z.N.I.E.F.F. de type 2

Espace boisé (selon BD Carto)

Espace de connexion écologique

Réseau hydrographique

P.P.R.I.

Tourbière

Site géologique remarquable

Site classé

Site inscrit

Site sensible du Conseil Général 35

Zones d'activités économiques

Zones structurantes

Zones d'appui

Zones locales

Organisation du territoire

Pôle urbain

Pôle intermédiaire

Pôle de proximité

Espaces urbanisés (selon BD Carto)

La ressource en eau

- Les zones d'urbanisation future sont déterminées en fonction de ces critères de gestion des eaux usées et pluviales. Les zonages des PLU et des cartes communales doivent prendre en compte les périmètres de protection des captages.
- Pour les préserver, les PLU et les cartes communales doivent prendre en compte les zones humides nécessaires à la protection de la ressource en eau.

▪ Les orientations pour les espaces naturels d'intérêt écologiques

- Objectifs de protection liés aux différentes zones :
 - *les zones Natura 2000,*
 - *les zones humides,*
 - *les espaces boisés,*
 - *dans les zones de vallées, les ZNIEFF de type 1 devront être strictement protégées,*
 - *dans les ZNIEFF de type 2, les aménagements et les constructions autorisés ne devront pas modifier le fonctionnement de l'écosystème.*
- Concernant les sites Natura 2000, afin de préserver les espaces naturels protégés classés Natura 2000, il convient de préserver les abords immédiats des zones classées par des aménagements adaptés afin de protéger les ceintures végétales autour de l'étang.

3 – Les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels

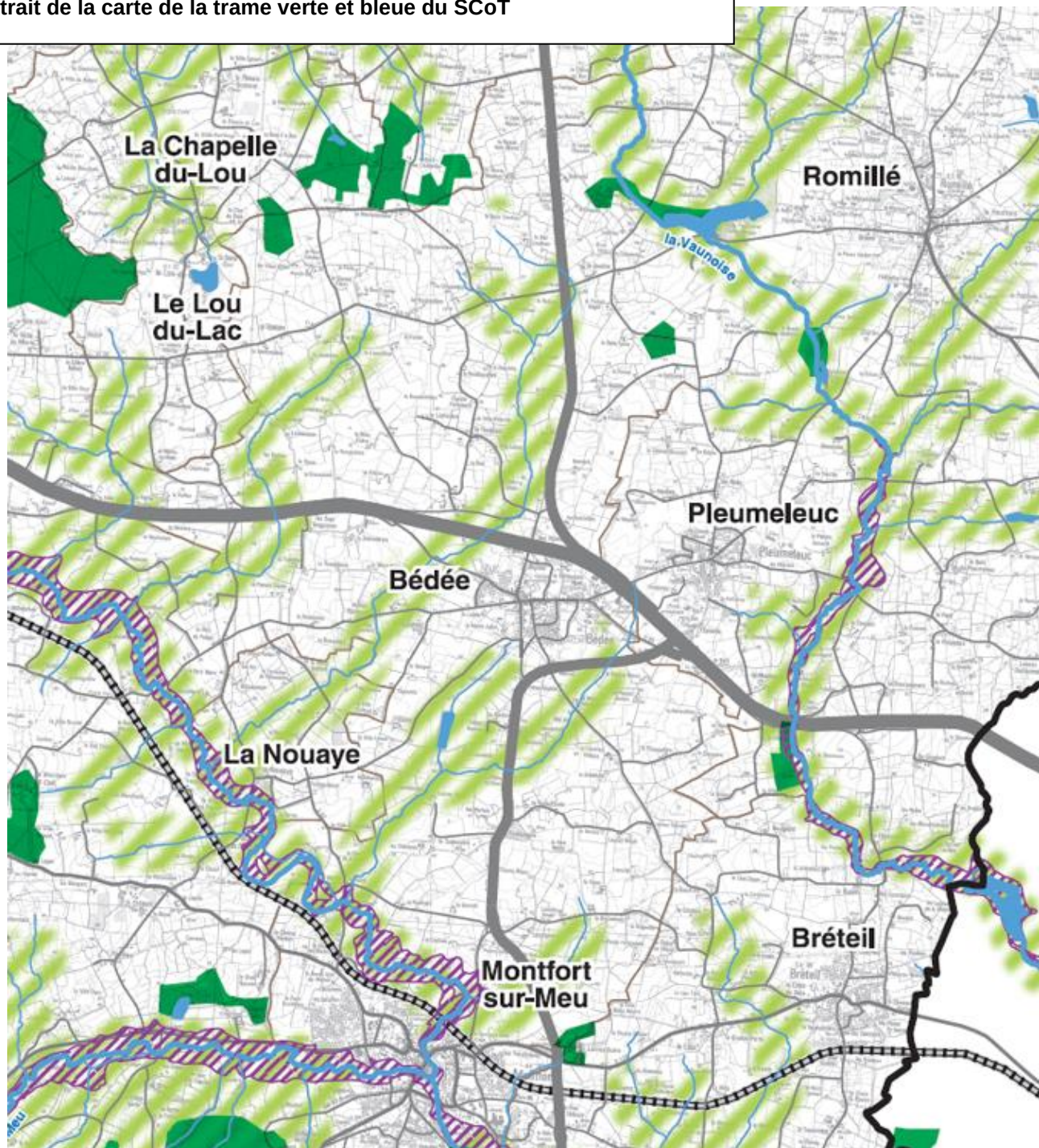
▪ La gestion du développement urbain

- ZAD (Zone d'Aménagement Différée), ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), Emplacement réservé, DPU (Droit de Préemption Urbain)
- Mettre en place un observatoire de l'habitat
- Fournir aux communes conseils et formations

▪ La maîtrise de la consommation de l'espace

- Les pôles intermédiaires : 20 logements à l'hectare ou plus
- Lors de l'élaboration et de la révision d'un document d'urbanisme, les communes mèneront une réflexion sur le potentiel de renouvellement urbain dans leur commune, avant d'envisager toute nouvelle ouverture à l'urbanisation de terres agricoles ou naturelles
- Les zones urbanisables doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement comportant les principales caractéristiques de voies, des espaces publics, du découpage parcellaire et des principes d'implantation. Ces nouvelles urbanisations devront tenir compte de la trame paysagère existante

Extrait de la carte de la trame verte et bleue du SCoT



Milieux naturels

- | | |
|--|---|
|  Site inscrit Natura 2000 |  Tourbière |
|  Z.N.I.E.F.F. de type 1 |  Site géologique remarquable |
|  Z.N.I.E.F.F. de type 2 |  Site classé |
|  Espace boisé (selon BD Cartho) |  Site inscrit |
|  Espace de connexion écologique |  Site sensible du Conseil Général 35 |
|  Réseau hydrographique | |
|  P.P.R.I. | |

Ainsi, les documents d'urbanisme doivent :

- *limiter les zones à urbaniser à court terme aux surfaces nécessaires pour atteindre les objectifs de croissance retenus dans le PADD,*
 - *construire en priorité dans les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbanisé, avec éventuellement des opérations de renouvellement urbain (réhabilitation, changement de vocation) et remplissages des cœurs d'îlots,*
 - *favoriser les opérations d'ensemble intégrées à l'urbanisation existante,*
 - *définir les limites de l'urbanisation par une coupure verte pour une limite avec l'espace naturel,*
 - *éviter les urbanisations linéaires le long des axes routiers,*
 - *intégrer la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) pour un urbanisme de qualité dans un cadre de vie de qualité.*
- Les PLU comportent des orientations d'aménagement sur les zones 1AU indiquant les zones d'habitat et les modalités favorisant une certaine densité de logements, les principes de voirie et les espaces verts, dans une recherche d'optimisation de la consommation de l'espace.

▪ **Une recherche de la qualité de l'aménagement**

- Les communes doivent faire le recensement des éléments ou édifices remarquables au titre de l'article L 123.1-7 : manoirs, fermes, portails, lavoirs,... pour lesquels les évolutions possibles sont fixées par le règlement du PLU : transformation, démolition,...
- Pour une prise en compte globale des problématiques environnementales, une approche environnementale globale, type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) doit être intégrée dans la démarche PLU, pour proposer une réflexion globale et transversale autour de cinq thèmes principaux : énergie, déplacements, eau, déchets et environnement sonore.

▪ **La limitation de l'habitat dispersé**

- Seules des opérations de réhabilitation peuvent être autorisées dans les secteurs d'habitat isolé. En conséquence, toute nouvelle construction d'habitat sera interdite.
- Dans les hameaux les opérations de réhabilitation peuvent être autorisées, et éventuellement quelques constructions en dents creuses, à condition que ces dernières ne soient pas localisées à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou une installation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire. En outre, toute nouvelle construction d'habitat en extension du tissu urbanisé du hameau sera interdite.
- Dans les villages les opérations de réhabilitation peuvent être autorisées, et éventuellement les constructions en dents creuses, à condition que ces dernières ne soient pas localisées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage.

En outre, à l'intérieur du périmètre du hameau, il est possible d'engager des opérations d'aménagement sur des unités foncières plus conséquentes, dans les conditions suivantes :

- *L'accueil de nouvelles constructions doit se faire au sein du périmètre actuellement urbanisés (PAU) pour soit, densifier du bâti à l'intérieur du périmètre du Village sur des terres ayant peu ou pas d'intérêt agricole, ou soit pour compléter l'urbanisation à l'intérieure du village le long d'une voie rayonnante.*
 - *Aucune extension du périmètre du village, même en continuité du bâti existant, n'est autorisée. Seules les opérations de renouvellement urbain peuvent être envisagées.*
 - *L'arrivée de nouvelles constructions doit avoir un impact limité sur l'activité agricole, et devront être localisées à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou une installation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire.*
 - *Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les hameaux et villages ne pourront représenter plus de 10% de l'ensemble des surfaces totales ouvertes à l'urbanisation sur le territoire communal.*
 - *Les nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation seront classées en AU (A Urbaniser) et feront l'objet d'orientations d'aménagement.*
 - *Enfin, la collectivité devra présenter un dossier permettant de mesurer l'impact de cette urbanisation future sur l'exploitation des terres agricoles.*
- Les bâtiments pourront bénéficier d'un changement de destination seulement en zonage de hameau et de village, à condition de ne pas se situer dans le périmètre des 100 m d'un bâtiment d'exploitation.

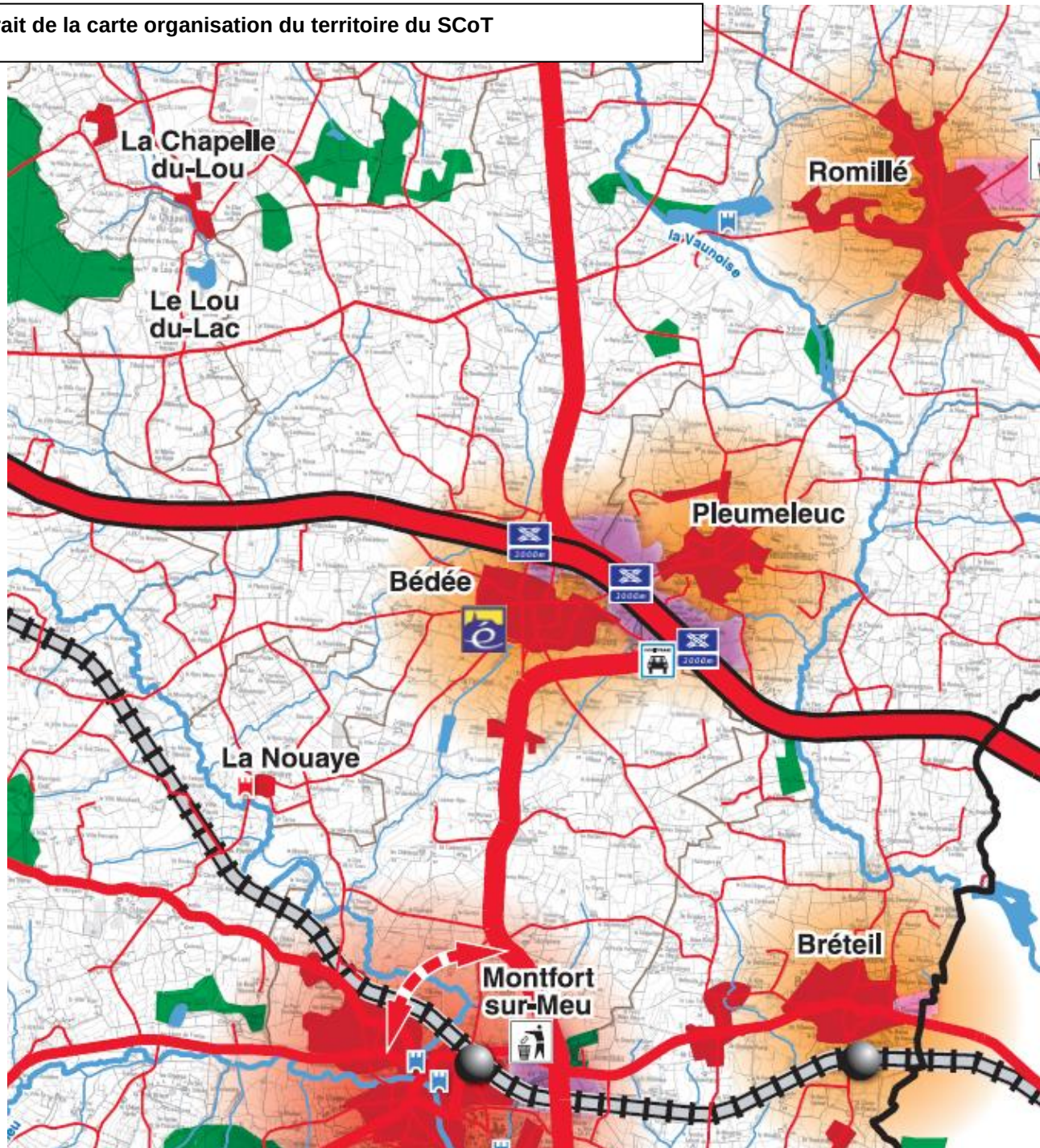
4 – Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat

- **Une répartition équilibrée de l'offre sociale**
 - Les pôles intermédiaires : 12% et plus
- **Favoriser l'accession à la propriété et le locatif privé**

5 – Les orientations en matière de déplacements

- **L'accessibilité du territoire**
 - La localisation des futures zones d'activités structurantes et d'appui doivent être prévues dans les documents d'urbanisme à proximité immédiate d'axes de desserte structurants, afin d'éviter l'augmentation du trafic des poids lourds sur les routes de desserte interne du SCoT du Pays de Brocéliande.
- **Les transports collectifs**
 - Cette prescription concerne en priorité les communes dotées de gares du TER. Les autres communes desservies par des lignes de cars doivent également rechercher des localisations adaptées à une desserte existante ou à créer.

Extrait de la carte organisation du territoire du SCoT



Déplacements

- Réseau d'intérêt national
- Réseau d'intérêt départemental
- Réseau d'intérêt de Pays
- Autres routes
- - - Contournements (projetés ou à étudier)
- Voie ferrée
- Gare/halte voyageurs T.E.R.
- Projet de gare/halte voyageurs T.E.R.
- Aire de covoiturage à envisager
- Echangeur routier

Zones d'activités économiques

- Zones structurantes
- Zones d'appui
- Zones locales
- Centre d'enfouissement technique
- Déchetterie

Organisation du territoire

- Pôle urbain
- Pôle intermédiaire
- Pôle de proximité
- Espaces urbanisés (selon BD Cartho)

Tourisme

- Village étape
- ★ Monument historique classé
- ★ Monument historique inscrit
- Site d'accueil touristique

Les liaisons douces

- Les documents d'urbanisme, au travers des orientations d'aménagements des zones à urbaniser (1AU et 2AU), doivent prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos, avec éventuellement les emplacements réservés nécessaires à leur réalisation. Dans la mesure du possible ces itinéraires doivent être conçus avec une continuité intercommunale.

6 – Les objectifs relatifs à l'activité économique

▪ Organiser le développement des zones d'activités

▪ La qualification des zones d'activités

- Des coupures vertes doivent maintenir les fenêtres de vision sur le grand paysage pour éviter l'urbanisation linéaire.
- Une recherche de qualité portant sur :
 - *La cohérence du projet dans son environnement et dans son portage,*
 - *La définition de sa vocation et de l'échéancier de sa réalisation,*
 - *La gestion économe de l'espace et la réduction de l'imperméabilisation des sols,*
 - *La gestion de l'eau : prélèvements et rejets, gestion des eaux pluviales,*
 - *Gestion des déchets, tri et transfert,*
 - *Aménagement paysager et prévégétalisation, clôtures végétales,*
 - *Architecture : harmonie et homogénéité des bâtiments,*
 - *Accessibilité, liaisons douces et déplacements des personnels, transports des marchandises,*
 - *Signalétique, éclairage et mobilier urbain.*
- Afin d'améliorer la qualité paysagère des ZAE et d'éviter les développements linéaires le long des routes, les extensions doivent se faire de préférence en profondeur par rapport à l'axe routier.
- Tout aménagement de zones d'activités (extension ou création) devra prévoir la pose de fourreaux pour permettre l'arrivée du câblage de fibres optiques. La priorité et l'organisation de ce nouveau réseau ressortira du Schéma de Cohérence Numérique à l'échelle du Pays de Brocéliande

▪ L'artisanat

- Les habitations ne sont autorisées que lorsqu'un logement est nécessaire au fonctionnement de l'établissement. Ce logement doit être intégré au volume de la construction à usage d'activité.

▪ Le commerce

- Le développement des zones commerciales devra se faire dans le tissu urbain existant ou en continuité.
- Maîtriser le développement des grandes surfaces alimentaires ; sur l'ensemble du territoire du Pays de Brocéliande, il n'est pas autorisé l'installation de nouvelles Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², par création ex nihilo ou par extension de points de vente existants
- Afin de respecter les vocations commerciales des pôles, précisées par le schéma d'organisation commerciale du PADD, la taille de référence plafond des surfaces de vente des grandes surfaces alimentaires (GSA) est fixée à 2 500 m² de surface de vente, les hypermarchés ne sont pas autorisés sur le territoire.
- Une absence de galerie commerciale ; pour préserver un commerce traditionnel diversifié dans les centres villes, la création de galeries commerciales dans l'enceinte des GSA n'est pas autorisée.
 - *Une enveloppe globale de 1 000 m² peut être allouée aux Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) de la communauté de communes de Brocéliande. Son utilisation sera compatible avec les principes d'aménagement du territoire inscrits au schéma d'organisation commerciale du SCoT du Pays de Brocéliande. En accord avec le niveau de croissance démographique attendue, des surfaces alimentaires de proximité (inférieures à 1 000 m²), permettant un maillage fin du territoire peuvent apparaître.*

▪ Conforter l'activité agricole et sylvicole

- Le maintien des espaces agricoles productifs doit être assuré par un zonage en zone A dans les PLU.
- Afin de limiter la dispersion de l'habitat dans le territoire agricole, les extensions des hameaux sont interdites.

- Les aménagements routiers et les créations de nouvelles voies doivent être concertés avec les agriculteurs afin de dégager les circulations des engins agricoles qui, dans la mesure du possible, doivent avoir leurs propres circuits.
- **Le développement de l'économie touristique**
 - Les documents d'urbanisme peuvent prévoir la réalisation d'équipement hôtelier de plus de 40 chambres, afin d'élargir la gamme actuellement offerte sur le territoire.

7 – La prévention des risques et des nuisances

- **Les objectifs concernant les risques**
 - En amont des zones inondables, les zones d'urbanisation future doivent prendre en compte la gestion de l'écoulement des eaux pluviales et limiter les surfaces imperméabilisées. Les aménagements permettant de retenir l'eau, comme les talus et les haies doivent être pris en compte dans la mesure du possible.
 - Il est recherché une maîtrise des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en dehors des zones résidentielles.
 - On doit chercher à éviter la localisation des zones urbanisables en limite de ces infrastructures classées. Par ailleurs, on doit veiller à ne pas créer des voisinages entre zone d'habitat et zone d'activité pouvant accueillir des installations bruyantes.
- **Les objectifs concernant les énergies renouvelables**
- **Les objectifs concernant les déchets**

8 – Le développement durable, principe d'équilibre entre aménagement et protection

- **La gestion de l'espace**
 - Localisation des futures zones d'activités structurantes et d'appui à proximité immédiate d'axes de desserte structurants, afin d'éviter l'augmentation du trafic des poids lourds sur les routes de desserte interne du Pays de Brocéliande.
 - Afin de limiter la dispersion de l'habitat dans le territoire agricole, les extensions des hameaux sont interdites.
- **La qualité de l'urbanisation**
 - L'intégration d'une gestion environnementale de l'urbanisme en :
 - *Privilégiant les secteurs de développement en continuité des espaces urbanisés.*
 - *Encourageant des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces.*
 - *Limitant l'imperméabilisation des sols.*
 - *Préservant de l'urbanisation par un recul approprié les lisières des boisements.*
 - *Déterminant des conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions (y compris les constructions liées à l'agriculture), dans le paysage notamment aux entrées d'agglomération.*
 - *Préservant au maximum de l'urbanisation le paysage naturel par le maintien de l'éco-diversité et la richesse des essences locales.*
 - *Améliorant la qualité environnementale des ZAE.*
- **Les déplacements**
 - Localisation des nouvelles zones d'urbanisation à proximité du réseau de transports collectifs.
 - Les documents d'urbanisme doivent prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos, avec éventuellement les emplacements nécessaires à leurs réalisations ; dans la mesure du possible, ces itinéraires doivent être conçus avec une continuité intercommunale.
- **Les Zones de Connexion Ecologique**
 - Lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme (PLU ou carte communale), les communes identifieront la valeur écologique, paysagère et hydraulique des cours d'eau, ainsi que sur les liaisons terrestres entre eux. Sur la base de ce travail, les collectivités définiront les besoins de protection ou d'aménagement appropriés, en tenant compte de la nature et de la configuration réelle des lieux, des risques de dégradation liées au développement urbain et économique. Le réseau continu d'espaces emblématiques nécessitant une protection constituera la zone de connexion écologique. Le syndicat Mixte du SCoT veillera à la continuité de ce réseau entre les communes.
 - Inventaire et protection des alignements et des haies remarquables par leur impact paysager ou leurs qualités floristiques.
 - Préservation des coupures vertes entre les agglomérations et notamment le long des voies express.

- Protection des espaces naturels.
- Préservation des cortèges végétaux majeurs des rivières par la création d'une marge de recul approprié.
- **La ressource Eau**
 - Les zones d'urbanisation future sont déterminées en fonction de ces critères de gestion des eaux usées et pluviales.
 - En amont des zones inondables, les zones d'urbanisation future doivent prendre en compte la gestion de l'écoulement des eaux pluviales et limiter les surfaces imperméabilisées. Les aménagements permettant de retenir l'eau, comme les talus et les haies doivent pris en compte dans la mesure du possible.
 - Pour préserver les zones humides, les PLU et les cartes communales doivent prendre en compte les zones humides nécessaires à la protection de la ressource en eau.
- **Les Paysages**
 - Des coupures vertes doivent maintenir les fenêtres de vision sur le grand paysage pour éviter l'urbanisation linéaire
 - Afin d'améliorer la qualité paysagère des ZAE et d'éviter les développements linéaires le long des routes, les extensions doivent se faire de préférence en profondeur par rapport à l'axe routier.
 - Un diagnostic des espaces boisés et préconisation sur l'utilisation des outils de protection des Espaces Boisés

4.9.2.1.3 LE PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE BROCELIANDE

La révision du SCoT entrainera un changement majeur pour la Commune de Bédée. En effet, le SCoT de 2009 classe la commune comme « Pôle intermédiaire ». Le projet de SCoT identifie désormais **les communes de Bédée et Pleumeleuc en un « pôle d'équilibre principal » à part entière**, rejoignant ainsi les pôles d'équilibre principaux de Saint-Méen-le-Grand, Montauban-de-Bretagne, Montfort-sur-Meu, Bréal-sous-Montfort et Plélan-le-Grand.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) du projet de SCoT précise que la stratégie territoriale est nourrie par cinq ambitions :

- *« Ancrer le Pays à l'échelle régionale*
- *Affirmer l'identité de Brocéliande*
- *Consolider le réseau de pôles d'équilibre*
- *Appuyer la croissance sur les bassins de vie de proximité*
- *Agir en faveur de la transition énergétique du territoire »*

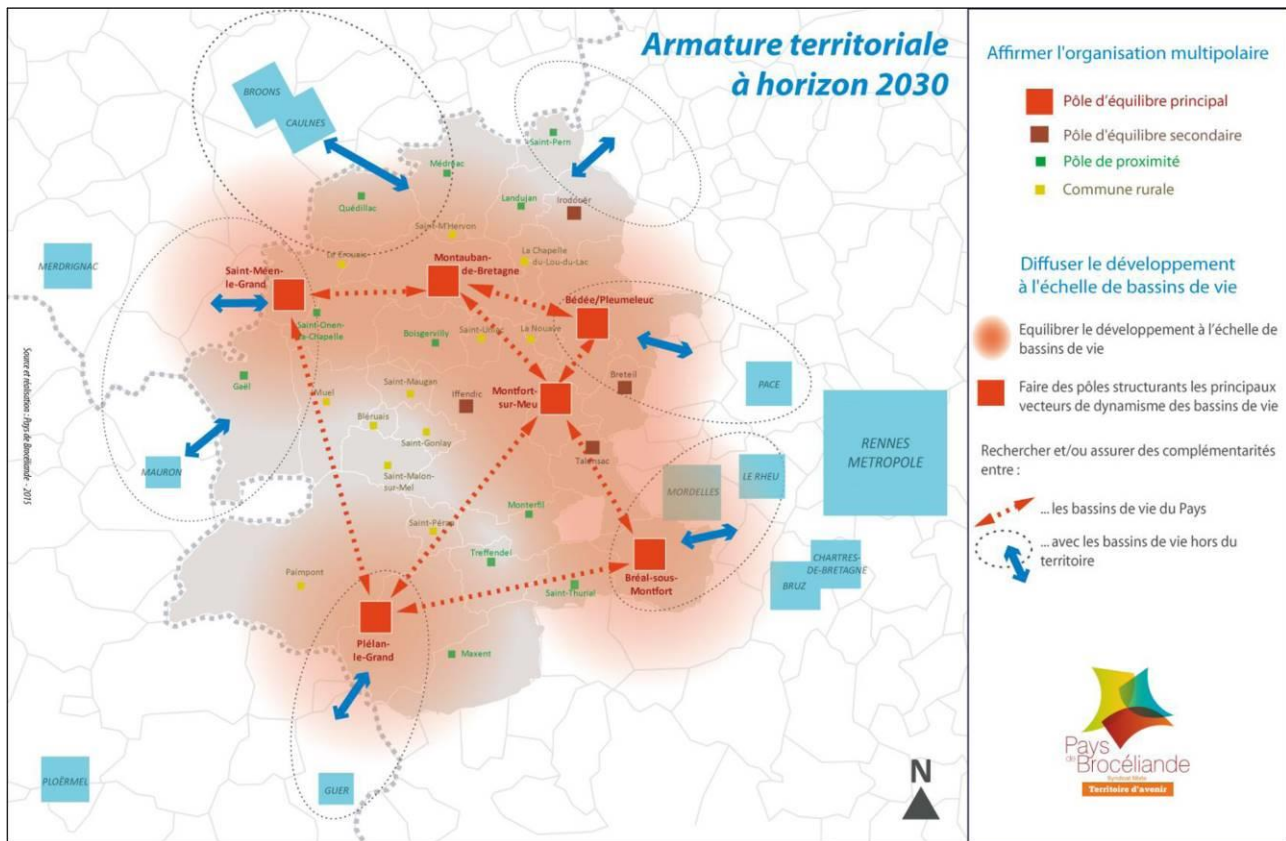
Le PADD du projet de SCoT s'appuie sur deux orientations directrices :

« 1^{er} axe : tirer parti du positionnement stratégique du Pays de Brocéliande

- *Continuer à accueillir demain de nouvelles populations*
- *Ancrer l'attractivité résidentielle du Pays*
- *Consolider les atouts concurrentiels du tissu économique*
- *Accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs*

2^{ème} axe : miser sur les qualités intrinsèques du Pays comme facteur d'attractivité

- *Asseoir l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée*
- *Promouvoir de nouvelles pratiques privilégiant durabilité...*
- *... et l'optimisation des ressources »*



Le PADD du projet de SCoT définit la vocation des pôles d'équilibre principaux.

« Les pôles d'équilibre principaux sont les lieux privilégiés du développement du territoire. Des complémentarités doivent être assurées au sein et entre les bassins de vie.

Ils ont pour objectifs de :

- Diversifier et adapter l'offre en logements aux divers publics
- Mettre en œuvre la requalification de l'habitat
- Assurer une mixité sociale (locatif, accession à la propriété, logements abordables)
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées en conciliant optimisation de l'espace et cadre de vie attractif
- Promouvoir un développement de l'habitat de forte densité (logements collectifs et opérations groupées)
- Poursuivre le développement économique
- Être les lieux privilégiés pour l'accueil d'activités économiques
- Accueillir une offre de services et d'équipements d'envergure
- Développer et renforcer l'offre de services et d'équipements de proximité
- Poursuivre le développement d'une offre de transport alternatif à la voiture individuelle
- Concilier développement urbain avec le réseau de transport collectif »

Le projet de SCoT précise que « Le développement du Pays de Brocéliande doit se construire dans une logique de bassins de vie et en cohérence avec les territoires voisins ».

Par ailleurs, sur le plan économique, le projet de SCoT classe le pôle Bédée/Pleumeleuc comme « Pôle économique structurant » dont le développement contribue au rééquilibrage territorial, au renforcement des pôles d'équilibre principaux en lien avec l'armature territoriale, au développement économique d'intérêt et d'attractivité intercommunautaires.

Schéma d'organisation commerciale

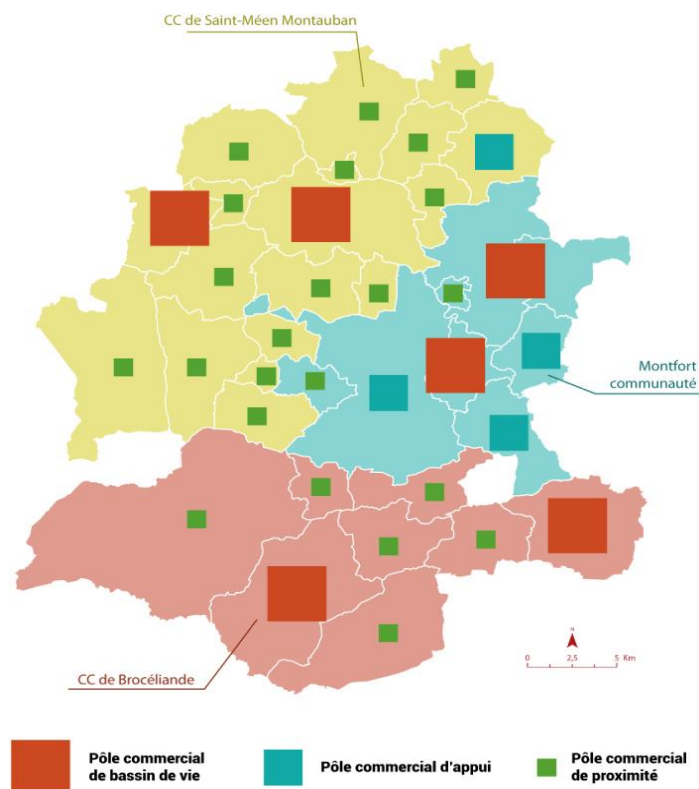
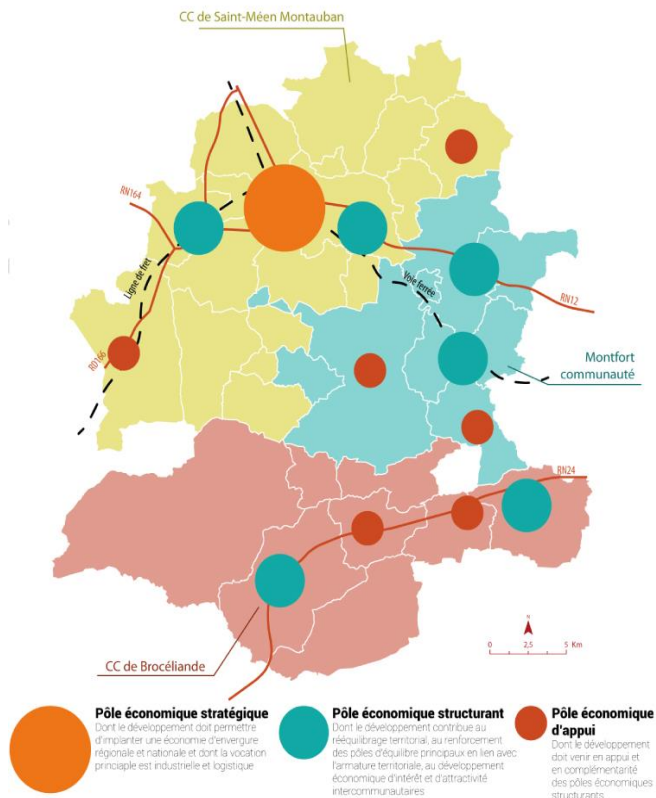
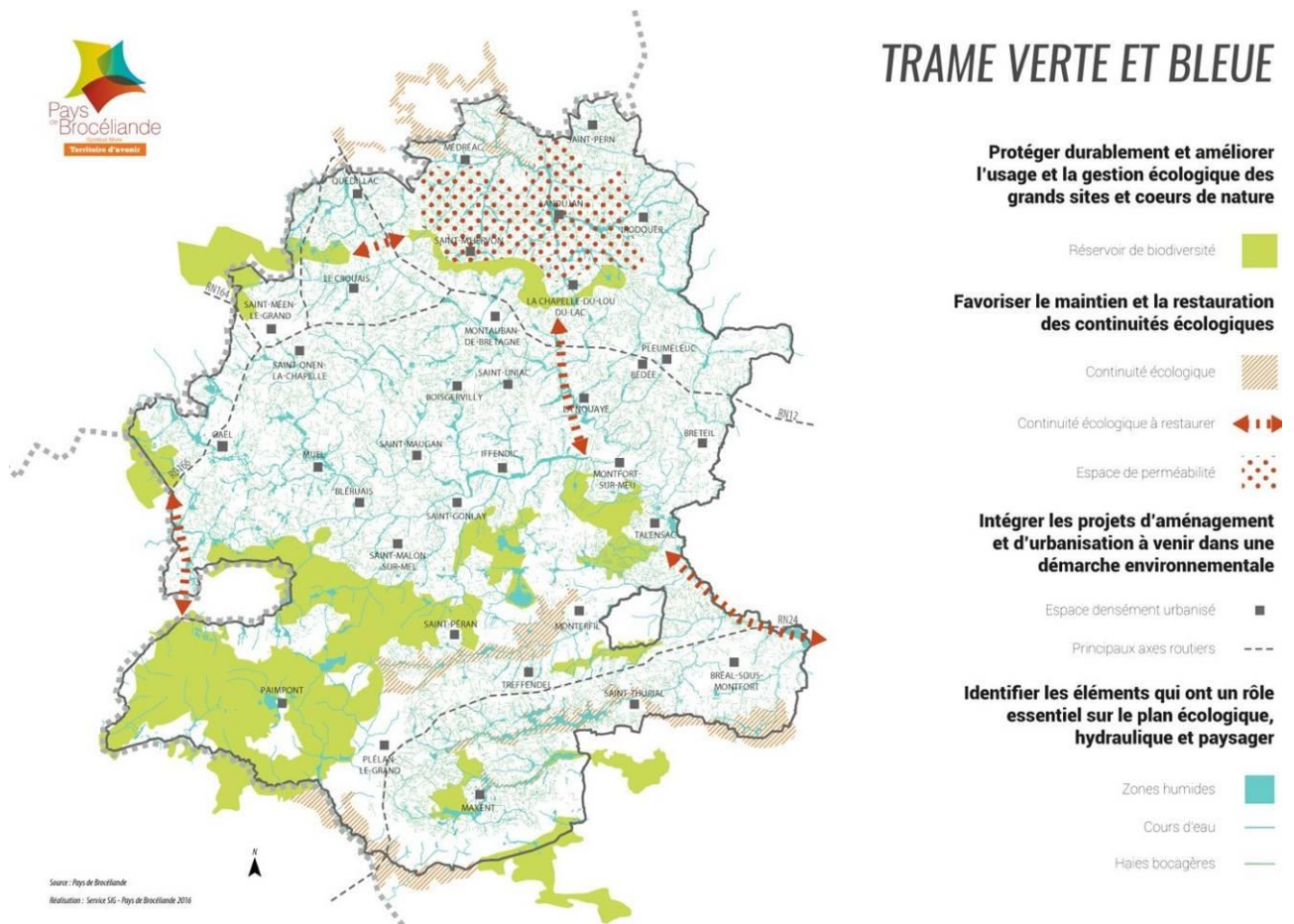


Schéma d'organisation économique



Sur le plan commercial, l'entité Bédée/Pleumeleuc est classée comme « Pôle commercial de bassin de vie » et à ce titre constitue le moteur de l'attractivité commerciale. Il permet de couvrir les besoins quotidiens, hebdomadaires et exceptionnels et de réduire les évasions commerciales en diversifiant et complétant l'offre.

Le PADD du projet de SCoT présente une carte sur la Trame Verte et Bleue. La commune de Bédée se trouve partiellement concernée par une continuité écologique à restaurer qui pourrait emprunter le cours du Garun.



4.9.2.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montfort Communauté a été approuvé en janvier 2008 et couvre la période de 2008-2013. Il n'a pas été mis en révision.

A titre d'information, le tableau ci-dessous synthétisait la programmation concernant la commune de Bédée sur cette période :

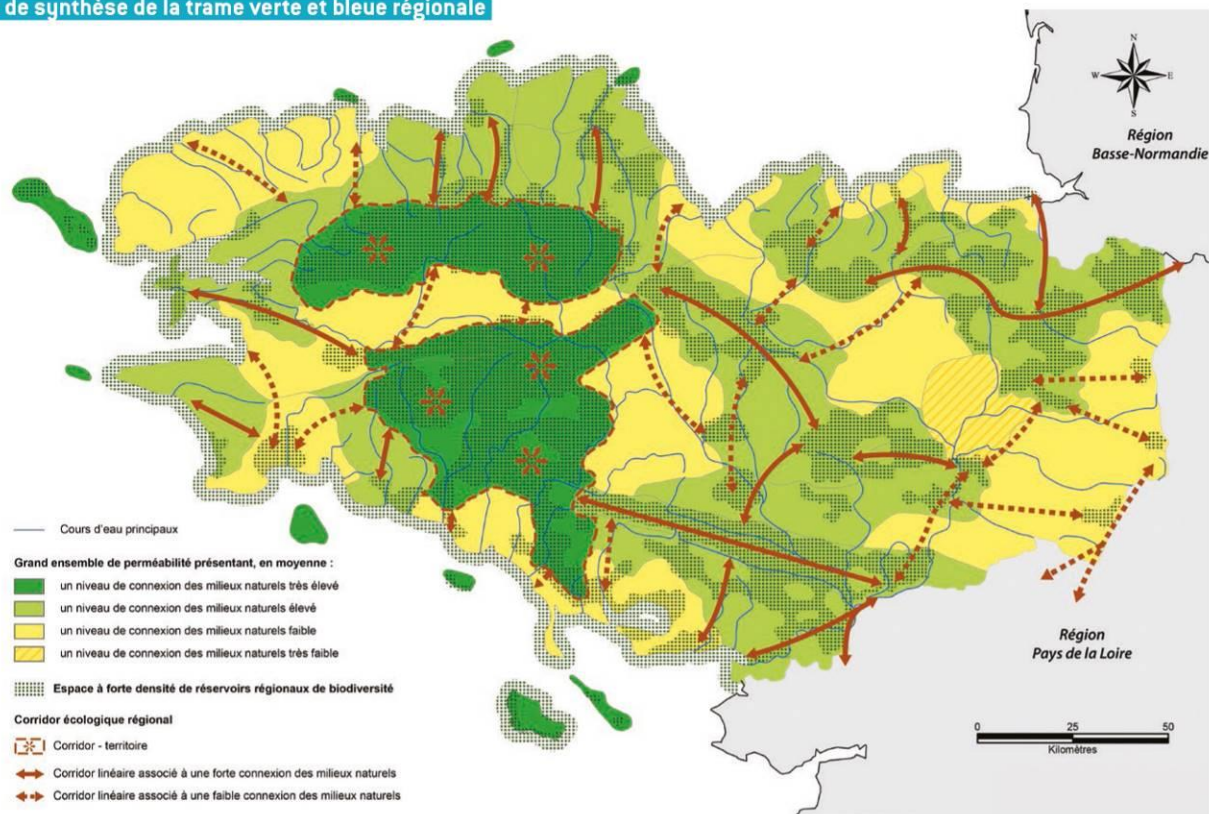
	Estimation de nombre de logements aidés à créer sur 6 ans	Offre Sociale				Offre Intermédiaire		
		Logements PLUS	Logements PLAI Ordinaire	Logements PLAI Adapté	Total Logements	Logements PLS	Logements PSLA	Total Logements
Bédée	42	16	2	2	20	0	22	22

4.9.2.3 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BRETAGNE

La trame verte et bleue est un nouvel outil d'aménagement durable du territoire, qui a pour but :

- de freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines ;
- d'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité de connexions entre eux.

Carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale



Date: 9 juillet 2015

Les objectifs assignés

1. aux grands ensembles de perméabilité :

- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très élevé :**
« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels élevé :**
« Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels faible :**
« Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très faible :**
« Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels, dans un contexte de forte pression urbaine » ;

2. à l'ensemble des réservoirs régionaux de biodiversité :

« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;

3. à l'ensemble des cours d'eau de la trame verte et bleue régionale :

« Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau » ;

4. aux corridors-territoires :

« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;

5. aux corridors linéaires :

- **dans un contexte de connexion des milieux naturels élevé :**
« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **dans un contexte de connexion des milieux naturels faible :**
« Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».

Les thèmes et les orientations du plan d'actions stratégique

■ Thème A

UNE MOBILISATION COHÉRENTE DU TERRITOIRE RÉGIONAL EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Orientation 1 :** Accompagner la mise en œuvre du schéma régional de cohérence écologique.
- **Orientation 2 :** Conforter et faire émerger des projets de territoire en faveur de la trame verte et bleue.
- **Orientation 3 :** Améliorer la cohérence des politiques de protection et de gestion des espaces naturels et des espèces en faveur de la trame verte et bleue.
- **Orientation 4 :** Améliorer la cohérence des autres politiques sectorielles, en faveur de la trame verte et bleue.
- **Orientation 5 :** Communiquer, sensibiliser et former sur la trame verte et bleue.

■ Thème B

L'APPROFONDISSEMENT ET LE PARTAGE DES CONNAISSANCES LIÉES À LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Orientation 6 :** Poursuivre et affiner l'identification des milieux contributifs de la trame verte et bleue.
- **Orientation 7 :** Améliorer les connaissances sur les fonctionnalités de la trame verte et bleue et sur ses interactions avec les activités humaines.
- **Orientation 8 :** Mutualiser et partager les connaissances sur la trame verte et bleue.

■ Thème C

LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE LA GESTION DES MILIEUX

- **Orientation 9 :** Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue.
- **Orientation 10 :** Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à l'agriculture.
- **Orientation 11 :** Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à la forêt.
- **Orientation 12 :** Préserver et restaurer les landes, pelouses, tourbières et les milieux naturels littoraux contributifs des connexions terre-mer.

■ Thème D

LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DE L'URBANISATION ET DES INFRASTRUCTURES LINÉAIRES

- **Orientation 13 :** Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire.
- **Orientation 14 :** Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs.
- **Orientation 15 :** Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires existantes.
- **Orientation 16 :** Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures depuis la conception jusqu'aux travaux, en privilégiant l'évitement des impacts.

4.9.2.4 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité à atteindre dans le bassin Loire – Bretagne.

Il fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent essentiellement :

- de la gestion et de la protection des milieux aquatiques ;
- de la gestion qualitative de la ressource en eau ;
- de la gestion quantitative de la ressource en eau ;
- de la gestion des risques de crue et d'inondation.

Pour atteindre ces objectifs, le SDAGE « Loire – Bretagne » 2016 - 2021 comporte 14 chapitres. Sur Bédée les points clés sont :

- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau : servitudes dans le PLU ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau : relève des actions permanentes de la collectivité et du gestionnaire de réseau ;
- Préserver les zones humides : inventaire réaliser et règlement spécifique dans le PLU.

4.9.2.5 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Le règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine édicte 7 règles, dont 3 sont en rapport avec le PLU de Bédée :

- article 1 : Protéger les zones humides de la destruction : inventaire réalisé et règlement spécifique dans le PLU
- article 2 : Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau : inventaire des cours d'eau réalisé.
- article 6 : Mettre en conformité les prélèvements : pas de prélèvement sur la commune.

4.9.2.6 SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle 2).

Le SRCAE a fait l'objet d'une élaboration sous la double autorité du Préfet de région et du Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs régionaux. Ce schéma vise à définir **des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050** en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

Il comporte, en annexe, un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE) qui fixe des objectifs quantitatifs et des recommandations guidant le développement de l'éolien terrestre dans les zones favorables identifiées.

4.9.3 Enjeux à développer

Le PADD du PLU fixe des orientations et des enjeux déclinés ensuite par thèmes.

4.9.3.1 LES ORIENTATIONS DU PADD

La stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

- Une ville attractive pour conforter la place de Bédée à l'échelle du bassin de vie et au niveau communautaire.
- Une ville participant à la structuration du pôle d'équilibre principal Bédée / Pleumeleuc.
- Une commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et maîtrisant son développement.
- Une commune poursuivant l'accueil d'activités, confortant ses commerces et services et développant le tourisme.
- Une commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) et du transport en commun ou partagé (co-voiturage).
- Un bassin de vie en progression, offrant à ses habitants un choix d'équipements publics et privés.
- Une commune s'engageant dans un développement urbain durable.

4.9.3.2 LES ENJEUX DU PADD

Le développement de Bédée à l'horizon 2030 s'articule autour des enjeux suivants :

- affirmer la ville en étoffant son centre vers les quartiers limitrophes,
- poursuivre la construction d'une entité urbaine partagée Bédée / Pleumeleuc,
- accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour augmenter la population,
- rééquilibrer la place du centre-ville en favorisant un développement vers l'ouest,
- assurer le devenir de Bédée en s'inscrivant dans une politique de développement de l'activité,
- conforter le dynamisme commercial et étoffer le centre-ville pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de Bédée,
- donner priorité au renouvellement urbain et maîtriser le développement de la ville,
- développer les relations entre la ville et les espaces naturels environnants,
- organiser les espaces publics pour rendre plus lisibles les quartiers limitrophes du centre-ville,
- conforter une politique équilibrée des déplacements au service du Développement Durable,
- anticiper l'extension du secteur des Tardivières à proximité de la gare de Montfort-sur-Meu,
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité et présentant un intérêt environnemental,
- développer une politique tournée vers le tourisme en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux et le statut de Village étape,
- maintenir des espaces naturels et agricoles forts,
- favoriser le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie.

5. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

SOMMAIRE DU CHAPITRE

5. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU	196
5.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	197
5.1.1 Inscrire Bédée dans son territoire	198
5.1.2 Assurer le développement de Bédée	198
5.1.3 Organiser le territoire de Bédée	199
5.1.4 Mettre en valeur le cadre de vie	200
5.2 Stratégie réglementaire générale	201
5.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	201
5.2.3 Le Règlement et le Plan de zonage	205
5.3 Compatibilité et conformité du PLU avec des normes législatives et réglementaires supérieures et les documents supra-communaux	222
5.3.1 Les normes législatives et réglementaires supérieures	222
5.3.3 Les documents supra-communaux	228

Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables 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 orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle 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. »

5.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le diagnostic de la commune de Bédée a identifié les principales caractéristiques géographiques du territoire, et notamment :

- les limites physiques au nord et au sud-est (RN 12 et RD 68/72 dont l'importance et l'augmentation du trafic est préoccupant),
- les limites naturelles à l'est, au sud et à l'ouest (ruisseaux du Pont-aux-Chèvres, du Chauchix, et du Pont-Besnard accompagné par une zone humide et une zone inondable),
- la présence d'une exploitation agricole au sud-ouest,
- la conurbation Bédée/Pleumeleuc mais séparé par la RN 12 et la RD 72,
- le développement déséquilibré vers l'est décentrant la place du centre-ville,
- un centre-ville vivant, mais qui pourrait être concurrencé par le développement de la zone commerciale sur Pleumeleuc,
- les zones d'activités formant une zone tampon entre la RN 12 et les secteurs d'habitat,
- une nouvelle Zone d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles, à cheval entre Bédée et Pleumeleuc, le long de la RD 72,
- la présence de la ville de Montfort-sur-Meu en limite du territoire de Bédée, avec la présence de la gare, et d'une zone d'activités et de commerces,
- ...

Malgré la volonté de renforcer les synergies avec Pleumeleuc, les scénarii visant à franchir la RD 68/72 au sud-est, ou la RN 12 au nord n'ont pas été retenus du fait des coupures majeures que constituent ces infrastructures. La Zone d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles, dont le projet est déjà parti et qui figure au POS depuis 2005, fait exception. Il trouve sa cohérence en poursuivant les zones d'activités et de commerces qui se sont développées le long de la RN 12 et de la RD 72.

De plus, un développement vers l'est renforcerait le déséquilibre urbain par rapport au centre-ville. A l'inverse, le développement vers l'ouest permet un rééquilibrage, et offre une opportunité pour développer une voie urbaine inter-quartiers structurante qui fait défaut à l'ouest de la ville de Bédée. Ce développement tient compte de la limite naturelle du ruisseau du Pont-Besnard, et de la présence au sud de l'exploitation agricole et du ruisseau du Chauchix auquel est adossé une coulée verte entre le centre-ville et l'étang du Blavon.

Ce scénario répond à la volonté des élus, et tient compte des caractéristiques autour de la ville.

Le développement démographique constant depuis 1968 est poursuivi dans un scénario « au fil de l'eau ».

Le développement de Montfort-sur-Meu autour de la gare est également un enjeu important, à la fois pour rééquilibrer le centre-ville, mais aussi pour conforter l'urbanisation autour de la gare. Le scénario retenu vise à développer une nouvelle voie entre les deux entrées de ville, en prenant en compte les choix de développement sur le secteur du Pont-aux-Anes (côté Montfort), en mutualisant les accès, et de faire la jonction avec le Parc Commercial communautaire du Gouzet qui présente des carrefours sécurisés.

Ce projet redonne de la constructibilité au bassin de vie de Montfort-sur-Meu, dont le PLU date de 2011 et pour lequel 13 hectares ont été ou sont en cours d'urbanisation.

Plusieurs lignes directrices ont ainsi contribué à déterminer les orientations présentées dans le PADD. Elles sont présentées ci-après autour de 4 thèmes.

5.1.1 Inscrire Bédée dans son territoire

Le principe est d'ancrer Bédée dans un territoire élargi offrant une perspective à la fois plus large et plus lointaine, et ainsi de prendre en compte les politiques communautaires.

5.1.1.1 BEDEE A L'ECHELLE DU PAYS DE BROCELIANDE

Le projet de SCoT du Pays de Brocéliande hissera l'entité urbaine Bédée/Pleumeleuc au rang de « pôle d'équilibre principal ». A ce titre, elle devra jouer un rôle de premier plan dans l'organisation du territoire.

Le PLU de Bédée au travers le PADD s'inscrit dans cet objectif : accueillir de nouveaux habitants de façon raisonnée, développer l'activité à une échelle communautaire, anticiper les besoins en équipements structurants (une place est envisagée dans le cadre du développement ouest de la ville de Bédée), favoriser la mutualisation des équipements existants, participer à l'accueil des gens du voyage, renforcer les liens entre communes (voies douces, anticipation de l'augmentation du trafic), développer l'accueil touristique en lien avec le label Village étape... La volonté communautaire de conforter le pôle Bédée/Pleumeleuc a relancé l'activité sur Bédée.

Cet objectif passe aussi par l'intégration dans le projet du PLU des villes voisines de Pleumeleuc et Montfort-sur-Meu qui touchent le territoire de Bédée.

5.1.1.2 L'ENTITE BEDEE / PLEUMELEUC

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la prise de conscience accrue que l'entité Bédée/Pleumeleuc constituait un ensemble urbain unique a permis d'amorcer des axes de convergence. Les thèmes sont multiples : partager des secteurs de développement (le Parc d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles, la Zone d'Artisanale communautaire du Plessis Morhin), renforcer la mutualisation des équipements, favoriser les liaisons et notamment les liaisons douces, développer une approche complémentaire entre le commerce de centre-ville de Bédée et la zone commerciale sur Pleumeleuc pour éviter la concurrence...

5.1.1.3 MONTFORT-SUR-MEU, EN LIMITE DU TERRITOIRE

La situation géographique de la ville de Montfort-sur-Meu accolée au territoire de Bédée, avec la présence immédiate de la Gare a rendu nécessaire la poursuite de la réflexion sur ce secteur. Les enjeux concernent l'équilibre de développement de la ville de Montfort-sur-Meu à partir de son centre-ville, le renforcement de l'usage de la Gare (habitat dense, tertiaire, stationnement...), l'affirmation des entrées de ville.

Précisons que la programmation de logements sur ce secteur concerne directement le bassin de vie de Montfort-sur-Meu et non celui de Bédée.

5.1.2 Assurer le développement de Bédée

Il s'agit de répondre aux besoins de développement pour les 15 prochaines années dans une approche économe de l'espace.

5.1.2.1 LA POPULATION

Les besoins quantitatifs s'appuient sur la courbe démographique relativement constante. Pour limiter la consommation des espaces agro-naturels, la priorité a été donnée au renouvellement urbain (la Bastille, la Minoterie, rue des Métairies, rue du Chauchix...) et à la densification des secteurs urbanisés. Des extensions

sont cependant nécessaires. Dans tous les cas, une densité minimale a été affichée (et chiffrée dans les OAP), densité qui a augmenté par rapport à celles pratiquées dans le POS. Le PADD intègre également des objectifs pour des populations spécifiques : personnes âgées, gens du voyage, logements sociaux, primo-accédants...

5.1.2.2 L'ACTIVITE ET LE COMMERCE

Le territoire est en grande partie couvert par l'activité agricole. Cette activité doit être préservée en lien avec la politique de développement.

L'accueil des différents types d'activités doit être poursuivi en continuité de l'urbanisation : industrie sur le Parc d'Activités communautaire le Meslier / les Gabrielles, artisanat sur le Plessis Morhin (également de compétence communautaire), du tertiaire sur les Tardivières en lien avec la gare...

L'objectif est également de permettre à des activités se trouvant en secteur rural de trouver une place proche de la ville quand cette activité est compatible avec le milieu urbain. Dans le cas contraire, le PADD invite à tenir compte des activités présentes en secteur rural.

Sur le plan du commerce, l'objectif affiché est celui de préserver voire d'étendre le commerce de centre-ville afin de maintenir la vitalité du centre.

5.1.2.3 LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS

Bien que disposant d'un niveau d'équipement satisfaisant et bien structuré, des besoins complémentaires ont été identifiés, dans le domaine sportif, culturel ou de loisirs, mais aussi en direction des personnes âgées, de la santé ou pour les gens du voyage.

5.1.3 Organiser le territoire de Bédée

La commune de Bédée se fixe des orientations visant à renforcer la cohérence de son territoire, que ce soit au travers des projets de développement ou d'aménagement.

5.1.3.1 UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Le confortement et l'extension du centre-ville vers le secteur de la Bastille et des entrées de ville permettront de mettre en adéquation la taille du centre avec le poids démographique de Bédée (+Pleumeleuc).

Le développement vers l'ouest de la ville de Bédée prend en compte les limites physiques (RN 12 et RD 68/72), naturelles (cours d'eau) et l'activité agricole présente (siège d'exploitation au sud-ouest sur le Parc Oriol), mais répond aussi à l'objectif de rééquilibrer la place du centre-ville.

5.1.3.2 UNE ARMATURE URBAINE RENFORCEE

Au-delà de renforcer le centre-ville, la hiérarchisation des voies doit être renforcée, les aménagements des entrées de ville déjà bien amorcés, devront être poursuivis, en particulier rue de Rennes, mais aussi sur des voies principales comme rue de la Bastille, rue du Domaine. Dans le cadre de l'extension vers l'ouest de la ville, une nouvelle voie urbaine structurante inter-quartiers viendra compléter ce dispositif. Elle a pour fonctions de desservir ce nouveau quartier, relier les entrées de ville entre elles, et assurer l'accès au Bignon.

5.1.3.3 UN RESEAU ANTICIPANT LES EVOLUTIONS DE TRAFIC

L'accès à Bédée à partir de la RN 12 présente des difficultés sur les bretelles de raccordement, notamment aux heures de pointe qui nécessiteront à terme des aménagements adaptés.

L'augmentation prévisible du trafic (déviation entre Talensac et Montfort-sur-Meu) déjà important sur la RD 68/72 doit être prise en compte, à la fois sur le plan de la fluidité des déplacements, mais également sur le plan de la sécurité et de la cohabitation avec les piétons/vélos.

La gestion de la circulation dans le centre-ville passe par des réponses locales, mais aussi en amont en offrant des alternatives au passage par le centre, notamment pour les véhicules en provenance d'Iffendic.

5.1.4 Mettre en valeur le cadre de vie

La volonté communale est de poursuivre la mise en valeur du cadre de vie à toutes les échelles du territoire, aussi bien par une réflexion sur le grand paysage et les enjeux environnementaux, qu'au niveau de la ville ou des quartiers.

5.1.4.1 LA COMPOSANTE NATURELLE ET PAYSAGERE

Par rapport au POS dont le zonage prenait peu en compte les espaces naturels, l'un des enjeux affiché dans le PADD vise à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments naturels (cours d'eau et zones humides, haies et talus, corridors écologiques et trame verte et bleue...). Le paysage est intimement lié à ces composantes naturelles. Les parcours inter-communaux piétonniers, vélos, équestres bénéficient de cet environnement. Ils devront être entretenus, voire étendus pour développer de nouveaux itinéraires.

La qualité des franges urbaines constitue l'un des autres enjeux de valorisation.

5.1.4.2 LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS

L'aménagement des axes principaux déjà évoqué ci-dessus est à compléter par une revalorisation d'espaces publics, que ce soit par la requalification du secteur de la Bastille, la création d'une place à l'échelle de la ville, ou l'aménagement d'espaces de proximité à l'échelle de quartiers, comme sur la ZAC du ruisseau du Pont-aux-Chèvres.

5.1.4.3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

L'ensemble des risques et nuisances doivent être pris en compte par anticipation pour limiter leur portée.

La commune de Bédée est concernée par le risque d'inondation avec un secteur proche de la ville, le long du ruisseau du Pont Besnard. Il existe également un Plan de Prévention des Risques d'Inondation au sud de la commune, autour du Garun.

Le passage de la RN 12 occasionne des nuisances sonores qu'il faut prendre en compte, notamment en poursuivant le parti d'interposer un secteur d'activités entre la voie et les quartiers d'habitation.

De façon générale, le niveau de sécurité des infrastructures sera pris en compte, par anticipation, et lors de travaux d'aménagement ou d'opération d'urbanisme.

5.2 STRATEGIE REGLEMENTAIRE GENERALE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le volet réglementaire (Plan de zonage et Règlement) viennent traduire les orientations du PADD. On en trouvera une approche synthétique dans le chapitre « Résumé non technique du Rapport de présentation » traitant de cette partie.

5.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'étude des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a porté sur l'ensemble des zones mutables, y compris sur les zones d'urbanisation à long terme figurant au Plan de zonage en **2AU**, afin de définir un parti d'aménagement global cohérent. Les OAP retenues dans le PLU ne portent que sur les secteurs directement urbanisables et non sur les zones d'urbanisation à long terme **2AU**. Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones **2AU** en **1AU**, cette étude pourra servir de support à la définition des OAP qui, dans tous les cas, devront être réexaminées pour les actualiser en fonction du contexte. Cette étude intitulée « *Hypothèses d'Aménagement et de Programmation* » figure en annexe du présent Rapport de présentation à titre d'information pour apporter un éclairage sur les perspectives d'évolution et la cohérence du programme, mais n'a pas de valeur d'opposabilité.

Dans les OAP, des indications dépassent le périmètre d'aménagement des secteurs mutables comme par exemple la réalisation d'une liaison douce, d'une voie, d'un aménagement de carrefour ou d'espace public.

Les OAP sont regroupées par secteur géographique, mais des indications générales peuvent figurer en introduction, comme la définition de la densité, celle de logements dits « abordables »...

5.2.1.1 LA BASTILLE

Le secteur de la Bastille constitue un enjeu de développement par sa proximité avec le centre-ville. Il pourra accueillir un programme mixte d'habitation (dense), d'équipements et de commerces, complété par l'aménagement d'espaces publics, de stationnement. Il s'agit de constituer une greffe urbaine en extension du centre-ville.

5.2.1.2 LE COMPLEXE SPORTIF

Ce secteur à proximité du centre-ville et proche d'un groupe scolaire, conserve des possibilités d'extension qui viendront conforter le niveau d'équipement, tant au niveau sportif que sur le plan du loisir, en cohérence avec les projets d'équipements affichés dans le PADD.

5.2.1.3 LE BIGNON

Cette extension de la ZA du Bignon s'inscrit dans la logique du développement urbain sur Bédée qui interpose les activités entre la nationale et les quartiers d'habitation pour réduire les nuisances sonores. Il intègre l'amorce de la voie inter-quartiers qui desservira l'extension ouest de la ville de Bédée. L'aménagement de cette voie devra prendre en compte les nuisances, la sécurité et un traitement paysagé. Cette voie structurante permettra de mieux hiérarchiser les voies dans ce secteur, et de relier les entrées de ville : rue de Brocéliande (RD 31), rue de Saint-Brieuc (RD 612) et rue de Dinan. Pour assurer cette continuité qui permettra de mieux structurer l'armature viaire à l'ouest de la ville, une partie de cette voie inter-quartiers traversera une zone humide. Une compensation des zones humides qui seront supprimées devra être étudiée.

5.2.1.4 LA MINOTERIE

Ce secteur de renouvellement urbain vient conforter un cœur d'îlot en lui offrant une possibilité d'accès.

5.2.1.5 RUE DES METAIRIES

De la même façon, ce secteur s'inscrit dans les orientations du PADD donnant la priorité au renouvellement urbain. Ce secteur pourra ainsi accueillir de l'habitat, mais aussi des équipements, et prévoir l'aménagement d'une aire de stationnement pour compléter l'offre notamment par rapport à la future médiathèque. L'emprise de la rue des Rosiers pourra être uniformisée pour faciliter la circulation.

5.2.1.6 RUE DU CHAUCHIX

L'objectif est de définir des principes d'aménagement sur l'ensemble d'un secteur qui pourrait évoluer, de façon à trouver une cohérence globale, en rapport notamment avec la proximité de la coulée verte du Blavon, de la motte féodale et du jardin médiéval. Ainsi, le programme pourrait venir enrichir cette thématique du loisir en accueillant un équipement, et/ou un programme d'habitat.

5.2.1.7 LE PONT-AUX-CHEVRES

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Pont-aux-Chèvres est en cours d'urbanisation. Les OAP traduisent sous forme de principes les principales orientations d'aménagement de cette opération d'extension urbaine qui répondent à un besoin de logements. Une voie structurante viendra relier la rue de Rennes à la rue de la Cité. Un espace public de quartier sera également aménagé au cœur de l'opération.



Schéma d'intention d'aménagement de la ZAC du Pont-aux-Chèvres – Document non contractuel

5.2.1.8 LES GABRIELLES

Il s'agit du Parc d'Activités « le Meslier/les Gabrielles » de compétence communautaire, qui a été lancée bien avant la transformation du POS en PLU. Il a pour vocation principale l'accueil d'activités industrielles. Le périmètre se trouve à cheval entre les communes de Bédée et de Pleumeleuc, et s'inscrit dans la continuité urbaine des différentes activités qui se sont implantées le long de la nationale et le long de la RD 72. Cette opération répond au besoin d'accueil industriel à l'échelle communautaire.

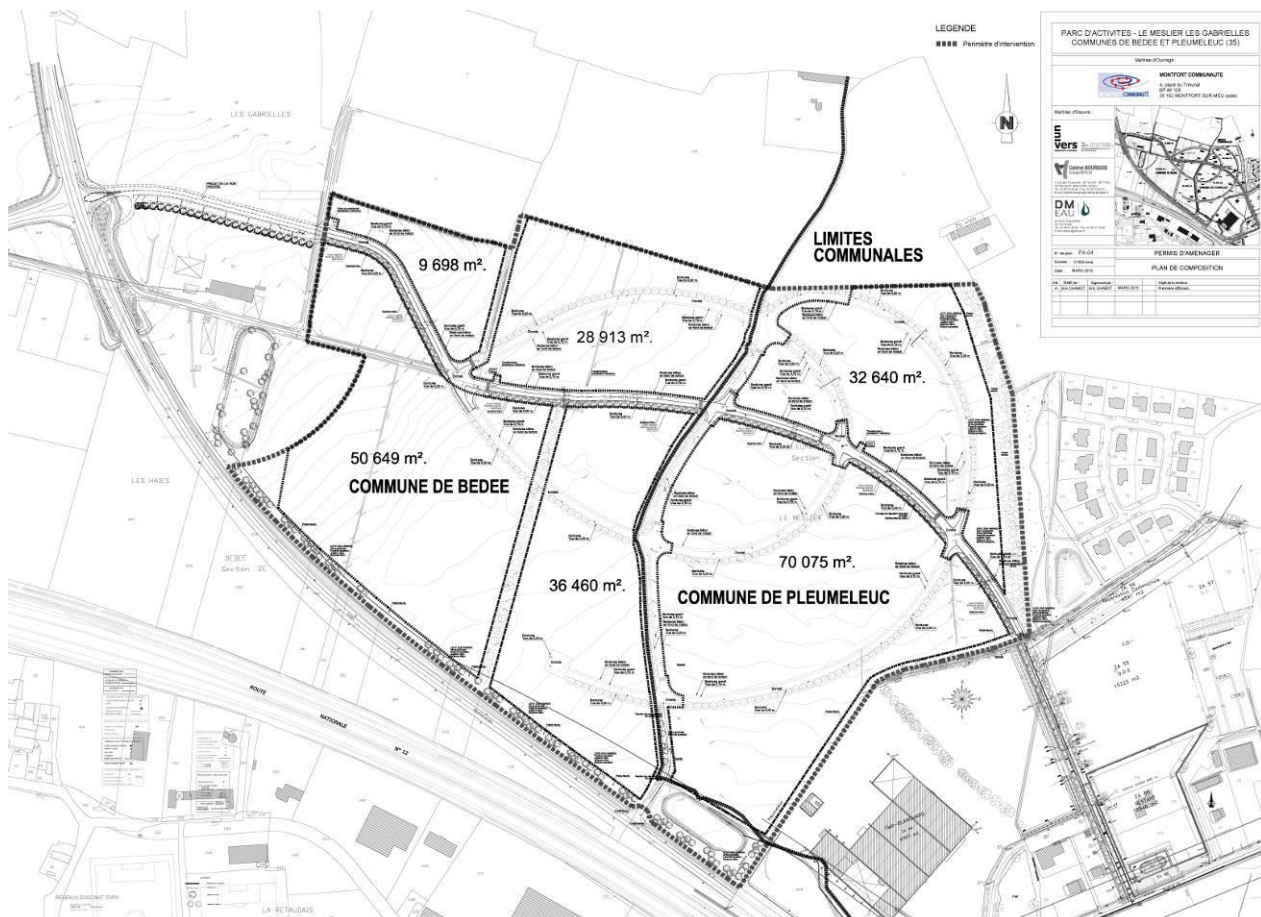


Schéma d'intention d'aménagement du PA « le Meslier/les Gabrielles » – Document non contractuel

5.2.1.9 PETITS SECTEURS

De l'étude de densification urbaine menée en parallèle du PLU, il est apparu que pour faciliter ou organiser le développement de plusieurs petits secteurs, des OAP devaient être établies. C'est le cas rue du Maine, rue de Saint-Brieuc, entre la rue de Lorraine et l'allée Dom François Plaine, allée des Mimosas, rue de Rennes/chemin de la Touche, allée de la Bergerie et allée André Gide. Dans plusieurs cas, un nombre minimum de logements à réaliser est imposé, afin de favoriser la densité urbaine.

5.2.3 Le Règlement et le Plan de zonage

Le Règlement et le Plan de zonage constituent deux documents indissociables du volet règlementaire, l'un pour la partie écrite, l'autre pour la représentation graphique.

Les principaux choix découlent des options d'aménagement retenues et couvrent l'intégralité du territoire communal divisé en :

- zones urbaines **U** (**UC**, **UE**, **UA**, **UG** et **UL**)
- zones à urbaniser **AU** (**1AU**, **1AUZ**, **1AUM** et **2AU**)
- zones agricoles **A** (**Aa** et **As**)
- zones naturelles et forestières **N** (**Na**, **NL** et **Ns**)

5.2.3.1 EVOLUTIONS GENERALES

Les changements apportés au volet règlementaire tiennent compte des évolutions législatives, des différences entre POS et PLU, et d'une organisation nouvelle.

5.2.3.1.1 EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET CHOIX COMMUNAL

Le code de l'urbanisme a fait évoluer l'organisation et les outils du règlement du PLU, mesure qui s'impose aux communes ayant lancées une révision à partir du 1^{er} janvier 2016. La ville de Bédée l'ayant prescrite avant n'a pas cette obligation. Néanmoins, la commune a fait le choix par délibération en conseil municipal d'appliquer le nouveau code de l'urbanisme dans ses parties législative et règlementaire.

Voici la nouvelle répartition des articles dans le règlement du PLU, et sa correspondance avec le POS.

PLU		POS
Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Article 1	Occupation du sol interdits	Article 1
Article 2	Occupation soumis à des conditions particulières	Article 2
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article 3	Implantation des constructions / public	Article 6
Article 4	Implantation des constructions / séparatif	Article 7
Article 5	Implantation des constructions sur une même propriété	Article 8
Article 6	Emprise au sol des constructions	Article 9
Article 7	Hauteur des constructions	Article 10
Article 8	Aspect extérieur des constructions	Article 11
Article 9	Réalisation d'aires de stationnement	Article 12
Article 10	Espaces libres et plantations	Article 13
Article 11	Performances énergétiques et environnementales	-
Section 3 - Equipement et réseaux		
Article 12	Accès et voirie	Article 3
Article 13	Desserte par les réseaux	Article 4
Article 14	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	-
	Caractéristiques des terrains	Article 5
	Coefficient d'occupation du sol	Article 14
	Dépassement du coefficient d'occupation du sol	Article 15

Dans ce chapitre 5.2.3, nous ferons référence aux articles du PLU et entre parenthèse à celles du POS, sauf mention particulière. De même, et sauf spécification particulière, les noms des zones ou secteurs figurant ci-dessous font référence à la nomenclature du PLU et non à celle du POS.

Enfin, afin de limiter trop de redondances, les évolutions du Plan de zonage ne sont parfois évoquées que dans la zone qui semble la plus pertinente (souvent celle de destination).

5.2.3.1.2 PRINCIPALES EVOLUTIONS DU POS AU PLU

La nomenclature des zones a également évolué.

Les secteurs de la ZAC du Pont-aux-Chèvres **1NAEZp1**, **1NAEZp2** et **1NAEZp3** deviennent **1AUZa**, **1AUZb** et **1AUZc** pour éviter une confusion avec le numéro des articles du Règlement.

Pour mieux distinguer la zone **1NAg** liée au Parc d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles, de la zone **1NAgz** du Parc Commercial communautaire du Gouzet, le PLU les a respectivement renommé **1AUM** et **UG** (le Parc Commercial communautaire du Gouzet étant urbanisée passe en **U**).

5.2.3.1.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

Plusieurs zones d'habitat à urbaniser ayant un règlement spécifique dans le POS ont été supprimées.

C'est le cas des zones **1NAEZ** et **1NAEZa** sur la Motte Jubin, la Perrière... Ces secteurs ont depuis été urbanisés et sont donc nouvellement classés en zone **U**. Ils viennent rejoindre la zone générale **UE** pour avoir une application des règles d'évolution de ces quartiers communes avec les autres quartiers.

De même, la zone spécifique **1NAEb** au secteur de la Bastille disparaît pour devenir une extension du centre-ville **1AUCb**, objectif affiché dans le PLU. Il se peut que suite à une étude d'aménagement particulière sur ce secteur, une nouvelle zone vienne préciser les règles d'urbanisme pour permettre la réalisation du futur projet.

Les deux secteurs constructibles **NB** au POS (la Motte Gêret, et la Primaudière/la Clergeais) sont des hameaux qui n'ont pas une densité urbaine ou une vie sociale structurée qui justifieraient le maintien de la constructibilité. Ces zones **NB** passent donc en zone agricole.

5.2.3.1.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

Plusieurs évolutions ont été apportées aux dispositions générales du Règlement.

Les définitions ont été complétées et mises à jour. Par exemple, la définition des *Activités de diversification de l'activité agricole* en lien avec la charte agriculture et urbanisme, de la notion d'*attique*, de *bâtiment à caractère patrimonial*, de *constructions* et *construction annexes*... les COS ont été supprimés et la définition des *surfaces de plancher* a été ajoutée.

Les articles des dispositions générales ont été précisés et actualisés (*marge de reculement*, *classement sonore*, *zones inondables* et *zones humides*).

Des articles nouveaux sont venus préciser les règles communes dans les dispositions générales (*Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers*, *La trame verte et bleue* Secteurs ou éléments identifiés soumis à des prescriptions spéciales figurant au Plan de zonage, *Droit de reconstruction à l'identique*, *Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur*, *Ouvrages spécifiques*, *Stationnement*, *Application du Règlement aux parcelles issues de la division*, *Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal*).

Les articles 5, 14 et 15 du POS ont été supprimés car la notion de COS n'existe plus ainsi que les surfaces minimales de terrain.

En revanche, deux nouveaux articles apparaissent, l'un pour favoriser « *les performances énergétiques et environnementales* », l'autre pour organiser et favoriser l'implantation des « *infrastructures et réseaux de communications électroniques* ».

Des normes de stationnement pour les deux roues ont été ajoutées pour favoriser ce type de locomotion et lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, en particulier pour les logements et les bureaux.

Les règles concernant les clôtures ont été revues pour apporter une plus grande cohérence d'ensemble, tout en tenant compte des spécificités locales et notamment les abords de la RN 12 qui conservent une règle particulière.

La règle concernant les voies en impasse est précisée : il s'agit des voies de 50 mètres et plus.

Pour les réseaux, on rappelle que les aménagements devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

5.2.3.2 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines **U** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone centrale **UC** (**UCa** et **UCb**)
- la zone d'extension **UE**
- la zone d'activités **UA**
- la zone du Parc Commercial communautaire du Gouzet **UG**
- la zone de loisirs **UL**

5.2.3.2.1 LA ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, y sont autorisées les constructions compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations (équipements, commerces, bureaux...).

La zone **UC** a été découpée en deux secteurs **UCa** pour le centre historique et **UCb** pour les extensions du centre, afin de donner des règles particulières au centre historique et tenir compte de sa forme urbaine et de l'étroitesse de son parcellaire.

5.2.3.2.1.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- Globalement la zone **UC** a été étendue sur les entrées de ville de façon à étendre l'image de centralité aux abords du centre.
- La délimitation du secteur **UCa** prend en compte l'alignement sur rue des bâtiments à partir du centre-ville et définit le même zonage de part et d'autre des rues pour apporter un traitement urbain cohérent. Des adaptations locales sont nécessaires (présences du groupe scolaire, adaptation de ce principe au droit d'un carrefour...).
- Le cimetière a été intégré à la zone urbanisée plutôt que de le laisser dans une zone à urbaniser, puisqu'il n'y a pas d'intention de venir construire sur ce terrain.
- La zone **UC** s'est également étendue en profondeur pour intégrer des bâtiments denses de type collectif.
- Sur le secteur des Tardivières, les constructions existantes ont été classées en **UCb** pour affirmer la volonté de développer un secteur dense en entrée de ville et proche de la Gare.

5.2.3.2.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Retrait des règles de l'article 5 (8) pour permettre d'optimiser l'usage des parcelles.
- Précisions sur les hauteurs avec l'introduction d'une règle maximale pour mieux définir le gabarit constructible ; distinction entre maison individuelle (règle moins haute) et autres constructions pour tenir compte de chacune des typologies ; augmentation de 0,5 m la hauteur à l'égout ou à l'acrotère pour optimiser les dératellements. Introduction de règles de hauteur pour mieux intégrer les annexes et abris de jardin.
- Retrait de la règle concernant le stationnement paysager de l'article 10 (13) pour tenir compte du parcellaire étroit en zone **UC** où le stationnement public sera privilégié.
- Le secteur **UCa** modifie les règles suivantes :
 - Alignement sur rue obligatoire et continuité de bâti sur un côté pour assurer une écriture urbaine de rue
 - Retrait des règles de l'article 10 (13) pour permettre à des parcelles étroites une meilleure constructibilité et une meilleure adaptation à la configuration des parcelles
 - Assouplissement des règles de stationnement (maintenue uniquement pour le logement) pour tenir compte d'un tissu urbain non adapté à la voiture (parcelles très étroites) et offrir des conditions d'évolution plus favorable au maintien voire à l'extension du commerce.
- Le secteur **UCb** modifie les règles suivantes :
 - Imposer 2 places de stationnement pour les maisons individuelles contre 1 au POS, pour se rapprocher de la règle en **UE**, compte-tenu du fait que le parcellaire de ces deux zones est similaire.
 - Uniformisation de l'application de l'article 10 (13) à l'ensemble des constructions pour avoir un traitement équivalent sur la zone.

5.2.3.2.2 LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone urbaine constituant l'extension de l'agglomération.

5.2.3.2.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- Outre l'évolution de la zone **UE** liée à l'extension de la zone **UC** comme expliquée au chapitre précédent, la zone **UE** s'est agrandie en intégrant les anciennes zones **1NAE**, **1NAEZ** et **1NAEZa** qui se sont urbanisées depuis. Il s'agit au sud de la Motte Jubin et au nord, du secteur de la Perrière.
- Sur une grande partie de son linéaire, la rue de la Retaudais et la rue du Domaine délimitent les zones d'activités au nord, des autres occupations du sol au sud. Pour clarifier cette différence, les services techniques et le centre d'incendie et de secours situés au sud de ces rues et classés en **UA** au POS, passent en **UE** au PLU. La zone **UE** s'est également développée sur la zone **UL** pour permettre aux services techniques de s'étendre.
- De même, l'ensemble de la rue de la Retaudais, du chemin du Bignon et de la rue du Domaine sont classées en zone **UA**, par cohérence avec le classement de la majeure partie de la rue du Domaine et partiellement des deux autres rues.
- Sur la Perrière/le Bignon, deux secteurs classés en **2NAL** au POS sont passés en zone **UE**, pour optimiser le foncier entre l'agglomération et la zone humide.
- Le complexe sportif classé en zone **UL** s'est étendu sur la zone **UE** au sud pour prendre en compte les limites parcellaires et dégager une surface pouvant accueillir un équipement supplémentaire.
- Rue de Rennes, la zone **UE** s'étend légèrement sur la zone **UA** pour prolonger l'image urbaine à vocation d'habitat, sur cette entrée de ville majeure.
- Symboliquement, l'entrée de ville sud, rue de Montfort, est classée en **UE** pour montrer sa vocation urbaine.
- Au sud de la commune, sur le secteur des Tardivières, il existe des constructions dans le prolongement de la ville de Montfort-sur-Meu le long de la rue de Rennes (RD 125) classées en **NCa** au POS. Comme elles font partie de l'agglomération, elles passent en **UE** au PLU.

5.2.3.2.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- retrait de l'article 5 (8), augmentation de l'emprise au sol qui passe de 40% à 70% et par cohérence, diminution des espaces verts à réaliser (de 40% à 20% de la surface du terrain), pour favoriser la densification urbaine.
- Précisions sur les hauteurs avec l'introduction d'une règle maximale pour mieux définir le gabarit constructible ; distinction entre maison individuelle (règle moins haute) et autres constructions pour tenir compte de chacune des typologies ; augmentation de 0,5 mètre la hauteur à l'égout ou à l'acrotère pour optimiser les dératellements. Suppression de la règle de hauteur par rapport aux voies pour favoriser la densification des parcelles. Introduction de règles de hauteur pour mieux intégrer les annexes et abris de jardin.
- Uniformisation de l'application de l'article 10 (13) à l'ensemble des constructions pour avoir un traitement équivalent sur la zone. L'imposition de réaliser 50% d'espaces verts sur les marges de recul par rapport à l'alignement est également supprimée pour permettre d'autres types d'aménagement (accès voiture etc.).
- Pour tenir compte du parti paysagé sur le lotissement à l'angle de la rue de Montfort et de la RD 68, qui prévoit un espace vert le long de ces axes, il a été introduit une règle prévoyant l'aménagement d'une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 12 mètres, en remplacement des « Plantations à réaliser » figurant au Plan de zonage du POS.

5.2.3.2.3 LA ZONE UA

La zone **UA** correspond aux zones d'activités.

Pour tenir compte de la nationale en milieu urbain, des règles particulières existent dans le règlement (accès, prospect, hauteur, couleur, type de clôture, aire de stationnement, bande plantée, encadrement des aires de stockage de matériaux ou de déchets...). L'extension de la zone d'activités du Bignon le long de la RN 12 a fait l'objet d'une dérogation à la loi Barnier (voir dossier en annexe du présent Rapport de présentation). Par cohérence cette dérogation applique les mêmes règles particulières le long de la RN 12.

5.2.3.2.3.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- La Zone d'Activités de la Retaudais classée au POS en **1NAA** étant équipée et globalement urbanisée, passe en zone **UA**.
- La rue de Dinan se trouvant entre deux zones **UA** est classée en zone **UA**.
- De même, l'ensemble de la rue de la Retaudais, du chemin du Bignon et de la rue du Domaine sont classées en zone **UA**, par cohérence avec le classement de la majeure partie de la rue du Domaine et partiellement des deux autres rues.
- La limite de la zone **1NAg** au POS dépassait celle du permis d'aménager du Parc d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles. Le PLU reprend celle du permis d'aménager et classe la partie restante en **UA**.
- Voir d'autres évolutions avec la zone **UE**.

5.2.3.2.3.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Les extensions des logements existants sont interdites pour ne pas favoriser ce type d'implantation dans la zone **UA**, dont la vocation première est l'accueil d'activités. De même, un nouveau logement ne pourra désormais pas dépasser une surface de 150 m² de surface de plancher. Les logements devront prendre en compte dans leur conception les nuisances industrielles.
- Pour éviter une concurrence avec les commerces/services du centre-ville, la zone **UA** accepte ce type d'activités à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre ou à délocaliser les activités du centre-ville.
- Retrait de l'article 6 (9) qui prévoyait une emprise au sol maximale de 60%, pour optimiser l'usage des terrains.
- Pour les mêmes raisons, la règle de hauteur en fonction de la largeur des rues est supprimée.
- Ces deux derniers points visent à favoriser la densification urbaine.

5.2.3.2.4 LA ZONE UG

La zone **1NAgz** au POS correspondant au Parc Commercial communautaire du Gouzet s'est urbanisée. Elle est donc classée en zone urbaine **UG** au PLU.

5.2.3.2.4.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- La limite est inchangée.

5.2.3.2.4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Le règlement est également inchangé, hormis les anciens articles 5 et 14 du POS qui disparaissent et l'ajout de règles concernant l'implantation de lignes de communications électroniques à très haut débit.

5.2.3.2.5 LA ZONE UL

Cette zone correspond aux zones de sports, de plein air et de loisirs.

Elle a un secteur spécifique : **ULjf** pour les jardins familiaux de la Motte Botherel.

5.2.3.2.5.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- Le complexe sportif classé en zone **UL** s'est étendu sur la zone **UE** au sud pour prendre en compte les limites parcellaires et dégager une surface pouvant accueillir un équipement supplémentaire.
- La zone **UE** s'est développée sur la zone **UL** pour permettre aux services techniques de s'étendre.
- Le jardin médiéval se trouve en zone **1NAEZ** au POS. Le PLU veut pérenniser sa vocation de loisir en la classant en zone **UL**, ainsi que l'accès à partir de la rue de Montfort antérieurement classé en **UE** au POS.
- Sur la Motte Botherel, les jardins familiaux sont classés en secteur **ULjf** pour permettre la réalisation d'aménagements liés au fonctionnement de la zone.

5.2.3.2.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Le secteur **ULjf** autorise les constructions, extensions et installations liées aux jardins familiaux. Contrairement à la zone **UL**, les articles 3(6), 4(7) et 5(8) n'y sont pas réglementés pour tenir compte

de l'étroitesse des parcelles et jardins. Une hauteur maximum est définie pour les abris de jardin pour avoir une cohérence d'ensemble.

5.2.3.4 LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser **AU** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone d'extension **1AU**
- la zone d'extension **1AUZ** de la ZAC du Pont-aux-Chèvres
- la zone d'extension **1AUM** du Parc d'Activités le communautaire Meslier/les Gabrielles
- la zone d'extension **2AU** nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles

La réglementation des zones **1AU** relève de deux cas :

- le cas général (zone **1AU**) qui reprend les règles des zones **U** correspondes ;
- les opérations d'aménagement qui définissent leur propres règles afin de répondre aux spécificités des projets d'aménagement (zones **1AUZ** et **1AUM**).

5.2.3.4.1 LA ZONE 1AU

Le principe de cette zone est de renvoyer l'application de ses règles aux zones **U** correspondes. Ce principe est repris dans le PLU.

La zone **1AU** comporte les secteurs **1AUCb** sur la Bastille, et **1AUA** sur le Bignon.

Pour tenir compte de la nationale en milieu urbain, des règles particulières existent dans le règlement (accès, prospect, hauteur, couleur, type de clôture, aire de stationnement, bande plantée, encadrement des aires de stockage de matériaux ou de déchets...). L'extension de la zone d'activités du Bignon en **1AUA** le long de la RN 12 a fait l'objet d'une dérogation à la loi Barnier (voir dossier en annexe du présent Rapport de présentation). Par cohérence cette dérogation applique les mêmes règles particulières le long de la RN 12.

5.2.3.4.1.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- Le secteur de la Bastille est classé en **1AUCb** pour montrer que sa vocation est d'étendre le centre-ville. Les limites changent par rapport à la zone **1NAEb** du POS, de façon à mieux définir le périmètre d'étude du futur projet d'aménagement. En sont exclues les constructions existantes en périphérie (le centre d'incendie et de secours, les maisons au sud de la rue de la Bastille) sauf l'ancienne ferme qui, de par sa position centrale, devra être intégrée à la réflexion de l'évolution de ce secteur. La limite sud s'étend également sur des fonds de jardin afin d'optimiser le foncier et d'augmenter la constructibilité. En dehors de la zone **UE**, la rue de la Bastille passe d'un classement **UL** à **1AUCb** pour intégrer cette voie à la réflexion du site de la Bastille.
- La Zone d'Activités de la Retaudais classée au POS en **1NAA** étant équipée et globalement urbanisée, passe en zone **UA**.
- Dans le cadre de l'extension de la ville vers l'ouest, la zone d'activités du Bignon s'étend également jusqu'aux zones humides et/ou inondables, poursuivant par cohérence avec l'ensemble du linéaire urbain donnant sur la nationale, la vocation d'accueil d'activités par un classement en **1AUA**.
- Le règlement de la zone **1NAg** au POS correspond au permis d'aménager du Parc d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles. Hors la limite de cette zone dépasse celle du permis d'aménager. Par cohérence, le PLU reprend celle du permis d'aménager et classe la partie restante en **UA**.
- Sur le secteur des Tardivières, la zone **1NAE** au POS fait désormais partie d'un secteur de développement plus large classé en zone **2AUE**, pour permettre une extension de la ville de Montfort-sur-Meu autour de la gare, et favoriser l'usage de cette dernière. La limite nord a légèrement été redimensionnée pour permettre la création d'une voie entre la rue de Rennes et le secteur du Pont-aux-Anes.
A titre d'information, voir en annexe du présent Rapport de présentation les « Hypothèses d'Aménagement et de Programmation » envisageables sur ce secteur.

5.2.3.4.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Dans la mesure où le règlement de ce chapitre renvoie aux règles des zones **U** correspondantes dans le POS comme dans le PLU, se référer aux évolutions de ces zones.

5.2.3.4.3 LA ZONE 1AUZ

La zone **1AUZ** (**1NAEZp** au POS) correspond au règlement de la ZAC du Pont-aux-Chèvres en cours d'urbanisation. Elle comporte trois secteurs **1AUZa**, **1AUZb** et **1AUZc**, en remplacement des secteurs **1NAEZp1**, **1NAEZp2** et **1NAEZp3** du POS, pour éviter des confusions avec les numéros des articles du Règlement.

5.2.3.4.3.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- Le Plan de zonage a suivi l'évolution de la programmation sur la ZAC. Ainsi, des secteurs classés **1NAEZp1** correspondant à des constructions denses en partie est de l'opération accueillent une densité moindre que prévue initialement et passent donc en secteurs **1AUZb**. A l'inverse, le secteur sud classé en **1NAEZp2** passe dans un secteur permettant une plus grande densité, en secteur **1AUZa**.

5.2.3.4.3.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Retrait de l'article 5 du POS qui figurait en **1NAEZ3**. En revanche, pour garder l'esprit du projet sur le secteur de la ferme avec la volonté de maintenir la spécificité de ce secteur qui accueille des bâtiments à caractère patrimonial, l'article 2 du secteur **1AUZc** limite la constructibilité.
- Pour tenir compte du parti paysagé de la ZAC le long de la RD 68, qui prévoit un espace vert le long de cet axe, il a été introduit une règle prévoyant l'aménagement d'une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 12 mètres, en remplacement des « Plantations à réaliser » figurant au Plan de zonage du POS.

5.2.3.4.4 LA ZONE 1AUM

Cette zone **1AUM** correspond au Parc d'Activité le communautaire Meslier/les Gabrielles.

Pour distinguer la nomenclature des zones **1NAg** (Parc d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles) et **1NAgz** (Parc Commercial communautaire du Gouzet) du POS, la zone **1NAg** devient la zone **1AUM** au PLU.

5.2.3.4.4.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- Le règlement de la zone **1NAg** au POS correspond au permis d'aménager du Parc d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles. Or, la limite de cette zone dépasse celle du permis d'aménager. Par cohérence, le PLU reprend celle du permis d'aménager et classe la partie restante en **UA**.

5.2.3.4.4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Pas d'évolution hormis l'implantation de lignes de communications électroniques à très haut débit.

5.2.3.4.5 LA ZONE 2AU

La zone d'extension **2AU** correspond aux secteurs nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

Elles ne sont donc pas couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. En revanche, une étude plus large a été menée pour assurer une cohérence d'ensemble à tous les secteurs mutables, y compris en zone **2AU**. A titre d'information, voir en annexe du présent Rapport de présentation les « *Hypothèses d'Aménagement et de Programmation* » envisageables sur ces secteurs.

5.2.3.4.5.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- La principale extension urbaine classée **2AUE** pour le développement d'un nouveau quartier, a été placée à l'ouest de la ville de Bédée pour rééquilibrer le développement de l'agglomération par rapport à son centre. Cette zone correspondait en grande partie à une zone agricole **NCa** au POS, mais également au nord à une zone de loisirs **2NAL** au POS. Cette dernière a été réduite pour privilégier le développement d'un quartier. Elle demeure néanmoins présente bien que couverte par des zones humides et/ou inondables, car son positionnement entouré par le développement urbain, l'associe étroitement au fonctionnement de la ville et des quartiers limitrophes. L'indication **2AUL** indique sa

vocation de loisirs, même si toutes les précautions devront être prises pour préserver le caractère de zones humides et prendre en compte le risque d'inondation.

- Sur le Plessis Morhin, la zone **2NAA** débordait sur la RD 68. Le PLU remonte la limite pour exclure la départementale, et créer une zone **Na** à paysager le long de la nationale.
- Sur le secteur des Tardivières, les zones **1NAE** et **2NAE** au POS font désormais partie d'un secteur de développement plus large classé en zone **2AUE**, pour permettre une extension de la ville de Montfort-sur-Meu autour de la gare, et favoriser l'usage de cette dernière. La limite nord a été redimensionnée pour permettre la création d'une voie entre la rue de Rennes et le secteur du Pont-aux-Anes.

5.2.3.4.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- La plupart des règles de la zone **2NA** du POS ont été supprimées dans le PLU, dans la mesure où ce secteur ne conserve quasiment plus de droit d'utilisation du sol. Un examen du cadastre montre qu'il n'existe aucune construction sur les zones **2AU**.

5.2.3.6 LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole **A** comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger.

La zone **A** est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur **Aa** lié aux zones agricoles
- le secteur **As** correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL)

Ce dernier secteur **As** ouvrant des droits particuliers fait l'objet d'un chapitre à part. Il est à rapprocher du chapitre traitant du secteur **Ns** ci-après.

5.2.3.6.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- L'évolution principale dans le classement des zones agricoles est liée à la prise en compte des éléments naturels présents sur la commune, et notamment l'inventaire des cours d'eau, la prise en compte des éléments boisés ou de paysage, et des risques d'inondation identifiés. Pour plus de détail, on se reportera au chapitre ci-après concernant les zones naturelles et forestières.
- L'autre élément important est lié aux extensions urbaines autour des villes de Bédée et de Montfort-sur-Meu. Même si l'objectif est de limiter la consommation des terres agro-naturelles, les secteurs de renouvellement urbain et l'augmentation de la densité ne suffisaient pas à répondre à l'ensemble des besoins. On se reportera aux évolutions des zones à urbanisées traitées ci-avant.

5.2.3.6.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Le Règlement autorise en plus du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, la construction d'une loge de gardiennage, notamment pour un site éloigné du logement principal.
- Pour ne pas disperser les constructions, le logement devra être réalisé sur la même unité foncière que les bâtiments d'exploitation et ne devra pas se trouver à plus de 50 mètres des bâtiments d'exploitation, et la loge doit être intégrée dans le corps des bâtiments d'exploitation.
- De plus, le logement ne devra pas dépasser 150 m² d'emprise au sol, et la loge 30 m² d'emprise au sol pour limiter l'emprise de ces constructions en milieu rural.
- Pour favoriser le développement d'usage mixte, les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole sont autorisées. Les gîtes sont autorisés dans le cas de changement de destination de bâtiments à caractère patrimonial pour favoriser la préservation et la reconversion de ces bâtiments qui font partie du patrimoine et du paysage rural.
- En plus de la règle d'inter-distances entre les bâtiments d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers, les constructions liées aux exploitations agricoles devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU** pour ne pas compromettre les extensions urbaines ni créer de futurs risques de nuisances.
- La création d'établissements industriels, artisanaux, les dépôts divers de déchets, vieux véhicules, ferrailles, les constructions ou à l'extension des activités existantes autres qu'agricoles, autorisés au POS ne l'est plus dans le PLU afin de préserver le caractère agricole.
- Cependant, le secteur **As** permet de répondre à des cas spécifiques (voir développement ci-après).

5.2.3.6.3 LE SECTEUR AS (STECAL)

Le code de l'urbanisme offre la possibilité, à titre exceptionnel, dans les zones **A** et **N** de délimiter des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés sous certaines conditions, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont classés en **As** et **Ns** au PLU.

Le diagnostic a montré le nombre important d'activités présentes en milieu rural, et les deux zones d'habitat classées en zone constructibles **NB** au POS (la Motte Gêret, et la Primaudière/la Clergeais) qui potentiellement pourraient avoir des besoins de constructions, soit pour conforter un hameau, soit pour permettre à une activité de se développer.

Les STECAL devant conserver un caractère exceptionnel, la Commune a établi des critères afin de cibler de façon équitables les secteurs en ayant le plus besoin. Il s'agit :

- des activités, qui par nature, ne peuvent pas trouver place en milieu urbain,
- de maintenir l'emploi local et la pérennité de l'activité en ne compromettant pas son évolution,

- d'activités qui participent au tourisme,
- d'accueillir les gens du voyage.

La construction d'habitation qui ne se situe pas en continuité des pôles urbains n'est pas jugée prioritaire. De ce fait, les hameaux classés en zones **NB** au POS perdent leur constructibilité. Précisions que ces secteurs ne sont pas desservis par les réseaux d'assainissement.

Sont ainsi identifiés au titre des STECAL :

- Un secteur près du ruisseau du Pont Besnard pour créer une aire d'accueil des gens du voyage. La Commune a de longue date relevée que les gens du voyage ne trouvant d'aire d'accueil sur le territoire de Bédée, s'implantaient à des emplacements non prévus à cet effet. Par ailleurs, la Commune va prochainement atteindre le seuil de 5 000 habitants. Forts de ces éléments, les élus ont pris la décision en partenariat avec les communes voisines, notamment Montfort-sur-Meu, et avec Montfort Communauté, de définir une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire de Bédée. La commune a la maîtrise foncière d'un terrain proche du ruisseau de Besnard et accessible par la RD 612. Ce terrain présente l'avantage d'être proche d'une bretelle d'accès à la nationale, et également proche de la ville.
- Sur Boudemel, il existe une entreprise de casse automobile proche de hangars non occupés qui pourraient être reconvertis.
- A la Haie-Renier, une cidrerie a une double activité, de production de pommes et de fabrication de cidre. Au vu de sa production, cette entreprise n'est pas considérée comme une activité agricole, mais comme relevant du commerce. Cette activité répond au besoin de nombreux exploitants agricoles qui dépendent de ce débouché commercial. Par ailleurs, cette activité a besoin de s'étendre dans les prochaines années, et ne peut envisager un déplacement compte-tenu de la nature de l'activité incompatible avec le milieu urbain. Pour lui permettre de se développer sur place, pour continuer sa double activité et répondre à ses perspectives de croissance, et pour conforter les activités agricoles dépendant de ce débouché commercial, ce secteur a été classé en **As**.
- Sur le secteur de la Citois se trouve une entreprise spécialisée dans l'agencement de magasins. Elle emploie actuellement une trentaine de salariés, ce qui est important pour la commune de Bédée. Sa relocalisation fragiliserait l'entreprise. L'objectif est donc de maintenir l'emploi sur ce secteur et de permettre l'évolution de l'entreprise sur place.

Pour encadrer la constructibilité spécifique au secteur **As**, et en plus des règles communes à la zone **A**, les règles suivantes ont été définies :

- L'augmentation de l'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 1 000 m².
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser R + 1 + combles ou attiques et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Voir également ci-après le chapitre traitant du secteur **Ns** (STECAL).

5.2.3.7 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière **N** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Na** qui constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent
- le secteur **NL** correspondant aux zones naturelles destinées aux activités de sports et de loisirs
- le secteur **Ns** correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL)

Ce dernier secteur **Ns** ouvrant des droits particuliers fait l'objet d'un chapitre à part. Il est à rapprocher du chapitre traitant du secteur **As** ci-avant.

5.2.3.7.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

- Le PLU prend en compte l'inventaire des cours d'eau réalisé. A l'exception des parties urbaines ou à urbaniser pour lesquelles un aménagement spécifique sera nécessaire, les cours d'eau en milieu rural sont classés en zone **Na** sur une largeur minimale de 10 mètres par rapport à l'axe. Peuvent y être associés en fonction de la sensibilité des secteurs, des espaces boisés ou des éléments de paysage. A titre d'exemple, l'étang de la Perronnay, le long du ruisseau du Rouget...
- Sont également classés en zone **Na** pour prendre en compte le risque d'inondation, tous les secteurs identifiés comme pouvant être inondés, et en particulier ceux couverts par le « *Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise* ».
- Dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC du Pont-aux-Chèvres, des mesures compensatoires « zones humides » ont été fixées par l'arrêté préfectoral d'autorisation Loi sur l'eau du 29 Juin 2011. Elles prévoient notamment une surface d'environ 13 hectares en rive gauche du ruisseau du Chauchix afin de permettre une meilleure gestion des zones humides présentes sur ces 13 hectares. Les zones humides inventoriées ne couvrent pas les 13 hectares. Afin de protéger le fonctionnement écologique de l'ensemble de ce secteur, il a donc été classé en secteur **Na**.
- Pour souligner le caractère de loisir le long de la coulée verte du Blavon, un nouveau secteur a été classé en **NL** correspondant au nouveau square au pied de la butte féodale, et un terrain de l'autre côté de la route de la Nouaye. L'étang du Blavon reste en **NL**, mais l'ancienne ferme du même nom passe en **Ns** au titre des STECAL.
- Pour conforter la lisière paysagère le long de la RD 68 dans le prolongement du traitement paysager prévu dans le cadre de la ZAC du Pont-aux-Chèvres, une bande a été classée en **Na**.
- Sur Launay Ouéro au sud de la commune, la délimitation du secteur **Na** est reprise pour s'appuyer sur les éléments naturels et paysagers les plus significatifs (cours d'eau, haies...).

5.2.3.7.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Le Règlement du POS distinguait 3 zones **ND** : **NDb** pour les espaces naturels, **NDL** pour les zones de sports et de loisirs, et **NDLt** également pour les zones de sports et de loisirs, mais aussi pour le tourisme. Ces trois zones ayant des règles très proches, le PLU les a regroupé en une seule zone **N**, avec plusieurs secteurs pour les distinguer.
- L'autorisation de construire des bâtiments ou installations agricoles au POS n'est pas maintenue dans le PLU afin de mettre en avant la protection du caractère naturel ou paysager des lieux.
- En revanche, sont autorisées sous conditions :
 - la restauration et l'aménagement des logements existants,
 - les extensions des logements,
 - la construction ou l'extension d'annexes aux logements,
 - la restauration, l'aménagement et le changement de destination en logements ou gîte des bâtiments à caractère patrimonial,et ceux afin de permettre aux constructions existantes d'évoluer, et aux bâtiments de caractère de pouvoir être préservés et mis en valeur.
- La réglementation des articles N3 et suivants se rapprochent de celles des articles A3 et suivants pour avoir une approche cohérente entre ces deux zones.
- Dans les secteurs **NL** et **Ns**, les installations liées aux aires de jeux et de sports, de loisirs et de détente, les aires de stationnement sont autorisées : il s'agit de la vocation de ces deux secteurs.
- Le secteur **Ns** permet cependant de répondre à des cas spécifiques (voir développement ci-après).

5.2.3.7.3 LE SECTEUR Ns (STECAL)

Ce chapitre fait suite au chapitre traitant du secteur **As** (STECAL) ci-avant.

En **Ns**, le secteur du Blavon a été identifié comme STECAL pour permettre aux activités de tourisme de se pérenniser et de se développer. Ces activités touristiques comprennent actuellement : une ferme-auberge, un camping, et un établissement comprenant 5 chambres d'hôtes. En effet, il est stratégiquement intéressant pour la commune de conforter les animations le long d'un parcours touristique dont l'itinéraire part du centre-ville, passe par le jardin médiéval, la motte féodale, la coulée verte du Blavon le long du ruisseau du Chauchix, menant à l'étang du Blavon en passant par un lavoir, et arrivant à la ferme-auberge.

Pour encadrer la constructibilité spécifique au secteur **Ns**, et en plus des règles communes à la zone **N**, les règles suivantes ont été définies :

- L'augmentation de l'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 150 m².
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser R + 1 + combles ou attiques et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

5.2.3.9 LES PRESCRIPTIONS

Se superposant aux zones et secteurs vues au chapitre précédant, les prescriptions apparaissant au Plan de zonage viennent compléter au travers des thématiques particulières, les règles d'occupation du sol.

5.2.3.9.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés ont été actualisés pour acter les secteurs ayant fait l'objet d'une acquisition foncière de la part du bénéficiaire de l'emplacement réservé. Cela concerne :

- la partie nord de l'emplacement réservé pour « *la valorisation de la rive gauche du ruisseau de Chauchix à des fins environnementales* » (cet emplacement réservé s'inscrit dans une logique de compensation par rapport aux zones humides de la ZAC du Pont-aux-Chèvres),
- de parties pour « *le cheminement piétonnier et paysagé vers le Blavon* »),
- l'extension du groupe scolaire,
- la voirie d'accès à le Parc d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles ainsi que les bassins tampon nécessaires à cette opération,
- l'extension du cimetière,
- la gendarmerie.

Les emplacements réservés intègrent également les nouveaux projets :

- C'est le cas de l'élargissement de la rue de la Bastille rendu nécessaire dans le cadre du développement de ce secteur pour assurer à cette voie une emprise suffisante pour qu'elle joue le rôle de voie structurante inter-quartiers et assurent des conditions de circulation sécurisées.
- Dans le cadre du développement ouest de la ville de Bédée, la création d'une voie structurante inter-quartier prenant son départ chemin du Bignon, nécessite d'élargir l'emprise de la voie au nord et de l'étendre vers l'ouest. Dans le cadre du développement ouest, une étude d'aménagement viendra préciser le tracé de la voie inter-quartiers qui n'est pas connu à ce jour. Un emplacement réservé complémentaire pourra alors être porté au Plan de zonage.
- Pour conforter le pôle d'équipements et pour assurer la continuité d'une liaison piétonne sécurisée dont il manque un maillon entre le groupe scolaire et le complexe sportif, l'acquisition de terrain est rendue nécessaire.
- Pour définir une emprise plus cohérente à la rue des Rosiers, un emplacement réservé est positionné sur un bâtiment dont la sortie par un escalier débouche directement sur la voie et présente une dangerosité.
- Afin d'accéder au cœur d'îlot derrière la Minoterie, un passage doit être créé. Un emplacement réservé permettra d'établir le lien entre la rue des Forges et ce cœur d'îlot.

5.2.3.9.2 LES SECTEURS EN ATTENTE DE PROJET

Deux secteurs figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation - la Bastille et rue des Métairies - sont en attente de la définition d'un projet d'aménagement et empiètent sur des parcelles privées.

Sur le secteur de la Bastille, le périmètre de réflexion devra intégrer des fonds de parcelles de lots profonds non urbanisés, situés au sud du secteur **1AUCb**, pour optimiser le foncier et donner une profondeur d'aménagement suffisante, et d'un terrain donnant sur la rue de la Bastille, qui permet de faire le lien entre la partie nord et la partie sud du secteur de la Bastille.

Le secteur sud autour de la rue des Métairies constitue un cœur d'îlot avec un découpage parcellaire complexe qui nécessite une réflexion d'ensemble afin d'organiser le développement de ce secteur.

Pour que l'évolution de ces secteurs ne soient pas compromise par des constructions non maîtrisées, des périmètres pour « *Secteurs en attente de projet (L. 151-41-5°)* » figurent au Plan de zonage du PLU, et gèlent la constructibilité. Y sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² de surface de plancher*. Cette servitude est levée au plus tard 5 ans après la date d'approbation du PLU.

5.2.3.9.3 LES PERIMETRES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin de signaler la présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs, les périmètres des OAP figurent au Plan de zonage du PLU.

5.2.3.9.4 LA ZONE NON-ÆDIFICANDI

La « zone non-ædificandi » figurant au Plan de zonage du PLU est liée à la station d'épuration. Par définition, cette zone est non constructible, nonobstant les dispositions des articles des zones.

5.2.3.9.5 LES MARGES DE REcul

Il existe 3 types de marges de recul dont les définitions sont rappelées dans les Dispositions Générales du Règlement :

- Les marges de recul « classiques ». La marge de recul rue de Brocéliande a été retirée pour optimiser la constructibilité de ces terrains, la règle écrite (recul de 5 mètres par rapport à l'alignement restant applicable).
- Les marges de recul liées à la loi Barnier le long de la RN 12. Une nouvelle dérogation à la Loi Barnier sur l'extension de la Zone d'Activités du Bignon repousse la marge de recul de 100 mètres à 50 mètres (voir dossier en annexe du présent Rapport de présentation).
- Les marges de recul en lien avec le Règlement de la voirie départementale. Elles ont été actualisées pour prendre en compte l'évolution du tracé de la RD 68/72 autour de la ville de Bédée et au sud de la commune. Elles intègrent la RD 125 au sud de la commune, ainsi que la RD 28 vers Romillé qui ne figuraient pas au POS.

Les marges de recul ont tenues compte des projets d'extension urbaine, principalement à l'ouest de la Ville de Bédée et notamment rue de Saint-Brieuc et rue de Brocéliande pour optimiser la constructibilité de ce futur quartier.

Des adaptations de la marge de recul ont également été faites sur la Motte Jubin pour clarifier l'application de la règle (qui désormais se mesure à partir de la limite parcellaire), tenir compte des habitations existantes (certaines se retrouvaient partiellement dans la marge de recul du POS), et permettre des extensions limitées sans compromettre le parti paysager le long de la RD 68 et de la rue de Montfort.

5.2.3.9.6 LES LIAISONS DOUCES

Les chemins existants ou à créer les plus significatifs ont été identifiés au Plan de zonage.

5.2.3.9.7 LES ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Une relecture complète des bois a été faite pour à la fois tenir compte des boisements réellement existant aujourd'hui, et distinguer les bois suivant leur nature et leur importance. Ainsi, les sujets nobles et compacts formant un ensemble cohérent significatif ont été classés au titre des EBC, et ceux jouant un rôle paysager complémentaire sont repérés comme éléments de paysage (voir le chapitre traitant des éléments de paysage à protéger ci-après).

5.2.3.9.8 LES ELEMENTS DU PAYSAGE

L'article L. 151-19 du code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments existants pour assurer leur préservation. Le PLU identifie le patrimoine architectural, mais aussi des éléments naturels ou paysager, comme certains boisements ou landes, les haies et talus.

5.2.3.9.8.1 ELEMENT PATRIMONIAL

Un inventaire des constructions ayant un caractère patrimonial a été réalisé. Il concerne pour l'essentiel des bâtiments ruraux en pierre ou en terre de type longère, mais aussi des édifices remarquables, comme la chapelle Saint-Urbain ou de belles demeures, mais aussi des éléments du petit patrimoine comme les puits, fours à pain, lavoirs... L'inventaire a été réalisé sur le terrain en identifiant chaque construction ayant un potentiel suffisant de restauration pour une remise en état permettant de respecter le caractère originel du bâti : les bâtiments en état de ruine avancée n'ont pas été retenus.

En secteur rural, cette identification ouvre des droits particuliers, et notamment, sous plusieurs conditions cumulatives et définies par le Règlement, la restauration, l'aménagement et le changement de destination en habitation ou gîte, afin d'offrir une possibilité d'évolution et de sauvegarde de ce patrimoine rural qui fait partie de la qualité du paysage.

5.2.3.9.8.2 ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

En complément des Espaces Boisés Classés, des éléments paysagers sont identifiés pour assurer leur protection. Il s'agit de boisement de moindre importance que ceux protégés au titre des EBC, ou d'éléments repérable pour leur qualité paysagère. Ainsi, le long du ruisseau du Rouget, on distingue clairement des espaces « intermédiaires » entre ou autour de bois « significatifs », comme des landes, des milieux humides accompagnant le ruisseau, mais qui participent au paysage général de ce ruisseau.



Etang de la Perronnay et ruisseau du Rouget (photo aérienne source Géoportail)

5.2.3.9.8.3 HAIES ET TALUS A PROTEGER

Un inventaire des haies et talus à protéger a été réalisé et porté au Plan de zonage. Précisons qu'il s'agit d'une protection concernant la haie et non chacun des arbres la constituant. Ainsi, on autorisera la suppression de sujets afin par exemple de pouvoir passer d'un champ à un autre, si cette destruction ne remet pas en cause la haie elle-même.

5.2.3.9.9 LES COURS D'EAU ET LES ZONES HUMIDES

Un inventaire des cours d'eau et des zones humides a été réalisé parallèlement à la transformation du POS en PLU.

Les zones humides sont repérées au Plan de zonage sous la forme d'une trame, et les Dispositions Générales du Règlement précisent les mesures de protection à prendre. En particulier, il est rappelé les règles concernant la destruction de zones humides dans les secteurs figurant au projet de SCoT. De plus, la légende du Plan de zonage et les Dispositions Générales du Règlement rappellent qu'« Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple) ».

Les cours d'eau inventoriés sont repérés au Plan de zonage du PLU et classés sur 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau en secteur **Na**, pour assurer leur protection. Trois exceptions à cette règle :

- l'une pour tenir compte des jardins familiaux sur le secteur de la Motte Botherel ;
- la deuxième en lien avec le projet de zone de loisirs classés en **2AUL** sur le secteur de la Perrière, mais protégée par les zones humides du secteur et la haie associée au cours d'eau ;
- et enfin, le ruisseau du Pont-aux-Chèvres traverse la ZAC du même nom, ZAC qui conserve son zonage spécifique mais dont le projet d'aménagement prévoit la protection du cours d'eau et de ses abords (voir les OAP) ; le ruisseau associé à une zone humide longe également la future zone d'activités du Plessis Morhin de compétence communautaire, celle-ci devra veiller à la prise en compte du ruisseau,

comme le montre l'étude sur les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation annexée au présent Rapport de présentation.

5.2.3.9.10 LA TRAME VERTE ET BLEUE

Une identification à la parcelle a été réalisée de la Trame Verte et Bleue (TVB) au Plan de zonage. Elle s'appuie sur les éléments les plus significatifs, comme les cours d'eau et les bois, mais intègre aussi des zones humides, ou des haies ou talus en continuité de ces milieux et contribuant à la richesse écologique. Afin de développer des connexions entre corridors écologiques proches mais détachés, des haies et talus ont été intégrés à la TVB, car ils contribuent à mieux mailler le territoire et à faciliter la circulation des espèces. Le programme de replantation de haies amorcé sur la commune depuis plusieurs années en lien avec le programme Breizh Bocage se poursuit et contribue à relier des corridors déconnectés ou mal reliés.

La définition de la TVB s'appuie sur plusieurs inventaires qui ont été menés en parallèle du PLU ou à l'occasion du PLU : inventaire des zones humides et inventaire des cours d'eau, inventaire du bocage et identification des bois, prise en compte des zones inondables...

5.2.3.9.11 LES ZONES INONDABLES

Les zones inondables identifiées sont reportées au Plan de zonage, et notamment celles issues du Plan de Prévention des Risques d'inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise (PPRi.), approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2005. Afin de tenir compte du risque, les Dispositions Générales du Règlement prévoient que toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens. Elles renvoient aux Annexes du PLU pour l'application des règles propres au PPRi.

5.2.3.9.12 ELEMENTS A TITRE D'INFORMATION

A titre d'information, plusieurs éléments apparaissent au Plan de zonage.

5.2.3.9.12.1 PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (CLASSES OU INSCRITS)

Deux périmètres touchent le territoire de Bédée liés à des éléments situés en dehors du territoire communal : le château de la Perronnay sur Romillé, et le calvaire de l'église Saint-Hubert sur la commune de la Nouaye.

5.2.3.9.12.2 PERIMETRE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Plusieurs infrastructures terrestres génèrent des nuisances sonores entraînant des obligations d'isolement acoustique. Il s'agit de la nationale, de la RD 68/72 (dans son ancien tracé car l'arrêté préfectoral n'a pas actualisé le nouveau tracé), et de la voie de chemin de fer sur la commune de Montfort-sur-Meu.

5.3 COMPATIBILITE ET CONFORMITE DU PLU AVEC DES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

5.3.1 Les normes législatives et réglementaires supérieures

5.3.1.1 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION DU 29 JUILLET 1998

Le PLU rappelle dans les Dispositions Générales de son Règlement que : « *L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. ».

5.3.1.2 LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (2 FEVRIER 1995)

5.3.1.2.1 LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS

5.3.1.2.1.1 LE RISQUE D'INONDATIONS

La Commune de Bédée est soumise au risque d'inondations, principalement le long de la rivière du Garun concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise (PPRi). L'Etat a cartographié les secteurs présentant des risques. Ces secteurs ont été reporté sur le Plan de zonage du PLU comme « Zone inondable » et le Règlement précise que toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

5.3.1.2.1.2 LE RISQUE SISMIQUE

La région Bretagne est concernée par les risques sismiques. Les décrets du 22 Octobre 2010, n° 1 254 « *relatif à la prévention des risques sismiques* » et n° 1 255 « *portant délimitation des zones de sismicité du territoire français* », dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2011, classent désormais la Commune en niveau de sismicité de niveau 2 (faible).

5.3.1.2.2 LA CONNAISSANCE, LA PROTECTION ET LA GESTION DES ESPACES NATURELS

5.3.1.2.2.1 PROTECTION ET GESTION DES ESPACES NATURELS

Le PLU intègre la protection des espaces naturels au travers des mesures suivantes :

- Classement en zone naturelle et forestière **N** des cours d'eau et des espaces boisés les plus significatifs.
- Inventaire des bois et haies présents sur le territoire de la Commune, ainsi que les alignements d'arbres, avec des mesures de protection appropriées : Espaces Boisés Classés, éléments de paysage (L. 151-19).
- Définition d'une Trame Verte et Bleue à partir de celle figurant dans le projet de SCoT.
- Inventaire des zones humides et prise en compte des zones inondables.

- Inventaire des cours d'eau et protection en zone N...

5.3.1.2.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION ET AUX AUTOROUTES

Les dispositions des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme s'appliquent le long de la RN 12 et des bretelles d'échangeur. Les portions des voies concernées situées en agglomération, c'est-à-dire à l'intérieur des espaces urbanisés, ne sont pas soumises au recul de constructibilité de 100 mètres.

Pour la zone à urbaniser prévues sur le secteur du Bignon le long de la nationale, une étude d'urbanisme et de paysage a été menée, assortie de principes et de règles repris dans le PLU, afin de déroger à la Loi Barnier, comme prévu par le Code de l'Urbanisme. Cette étude figure en annexe du présent Rapport de présentation. Précisons qu'elle s'inscrit dans la continuité de la précédente étude dont les règles figurent au POS afin d'assurer une cohérence d'ensemble le long de la RN 12. Ainsi, l'ensemble des règles applicables à l'extension du Bignon dans le cadre de la dérogation à la loi Barnier, sont également applicables tout le long de la nationale en zone **UA**. On se reportera au chapitre ci-après « La Prise en compte de la protection et de la mise en valeur du paysage des entrées de ville (loi Barnier) » pour plus de détails concernant la dérogation à la loi Barnier.

5.3.1.3 LA LOI RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE N° 2000-614 DU 5 JUILLET 2000

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage élaboré avec l'ensemble des partenaires (élus, associations, services de l'Etat), a été approuvé par le Préfet de l'Ille et Vilaine en novembre 2003.

Au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment des parcours, de la fréquentation et de la durée de séjour des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, le schéma prévoit, en outre, la réalisation d'une aire d'accueil de 16 emplacements à Montfort-sur-Meu.

Cependant, la ville de Bédée étant située le long de la nationale, constitue une porte d'entrée pour les gens du voyage. La commune, en partenariat avec Montfort Communauté et plusieurs communes dont Montfort-sur-Meu, souhaite organiser l'accueil des gens du voyage sur son territoire. Elle prévoit un STECAL proche du ruisseau du Pont-Besnard, entre la bretelle d'accès ouest à la nationale, et la ville de Bédée.

5.3.1.4 LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE ET LA LOI D'ORIENTATION FORESTIERE

L'objectif est d'assurer la durabilité de l'activité agricole et forestière, dans des territoires préservés.

La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche s'applique aux PLU en cours d'élaboration ou de révision dont le projet est arrêté à partir du 28 janvier 2011. La Commune de Bédée s'inscrit dans une démarche visant à maîtriser son développement de manière rationnelle, mesurée et cohérente. L'évolution du zonage entre le POS et le PLU montre que les zones agricoles diminuent, principalement au profit des zones naturelles et forestières, très peu prises en compte dans le cadre du POS. Globalement, la surface des zones agricoles et naturelles (hors STECAL et zones **NB**) a très peu évolué (augmentation d'environ 6 hectares) entre le POS et le PLU, soulignant la volonté de maîtrise du développement urbain.

Ainsi, la politique urbaine mise en œuvre au travers du PLU visant à privilégier le renouvellement urbain et le confortement des quartiers a permis de maîtriser le développement urbain, en ne classant en zone à urbaniser que les surfaces nécessaires pour répondre à la fois aux orientations du SCoT et aux ambitions d'accueil de la Commune. De plus, la définition de densité minimale à respecter sur les secteurs d'extension et l'augmentation des possibilités constructibles sur les zones urbaines ralentira le rythme des extensions urbaines.

La définition du Règlement a tenu compte de la « *Charte agriculture et urbanisme pour un aménagement durable du territoire d'Ille-et-Vilaine* » dont les objectifs sont de préserver les espaces et activités agricoles en maîtrisant l'étalement urbain grâce à des zones d'habitat et d'activités plus compactes et mieux prendre en compte l'activité agricole dans l'aménagement du département.

5.3.1.5 LA LOI PAYSAGE N° 93-24 DU 8 JANVIER 1993

Le PLU a fait l'objet d'une étude paysagère complète qui a identifié :

- le contexte paysager,
- la perception du paysage communal :

- vallées et plateau cultivé,
- bois et bocage,
- les chemins,
- le bâti dispersé,
- le pôle urbain et ses espaces publics

Le PADD et le Plan de zonage ont permis de dégager les principales orientations de protection envisagées :

- La protection des espaces naturels et des paysages par un classement en zone **N**.
- Le repérage des éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial (bois, haies, alignement d'arbres...) sur l'ensemble du territoire communal.

Le Plan de zonage repère des édifices et des secteurs à protéger (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), avec des règles spécifiques figurant dans les Dispositions Générales du Règlement visant à préserver la qualité patrimoniale des bâtiments inventoriés.

Ces protections sont de nature à garantir le respect des dispositions de la présente loi.

5.3.1.6 LA PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE DES ENTREES DE VILLE (LOI BARNIER)

Les articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme posent un principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière, et dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation. Les bretelles d'échangeur sont également concernées.

Bédée est concerné par les dispositions de cet article sur la RN 12 (recul de 100 mètres).

Le POS intègre des règles issues d'un dossier de dérogation à la Loi Barnier, valable pour les zones **1NA** mais aussi, par cohérence, pour les zones urbaines donnant sur la nationale. Le PLU reprend ce principe.

Pour la zone à urbaniser prévue sur la zone d'activités du Bignon, une étude d'urbanisme et de paysage a été menée dans le cadre de la révision du PLU, assortie de principes et de règles repris dans le PLU, afin de déroger à la Loi Barnier, comme prévu par le Code de l'Urbanisme. Cette étude figure en annexe du présent Rapport de présentation.

Par souci de cohérence, l'ensemble des règles applicables à l'extension du Bignon dans le cadre de la dérogation à la loi Barnier, sont également applicables tout le long de la nationale en zone **UA**.

Précisons également que l'extension est mesurée au regard de l'existant, puisqu'elle représente environ une centaine de mètres le long de la RN 12, pour 1,2 km de zones d'activités déjà existantes le long de la nationale. Cette extension prend appui sur les éléments de paysage et notamment les haies importantes sur ce secteur.

Les principes sont les suivants :

- Aucun accès individuel n'est autorisé sur la RN 12.
- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12.
- La hauteur des constructions ne dépassera pas 12 mètres (contre 15 mètres pour les bâtiments situés en retrait de la nationale).
- Un choix de couleurs claires pour les constructions.
- Définition d'un type de clôture.
- La limitation de l'emprise des aires de stationnement.
- L'implantation d'une bande plantée de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- Un encadrement des aires de stockage de matériaux ou de déchets.

En terme de composition, plusieurs options sont envisageables :

- poursuivre l'annonce de l'entrée dans la ville par la mise en scène de bâtiments donnant directement sur la nationale, dans la continuité du parti retenu avec le bâtiment principal de l'entreprise Loste ; dans ce cas le traitement architectural des façades donnant sur la nationale devra faire l'objet d'une approche particulièrement qualitative, et s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment principal de l'entreprise Loste,

- développer une transition paysagère formant écran végétal entre les futures constructions et la nationale.

Dans tous les cas, une attention particulière sera apportée à l'aménagement des secteurs situés entre les futures constructions et la nationale, afin qu'ils offrent une image qualitative.

En terme de composition paysagère, les haies environnantes seront préservées, mises en valeur et intégrées au parti d'aménagement. Elles pourront être complétées en cas de besoin. Le prolongement de l'impasse du Bignon pour devenir une voie inter-quartiers fera également l'objet d'un aménagement particulier afin de souligner son statut de boulevard urbain.

La prise en compte du niveau de bruit devra être intégrée dès la conception du projet, notamment par le choix de matériaux appropriés, et si besoin accompagné par des aménagements appropriés

5.3.1.7 LA LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE N°96-1236 DU 30 DECEMBRE 1996

Le PADD se donne pour objectif de limiter l'usage de la voiture en proposant le développement de modes de transports alternatifs (développement de l'usage du transport collectif (train, bus), du transport partagé (aire de co-voiturage), des liaisons douces...) au travers de diverses mesures (confortement de continuités piétonnes et cyclistes sur l'ensemble du territoire et particulièrement en milieu urbain sur les axes principaux pour les vélos...). La réflexion a également porté sur la compacité du développement urbain, et de maintenir une proximité entre les zones d'activités et les quartiers d'habitat pour favoriser l'usage de liaisons douces et limiter des déplacements domicile/travail. Le Règlement prévoit également des places de stationnement obligatoires pour les deux-roues, ceci afin d'inciter un autre usage que celui de la voiture. Les différents aménagements de voirie envisagés dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être l'occasion de réaliser de nouveaux parcours cycliste.

5.3.1.8 LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES (LEMA) DU 30 DECEMBRE 2006

Les études liées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme prennent en compte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne en reportant sur le Plan de zonage l'inventaire des zones humides et en y interdisant toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature. Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains. Ces règles figurent dans les Dispositions Générales du Règlement.

Cet inventaire des cours d'eau et des zones humides reporté graphiquement sur le Plan de zonage (« Zone humide », et extension des zones naturelles autour des cours d'eau) permettra d'éviter l'implantation de toute activité qui pourrait porter atteinte au caractère de ces zones. L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement...).

Le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable du Tizon figure au Plan de servitude d'utilité publique en AS1 et est annexé au PLU. Ce périmètre figure en zone agricole **Aa** au Plan de zonage du PLU, mesure qui vise à renforcer la protection des eaux.

Dans le cadre des dispositions de la loi sur l'eau, une étude de zonage d'assainissement des eaux usées a été menée (cf. Annexes sanitaires). Cette loi impose la délimitation précise des zones que la collectivité envisage de desservir à terme par l'assainissement collectif. Cette étude de zonage a été prise en compte dans l'élaboration du PLU notamment pour déterminer les zones d'urbanisation futures. De plus, la municipalité a exprimé de manière forte à travers le PADD une volonté de contenir l'urbanisation au sein des zones agglomérées et de préserver les secteurs naturels. Ce principe facilitera le développement de l'assainissement collectif et contribuera à une meilleure gestion des eaux de pluie.

Le PLU répond aux objectifs du SDAGE par les mesures détaillées ci-dessous au chapitre « Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne (2016-2021) ».

5.3.1.9 LA LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION DU 25 MARS 2009 DITE "LOI BOUTIN"

Les deux principes de la loi Boutin (mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion) ont été intégrés dans toute la démarche du projet de PLU, en développant une politique volontariste pour l'accueil de nouveaux logements en compatibilité avec les orientations du SCoT, et en veillant à respecter un principe de mixité sociale. Le PADD expose ces principes qui se concrétisent ensuite au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. Ces orientations introduisent la notion de logement « abordable » issue du projet de SCoT. Elles rappellent la définition (la notion de logement abordable recouvre le logement locatif social, le logement en accession sociale, le logement communal et le logement conventionné) et définissent les prescriptions pour chaque secteur concerné.

5.3.1.10 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres figure dans les Annexes du PLU et est repris dans le Plan de zonage à titre indicatif. Il concerne la RN 12, la voie ferrée, la RD 125 et la RD 72/68 dans son ancien tracé (l'arrêté préfectoral n'a pas actualisé le tracé).

Par rapport au POS, le PLU développe un nouveau secteur d'extension dédié à l'habitat dans le périmètre sonore dans le cadre de l'extension vers l'ouest de la ville de Bédée. L'urbanisation du quartier de la Bastille déjà prévue au POS est maintenue au PLU et est en partie couverte par la zone de bruit liée à la RN 12. Il en va de même pour la ZAC du Pont-aux-Chèvre le long de la RD 68/72.

Sur le secteur des Tardivières, le périmètre des zones à urbaniser a également été revu en lien avec l'extension de la ville de Montfort-sur-Meu, et se trouve donc en partie concernée par la zone de bruit.

5.3.1.11 LA LOI DE PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la Commune, dont la liste et la carte de localisation figurent dans la partie diagnostic du présent Rapport de présentation et dans les Annexes du PLU.

5.3.1.12 LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) DU 24 MARS 2014

Dans le domaine de l'urbanisme, la loi ALUR vise à favoriser la construction de logements, lutter contre la consommation excessive de l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles.

Après une analyse de la consommation des terres agro-naturelles, le PLU s'est fixé des limites à cette consommation pour l'habitat, l'activité et les équipements. Globalement, les zones agricole et naturelles (hors zones constructibles **NB** du POS et **As** et **Ns** au PLU), n'ont diminuées que de 6 hectares, tout en répondant au besoin de développement pour une période de 15 ans.

La constructibilité en zones **A** et **N** a été réduite. Des STECAL ont été créés pour répondre à des cas particuliers liés à l'emploi, au tourisme, à la nature de l'activité et à l'accueil des gens du voyage.

Une étude a permis d'identifier le potentiel de densification. En complément des secteurs de renouvellement urbain identifiés, les OAP ont défini des règles pour favoriser et encadrer certains secteurs de densification urbaine.

Le patrimoine architectural a fait l'objet d'un recensement pour le protéger et pour le pérenniser en lui offrant la possibilité d'un changement de destination en zones **A** et **N**.

La loi ALUR prête également une attention à la mutualisation des aires de stationnement. Après avoir mené un inventaire des capacités de stationnement, plusieurs projets pourront développer cette mutualisation, et notamment :

- aux abords du complexe sportif et en lien avec la salle de sport, la salle polyvalente et leurs possibles extensions, mais aussi pour la ZA à côté,
- rue des Rosiers pour répondre au besoin de plusieurs équipements existants (CCAS, groupe scolaire...), en cours (médiathèque) ou futur.
- le quartier de la Bastille qui devra répondre à des enjeux multiples en terme de stationnement : accueil des poids lourds, des caravanes, des automobilistes en lien avec les commerces et équipements existants ou futurs, les habitations...

- sur les Tardivières, création d'une aire de stationnement répondant aussi bien au besoin résidentiel, tertiaire, visiteur, que pour la gare de Montfort-sur-Meu.

La réalisation d'un nombre de places minimum obligatoire pour vélo a été imposée, notamment pour l'habitat et pour les bureaux.

La loi ALUR rappelle le rôle du SCoT en tant que document intégrateur. Nous verrons dans le chapitre suivant la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT et du projet de SCoT.

5.3.3 Les documents supra-communaux

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande. Le SCoT est un document intégrateur des documents de rang supérieur. Néanmoins, nous montrerons dans ce chapitre comment le PLU s'articule avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne.

5.3.3.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE BROCELIANDE

Le SCoT de 2009 est en cours de révision, avec un projet qui a été arrêté le 12 Décembre 2016, Le PLU a intégré dès le début sa démarche les orientations du projet de SCoT par anticipation, tout en restant compatible avec l'actuel SCoT.

5.3.3.1.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE BROCELIANDE DE 2009

Le PLU répond aux orientations du SCoT qui se déclinent autour de 8 thématiques.

1. Les orientations relatives à l'organisation de l'espace

- Le PADD affiche la volonté de conforter la place de Bédée à l'échelle du bassin de vie et au niveau communautaire, et de participer à la structuration du pôle d'équilibre principal Bédée/Pleumeleuc.
- Cette orientation générale se décline par thème notamment dans le chapitre habitat (perspective démographique, densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare soit 5 de plus que la densité de l'actuel SCoT, principe de mixité sociale affirmé...) permettant à la ville de Bédée de pouvoir évoluer à terme d'un statut de pôle intermédiaire, à celui de pôle urbain. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (et les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation annexées au présent Rapport de présentation) viennent préciser la densité minimale à respecter par secteur, ainsi que la répartition du logement social.
- De même, dans le chapitre économie apparaissent les zones d'activités à conforter ou à créer, notamment celles de compétence communautaire. Le développement économique sur Bédée répond en grande partie à des volontés communautaires visant à renforcer le pôle Bédée/Pleumeleuc. Il s'agit d'un changement important par rapport aux dernières années pendant lesquelles, le développement économique autour de la ville de Bédée était plus le fait d'aspirations communales. Ces zones sont desservies par la RN 12, et peuvent accueillir des entreprises travaillent à l'échelle nationale ou régionale. Par ailleurs, le PLU permet la création d'un pôle tertiaire sur le secteur des Tardivières, en lien avec la gare de Montfort-sur-Meu.
- ...

2. Les orientations liées à la protection de l'environnement

- Le PADD affirme le principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, notamment en préservant et en confortant les corridors écologiques. Des inventaires ont permis de repérer les cours d'eau et vallons associés au réseau hydrographique, en prenant en compte les zones humides et les zones inondables, mais aussi les massifs boisés et le maillage bocager, afin de constituer une trame verte et bleue cohérente. Les corridors écologiques existant ont pris en compte les continuités allant au-delà du seul territoire de Bédée, en particulier le long du Garin. Certaines connexions fragiles ont été renforcées par la protection de haies ou au travers le programme Breizh Bocage actif sur Bédée depuis plusieurs années et qui se poursuivra.
- A l'échelle de la ville de Bédée, la coupure verte à l'ouest constituée par le ruisseau de Besnard a été prise en compte et intégrée dans le projet, en formant la limite au développement de la ville, tout en permettant un usage de loisirs compatible avec le caractère sensible de certains secteurs (zones humides et inondables). Par ailleurs, les coulées vertes liées au ruisseau du Chauchix et au ruisseau du Pont-aux-Chèvres sont intégrés au parti d'aménagement de Bédée, ainsi que la Motte féodale et le jardin médiéval. La coulée verte associée au Chauchix tisse un lien entre la ville et la campagne, avec l'aménagement d'une liaison douce vers l'étang du Blavon. Les abords du ruisseau du Chauchix fait également l'objet d'une protection particulière dans le cadre de mesures compensatoire liée à la loi sur l'eau appliquée à la ZAC du Pont-aux-Chèvres.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (et les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation annexées au présent Rapport de Présentation) reprennent ces principes sous la

forme d'espaces verts identifiés au niveau des secteurs de mutation : la coupure verte et les coulées vertes. Les OAP identifient les haies à préserver ou à créer.

- Le Plan de zonage a évolué pour intégrer la dimension environnementale, peu prise en compte dans le POS. Ainsi, les cours d'eau, les haies, la trame verte et bleue, les zones humides, les quelques espaces boisés ont été repérés au Plan de zonage, et les zones inondables a également été pris en compte. La zone N a ainsi permis de protéger les principaux éléments naturels et écologiques.
- Le paysage le long de la RN 12 a fait l'objet dans le cadre du POS d'une dérogation Loi Barnier définissant notamment des principes d'espaces verts le long de cet axe. Cette mesure s'est prolongée le long de le RD 68. Le POS avait étendu cette mesure aux zones urbaines et à urbaniser pour définir une cohérence d'ensemble. Le PLU a repris ces principes et les a prolonger sur l'extension du Bignon le long de la RN 12, dont la nouvelle dérogation à la loi Barnier vient reprendre ces éléments.
- La ressource en eau a été prise en compte notamment par l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, les annexes sanitaires, le périmètre de protection éloigné du captage de Tizon...
- ...

3. Les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels

- La gestion du développement urbain met en œuvre les outils de maîtrises foncières suivants : Zone d'Aménagement Concertée, emplacements réservés, Droit de Préemption Urbain et le Droit de Préemption Commercial.
- La maîtrise de la consommation de l'espace passe par une limite quantitative fixée dans les domaines de l'habitat, de l'activité et des équipements. Il passe aussi par une augmentation de la densité qui passe à un minimum de 25 logements à l'hectare. Un inventaire des secteurs de densification possible que ce soit en secteur d'habitat ou en zones d'activités a été réalisé, et s'est traduit dans les OAP. L'identification des secteurs de renouvellement urbain a également permis de limiter les extensions sur le domaine agro-naturel, et figurent aux OAP.
- L'ensemble des secteurs mutables ont fait l'objet d'une étude regroupée dans les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation figurant en annexe du présent Rapport de présentation Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont issues de cette étude, en excluant les zones d'urbanisation à long terme (2AU). Les OAP fixent des densités minimales à respecter, et des principes de mixités sociales.
- Un inventaire patrimonial a été réalisé sur l'ensemble du territoire, repéré au Plan de zonage et assorti de mesures de protections. Pour permettre la sauvegarde du patrimoine en milieu rural, il est autorisé sous plusieurs conditions, le changement de destination en logement ou gîte.
- Le PLU limite les constructions dispersées en interdisant les constructions non rattachées à une agglomération, sauf exceptions ciblées afin notamment de permettre à une activité existante en milieu rural dont la nature n'est pas appropriée en ville, de pouvoir se développer localement.
- ...

4. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat

- Le PADD affiche un principe de mixité sociale, que les OAP (et les HYP) viennent préciser l'application par secteur.
- ...

5. Les orientations en matière de déplacements

- Le développement des zones d'activités se situent à proximité des axes structurants, RN 12 ou RD 68/72.
- Les bus desservant la commune sont pris en compte notamment dans le développement de secteurs proches de ces points d'arrêt (la Bastille...).
- La gare de Montfort-sur-Meu a été prise en compte en prévoyant un développement qui intégrera un habitat dense, du tertiaire et du stationnement qui pourra répondre aux besoins de la gare.
- Le maillage de liaisons douces se poursuit au travers les développements futurs (voir les OAP/HYP), mais aussi pour conforter l'existant, et notamment entre les groupes scolaires et le secteur de sports et de loisirs. Par ailleurs, le PADD identifie les axes principaux qui pourront accueillir une place pour le vélo, afin de favoriser ce mode de locomotion dans la ville. Les liaisons douces sont également identifiées à l'échelle de la commune et en relation avec les communes voisines.
- ...

6. Les objectifs relatifs à l'activité économique

- Le développement économique relève de la compétence communautaire qui a identifié le pôle Bédée/Pleumeleuc comme un pôle stratégique majeur à l'échelle du Pays de Brocéliande, du fait notamment de son niveau de desserte (RN 12...). Le développement économique se fait également sur le territoire de Bédée, autour de Montfort-sur-Meu avec le Parc Commercial du Gouzet. Cette politique est déjà intégrée dans le POS et se poursuit dans le PLU.
- Le développement du numérique dans les zones d'activités figure au Règlement.
- Les habitations ne sont autorisées que lorsqu'un logement est nécessaire au fonctionnement de l'établissement.
- Le PLU insiste sur la nécessité de favoriser le dynamisme commercial du centre-ville et développe des mesures d'accompagnement : confortement et extension du centre-ville sur le secteur de la Bastille, repenser la circulation autour du centre, limiter dans les zones d'activités les commerces qui pourraient porter préjudice aux commerces du centre-ville...
- L'activité agricole qui occupe la principale place géographique dans la commune doit être confortée, tout en tenant compte des besoins de développement de la commune. La densité renforcée dans les futurs secteurs d'habitat permet de limiter la consommation des terres agricoles, et le projet de développement tient compte des sièges d'exploitation existant.
- La dispersion de l'habitat en milieu rural est interdite, sauf par changement de destination pour permettre aux bâtiments patrimoniaux existant d'avoir une nouvelle vocation. Les extensions des hameaux sont interdites.
- Le développement touristique est pris en compte au travers le label de village étape, et se décline par l'accueil de caravanning, des points de restauration, une information touristique et le confortement au travers le PLU de la coulée verte du Chauchix, véritable lien entre la ville et la campagne.
- ...

7. La prévention des risques et des nuisances

- La commune est concernée par le PPRi le long du Garin, mais présente également des risques d'inondation repérés qui ont été intégrés au Plan de zonage.
- Les nuisances sonores liées à la RN 12 font également parties du projet du PLU, en poursuivant les zones d'activité sur le Bignon faisant office de zones tampons entre la RN 12 et les quartiers d'habitation. D'autres mesures dans le prolongement du PLU pourraient venir conforter ces protections, notamment par des aménagements appropriés.
- ...

8. Le développement durable, principe d'équilibre entre aménagement et protection

- Pour limiter l'augmentation du trafic des poids lourds sur les routes de desserte, le développement des zones d'activités se trouvent à proximité immédiate des axes de desserte structurants (RN 12, RD 68/72).
- Afin de limiter la dispersion de l'habitat dans le territoire agricole, les extensions des hameaux sont interdites.
- Les secteurs de développement sont en continuité des espaces urbanisés.
- La densité a été augmentée.
- Le grand paysage a été pris en compte, ainsi que le paysage le long des entrées de villes et des axes structurants proches de l'agglomération.
- Les espaces naturels sont protégés suites aux nombreux inventaires réalisés (cours d'eau, zones humides, zones inondables, bocage, bois...), ce qui a permis de mieux intégrer la nature dans le PLU, insuffisamment pris en compte dans le cadre de l'ancien POS.
- L'usage des liaisons douces et notamment du vélo en ville est renforcé.
- Une Trame Verte et Bleue a été définie en s'appuyant sur la valeur écologique, paysagère et hydraulique des cours d'eau et des zones humides, ainsi que sur les liaisons terrestres au travers les bois et le bocage.
- Les coulées vertes et coupure verte autour de la ville de Bédée ont été repérées et prises en compte dans le projet de développement (PADD, OAP...).
- ...

5.3.3.1.3 LE PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE BROCELIANDE

Le PLU contribue aux orientations du projet de SCoT notamment au travers les mesures suivantes :

1^{er} axe : tirer parti du positionnement stratégique du Pays de Brocéliande

1. Continuer à accueillir demain de nouvelles populations

- Participer à l'offre de logements.
- Privilégier le renouvellement urbain et favoriser la densification urbaine (étude spécifique réalisée et complétée pour les zones d'activités ; traduction dans les OAP).
- Réduire la superficie des zones à urbaniser en extension par rapport à celles du POS.
- Poursuivre la politique foncière (ZAC...).
- Définir une densité dans les secteurs de mutation urbaine et respecter la densité affichée dans le projet de SCoT.

Sur la période 2017-2031 (15 ans), le besoin en logements est estimé à **645** (voir le chapitre « Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles »).

Pour répondre au besoin de logements, il faut tenir compte des logements déjà programmés dans le cadre de la ZAC, et de la création de logements dans le diffus, liés aux changements de destination en zones **A** et **N**, et à la densification en milieu urbain.

Estimation des logements projetés qui échappent à la densité du SCoT

ZAC du Pont-aux-Chèvres (<i>logements restant début 2017</i>)	170
Changement de destination en secteur rural (<i>sur 15 ans</i>)	9
Densification urbaine (<i>sur 15 ans</i>)	24
TOTAL	203

Ces estimations sur 15 ans se basent sur les sources de la Mairie dans le cadre de son suivi des permis de construire.

En complément, plusieurs secteurs de développement sont prévus, avec une densité plus forte sur le secteur de la Bastille conçue comme une extension du centre-ville.

Secteurs d'urbanisation avec habitations	Surface (ha)	Densité (lgts/ha)	Nombre de logements
La Bastille	5,8		
<i>dont habitat</i>	<i>3,9</i>	<i>40</i>	<i>156</i>
<i>dont équipement</i>	<i>0,4</i>		
<i>dont commerce</i>	<i>1,0</i>		
<i>dont espace public</i>	<i>0,5</i>		
La Minoterie (habitat)	0,2	25	5
La rue de Métairies	0,7		
<i>dont habitat</i>	<i>0,5</i>	<i>25</i>	<i>13</i>
<i>dont équipement</i>	<i>0,1</i>		
<i>dont espace public</i>	<i>0,1</i>		
La rue de Chauchix	0,6		
<i>dont habitat</i>	<i>0,3</i>	<i>25</i>	<i>8</i>
<i>dont équipement</i>	<i>0,3</i>		

L'extension ouest	16,7		
<i>dont habitat</i>	<i>10,5</i>	<i>25</i>	<i>263</i>
<i>dont espace loisirs</i>	<i>2,7</i>		
<i>dont équipement structurant non localisé</i>	<i>3,5</i>		
TOTAL	24,0		
<i>dont habitat</i>	<i>15,4</i>	<i>28,8</i>	<i>444</i>

Les surfaces du tableau tiennent compte de la mixité des programmes affichée dans les OAP.

- Sur le secteur de **la Bastille**, une part est réservée pour le commerce (commerce existant, extension possible et développement de nouvelles surfaces), une autre pour des équipements ou services (pôle santé envisagé...), les espaces publics (dont l'aire de stationnement pour poids lourds et celle pour le caravanning dans le cadre du village étape, non localisées), ce qui réduit la surface dédiée à de l'habitat.
- Sur le secteur **rue des Métairies**, en plus de l'habitat, il est programmé l'aménagement d'une aire de stationnement et la possibilité de créer un équipement pour conforter le pôle d'équipements attendant (groupes scolaires, médiathèque...).
- Sur le secteur **rue du Chauchix**, il est envisagé un programme mixte équipement et/ou habitat. L'équipement serait situé à proximité du jardin médiéval et de la butte féodale, et viendrait conforter la coulée verte touristique entre le centre-ville et l'étang du Blavon,
- Sur **l'extension ouest** de la ville de Bédée, l'accueil d'un équipement structurant lié au futur statut de pôle d'équilibre principal de l'entité Bédée/Pleumeleuc est programmé (mais non localisé). Une surface d'environ 3,5 hectares lui est réservée. Celle-ci sera à ajuster en fonction de la nature de l'équipement.

A ce stade, la surface attribuée aux différents éléments de programme reste une hypothèse de travail que des études d'aménagement opérationnel viendront préciser.

On obtient ainsi environ 203+444=647 logements pour répondre au besoin de Bédée sur 15 ans.

Pour répondre au besoin de logements de la ville de Montfort-sur-Meu autour de la gare, une extension est également programmée :

Urbanisation projetée liée à Montfort-sur-Meu	Surface (ha)	Densité (lgts/ha)	Nombre de logements
Les Tardivières	6,5		
<i>dont habitat</i>	<i>4,2</i>	<i>30</i>	<i>126</i>
<i>dont activité</i>	<i>1,2</i>		
<i>dont espace public</i>	<i>1,1</i>		

Sur le secteur **des Tardivières**, une part est réservée pour du tertiaire en lien avec la gare, une aire de stationnement est également programmée dont l'usage pourra répondre au besoin de la gare, des bureaux mais aussi du quartier d'habitation, et enfin du logement, avec une densité minimale de 30 logements par hectare pour conforter les entrées de ville et densifier le pôle gare.

Ce nombre de logements est rattaché au bassin de vie de Montfort-sur-Meu (et non à celui de Bédée) comme expliqué au chapitre « *Perspectives de développement et objectifs de modération de la consommation des terres agro-naturelles* ».

2. Ancrer l'attractivité résidentielle du Pays

- Répartir le logement social dans les OAP et intégrer la notion de « logement abordable », telle que définie dans le projet de SCoT. Le minimum de 20% de logement abordable est également intégré dans le PLU.

Le projet de SCoT estime à 20% la production dite de logements abordables, ce qui représente, déduction faites des 170 logements restant dans la ZAC du Pont-aux-Chèvres dont le programme est déjà arrêtée, **95** des 645-170=475 logements prévus sur Bédée entre 2017 et 2031. Aux besoins de Bédée, il faut ajouter ceux concernant le bassin de vie de Montfort-sur-Meu. Ainsi, le PLU prévoit la répartition qui suit.

SUR LA ZAC EN COURS :

	Nombre de logements	% de lgts abordables	Nb lgts abordables
Opération en cours			
ZAC du Pont-aux-Chèvres	170	12	20

DANS LES NOUVEAUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT PROJETES SUR BEDEE :

	Nombre de logements	% de lgts abordables	Nb lgts abordables
Urbanisations projetées			
La Bastille	156	25	39
La Minoterie	5	0	0
La rue de Métairies	13	25	3
La rue de Chauchix	8	30	2
L'extension ouest	263	20	53
TOTAL	444	22	97

SUR LE BASSIN DE VIE DE MONTFORT-SUR-MEU :

	Nombre de logements	% de lgts abordables	Nb lgts abordables
Urbanisation projetée liée à Montfort-sur-Meu			
Les Tardivières	126	25	32

- Adapter le positionnement de logements pour personnes âgées proche des équipements et services, et des moyens de transport en commun (extension du centre-ville...).
- Identifier un site dédié à l'accueil des gens du voyage.
- Adapter les équipements et services (PADD) au regard des prévisions démographiques.
- Anticiper l'accueil d'un équipement structurant à l'échelle du pôle d'équilibre principal sur l'extension ouest de la ville.
- Optimiser les équipements existants et renforcer la mutualisation.
- Développer les liaisons douces et le transport partagé.
- Favoriser le déploiement du numérique, notamment au travers les nouvelles opérations et les aménagements d'espaces publics.

3. Consolider les atouts concurrentiels du tissu économique

- Prendre en compte l'activité agricole par un classement en zone A en tenant compte des secteurs naturels.
- Prescrire une règle d'inter-distances entre exploitations agricoles et tiers.

- Conditionner les logements de fonction pour exploitation agricole : 1 + 1 loge de gardiennage justifié par exploitation, un éloignement maximum de 50 mètres par rapport à une construction et une surface maximale de 150 m² de surface de plancher (30 m² pour la loge).
- Interdire les constructions ne garantissant pas le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces sauvages.
- Créer une urbanisation en continuité des villes de Bédée et de Montfort-sur-Meu.
- Assouplir les règles de droit à construire dans les zones urbaines pour optimiser l'usage des terrains.
- Retirer les constructions d'habitation dans les hameaux.
- Limiter le phénomène d'étalement urbain.
- Autoriser le développement d'activités de diversification de l'activité agricole tout en restant complémentaire à l'activité principale. Les gîtes ne sont autorisés que dans le cas de changement de destination de bâtiments à caractère patrimonial.
- Autoriser en **A** et **N** le changement de destination de bâtiments à caractère patrimonial.
- Offrir des terrains pour l'accueil diversifié d'activités confortant les pôles d'équilibre principaux : le Parc d'Activités communautaire le Meslier/les Gabrielles, la Zone d'Activités du Bignon, la Zone Artisanale communautaire du Plessis Morhin, les Tardivières (tertiaire en lien avec la Gare)...
- Participer à l'accueil d'activités dans un cadre communautaire.
- Favoriser le déploiement du numérique, notamment au travers les nouvelles opérations et les aménagements d'espaces publics.
- Poursuivre la politique d'attractivité touristique autour du label de Village étape.
- Développer l'accueil touristique (aménagement, site internet...).
- Permettre le développement de l'offre en hébergement touristique (Blavon...)
- Conforter les liaisons douces et leurs interconnexions au sein du territoire et en direction des territoires voisins.
- Identifier la centralité (PADD, OAP, Plan de zonage...) de Bédée et celle de Montfort-sur-Meu.
- Renforcer la fonction commerciale de proximité.
- Renforcer la vitalité du centre-ville.
- L'étoffer notamment sur le secteur de la Bastille par un programme mixte (habitat, service, équipement...).
- Repenser le fonctionnement du centre (circulation, stationnement, aménagement de l'espace public...).
- Conforter les zones d'activités existantes le long de la nationale.
- Assouplir les règles de droit à construire dans les zones d'activités (**UA**, **1AUA**) pour optimiser l'usage des terrains.
- Favoriser la mutualisation des aires des stationnements et l'usage du vélo.
- Assurer une intégration paysagère et urbaine des zones d'activité (OAP, loi Barnier...).
- Traiter les effluents avant rejet (Règlement, Annexes sanitaires).
- Prendre en compte les nuisances sonores (loi Barnier...).
- Offrir des possibilités d'extension économique pour des artisans se trouvant en zone A ou N (STECAL), pour des activités incompatibles avec le secteur urbain. Encadrer les possibilités d'évolution (Règlement).
- Offrir un secteur d'accueil économique pour les artisans au Plessis Morhin (PADD, OAP, Plan de zonage).

4. Accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs

- Anticiper les liaisons douces entre la ville et les futurs quartiers (OAP).
- Promouvoir des déplacements alternatifs à la voiture (près de la nationale 12, dans la ville, autour de la gare de Montfort-sur-Meu... PADD, OAP, Plan de zonage).
- Permettre la mutualisation des aires de stationnement (exemples : la Bastille, autour de Gare de Montfort-sur-Meu...).
- Rechercher une mixité urbaine (logements, activités, services, espace public...) autour de Gare de Montfort-sur-Meu.
- Identification sur les axes majeurs de la ville de Bédée des itinéraires doux (notamment vélo) à aménager.
- Sécuriser les liaisons douces par des aménagements d'espaces publics, de carrefours, de trajets spécifiques notamment entre les groupes scolaires et le complexe sportif (PADD, OAP, Plan de zonage avec emplacement réservé).

- Favoriser l'accès doux et sécurisé aux équipements et services, aux zones d'activités.
- Prévoir une urbanisation dense autour de la Gare de Montfort-sur-Meu.
- Développer les liens ville-campagne à partir du réseau de liaisons douces notamment pour le tourisme (la coulée verte menant au blavon...).
- Promouvoir des liens doux Bédée/Pleumeleuc pour permettre une meilleure articulation urbaine et favoriser la mutualisation des équipements.
- Faciliter l'accès à la ville de Bédée à partir de la nationale 12 et mieux organiser l'accueil dans la ville, notamment autour du secteur de la Bastille.
- Développer des pôles modaux autour de la nationale 12 et de la gare de Montfort-sur-Meu.
- Favoriser l'usage des lignes de bus dans la ville de Bédée.
- Développer les communications numériques.
- Anticiper l'augmentation du trafic sur la RD 72/68 avec la création de la déviation entre Talensac et Montfort-sur-Meu.

2^{ème} axe : miser sur les qualités intrinsèques du Pays comme facteur d'attractivité

1. Asseoir l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée

- Décliner la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la parcelle en prenant en compte la continuité écologique à restaurer le long du Garun figurant sur la carte du PADD du projet de SCoT, les réservoirs écologiques des communes voisines, et les inventaires existants (zones humides, bocage...).
- Protéger les bois, haies, talus (repérage et classement aux documents graphiques).
- Développer la ville en continuité d'urbanisation (Plan de zonage).
- Renforcer la compacité du tissu urbain existant (règles assouplies, extension du centre-ville, introduction d'un secteur **UCa**, extension des entrées de ville...).
- Préserver les vues et anticiper l'intégration paysagère des extensions urbaines (PADD, OAP, Plan de zonage, loi Barnier).
- Recenser le patrimoine en secteur rural pour lui permettre sous condition une évolution (Plan de zonage, Règlement).

2. Promouvoir de nouvelles pratiques privilégiant durabilité...

- Intégrer la densité minimale de 25 logements par hectare en extension urbaine, supérieur à la densité environnante dans le tissu urbain existant, et avec une densité supérieur à ces normes proches des transports en commun (Gare de Montfort-sur-Meu...).
- Donner la priorité au renouvellement urbain (la Bastille, la Minoterie, rue des Métairies, le Chauchix) et favoriser la densification urbaine (étude spécifique, traduction dans les OAP, règles plus souples).
- Reconsidérer l'adéquation entre augmentation de la population prévue et capacité des équipements et réseaux.
- Repenser l'organisation du stationnement dans et autour du centre-ville, en particulier l'accueil de poids-lourds sur la Bastille.
- Attribuer une fonction aux espaces végétalisés notamment les zones humides et les coulées vertes qui s'insèrent dans le tissu urbain.
- Cibler les espaces publics à créer (place...), à aménager (voies principale, carrefours...).
- Traiter les franges urbaines existantes et futures, et orienter l'implantation de dépôts le long de la nationale.
- Développer la multimodalité (autour de la Gare de Montfort-sur-Meu, des liaisons douces vers des points bus, le covoiturage...).
- Intégrer les logements de fonction dans le volume du bâtiment d'activités.
- Autoriser le changement de destination sous conditions en secteur rural.
- Autoriser les extensions et annexes pour habitation sous conditions en secteur rural.
- Création de STECAL pour des activités touristiques, pour les gens du voyage, pour des activités ne pouvant trouver place en secteur urbain.
- Intégrer le risque d'inondation et le PPRi dans le PLU (Annexes, Plan de zonage, Règlement).
- Prescrire pour les constructions se trouvant proches des infrastructures sonores, des isolations particulières (Annexes, loi Barnier).

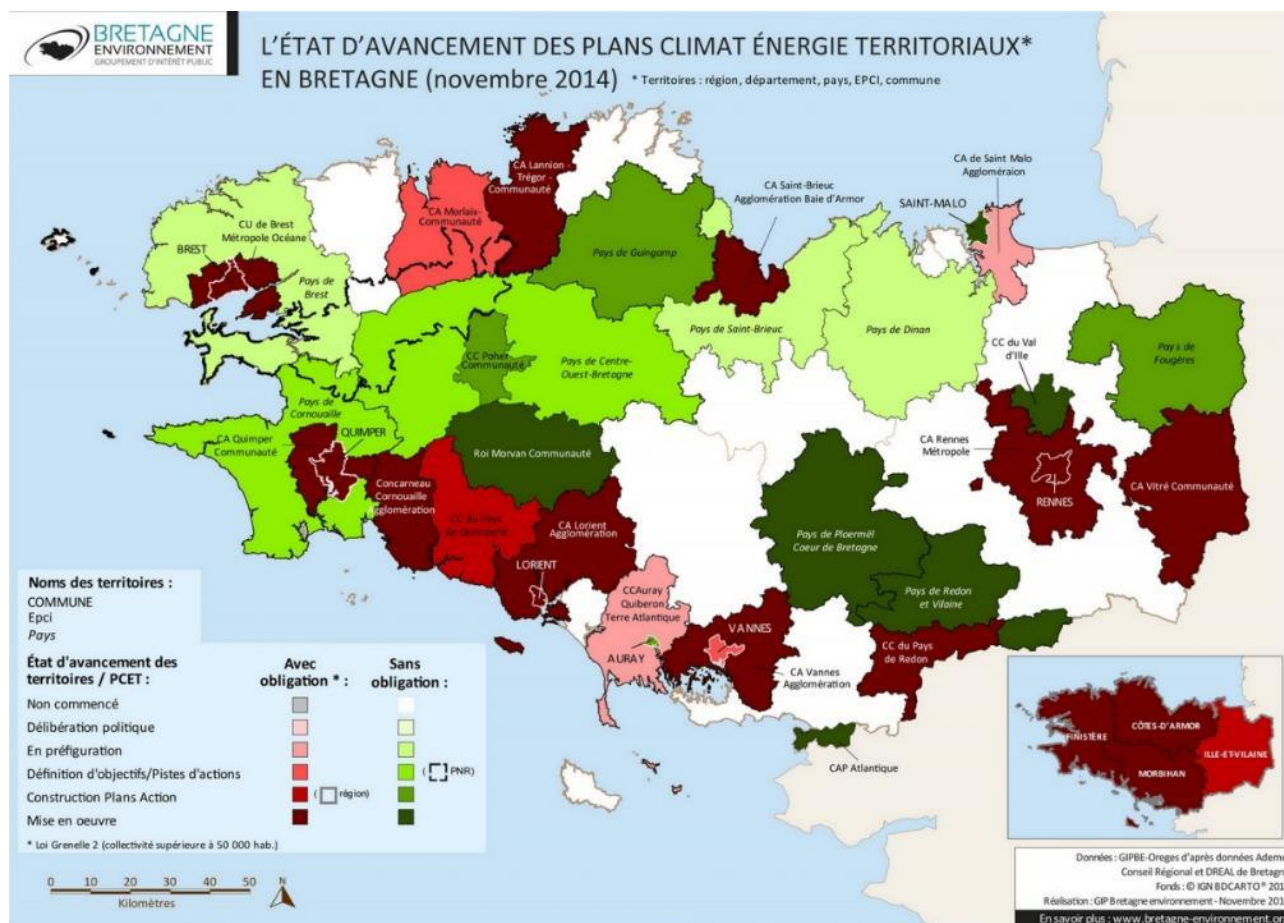
- Partir d'une approche globale de l'aménagement du territoire de la ville de Bédée en lien avec Pleumeleuc, et autour de la ville de Montfort-sur-Meu (PADD spatialisé, OAP...).
- Prendre en compte la relation entre les secteurs d'urbanisation et les quartiers existants.
- Hiérarchiser les voies pour organiser la ville (exemple, le boulevard ouest).
- Inscrire la mixité sociale dans les OAP.
- Aménager les entrées de ville et leurs extensions (PADD, OAP).
- Anticiper l'intégration paysagère des opérations d'aménagement, les franges urbaines existantes et futures (PADD, OAP, Plan de zonage).
- Prendre en compte l'activité agricole dans le choix des zones à urbaniser.

3. ... et l'optimisation des ressources

- Introduire des règles favorisant les performances énergétiques et environnementales : énergies renouvelables, bioclimatiques, solaires, orientation du bâti, isolation... (Règlement).
- Créer une règle spécifique pour permettre la rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur (Règlement).
- Favoriser les modes doux et transports partagés.
- Protéger les bois, haies et talus, et promouvoir le confortement des haies.
- Intégrer l'inventaire des cours d'eau et des zones humides (OAP, Plan de zonage, Règlement).
- Réévaluer la capacité des réseaux et équipements sanitaires pour le traitement des eaux et des déchets.
- Définir des règles spécifiques pour les rejets en zones d'activités.

5.3.3.3 LE PLAN CLIMAT-ÉNERGIE TERRITORIAL

Le territoire de Bédée (source sites Internet Bretagne Environnement et ADEME consulté le 26 juillet 2016), n'a pas débuté de PCET et n'a pas l'obligation d'en réaliser.



5.3.3.4 LE SDAGE ET LE SAGE

Le PLU de la commune de Bédée est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin LOIRE BRETAGNE 2016/2021.

Le SDAGE couvre tous les sujets de la gestion de l'eau depuis l'aménagement des cours d'eau, la lutte contre les pollutions, la maîtrise des prélèvements, la protection de la santé, les risques d'inondations, la préservation des milieux aquatiques. Les prescriptions du SDAGE se structurent en 14 chapitres faisant chacun l'objet de dispositions spécifiques, certaines concernent plus directement les objectifs de protection des espaces naturels dont les milieux humides délimités au PLU.

Chapitre et disposition	Le PLU communal
1 : repenser les aménagements des cours d'eau;	Un recensement spécifique a été réalisé en parallèle au PLU par le bureau d'études DCI.
2 : réduire la pollution par les nitrates ;	L'agriculture a une place importante sur la commune. Les réunions de présentation et le rapport de présentation en présentant l'état actuel de la qualité des masses d'eau participe à la sensibilisation des acteurs. Le recensement des zones humides et leur intégration au PLU (trame dans le règlement graphique) permet de protéger ces zones qui peuvent jouer un rôle de dénitrification.

Chapitre et disposition	Le PLU communal
	Le bocage a été recensé et les éléments clé protégés : le bocage joue un rôle dans la lutte contre l'érosion mais aussi dans la dénitrification (travaux de l'INRA Rennes)
3 : réduire la pollution organique et bactériologique ;	Les haies bocagères perpendiculaires à la pente jouent un rôle antiérosif. Ces haies ont été inventoriées et classées au PLU.
3D : maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée ➤ 3D-1 - Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements Les collectivités peuvent réaliser, en application de l'article L.224-10 du CGCT, un zonage pluvial dans les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce plan de zonage pluvial offre une vision globale des aménagements liés aux eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain devront autant que possible : - limiter l'imperméabilisation des sols ; - privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ; - favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ; - faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...) ; - mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ; - réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.	Un schéma d'eau pluviale a été élaboré en 2013 parallèle au PLU, des bassins tampons définis pour les zones ouvertes à l'urbanisation, des modalités de gestion alternative des eaux pluviales sont proposées, en particulier dans les zones comme la ZAC aux Chèvres.
4 : maîtriser la pollution des eaux par les pesticides ; 4C promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités ;	La commune a signé la charte « zéro phytosanitaire » du bassin versant du Meu. Cette charte comporte 5 niveaux, la commune s'est engagée au niveau 4 sur 5, les points clés sont : • N'utiliser aucun produit herbicide ou anti-mousse sur l'intégralité du territoire communal (cimetière et terrains de sports inclus) (y compris dans le cas d'éventuelles prestations de service) • Proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires (sauf ceux autorisés par le cahier des charges agriculture biologique) dans le règlement intérieur des jardins familiaux

Chapitre et disposition	Le PLU communal
5 : maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses ;	
6 : protéger la santé en protégeant l'environnement ;	
7 : maîtriser les prélèvements d'eau ;	Il n'y a pas de captage d'eau sur le territoire communal.
8 : préserver les zones humides et la biodiversité ;	Les zones humides ont été recensées. Un tramé et un règlement spécifique ont été réalisés.
9 : rouvrir les rivières aux poissons migrateurs ;	C'est le SAGE et ses actions qui déclinent cette disposition. Le PLU n'entraînera aucun obstacle sur les cours d'eau.
10 : préserver le littoral ; 10A Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition Les SAGE ... établissent un programme de réduction des flux d'azote	Sans objet pour la commune. Se reporter ci-après à la rédaction sur le SAGE concernant la réduction des flux d'azote.
10B – Limiter ou supprimer certains rejets en mer « Le SDAGE recommande que, à proximité des ports de plaisance ou des secteurs de mouillage, des espaces soient réservés pour des installations de récupération des eaux de ces bateaux ; il serait nécessaire également de prévoir à côté des zones d'activités portuaires, des zones dédiées au stockage des vases, des résidus de pollutions accidentelles ou d'autres produits susceptibles d'altérer l'état des masses d'eau ».	Sans objet pour la commune
10C – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade Les recommandations concernent les réseaux et l'assainissement et également les mobiliers, rejets des plaisanciers...	. Sans objet pour la commune
10D – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle.	Sans objet pour la commune.
10E – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir	
11 : préserver les têtes de bassin ;	Le PLU contribue à cette protection : par le rendement des cours d'eau, le classement des zones humides et le classement d'une partie de la trame bocagère.
12 : réduire le risque d'inondations par les cours d'eau ;	Les zones inondables se situent en dehors des zones urbaines et sont classées en zone naturelle
13 : renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;	Concerne essentiellement les SAGE.
14 : mettre en place des outils réglementaires et financiers ;	Concerne l'agence de l'Eau
15 : informer et sensibiliser, favoriser les échanges.	Le diagnostic environnement lié au PLU participe de l'information et de la sensibilisation

Le SAGE est une déclinaison du SDAGE à une échelle plus fine, certaines des actions du SAGE ont de fait déjà été analysées précédemment. **Le PLU prend en compte plusieurs actions du SAGE Vilaine :**

Lutte contre les pollutions diffuses : le PLU impose une densité de 25 logements à l'hectare pour les zones d'extension urbaine (AU), cette densité vise à permettre de limiter entre autres l'imperméabilisation des sols, source de pollution avec le ruissellement. Le règlement du PLU (article 4) permet aussi de limiter la pollution en règlementant les eaux pluviales et les eaux usées.

- Mieux épurer les rejets domestiques et industriels : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune, la zone d'activité est gérée la Communauté de Communes, les déchets sont gérés par le Canton.
- Mieux connaître les débits et gérer les étiages : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune,
- Economiser l'eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau de distribution de l'eau potable. La réduction des zones à urbaniser contribuera également à limiter l'augmentation en eau potable, celle-ci aurait été bien plus importante si la commune avait gardé son document actuel. L'article 4 du règlement encourage également les habitants à récupérer les eaux pluviales notamment pour l'arrosage, ce qui a pour effet d'économiser à terme l'eau potable.
- Maîtriser le développement de l'irrigation : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune
- Prendre en compte le risque inondation : les zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage, aucune construction n'est autorisée du fait de la zone N
- Optimiser la gestion des grands ouvrages : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune
- Les zones humides : l'inventaire des zones humides et des cours d'eau est joint en annexe du PLU, ces éléments sont reportés sur le plan de zonage et bénéficient d'un paragraphe dans le règlement des zones concernées règlementant l'occupation et l'utilisation du sol : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.
- Ruisseaux, rivières et étangs : ces éléments sont pris en compte dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, les abords des ruisseaux identifiés à l'inventaire sont protégés par un règlement spécifique.
- Retrouver des poissons de qualité : le PLU protège les cours d'eau, il participe ainsi à la réalisation de cet objectif.

Pour les autres actions : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune.

5.3.3.5 LES AUTRES DOCUMENTS

5.3.3.5.1 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE

La notion juridique de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité mais avec une dérogation possible si les motifs sont justifiés. Ainsi pour les documents de planification ou projets qui y sont soumis, c'est à travers l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale que l'Etat, les collectivités locales, et leurs groupements seront amenés à exposer et motiver les choix retenus au regard du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) a été soumis à enquête publique au printemps 2015. Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015.

Les acteurs devant prendre en compte le SRCE sont l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements dans le cadre de leurs documents de planification et leurs projets. Les personnes privées ne sont pas directement concernées.

L'objectif du schéma est de préserver la biodiversité dont le déclin est alarmant, et de freiner la disparition et la dégradation de milieux naturels dont la place est de plus en plus morcelée par l'urbanisation ou les activités humaines.

L'intérêt est de maintenir des possibilités de connexions (corridors à conserver ou reconstituer) entre les différents milieux naturels pour enrayer la perte de biodiversité.

Le territoire de Bédée est situé dans le grand ensemble de perméabilité « Le Rennes à Saint-Brieuc » (GEP n°18).

■ Grand ensemble de perméabilité n° 18 : De Rennes à Saint-Brieuc



Fondements des limites du GEP

- Limite nord-ouest définie en excluant le territoire au sud de la RN 12 entre Lamballe et Saint-Brieuc, objet d'une forte pression d'urbanisation.
- Limite nord et sud définie au vu de l'analyse des niveaux de connexion des milieux naturels. Limite excluant de ce GEP les massifs boisés et leurs espaces limitrophes présentant un niveau de connexion des milieux naturels élevé.
- Limites sud-est s'appuyant sur la ceinture périurbaine de l'agglomération rennaise, objet d'une forte pression d'urbanisation.

Occupations du sol et activités humaines

- Paysage cultivé à ragosses.
- Pression d'urbanisation et d'artificialisation faible à moyenne tendant à croître le long de la RN 12 et surtout à l'approche des deux cités rennaise et briochine.
- Orientation des exploitations agricoles : moitié ouest, lait dominant et porcs/moitié est, lait très dominant.

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants ■ Perméabilité d'ensemble: territoire présentant une faible connexion des milieux naturels, associée à une large mise en culture et une ouverture du paysage. Ponctuellement, des bourgs et petites villes contribuent à cette faible connexion entre milieux naturels: Broons, Saint-Méen-le-Grand, Montauban-de-Bretagne, Montfort-sur-Meu, Bédée, etc. Grand ensemble de perméabilité marqué par plusieurs voies de communication fracturantes: • principalement du fait de son orientation semblable à celle du GEP, la RN 12 axe 2 x 2 voies Rennes-Brest à laquelle peut être associée la voie ferrée Rennes-Brest; • à l'est, la RN 164 axe RN 12-Châteaulin, pour partie aménagée en 2 x 2 voies.	■ Cours d'eau: partie moyenne des réseaux hydrographiques du Gouessant, de l'Arguenon et de la Rance + partie moyenne du réseau hydrographique du Meu. Sur ces cours d'eau, existent des éléments fracturants, définis dans le référentiel des obstacles à l'écoulement. ■ Réservoirs régionaux de biodiversité peu nombreux et de faible extension, associés pour l'essentiel à des boisements (forêt de Montauban, bois sur le secteur de Caulnes et de Médréac) et à des portions de vallées (sous-trames « cours d'eau », « forêts » et « zones humides »). ■ Corridors écologiques régionaux: • connexion entre le massif du Méné et le plateau du Penthievre (CER n° 14); • connexion entre les massifs forestiers de Lorge à Brocéliande, d'une part, et les massifs forestiers du nord de l'Ille-et-Vilaine, d'autre part (CER n° 15).
---	---

Le territoire de Bédée fait partie de ces petites villes qui contribuent à une faible perméabilité du secteur, la RN 12 renforce cette faible perméabilité car c'est une voie fracturante au niveau écologique.

Les inventaires réalisés dans le cadre du PLU, ou en parallèle on mit en évidence que la commune présente néanmoins des éléments intéressants d'une biodiversité banale mais intéressante : trame bocagère bien répartie sur tout le territoire, les zones humides, forme un continuum le long des cours d'eau et couvre environ 9% de la surface communale.

Le zonage adopté, le repérage et le classement en en « loi paysage » des principaux éléments de la trame verte rendent le PLU cohérent avec le SRCE.

6. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE DU CHAPITRE

6. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	245
6.1 Perspectives d'évolution probable sans mise en œuvre du PLU	246
6.2 Les « solutions de substitution raisonnables »	250
6.3 Evaluation des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser	251
6.3.1 Evolution du zonage	251
6.3.2 Incidences sur les zones Natura 2000	253
6.3.4 Autres incidences sur l'environnement et mesures prises	254

Extrait de l'article R. 151-1 du Code de l'urbanisme.

« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation : »

[...]

« 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. »

Extrait de l'article R. 151-5 du Code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 »

Article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

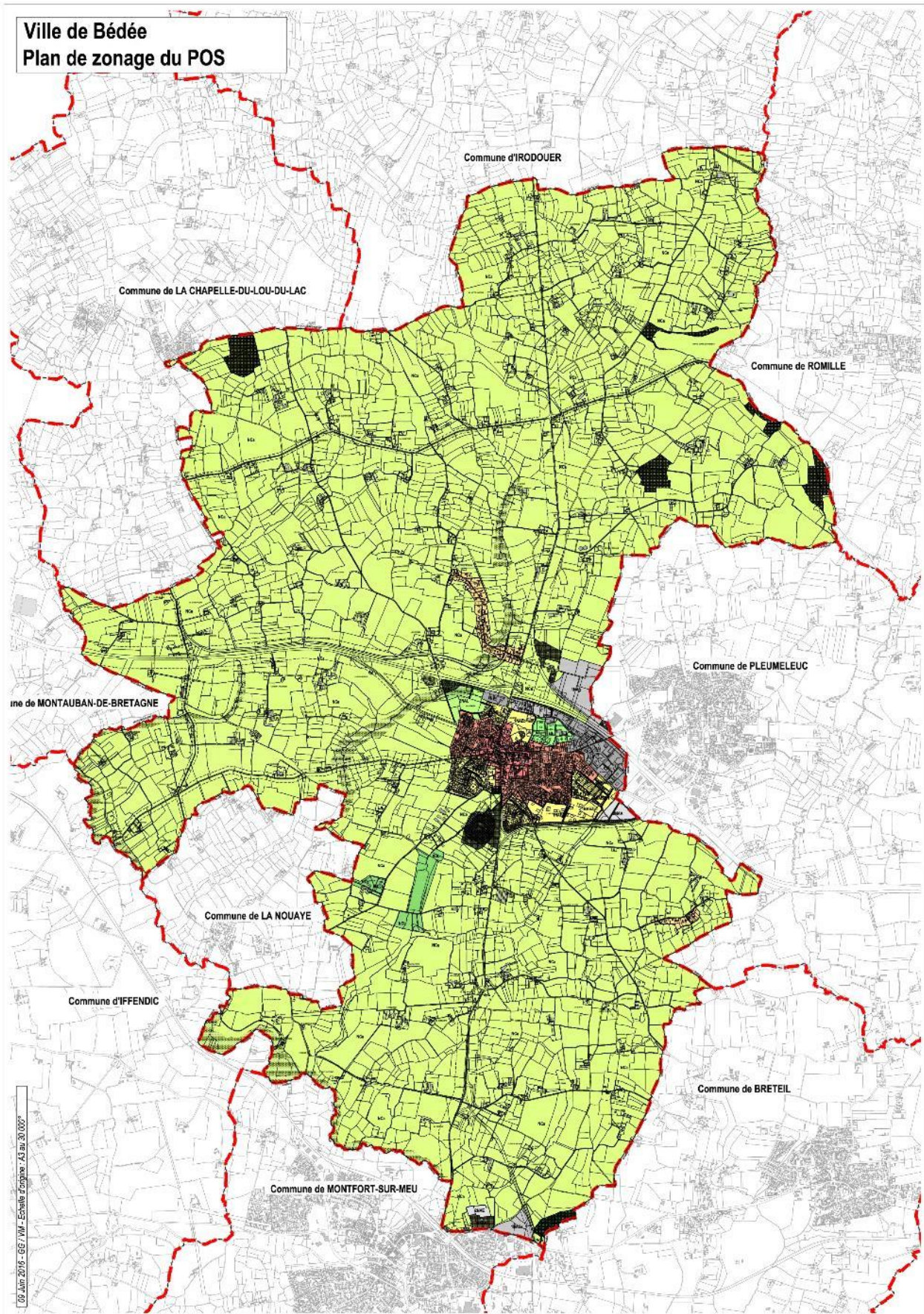
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

6.1 PERSPECTIVES D'EVOLUTION PROBABLE SANS MISE EN ŒUVRE DU PLU

La commune de Bédée dispose actuellement d'un Document d'Urbanisme de type POS.



Un bilan du POS a fait apparaître les caractéristiques suivantes :

POS			
	Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
	UC	16,7	0,4
	UC	16,7	0,4
	UE	44,4	1,1
	UA	21,3	0,5
	UAA	2,5	0,1
	UA	23,8	0,6
	UL	7,4	0,2
	Zones U	92,3	2,3
	1NAE	6,7	0,2
	1NAA	4,5	0,1
	1NA	11,2	0,3
	1NAEb	6,3	0,2
	1NAEZ	17,8	0,4
	1NAEZ _a	3,1	0,1
	1NAEZ	20,8	0,5
	1NAEZ _{p1}	5,8	0,1
	1NAEZ _{p2}	17,1	0,4
	1NAEZ _{p3}	0,4	0,0
	1NAEZ_p	23,3	0,6
	1NAG _z	5,7	0,1
	1NAG	18,9	0,5
	2NAE	2,0	0,0
	2NAA	4,9	0,1
	2NAL	10,6	0,3
	2NA	17,5	0,4
	Zones NA	103,7	2,6
	Nca	3 720,6	94,1
	NC	3 720,6	94,1
	Zones NC	3 720,6	94,1
	NDb	4,3	0,1
	NDL	15,7	0,4
	NDL _t	1,7	0,0
	ND	21,7	0,5
	Zones ND	21,7	0,5
	Zones NB	17,5	0,4
	TOTAL	3 955,8	100,0

Il en ressort une prépondérance des zones agricoles et parallèlement une insuffisance de la prise en compte des zones naturelles.

Autre fait marquant, l'importance des zones à urbaniser (104 ha) par rapport aux zones urbaines (92 ha).

Notons également la présence de zones NB correspondant soit à des hameaux, soit à une extension urbaine proche de la Ville mais non rattachée à celle-ci.

Ce document doit être remplacé par un PLU pour des raisons réglementaires. Dans l'hypothèse où il resterait d'actualité des impacts sur l'environnement et le cadre de vie seraient les suivants :

- Les espaces ouverts à l'urbanisation sont importants, y compris en zone agricole (mitage).
- Les zones humides ne sont pas inventoriées et intégrées dans ce document.
- Les éléments de la trame verte (EBC) ne sont pas en accord avec la réalité (erreur matérielle et vétusté du document)
- Les haies ne sont pas classées
- Il n'y a pas d'intégration d'un plan de déplacement cohérent et tourné vers les modes de transports alternatifs à la voiture.
- Les possibilités de développement non contrôlés au sein du tissu urbain ne sont pas maîtrisées.

6.2 LES « SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES »

Trois scénarios ont été évoqués celui d'une croissance démographique nulle, celui d'une croissance très forte et celui d'une croissance poursuivant celle existante. Les deux premiers scénarios ont été jugés non raisonnables et écartés.

Dans la mesure où la constitution d'un PLU est réglementairement requise, il n'existe pas de « solution de substitution » pour répondre aux enjeux de planification urbaine sur le territoire de la commune.

Le déroulé des études de PLU a débuté par une analyse initiale fine des aspects socio-économiques, agricoles, environnementaux, paysagers et urbanistique. Les élus et les différents partenaires ont régulièrement été informés des démarches.

Le PADD, le zonage et le règlement ont donc été co-construit très progressivement. Il n'y a pas eu d'évolution majeure mais des affinements progressifs.

6.3 EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ; MESURES PRISES POUR LES EVITER, LES REDUIRE OU LES COMPENSER

6.3.1 Evolution du zonage

L'évolution du zonage entre le POS actuel et le PLU est présenté ci-après :

	POS	PLU	Ecart en ha	Evolution en %
Zones Urbaines (U)	92.3	136	43.7	47,3%
Zones A Urbaniser (AU)	103.7	71,4	-32,3	-31,1%
Zones Banales Constructibles (NB)	17.5		-17.5	-100%
Total Constructibles	213.5	207,4	-6,1	-2,9%
Zones Agricoles (A)	3 720.6	3 476,5	-244,1	-6,6%
Zones Naturelles (N) hors NB	21.7	271.9	250.2	1 152,8%
Zones Agro-Naturelle	3 742.3	3 748,3	6	0.2%
Total Commune	3 955.8	3 955.8	0	0%

On note les points suivants :

- La surface totale des zones constructibles diminue légèrement **et ceci malgré l'augmentation prévue de la population**.
- Les surfaces agro-naturelles augmentent très légèrement.
- Il y a un basculement entre les zones Agricoles et Naturelles, liées à une meilleure prise en compte des zones naturelles existantes et à la volonté d'intégrer la dimension environnementale.
- Les zones agricoles représentent 3 476,5 ha, la Surface Agricole déclarée par les exploitants était de 3 128 hectares en 2010. (L'écart s'explique par le fait que les infrastructures routières et les bâtiments en zones agricoles sont zonés en zone agricole, comme les terres agricoles proprement dit).

Du point de vue du zonage le PLU diminue donc les risques potentiels sur l'environnement, ceci traduit la volonté de diminuer la consommation des Espaces Agro-Naturels.

Pour plus de détail concernant les évolutions du zonage, se référer au chapitre « 5.2.3 Le Règlement et le Plan de zonage ».

Détail de l'évolution des surfaces entre le POS et le PLU :

POS		
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
UC	16,7	0,4
UE	44,4	1,1
UA	21,3	0,5
UAA	2,5	0,1
UA	23,8	0,6
UL	7,4	0,2
UL	7,4	0,2
Zones U	92,3	2,3

INAE	6,7	0,2
INAA	4,5	0,1
1NA	11,2	0,3
1NAEb	6,3	0,2
INAEZ	17,8	0,4
INAEZa	3,0	0,1
1NAEZ	20,8	0,5
INAEZp1	5,8	0,1
INAEZp2	17,1	0,4
INAEZp3	0,4	0,0
1NAEZp	23,3	0,6
1NA6z	5,7	0,1
1NAG	18,9	0,5
2NAE	2,0	0,1
2NAA	4,9	0,1
2NAL	10,6	0,3
2NA	17,5	0,4
Zones NA	103,7	2,6

NCa	3 720,6	94,1
NC	3 720,6	94,1
Zones NC	3 720,6	94,1

NDb	4,3	0,1
NDL	15,7	0,4
NDL†	1,7	0,0
ND	21,7	0,5
Zones ND	21,7	0,5

Zones NB	17,5	0,4
-----------------	-------------	------------

TOTAL	3 955,8	100,0
--------------	----------------	--------------

PLU		
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
UCa	9,1	0,2
UCb	14,7	0,4
UC	23,8	0,6
UE	65,0	1,6
UA	31,8	0,8
UG	5,8	0,1
UL	8,0	0,2
ULc	1,0	0,0
Uljf	0,6	0,0
UL	9,6	0,2
Zones U	136,0	3,4

1AUCb	4,8	0,1
1AUA	0,8	0,0
1AU	5,6	0,1
1AUZa	14,4	0,4
1AUZb	8,5	0,2
1AUZc	0,4	0,0
1AUZ	23,2	0,6
1AUM	15,2	0,4
2AUE	20,6	0,5
2AUA	4,2	0,1
2AUL	2,7	0,1
2AU	27,5	0,7
Zones AU	71,4	1,8

Aa	3 470,8	87,7
As	5,7	0,1
A	3 476,5	87,9
Zones A	3 476,5	87,9

Na	253,5	6,4
NL	15,0	0,4
Ns	3,4	0,1
N	271,9	6,9
Zones N	271,9	6,9

--	--	--

TOTAL	3 955,8	100,0
--------------	----------------	--------------

Evolution POS/PLU	
Surfaces en ha	Pourcentage
9,1	100,0
14,7	100,0
7,1	42,5
20,6	46,3
-21,3	-100,0
-2,5	-100,0
8,0	33,6
5,8	100,0
0,6	8,1
1,0	100,0
0,6	100,0
2,2	30,1
43,7	47,3

4,8	100,0
-6,7	-100,0
-3,7	-82,2
-5,6	-50,0
-6,3	-100,0
-17,8	-100,0
-3,0	-100,0
-20,8	-100,0
8,6	147,4
-8,6	-50,3
-0,1	-12,5
-0,1	-0,4
-5,7	-100,0
-3,7	-19,7
18,6	930,0
-0,7	-14,1
-7,9	-74,9
10,0	57,0
-32,3	-31,1

-249,8	-6,7
5,7	100,0
-244,1	-6,6
-244,1	-6,6

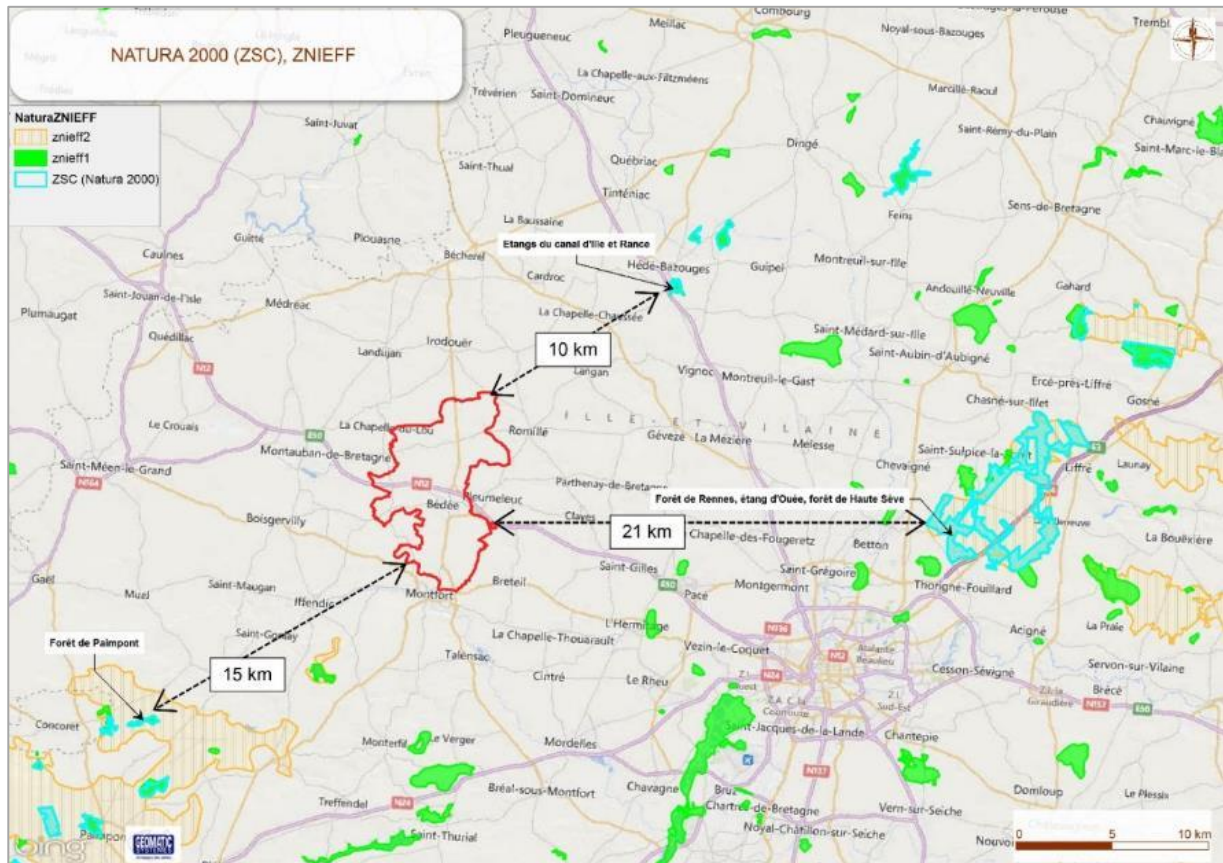
249,2	5 795,3
-0,7	-4,5
-1,7	-100,0
3,4	100,0
250,2	1 152,8
250,2	1 152,8

-17,5	-100,0
--------------	---------------

0,0	0,0
------------	------------

6.3.2 Incidences sur les zones Natura 2000

Les Zones Spéciales de Conservation des Etangs du Canal d'Ille-et-Rance, de la Forêt de Paimpont et des Forêts de Rennes et de Haute Sève et de l'Etang d'Ouée se trouvent respectivement à 10 km au nord, 15 km au sud et 21 km à l'est.



6.3.4 Autres incidences sur l'environnement et mesures prises

Depuis 1968, Bédée connaît une progression régulière, tant en population qu'en logements. Les projections démographiques réalisées prévoient la poursuite de cette tendance avec une augmentation de la population de l'ordre de 55 habitants par an. Ainsi, la population passerait de 3 296 habitants en 1999 à environ 5 075 habitants en 2031, soit un besoin d'environ 620 résidences principales, et en tenant compte de la vacance, à 645 logements supplémentaires.

6.3.4.1 GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

La commune s'inscrit dans une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée entre renouvellement urbain et développement.

Pour limiter la consommation des terres agro-naturelles, la commune s'engage à :

- Donner la priorité au renouvellement urbain dans la définition des zones à urbaniser,
- Définir une densité minimale pour les futures opérations, en cohérence avec le SCoT et le projet de SCoT,
- Localiser les zones d'extensions urbaines aux abords de la zone agglomérée.
- Limiter l'extension des zones d'habitat sur la période 2017-2031 à 17,5 hectares en plus de la ZAC du Pont-aux-Chèvres.
- Réduire les zones dédiées aux loisirs qui devaient s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre du POS, et se fixe un plafond sur la période 2017-2031, à 8 hectares.
- Ne pas dépasser 22 hectares d'ouverture à l'urbanisation de zones dédiées à de l'activité sur la période 2017-2031. A titre de comparaison, le POS en prévoyait 29,5 ha.
- Encadrer le développement nécessaire au bassin de vie de Montfort-sur-Meu en le limitant à 7 hectares sur la période 2017-2031, avec un programme mixte habitat/tertiaire/stationnement.

6.3.4.2 AGRICULTURE

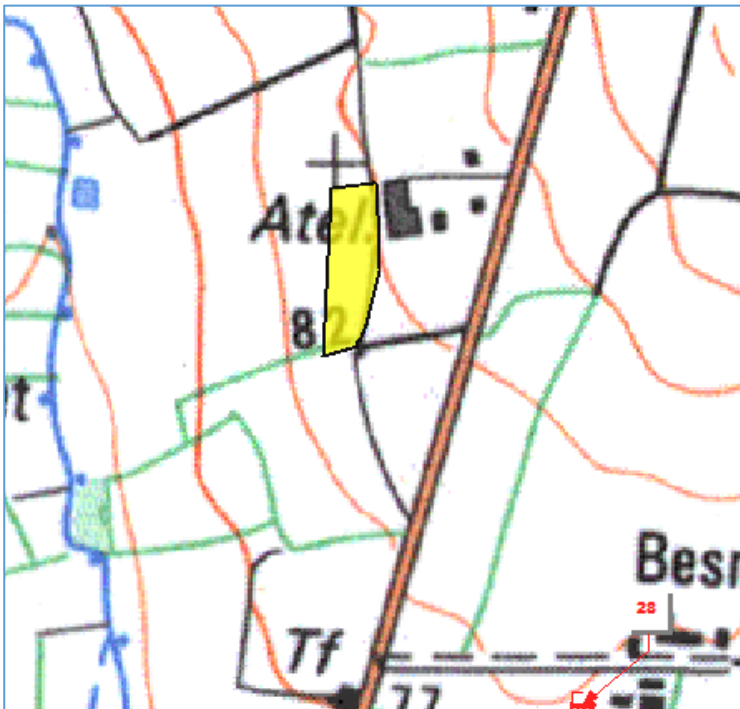
Malgré les efforts réalisés les zones à urbaniser consommeront environ 32 hectares de terres agricoles à l'échéance du PLU. La mesure la plus adéquate sera de mettre en œuvre une compensation foncière, en relation avec les organismes agricoles (SAFER, Chambre d'Agriculture). Si ceci n'était pas possible des indemnités financières seront à envisager en application du protocole départemental.

Les impacts agricoles concernent uniquement trois STECAL et sont très limités.

- 1) Au Nord, entre le Pont Besnard et la Morinais, le STECAL impacte une surface de 0.50 ha environ (parcelle ZC 01). Il n'y a pas de bâtiments agricoles dans un rayon de 100 mètres.



- 2) A l'Ouest de Besnard partie de la parcelle B03 le STECAL impacte une surface de 0,56 ha. Il n'y a pas de bâtiments agricoles dans un rayon de 100 mètres autour de ce STECAL.



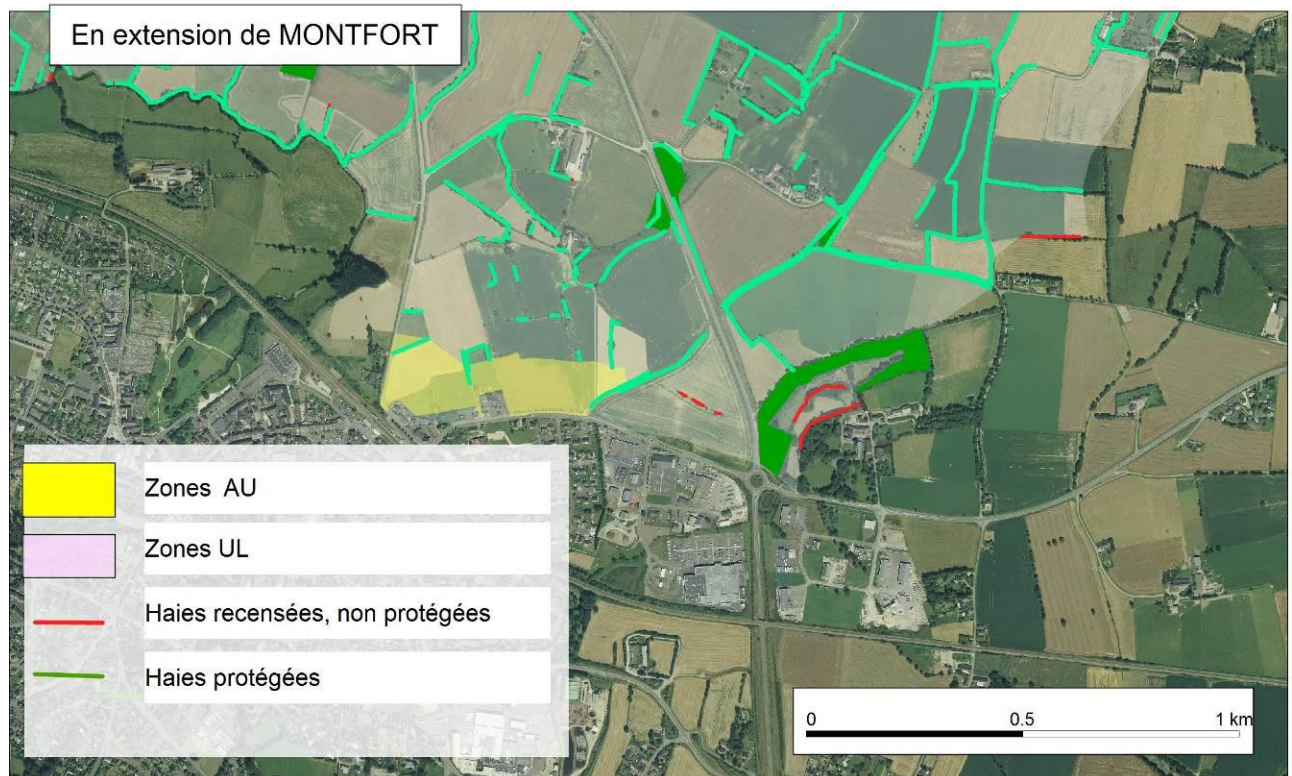
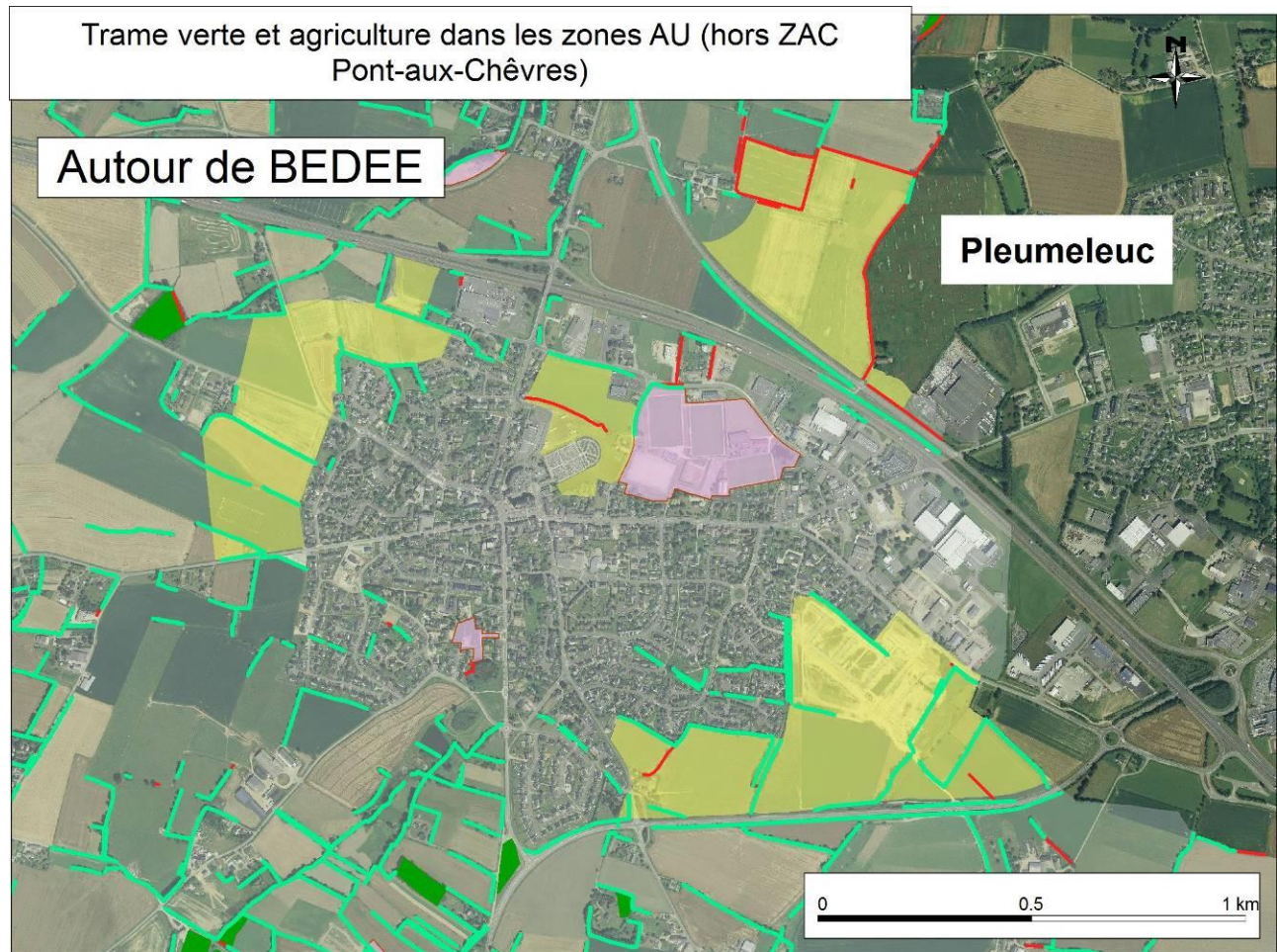
- 3) Au lieu-dit Blavon, un STECAL a été créé pour une ferme-auberge. Il n'y a aucun impact sur les terres agricoles. En revanche, le secteur **Ns** est à côté d'une exploitation agricole. Les constructions devront tenir compte du Règlement du PLU, et respecter l'interdistance entre les bâtiments d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers.



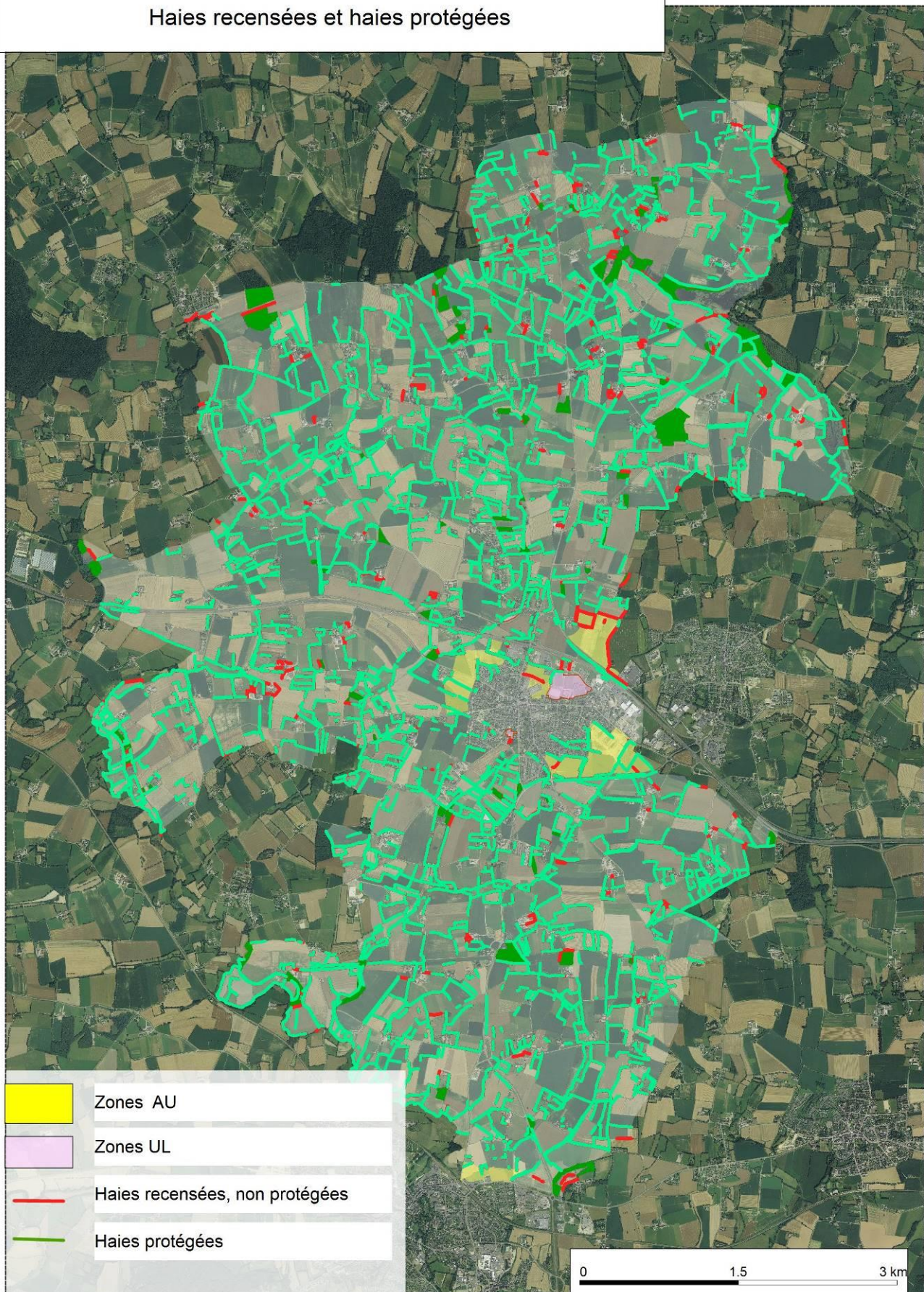
6.3.4.4 TRAME VERTE ET COULEES VERTES

- Le PADD affirme le principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, notamment en préservant et en confortant les corridors écologiques. les vallées, les massifs boisés, le réseau hydrographique, le maillage bocager, afin de constituer une trame verte et bleue cohérente. Les coupures vertes (à l'ouest de Bédée) à maintenir et les coulées vertes dans Bédée à préserver (le Chauchix et le ruisseau du Pont-aux-Chèvres) ont été identifiées, ainsi que la Motte féodale et l'espace paysager à valoriser autour de l'étang du Blavon.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation reprennent ces principes sous la forme d'espaces verts identifiés au niveau des secteurs de mutation : la coupure verte et les coulées vertes. Les OAP identifient les haies à préserver ou à créer.
- Le Plan de zonage a évolué pour intégrer la dimension environnementale, peu prise en compte dans le POS. Ainsi, les cours d'eau, les haies, la trame verte et bleue, les zones humides, les quelques espaces boisés ont été repérés au Plan de zonage.
- Les haies ayant un rôle hydrologique et un rôle sur la biodiversité sont protégées au PLU. Toutefois, les haies autour des sièges d'exploitation n'ont pas été protégées pour permettre l'évolution de ces sièges et ainsi protéger l'agriculture.

Néanmoins, les zones **AU** intersectent 5 kilomètres de bocage environ. La disposition de ces éléments permet de les conserver dans les projets urbains (bordure de voies). Si ceci n'était pas possible, des haies seraient plantées en compensation.



Haies recensées et haies protégées



6.3.4.5 PAYSAGE

La conurbation Bédée-Pleumeleuc autour de la RN 12, pose le problème des lisières paysagères le long de cette RN 12, aussi des conditions spécifiques aux projets en bordure de la RN 12 ont été définies (Règlement UA10).

- 6.1 Une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 15 mètres (par rapport à l'alignement le long de la RN 12) sera aménagée.
- 6.2 Depuis la RN 12, aucune aire de stockage de matériaux ou de déchets ne devra être perceptible. Pour ce faire, des écrans végétaux ou bâtis devront être mis en place (selon la hauteur de stockage autorisée).
- 6.3 La hauteur maximale de stockage autorisée est fixée à 3 mètres au-dessus du terrain naturel.

Le long de la RD 68, le Règlement stipule également (1AUZ10, UE 10) qu'une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 12 mètres (par rapport à l'alignement le long de la RD 68) sera aménagée, et un espace naturel borde le Plessis Morhin pour compléter ce dispositif sur la zone **2AUA**.

Par ailleurs différentes recommandations ont été réalisées pour le traitement des entrées de ville.

Toutes ces mesures auront un effet positif.

6.3.4.6 RELIEF ET GEOLOGIE

La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidences notables sur le relief et la géologie. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont possibles que dans des conditions très restreintes.

6.3.4.7 MOBILITE

L'augmentation de la population se traduira par une augmentation des déplacements. Pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture les mesures suivantes ont été prises :

➤ Promotion des transports en commun

- La promotion de l'utilisation des lignes de bus et du train (proximité de la gare de Montfort/Meu) en particulier dans le cadre des déplacements domicile / travail entre Bédée et Rennes. Dans cette optique il est prévu une zone d'extension urbaine d'environ 6,7 ha sur le territoire de la commune de Bédée mais en extension de la commune de Montfort. Ceci permettra de valoriser la halte ferroviaire de Montfort.



- La création d'une aire de co-voiturage près du lieu-dit La Chevaleraye.

➤ **Faciliter les déplacements doux**

- La sécurisation de la liaison vélo entre la ville de Bédée et celle de Montfort-sur-Meu via la RD 72/68
- La création de nouveaux itinéraires piétons/vélos permettant d'assurer une meilleure continuité au sein de la ville mais également vers les espaces d'intérêt proches de la ville (la coulée verte du Blavon...) et au-delà, vers Pleumeleuc.

L'ensemble de ces dispositions permettra de réduire l'utilisation de la voiture par personne.

6.3.4.8 AIR, CLIMAT, ENERGIE

C'est par l'augmentation prévisible de la population et l'accroissement induit des déplacements et de la consommation d'énergie que la mise en œuvre du PLU peut avoir des incidences sur l'air et le climat (émissions polluantes, gaz à effet de serre notamment).

Les mesures prévues pour limiter ces incidences sont :

- Pour l'habitat :
 - Règlement rendant possible l'utilisation de panneaux photovoltaïques sur les toitures adaptées y compris pour les habitations en zone agricole ou naturelle ;
 - Toute nouvelle construction doit désormais respecter la RT 2012, la RT 2012 ayant pour objet de limiter la consommation d'énergie et les rejets de gaz à effet de serre.
- Pour les déplacements on se reportera au point précédent « mobilité ».

6.3.4.9 HYDROLOGIE

La mise en œuvre du PLU ne peut avoir d'incidences notables sur l'hydrologie, dans la mesure où les zones à urbaniser seront réduites par rapport au POS en vigueur.

Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire et d'un tramé spécifique dans le règlement graphique du PLU. L'article 10 du règlement écrit concerne les zones humides et indique que « *Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature. Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.*

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple) ».

Le PLU renforce donc considérablement les protections des zones humides par rapport au POS.

6.3.4.9.1 EAUX PLUVIALES

L'urbanisation effective de terrains non encore urbanisés peut conduire à une augmentation du taux d'imperméabilisation des terrains. L'augmentation de l'imperméabilisation du sol aura un effet sur la circulation des eaux ; au moment des épisodes pluvieux, la fraction directement infiltrée sera moindre et, par conséquent, le ruissellement sera accru. Cela induit un risque de modification du régime hydrologique en aval du site et de contribuer ainsi à perturber le régime hydrologique des cours d'eau concernés. Cet effet sera réduit par la mise en place d'ouvrages de régulation dans le cadre des opérations d'aménagement (lotissement, ZAC...).

6.3.4.9.3 EAU POTABLE

6.3.4.9.3.1 PERIMETRE DE CAPTAGE

Le territoire de Bédée est concerné par une trentaine d'hectares du périmètre éloigné des captages de Tizon (commune de Landujan) et de la Saudrais (commune de la Chapelle du Lou) exploités par le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Montauban-St Méen. Ces terrains sont classés en zone agricole au PLU, la zone concernée est indiquée sur le plan de servitude : servitude AS1. Les exploitants agricoles concernés suivent les prescriptions de l'Arrêté préfectoral du 19.03.1985. **Le PLU n'aura aucun effet particulier.**

Des études sont en cours pour le nouveau forage de Tizon, lorsqu'un nouvel arrêté préfectoral sera pris, la commune en sera destinataire et les servitudes liées pourront alors être intégrées au PLU, si nécessaires.

6.3.4.9.3.2 CONSOMMATION D'EAU

La construction de nouveaux logements et l'arrivée de nouvelles activités conduira à une augmentation des besoins en eau. La consommation moyenne actuelle est de 82 m³ par abonné. La création de 620 résidences principales entraînera une consommation de l'ordre de 50 840 m³ par an. La structure d'alimentation permet de faire face à cette demande. La politique de réduction de la consommation d'eau mise en œuvre par les collectivités sera poursuivie.

6.3.4.9.4 EAUX USEES

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration qui a fait l'objet d'une extension récente qui a permis de passer la capacité nominale de 3 000 équivalents habitants à 4 800 équivalent-habitant.

Le suivi annuel des performances des charges entrantes permettra de vérifier la capacité résiduelle de la station et si cela s'avérait nécessaire de mettre à l'étude une extension de la capacité de sa station en collaboration avec le gestionnaire de la station.

6.3.4.9.5 SANTE

Les effets directs que la mise en œuvre d'un PLU peut avoir sur la santé humaine peuvent être liés :

- À l'ouverture de possibilités de construction d'infrastructures routières majeures,
- À l'ouverture de possibilités de création d'une carrière,
- À d'éventuels rejets dans l'eau.

Le PLU ne prévoit pas de réserver des emprises pour la création ou l'agrandissement d'infrastructures de transport majeurs.

Il ne prévoit pas non plus de zone permettant l'ouverture de l'exploitation de carrières.

Les effets indirects liés à l'eau sont traités au point sur l'eau.

Les effets liés à la qualité de l'air seront très minimes liés à l'extension de l'urbanisation au bourg. La commune étant sur l'axe Saint-Brieuc-Rennes la circulation devrait se répartir principalement sur cet axe, compte tenu du fort trafic déjà existant l'augmentation liée au Plu sera faible.

Les mesures pour limiter la voiture ont été présentées au point mobilité.

Concernant les zones d'activités, celle de Gabrielle est déjà inscrite au POS et a fait l'objet d'un permis d'aménager. Cette zone se situe au Nord de la 4 voies et est éloignée des deux centres villes (Bédée et Pleumeleuc) riches en habitations ceci atténue fortement les effets potentiels que pourraient avoir les activités présentes (bruits, émissions gazeuses ou de poussières) sur la population. Dans les zones d'activités les dispositions relatives aux nuisances relèvent *a minima* du code de la Santé Publique, voire du code de l'environnement, titre V (Installations classées pour la protection de l'environnement).

6.3.4.9.6 CAS DU SECTEUR DES GABRIELLES

Le secteur des Gabrielles a fait l'objet de permis d'aménager qui intègre une analyse des impacts et des mesures prises pour protéger l'environnement. Ce projet figure au POS actuel depuis 2005. Le PLU ne fait que reprendre ce projet. Les impacts apportés par le PLU par rapport à la situation actuelle sont donc nuls, ni positifs ni négatifs.

7. LES INDICATEURS DE SUIVI

SOMMAIRE DU CHAPITRE

7. LES INDICATEURS DE SUIVI	263
7.1 Principe adopté	265
7.2 Consommation des espaces	266
7.3 Environnement	267
7.4 Urbanisme et population	269

Article R. 151-4 du Code de l'urbanisme.

« 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 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

Article L 153-27

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

Article L 101-2 fixe les objectifs à atteindre

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

7.1 PRINCIPE ADOPTE

Les indicateurs ne visent pas un suivi exhaustif des données environnementales et urbanistique, ils doivent être établis en fonction :

- Des **enjeux** réellement identifiés sur la commune,
- Des **moyens disponibles** pour en assurer le suivi,
- De leur **lisibilité**.

Par ailleurs, afin d'en consolider la pertinence, ils devraient **se référer à un « état zéro » clairement établi**. Enfin, les indicateurs énoncent, idéalement, le sens des évolutions éventuellement constatées : dans quelle mesure telle ou telle évolution est révélatrice d'une incidence positive ou négative, et **quelles sont les actions éventuellement nécessaires à mettre en œuvre pour infléchir ou, au contraire, accentuer** cette évolution ?

À cette fin, les indicateurs doivent être clairs et compréhensibles. Leur mise en place ne devrait pas être une source de coût supplémentaire rédhibitoire.

La principale difficulté réside dans le fait que l'évolution constatée peut ne pas être liée (ou pas seulement) à l'application du document d'urbanisme. En matière d'environnement naturel, de nombreux facteurs interagissent, aussi bien localement que globalement, et discerner la part spécifique du PLU peut s'avérer délicat. D'autre part, l'ensemble des indicateurs devrait être considéré comme un tableau de bord, et analysé dans son ensemble : dans quelle mesure une évolution jugée négative sur un indicateur, ne résulte-t-elle pas de choix qui se traduisent positivement sur d'autres ?

Enfin, ce « tableau de bord » ne doit en aucun cas apparaître comme figé : si, au cours de la période, certains semblent inadaptés ou non pertinents, **leur adaptation doit pouvoir être envisagée** ; inversement, d'autres indicateurs, non prévus au départ, devraient pouvoir être mis en place.

À cette fin, les indicateurs et modalités retenus sont présentés dans les tableaux suivants.

7.2 CONSOMMATION DES ESPACES

Objectifs	Indicateurs possibles	Point zéro	Commentaire
Favoriser la densification urbaine	Suivi du nombre et de la localisation des permis de construire et de rénovation Suivi de la typologie des logements Suivi de la densité de logements par hectare en fonction des zones du PLU.	1 592 résidences principales en 2011.	Ce suivi peut être réalisé par la commune. L'INSEE suit le nombre de résidences principales.
Préservation des espaces agricoles	Suivi du Référentiel Parcellaire Graphique.	En 2010, la surface déclarée est de 3 128 ha.	Actuellement le référentiel parcellaire graphique fait partie des données mises à disposition sur le site du gouvernement (Open Source).
	Vérification de l'absence de construction de logements et de bâtiments non agricoles en zone Aa .	Cadastre existant à ce jour, bâtiments figurant sur le PLU.	
	Nombre d'exploitations agricoles	69 en 2010	
Préservation des espaces forestiers	Surface en bois et forêts.	Les bois et friches boisées représentent 73 ha. Les EBC représentent 18,2 ha et les bois protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme représentent 29,4 ha.	Structure porteuse de Breizh Bocage et le syndicat de bassin versant du Meu (siège à Bédée).

7.3 ENVIRONNEMENT

Objectifs	Indicateurs possibles	Point zéro	Commentaire
Préserver la trame verte	Suivi de l'évolution des espaces boisés classés et non classés. Evolution du linéaire de haies.	Les bois et friches boisées représentent 73 ha, et les haies 267 km en zone rurale, dont 192 s'insèrent au sein d'un maillage bocager (2 connexions ou plus). A ceci s'ajoute les haies « urbaines ». Les EBC représentent 18,2 ha, les bois protégés au titre du L. 151-19 représentent 29,4 ha. La plupart des haies ont été classées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : 288 km.	Un contrôle des EBC et des haies recensées au titre de l'article L. 151-19 est possible sur le terrain.
Préservation de la trame bleue	Suivi de l'évolution et de la gestion des zones humides inventoriées au PLU.	Les zones humides recensées pour le PLU couvrent 355 hectares.	Le suivi peut être réalisé en partenariat avec les Syndicats de bassins versants concernés.
	Suivi de la qualité de l'eau.	Données de l'agence de l'Eau et de l'ARS.	Cet indicateur est pertinent à l'échelle du bassin versant et non de la commune.
	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration et de la qualité du rejet des eaux épurées.	Rapport annuel de fonctionnement.	Ce rapport est établi par la société d'affermage.
Réduction de la consommation d'eau potable par habitant	Indicateur annuel de consommation d'eau par abonné.	82 m ³ /abonné en 2014.	Ce suivi doit être fait en partenariat avec le gestionnaire du réseau de distribution.
Réduction des déchets par habitant	Indicateur annuel des déchets ménagers par habitant.	44,3 kg/habitant en 2014.	SMICTOM Centre Ouest.
Limitation des gaz à effets de serre Lutte contre le réchauffement climatique	Observatoire des modes de déplacements (enquêtes ménages).	Pas de point zéro.	

Objectifs	Indicateurs possibles	Point zéro	Commentaire
	Données Energie et GES sur la communauté de communes, déclinées pour Bédée.	19 MWh par habitant en 2010. 7,5 Teq CO2 par habitant en 2010.	Fiabilité de données « estimées ».
	Données INSEE pour les déplacements domicile-travail.	82 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture en 2012.	
	Nombre de déclarations de travaux et permis de construire incluant la rénovation thermique des logements ⁴ et/ou le recours à des énergies renouvelables.	Quelques d'installations solaires (photovoltaïques et thermiques) en 2015, dont une sur le toit de la mairie.	
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville	Comparaison de la situation initiale contenue dans le présent rapport de présentation et de la situation dans neuf ans.	Présent rapport.	Cette analyse peut être confiée à un paysagiste externe ou aux services internes de la mairie, ou faire l'objet d'une démarche participative.

⁴ Pour l'habitat neuf la RT 2012 impose des normes thermiques (isolation, panneaux solaires...)

7.4 URBANISME ET POPULATION

Objectifs	Indicateurs possibles	Point zéro	Commentaire
Maitrise de la démographie	Population Solde migratoire et naturel	4 030 habitants en 2012 Prévision : 5 325 vers 2031	Données INSEE, et suivi annuel par la commune
Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	Suivi annuel des demandes de permis de construire, avec classification selon leur zone au sein de la commune : zone urbaine du bourg / zone rurale. Suivi de la typologie des logements Suivi de la densité de logements par hectare en fonction des zones	Présent rapport	Tableur « type Excel » tenu par les services de la mairie
Diversité des fonctions, mixité sociales	Indicateurs INSEE	Présent rapport	Données statiques mis à jour par l'INSEE
	Pourcentage de logements abordables par opération		Vérifier le respect des objectifs de mixité sociale
	Nombre de permis de construire par destination principale		S'assurer du développement de fonctions diversifiées

PLAN LOCAL D'URBANISME



➡ Rapport de présentation - Annexe 1

Inventaire des zones humides

- Révision : accord pour approbation le 4 décembre 2017 par le Conseil Municipal, et approbation le 14 décembre 2017 par le Conseil Communautaire

AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02.99.26.15.95
contact@ameter.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>





MAITRE D'OUVRAGE : SYNDICAT MIXTE DU BASSIN VERSANT DU MEU

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES DE LA COMMUNE DE BEDEE

Cette étude a bénéficié de subventions de :



*Établissement public du ministère
chargé du développement durable*



***Février 2016
Rapport définitif***



S.A.R.L. au capital de 8 000 € - RCS Quimper 450 511 571
Siège social : 18, rue de Locronan – 29000 QUIMPER
www.dci-environnement.fr

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	3
2	GENERALITES.....	4
2.1	DEFINITIONS.....	4
2.2	PRINCIPALES FONCTIONNALITES NATURELLES DES ZONES HUMIDES	5
2.3	RAPPEL DE LA REGLEMENTATION S'APPLIQUANT AUX ZONES HUMIDES.....	6
3	PRINCIPES METHODOLOGIQUES DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DE BEDEE	6
3.1	ECHELLE DE DEFINITION	6
3.2	DEROULEMENT DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES	6
3.3	METHODOLOGIE DE COLLECTE DES DONNEES DE TERRAIN	7
3.4	CRITERES DE DEFINITION DES MILIEUX HUMIDES.....	8
3.5	TYPLOGIE ADOPTEE POUR LA DESCRIPTION DES MILIEUX HUMIDES	9
3.5.1	<i>Typologie CORINE-Biotope.....</i>	<i>9</i>
4	PRESENTATION DE L'AIRE D'ETUDE.....	9
5	LES ZONES HUMIDES DE LA COMMUNE DE BEDEE - INVENTAIRE ET SYNTHESE.....	11
5.1	INVENTAIRE GENERAL DES ZONES HUMIDES	11
5.1.1	<i>Typologie des zones humides.....</i>	<i>13</i>
5.1.2	<i>Typologie CORINE-Biotope.....</i>	<i>16</i>
6	ELEMENTS DE GESTION ET DE PROTECTION POUR LES ZONES HUMIDES INVENTORIEES	18
6.1	CLASSEMENT AU TRAVERS DES DOCUMENTS D'URBANISME	18
6.2	ETAT DE LA GESTION ACTUELLE DES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DE BEDEE.....	20
6.3	PROPOSITION POUR L'AMELIORATION DE LA GESTION DES ZONES HUMIDES	20
7	INVENTAIRE DES COURS D'EAU	21
	ANNEXES.....	23
	ANNEXE 1 : COMPTES-RENDUS DES REUNIONS	24

CARTES

Carte 1 : Localisation de la zone d'étude	10
Carte 2 : Localisation des zones humides - Commune de Bédée	12
Carte 3 : Typologie des zones humides.....	14
Carte 4 : Habitats CORINE Biotope	15
Carte 5: Carte intégrable au Plan Local d'Urbanisme	19
Carte 6: Localisation des cours d'eau	22

1 PREAMBULE

Dans le cadre du SDAGE Loire Bretagne, l'identification des zones humides a été définie comme prioritaire. Le SDAGE préconise de renforcer leur suivi et leur évaluation, d'assurer la cohérence des politiques publiques qui y sont menées, d'informer et de sensibiliser les partenaires locaux concernés et la population. Le SAGE Vilaine prévoit également dans ses objectifs la protection et la restauration de ces milieux naturels remarquables.

Le projet du nouveau SAGE Vilaine introduit par sa disposition n°2, la nécessité de protection des zones humides dans les documents d'urbanisme (PLU, SCOT,...). Pour cela, nous devons disposer d'inventaires à l'échelle communale fiables et précis, ou consolider les inventaires communaux existants.

La présente étude doit permettre aux communes concernées la prise en compte des zones humides dans l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme (POS, PLU, ...), conformément aux préconisations du SAGE Vilaine.

Celle-ci s'inscrit dans le cadre du Contrat Territorial du Bassin Versant du Meu 2014 – 2018. Ce contrat a identifié différents enjeux majeurs dont « la connaissance et la préservation des milieux nécessaires au bon état des masses d'eau (écologique et chimique) ». Ce contrat est signé avec l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne comme principal financeur. Cette étude s'inscrit dans le programme opérationnel 2015 (année 2 du contrat).



EXEMPLE DE ZONE HUMIDE SUR LA COMMUNE DE BEDEE

2 GENERALITES

2.1 DEFINITIONS

Une zone humide regroupe un ensemble de milieux variés qui ne s'arrête pas à la seule présence visuelle et permanente de l'eau (bordure d'étang). La présence de zones humides peut également s'expliquer par des circulations d'eau temporaires ou permanentes à proximité de la surface du sol.

Les zones humides se trouvent assez souvent en lisière de sources, de ruisseaux, de fleuves, de lacs, en bordure de mer, de baies et d'estuaires, dans des zones de suintement à flanc de colline ou dans des dépressions de sommet de bassin versant.

La convention de RAMSAR, au niveau international, a adopté une définition plus large pour déterminer quelles zones humides peuvent être placées sous son égide. Les zones humides sont *«des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres»*.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides comme : *«les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année»*.

L'arrêté interministériel du 24 juin 2008 et celui du 1^{er} octobre 2009 précisent les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Cet arrêté fixe les critères permettant de distinguer les zones humides tant du point de vue écologique, que des habitats naturels et la pédologie des sols que l'on peut y recenser.

2.2 PRINCIPALES FONCTIONNALITES NATURELLES DES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des acteurs directs du fonctionnement écologique du milieu naturel. Elles peuvent présenter les fonctionnalités naturelles suivantes :

- Rôle hydraulique : régulation des débits des cours d'eau (régulation des crues en hiver et soutien d'étiage en été) et stockage des eaux de surface.
- Rôle épurateur : abattement des concentrations en azote et phosphore dans les eaux de surface par le biais d'absorption par les végétaux et de processus de dégradations microbiologiques, rétention des matières en suspension et des toxiques.
- Rôle biologique : un grand nombre d'espèces animales et végétales, souvent remarquables, dépendent de ces milieux particuliers. Les zones humides constituent pour eux une zone refuge pour l'alimentation, la nidification et la reproduction.
- Rôle paysager : diversité paysagère, écologique et floristique évitant une banalisation des milieux.
- Rôle socio-économique : grâce aux différents rôles décrits précédemment, les zones humides sont considérées comme de véritables "machines naturelles" qui consomment et qui restituent, qui transforment et qui exportent. Ainsi, elles représentent indéniablement une valeur économique importante au sein de chaque territoire, valeur qui, si elle devait être remplacée, voire perdue, suite à la destruction de zones humides, représenterait des coûts financiers et sociaux très importants pour la population.

Sur la commune de **Bédée**, les zones humides ne présentent pas toutes des fonctionnalités équivalentes :

- Parmi les zones humides les plus intéressantes de la commune on peut noter celles présentes entre les lieux-dits le Grand Balensac et Vaunoise.
- Les zones humides situées le long des principaux cours d'eau de la commune présentent un intérêt hydraulique et épurateur important.
- Malgré un intérêt écologique faible du point de vue végétal, les zones humides fortement anthropisées (jardins...) conservent un ensemble de fonctionnalités hydrauliques qu'il faut maintenir.

2.3 RAPPEL DE LA REGLEMENTATION S'APPLIQUANT AUX ZONES HUMIDES

La loi sur l'eau de 1992 introduit la notion de zones humides et donne une définition de celles-ci : « On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année... ».

Les zones humides sont concernées par la rubrique suivante de la loi sur l'eau :

- La rubrique 3.3.1.0 : « Assèchement, imperméabilisation et remblaiement d'une zone humide :
 - Autorisation : pour une surface de zone humide supérieure à 1 ha ;
 - Déclaration : pour une surface de zone humide comprise entre 0,1 ha et 1 ha. »

La « Directive Nitrates », qui s'applique au monde agricole, interdit, dès le premier mètre carré, le remblaiement et le drainage de toute zone humide.

Le règlement du SAGE Vilaine interdit la destruction des zones humides, quelque soit leur surface.

3 PRINCIPES METHODOLOGIQUES DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DE BEDEE

3.1 ECHELLE DE DEFINITION

L'étude d'inventaire des zones humides porte sur la totalité du territoire communal de Bédée. L'objectif principal de l'étude est de mener une action globale d'identification des zones humides, tant sur les critères physiques que qualitatifs. La finalité est de proposer à la commune un zonage fiable établi selon la réglementation en vigueur et une méthodologie validée par le SAGE Vilaine.

Les relevés de terrain et les rendus cartographiques sont réalisés sur support de photographies aériennes (IGN, 2012) et sur fond cartographique Scan25 (IGN 2014) à une échelle de 1/5000.

3.2 DEROULEMENT DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

L'étude d'inventaire des zones humides est réalisée en concertation avec le comité de suivi technique communal créé pour l'inventaire des zones humides par le Conseil Municipal et constitué d'élus, d'agriculteurs, de propriétaires, de chasseurs, de pêcheurs, d'associations environnementales et d'associations d'usagers.

Déroulé de la démarche mise en place	Date
1. Première réunion du comité de suivi technique avec diffusion, via la presse, d'une information sur les objectifs, la méthodologie et le calendrier d'étude. Validation des zones à prospector. Envoi d'un courrier d'information aux exploitants agricoles.	16 mars 2015
2. Investigations de terrain sur le territoire communal par le bureau d'études.	22 mai 2015
3. Organisation d'une seconde réunion du comité de suivi pour présentation de la cartographie provisoire des zones humides. Validation de la carte par le comité de suivi technique. Envoi de la cartographie provisoire aux exploitants agricoles.	21 octobre 2015
4. Consultation publique : recueil des observations de la population dans le cadre de la concertation mise en place.	2 novembre au 27 novembre 2015
5. Dernière réunion de restitution au comité de suivi technique communal pour validation définitive de la cartographie. Visites de terrain avec les personnes s'étant manifestées au cours de la consultation publique afin de prendre en compte leurs observations.	21 janvier 2016

Avant intégration dans le document d'urbanisme, l'inventaire doit faire l'objet d'une validation par le Conseil Municipal et enfin par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine.

Dans le cadre de la concertation, des courriers ont été envoyés à tous les exploitants concernés par des zones humides provisoires. Sur la commune, 33 remarques ont été consignées dans le registre ouvert pour la consultation publique. Lorsque nécessaire, des contre-visites ont été réalisées en présence du demandeur, du Syndicat du Meu et du bureau d'études. 32 retours sur le terrain ont été réalisés début janvier 2016. La dernière remarque concernait l'oubli d'un plan d'eau sur la carte, ne nécessitant pas un retour sur le terrain.

L'ensemble des comptes-rendus est en annexe. Le nom des personnes présentes aux réunions et appartenant au comité de suivi technique y figure.

Ce travail de terrain est synthétisé dans la base de données Gwern, développée par le Forum des Marais Atlantique, sous la forme d'une fiche descriptive reprenant l'ensemble de ces éléments par zone humide repérée.

3.3 METHODOLOGIE DE COLLECTE DES DONNEES DE TERRAIN

Une étape préalable de localisation des zones humides potentielles a été effectuée avant la réalisation des relevés de terrain. Pour réaliser l'inventaire, plusieurs actions complémentaires à la visite de terrain ont été entreprises :

1. **Une pré-localisation des milieux humides potentiels ou avérés** par l'intermédiaire de la couche SIG de type « Agrotransfert » (données Agrocampus) et de données transmises par la commune ou son EPCI dans le cadre de projets d'aménagement et d'activités,
2. **Un complément de localisation des milieux humides sur la base de missions photographiques verticales** a également été effectué en corrélation avec les cartes IGN au 1/25 000 (topographie, tracé virtuel des cours d'eaux). La toponymie des sites a également été étudiée,
3. **Des données transmises par les services de l'Etat et les autres partenaires** ont permis de compléter ce pré-inventaire des zones humides présentes (CORINE LAND COVER, sites naturels sensibles protégés).

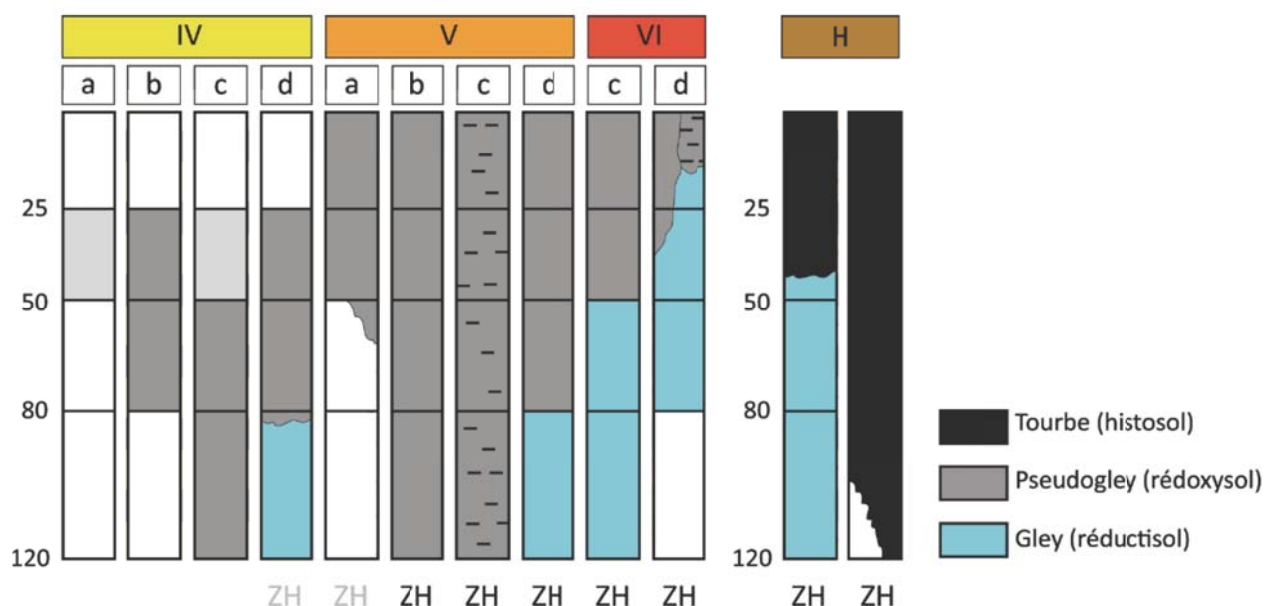
3.4 CRITERES DE DEFINITION DES MILIEUX HUMIDES

L'identification et la délimitation des zones humides sur le terrain sont basées sur l'application de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 précisant les critères de délimitation et de définition des zones humides. Ces critères sont les suivants :

- **Critère floristique** : présence d'espèces végétales caractéristiques de milieux humides (joncs, carex, angélique, renoncles, cardamine des prés, aulnes, saules...)
- **Critères pédologiques** : recherche de traces d'hydromorphie, apparaissant dans les premiers centimètres du sol et se prolongeant en profondeur, afin de définir les sols caractéristiques des zones humides (cf tableau ci-dessous – colonnes IVd à VI d et H).



Traces de couleur "rouille" :
oxydation du fer dans le sol



Profils pédologiques GEPPA

3.5 TYPOLOGIE ADOPTÉE POUR LA DESCRIPTION DES MILIEUX HUMIDES

La typologie utilisée pour la détermination des différents groupements végétaux identifiés au sein des zones humides et des sites de fonctionnement est basée sur la codification du CORINE Biotope.

3.5.1 TYPOLOGIE CORINE-BIOTOPE

Cette codification a pour but de simplifier au travers de valeurs numériques communes les différents types d'occupation des sols pouvant être présents sur un territoire. Cette codification est nationale. Elle permet donc à une personne étrangère à la zone étudiée de connaître le type de milieux et de formations végétales présentes.

Chaque valeur numérique correspond à un groupement de végétation spécifique qui caractérise de manière plus globale le milieu dans lequel il se trouve.

Par exemple, une zone humide codifiée **37.2** correspond à une prairie humide eutrophe et le code **44.9** correspond à un boisement marécageux de saules.

4 PRESENTATION DE L'AIRE D'ETUDE

Le territoire communal, sur lequel s'étend la zone d'étude, couvre une superficie de 3895 ha. L'inventaire des zones humides de la commune de Bédée a été réalisé entre fin mai et début juillet 2015.

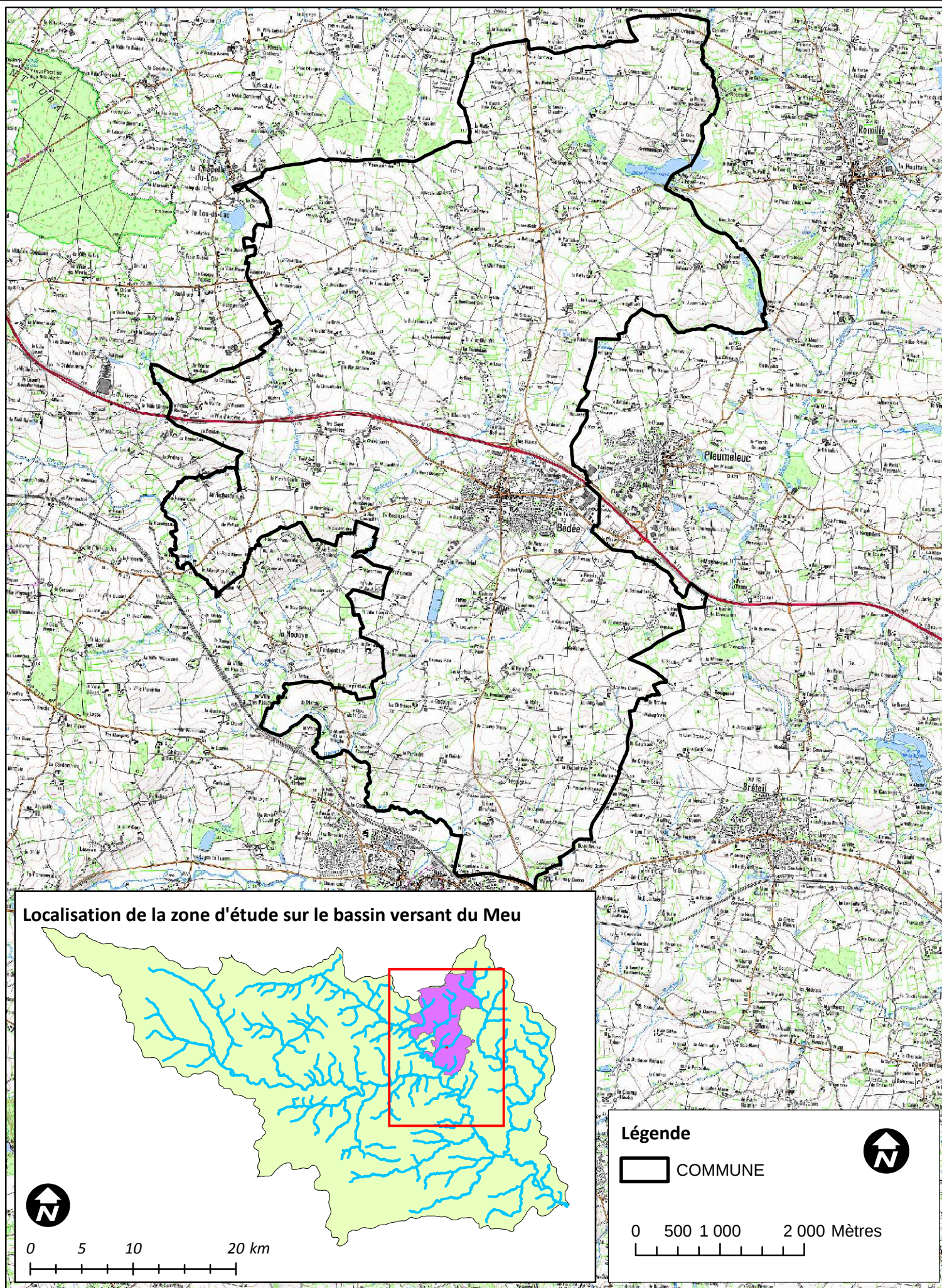
Le réseau hydrographique de Bédée se compose de 5 cours d'eau principaux :

- A l'extrémité nord / nord-est de la commune on retrouve deux ruisseaux : le Ruisseau du Bois Rouget et le Ruisseau du Pont ès Pies.
- La Rivière du Garun longe la limite communale sud-ouest.
- La commune est traversée par deux ruisseaux affluents en rive gauche du Garun : Le Ruisseau du Pont Besnard au centre, et le Ruisseau du Bas Cutelou à l'ouest.

Le territoire de **Bédée** présente une topographie peu marquée dans l'ensemble. Les zones humides sont majoritairement localisées au niveau des lits majeurs des principaux cours d'eau.

L'urbanisation est principalement localisée au niveau du bourg de la commune.

L'activité agricole est bien représentée sur le territoire communal.



5 LES ZONES HUMIDES DE LA COMMUNE DE BEDEE - INVENTAIRE ET SYNTHÈSE

Cet inventaire est intégré dans le logiciel Gwern élaboré par le Forum des Marais Atlantique pour le compte du Conseil Général du Finistère. Le contenu spécifique concernant les zones humides est établi sur la base d'un parcours par transect de la zone.

Ce parcours linéaire de la zone est réalisé de manière aléatoire et non rectiligne, prenant en compte la plus large représentativité des différents milieux observés. Les espèces végétales y sont identifiées au mieux des possibilités fournies par la végétation elle-même (les périodes de floraison et de pousse des végétaux n'étant pas identiques d'une espèce à l'autre). Le parcours des zones s'est effectué de fin mai à début juillet 2015. Des sondages pédologiques ont également permis de délimiter les zones humides où la végétation n'était pas présente.

Les données intégrées dans le logiciel Gwern contiennent notamment les informations suivantes :

- Le repérage cartographique de la zone,
- Une photographie représentative du milieu observé,
- La surface et la typologie du milieu humide observé,
- Une liste des principales espèces rencontrées sur la zone humide,
- Les usages et pratiques sur la zone,
- L'occupation des sols environnants.

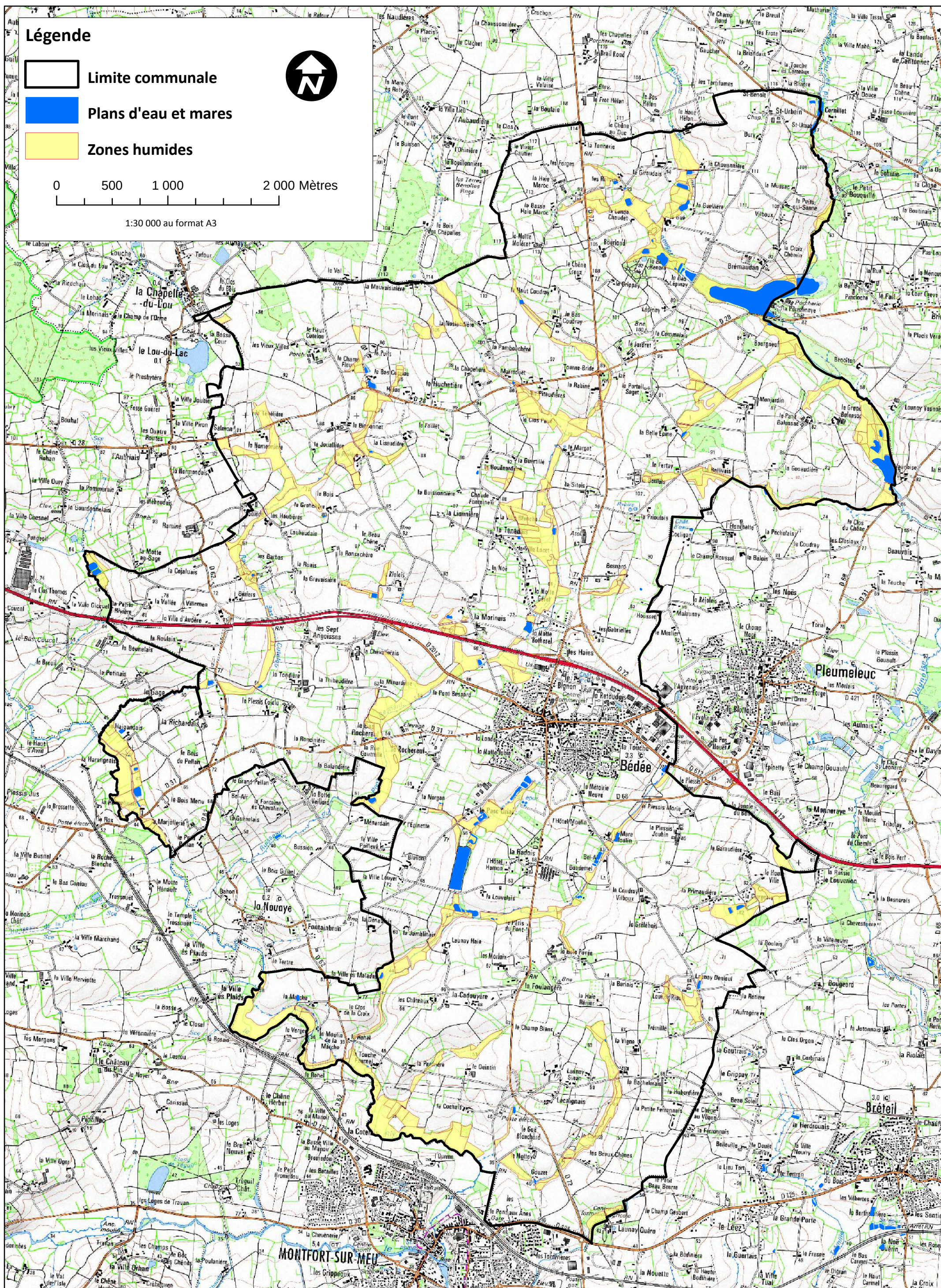
5.1 INVENTAIRE GENERAL DES ZONES HUMIDES

L'ensemble des milieux humides recensés (zones humides, bois humides) représente une surface globale de **354,86 hectares** (hors plans d'eau et mares) soit **9,1 %** de la surface du territoire communal de **Bédée**.

Les zones humides identifiées se retrouvent au contact ou à la naissance des cours d'eau présents sur le territoire communal. Elles s'étendent aux prairies et boisements environnants et dépressions situées en tête de bassin des différents ruisseaux. Elles présentent une surface plus ou moins importante selon le niveau d'évasement du vallon qu'elles occupent et la pression agricole ou urbaine environnante.

A partir des relevés de terrains croisés avec la typologie du CORINE Biotope, l'occupation des sols sur les zones humides a été établie. Une analyse de cette occupation a également été effectuée.

Localisation des zones humides - Commune de Bédée



5.1.1 TYPOLOGIE DES ZONES HUMIDES

Sur la base de la typologie croisée avec les éléments relevés sur le terrain et transcrits en classification CORINE Biotope, leur représentativité est la suivante :

TYPOLLOGIE DES ZONES HUMIDES DE LA COMMUNE DE BEDEE

Typologie	Surface (ha)	Pourcentage
Prairies	273,32	77,02 %
Bois et friches	38,4	10,82 %
Cultures	27,94	7,87 %
Plantations	14,77	4,16 %
Autres occupations	0,43	0,12 %
TOTAL	354,86	100 %

Les zones humides inventoriées sur la commune de **Bédée** sont très majoritairement représentées par des milieux ouverts de type prairie avec 77 % des zones humides inventoriées.

Légende

Typologie des zones humides

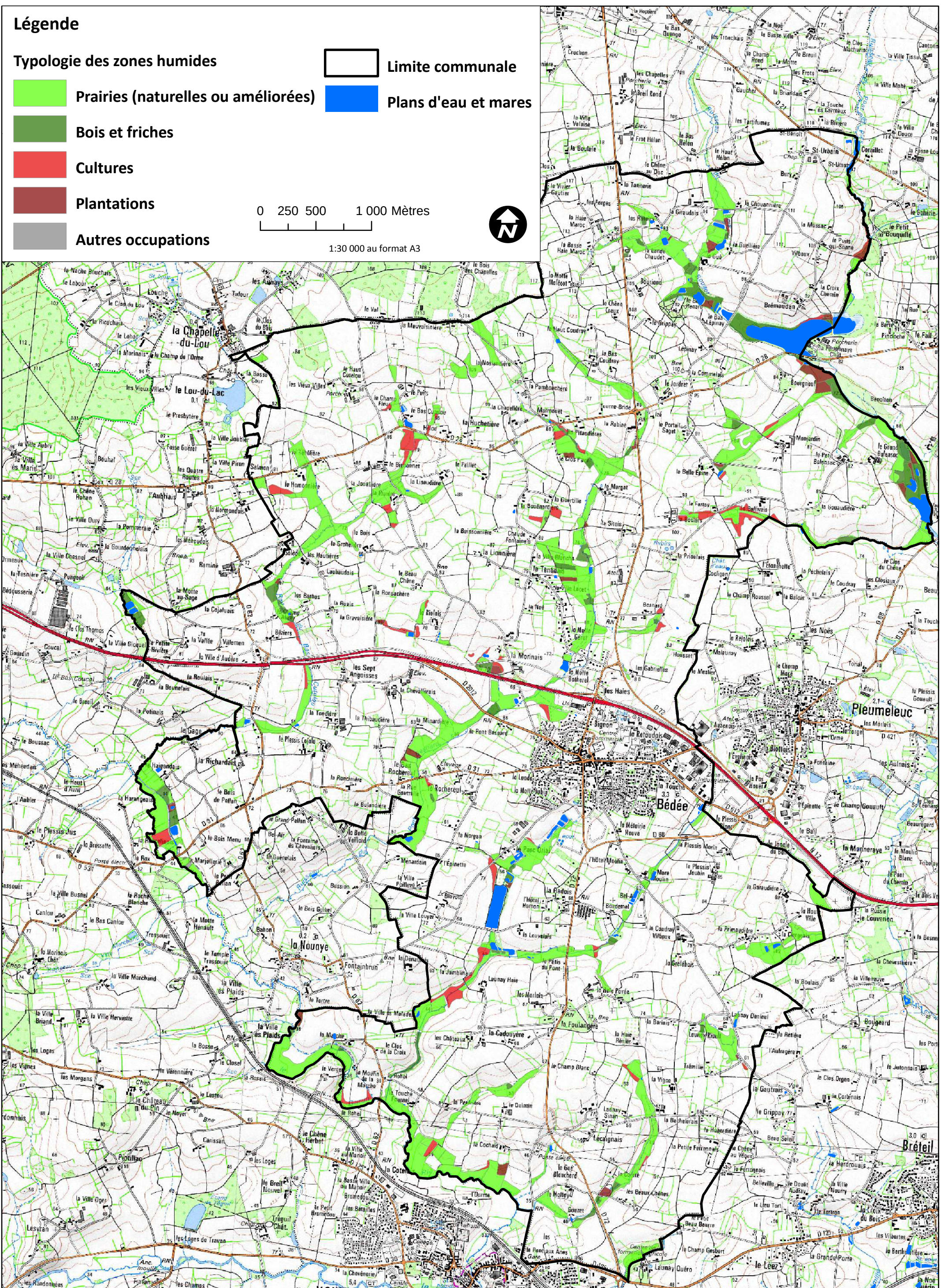
- Prairies (naturelles ou améliorées)
- Bois et friches
- Cultures
- Plantations
- Autres occupations

- Limite communale
- Plans d'eau et mares

0 250 500 1 000 Mètres
1:30 000 au format A3



Inventaire des zones humides sur le Bassin Versant du Meu

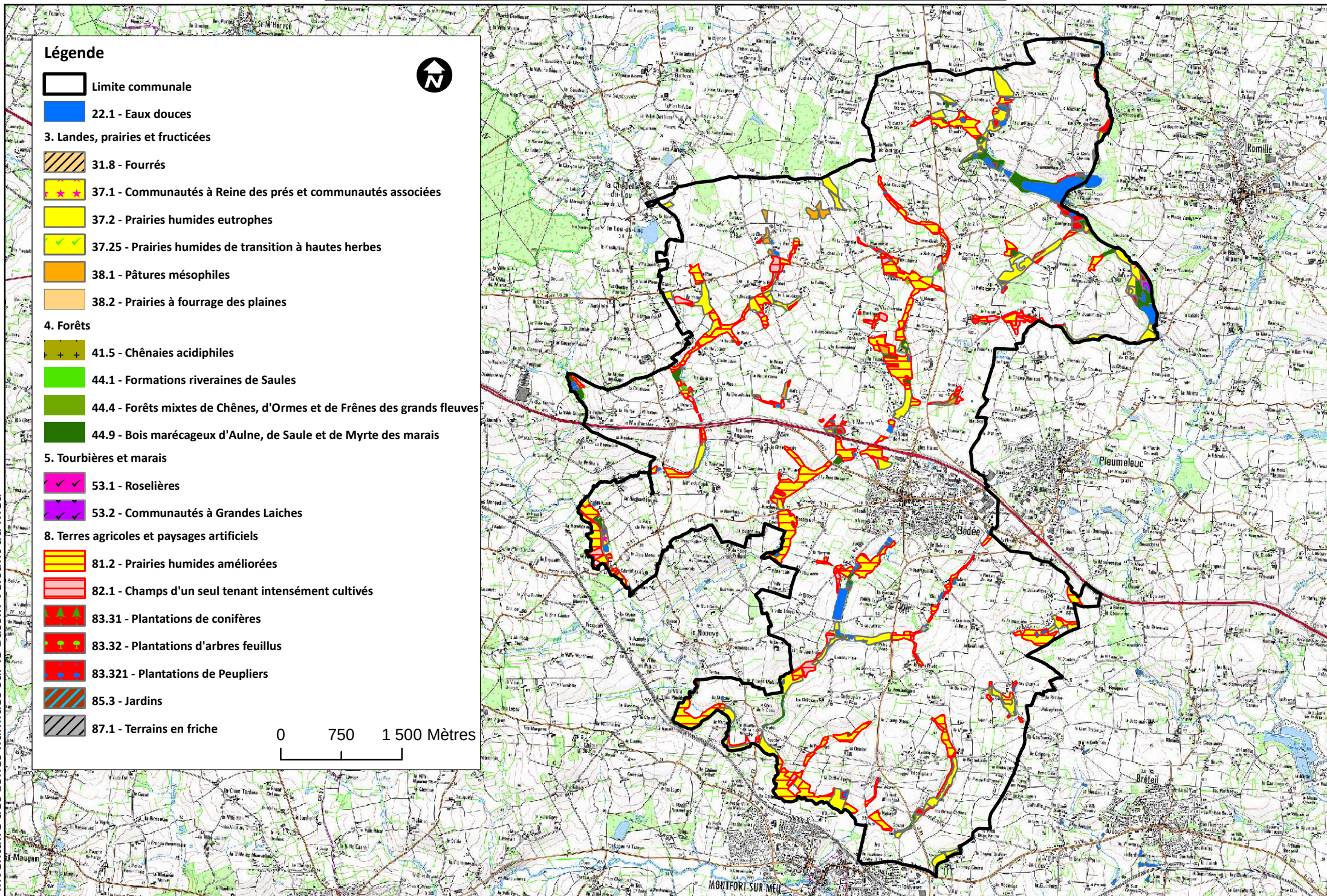


Légende

-  Limite communale
-  22.1 - Eaux douces
- 3. Landes, prairies et fructiciées**
-  31.8 - Fourrés
-  37.1 - Communautés à Reine des prés et communautés associées
-  37.2 - Prairies humides eutrophes
-  37.25 - Prairies humides de transition à hautes herbes
-  38.1 - Pâtures mésophiles
-  38.2 - Prairies à fourrage des plaines
- 4. Forêts**
-  41.5 - Chênaies acidiphiles
-  44.1 - Formations riveraines de Saules
-  44.4 - Forêts mixtes de Chênes, d'Ormes et de Frênes des grands fleuves
-  44.9 - Bois marécageux d'Aulne, de Saule et de Myrte des marais
- 5. Tourbières et marais**
-  53.1 - Roselières
-  53.2 - Communautés à Grandes Laiches
- 8. Terres agricoles et paysages artificiels**
-  81.2 - Prairies humides améliorées
-  82.1 - Champs d'un seul tenant intensément cultivés
-  83.31 - Plantations de conifères
-  83.32 - Plantations d'arbres feuillus
-  83.321 - Plantations de Peupliers
-  85.3 - Jardins
-  87.1 - Terrains en friche



0 750 1 500 Mètres



5.1.2 TYPOLOGIE CORINE-BIOTOPE

Les différents types de groupements végétaux par zone humide selon les critères établis par le CORINE-Biotope sont présentés sur le graphique page suivante. Les principaux points à retenir concernant les différents milieux recensés sont les suivants :

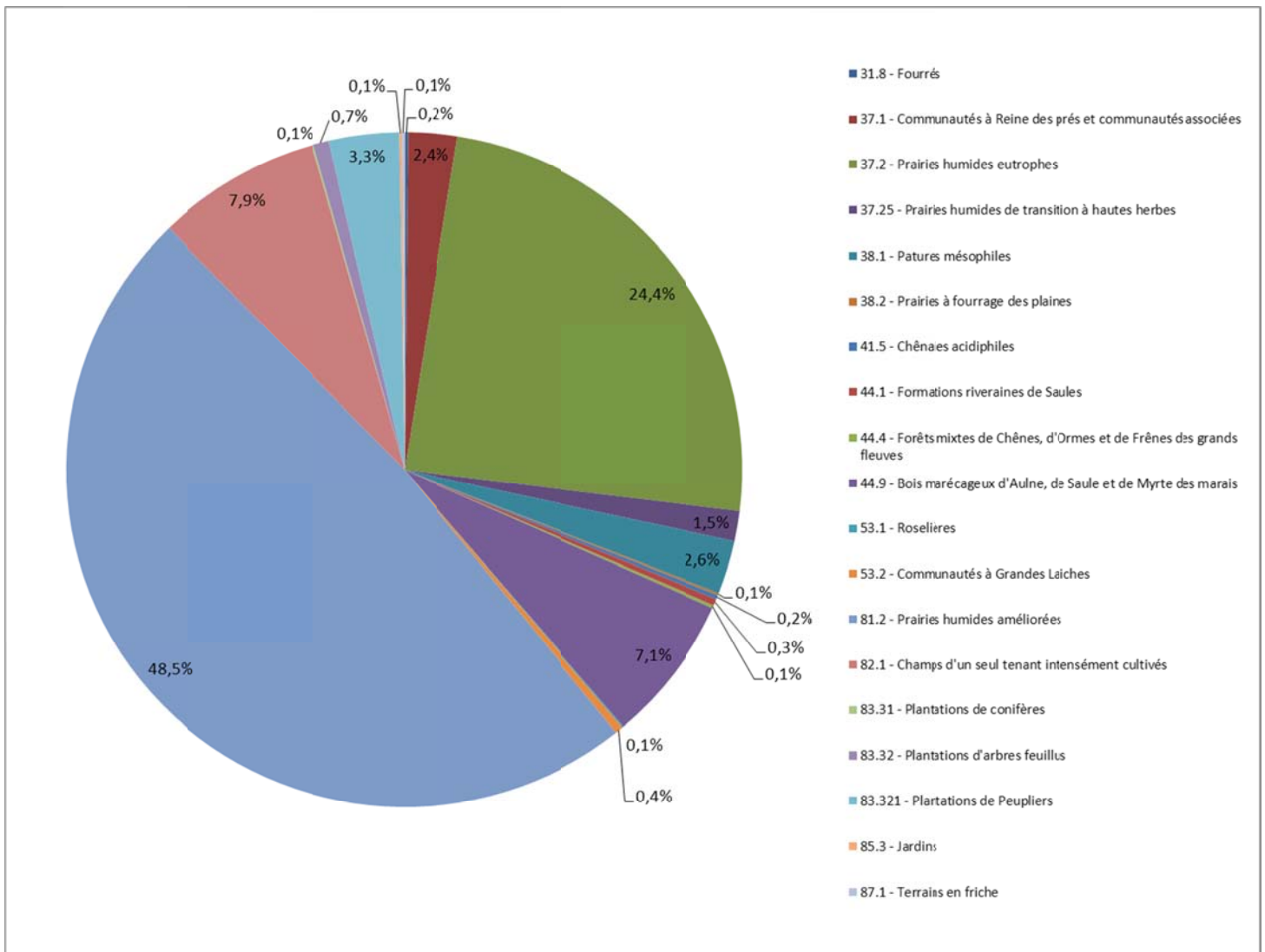
Habitats Corine Biotope	Surface (ha)	%
31.8 - Fourrés	0,55	0,2
37.1 - Communautés à Reine des prés et communautés associées	8,39	2,4
37.2 - Prairies humides eutrophes	86,68	24,4
37.25 - Prairies humides de transition à hautes herbes	5,15	1,5
38.1 - Patures mésophiles	9,08	2,6
38.2 - Prairies à fourrage des plaines	0,35	0,1
41.5 - Chênaies acidiphiles	0,72	0,2
44.1 - Formations riveraines de Saules	1,12	0,3
44.4 - Forêts mixtes de Chênes, d'Ormes et de Frênes des grands fleuves	0,50	0,1
44.9 - Bois marécageux d'Aulne, de Saule et de Myrte des marais	25,06	7,1
53.1 - Roselières	0,23	0,1
53.2 - Communautés à Grandes Laiches	1,34	0,4
81.2 - Prairies humides améliorées	172,06	48,5
82.1 - Champs d'un seul tenant intensément cultivés	27,94	7,9
83.31 - Plantations de conifères	0,29	0,1
83.32 - Plantations d'arbres feuillus	2,64	0,7
83.321 - Plantations de Peupliers	11,84	3,3
85.3 - Jardins	0,43	0,1
87.1 - Terrains en friche	0,49	0,1
TOTAL	354,86	100,0

Les prairies humides améliorées (prairies fertilisées, pouvant potentiellement être retournées pour le réensemencement ou l'implantation d'une culture) forment l'habitat le plus représenté sur le territoire communal (48,5%).

Les prairies naturelles sont elles aussi bien représentées sur la commune avec 24,4 % des zones humides rencontrées. Cet habitat ouvert présente une dominance d'espèces végétales nitrophiles telles que le jonc diffus (*Juncus effusus*), la cardamine des prés (*Cardamina pratensis*), diverses espèces de renoncules (*Ranunculus repens*, *R. acris*, *R. flammula*) et de rumex (*Rumex acetosa*, *Rumex obtusifolius*...). D'une manière générale, ces parcelles sont gérées de manière correcte par du pâturage extensif et de la fauche.

Les cultures représentent 7,9 % des zones humides inventoriées et les bois marécageux d'Aulne 7,1 %.

REPARTITION DES HABITATS CORINE BIOTOPE - COMMUNE DE BEDEE



6 ELEMENTS DE GESTION ET DE PROTECTION POUR LES ZONES HUMIDES INVENTORIEES

Les zones humides situées, par exemple, à proximité du lieu-dit le Grand Balensac présentent une valeur patrimoniale remarquable. Certaines zones humides communales écologiquement moins intéressantes présentent encore des fonctionnalités importantes, pour l'économie agricole en particulier (foin, pâture), mais également du fait de leur niveau d'ouverture prononcé, un intérêt élevé pour la régulation des crues et la phytoépuration. Ces zones permettent également d'améliorer la valeur paysagère du territoire communal.

Le SDAGE Loire Bretagne prévoit la protection et la mise en valeur des zones humides, la mise en avant de l'attrait que peut amener la conservation de ces zones d'un point de vue paysager, éducatif et touristique et l'intérêt de maintenir la biodiversité pour les générations futures. Le devenir de ces zones humides sera un enjeu essentiel pour la commune de **Bédée**.

6.1 CLASSEMENT AU TRAVERS DES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune s'engage à incorporer dans les documents d'urbanisme cartographiques les zonages présentés dans ce rapport. (Carte 5)

Dans le Plan Local d'urbanisme, deux types de zonage seront utilisés :

- Le zonage Nzh correspond à un milieu riche en biodiversité ou présentant des habitats intéressants ou ne présentant pas d'intérêt agricole particulier. Exemples : zones humides boisées, habitats d'intérêt communautaires...
- Le zonage Azh correspond à un milieu moins spécifique, pouvant supporter une activité agricole classique (prairies humides...)

Le règlement d'urbanisme associé à ces zones présentera les mesures suivantes :

- **Sont interdits en secteur Nzh et Azh**, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'intérêt général (pour lequel la mise en place de mesures compensatoires équivalentes au double de la surface impactée est impérative).
- **Sont autorisés en secteur Nzh et Azh :**
 - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
 - Les réseaux d'utilité publique.

Légende

 Limite communale

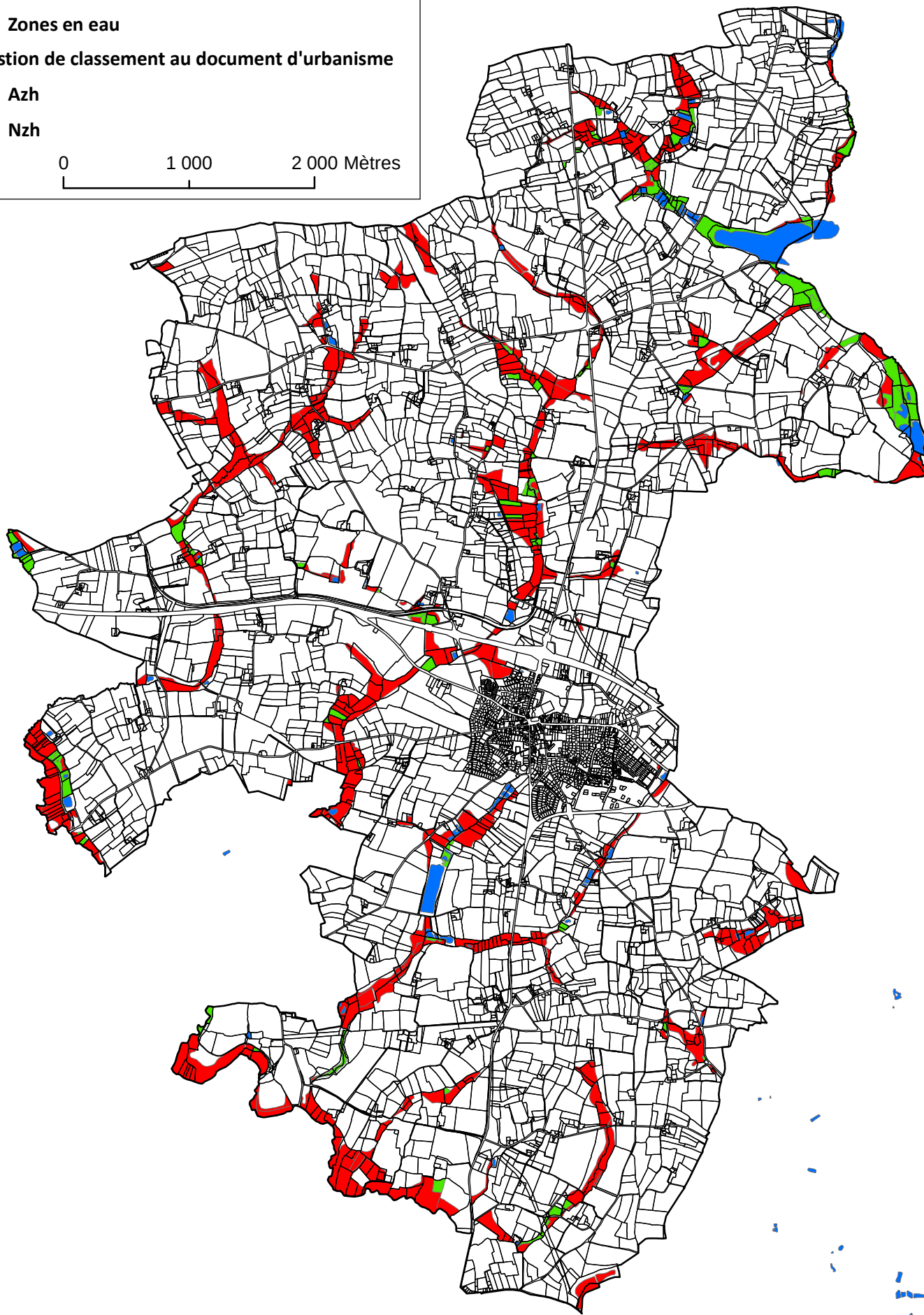
 Zones en eau

Proposition de classement au document d'urbanisme

 Azh

 Nzh

0 1 000 2 000 Mètres



6.2 ETAT DE LA GESTION ACTUELLE DES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DE BEDEE

Les zones humides présentes sur la commune de **Bédée** sont très majoritairement représentées par des milieux ouverts.

Ces milieux humides ouverts (majoritairement des prairies naturelles ou améliorées), nécessitent un entretien régulier afin d'éviter la fermeture de la parcelle. D'une manière générale, sur la commune de **Bédée**, les prairies sont gérées par pâturage et/ou fauche. Cependant le pourcentage élevé de prairies améliorées témoigne d'une rotation importante entre prairies et cultures.

6.3 PROPOSITION POUR L'AMELIORATION DE LA GESTION DES ZONES HUMIDES

Quelques éléments permettent d'améliorer la gestion des zones humides et ainsi de participer à l'amélioration de la qualité de l'eau.

Les prairies humides naturelles (prairies à joncs), présentent une assez bonne capacité de dénitrification.

Sur la commune de Bédée, l'entretien de ces prairies peut se faire en maintenant un pâturage extensif sur la parcelle avec un chargement faible (< 1 UGB/ha/an) et en évitant le pâturage en période de faible portance. Une fauche annuelle des refus de pâturage, avec export de la matière, permet de maîtriser le jonc diffus et d'éviter le retournement pour réensemencement de la prairie.

La fauche constitue également un excellent moyen pour maintenir le milieu ouvert et le fourrage fourni par ces prairies peut être de bonne qualité si le jonc diffus est maîtrisé.

La gestion des prairies humides améliorées peut également être optimisée. L'objectif, ici, est la pérennisation de la prairie sous forme de prairie permanente, lorsque cela est possible, afin d'éviter tout retournement de la parcelle pour réensemencement ou implantation de culture.

La fauche et le pâturage restent un excellent moyen pour entretenir ces prairies en évitant l'apport de fertilisant.

7 INVENTAIRE DES COURS D'EAU

Les cours d'eau ne sont pas définis réglementairement comme les zones humides. Les différents SAGE du bassin Loire-Bretagne proposent souvent des critères proches pour la définition de cours d'eau. Les critères retenus dans la présente étude sont ceux du SAGE Vilaine, bassin sur lequel est située la commune de Bédée :

- Talweg : ou fond de vallée ; point bas du relief qui recueille les eaux du bassin.
- Écoulement indépendant : si après 8 jours sans pluie ou avec moins de 10 mm de pluie l'écoulement perdure, il est considéré indépendant selon le SAGE Vilaine.
- Berges : au moins une dizaine de centimètres de hauteur de berge.
- Substrat : Le lit d'un cours d'eau est différent d'un simple fond de fossé, un tri des particules liées au transport sédimentaire s'opère en fonction de l'hydrodynamisme de l'écoulement (zones calmes=particules fines, zones agitées=particules grossières).
- Vie aquatique : poissons, invertébrés, plantes aquatiques. Ils sont présents toute ou partie de l'année.

C'est donc une analyse détaillée de l'hydrologie, de la morphologie et de la biologie des écoulements qui est nécessaire. Trois ou quatre de ces cinq critères sont nécessaire pour définir un cours d'eau.

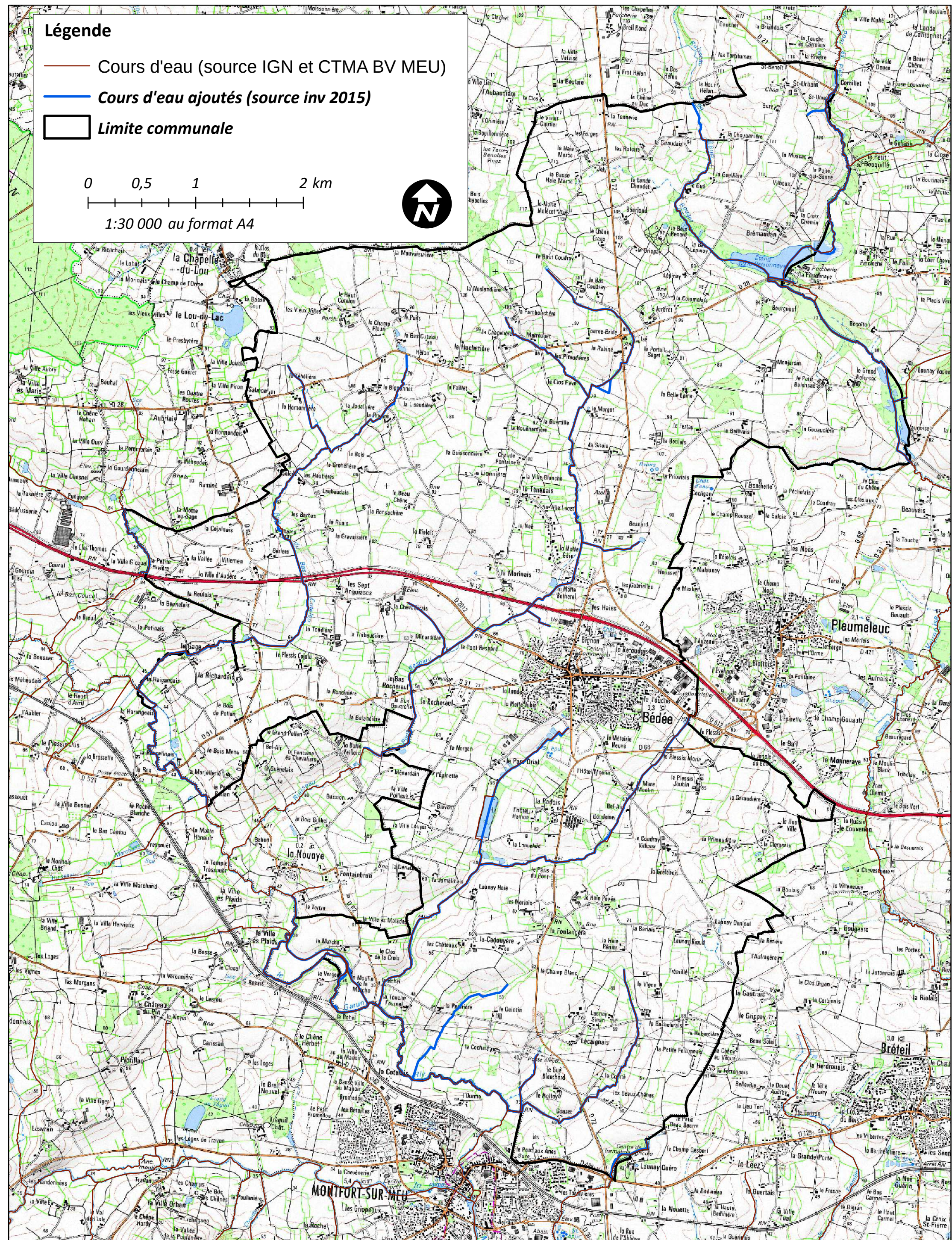


Légende

- Cours d'eau (source IGN et CTMA BV MEU)
- Cours d'eau ajoutés (source inv 2015)
- Limite communale

0 0,5 1 2 km

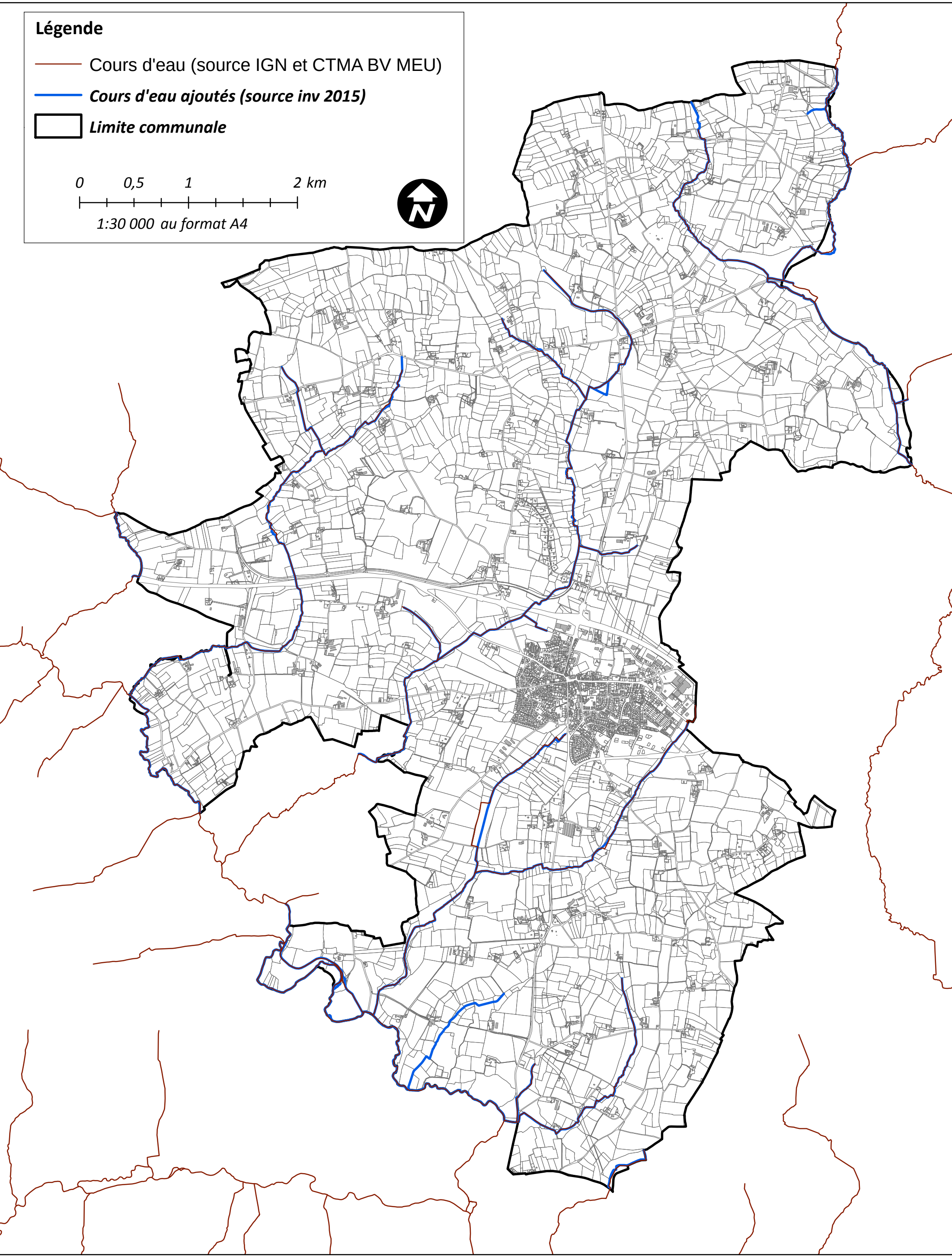
1:30 000 au format A4



Légende

- Cours d'eau (source IGN et CTMA BV MEU)
- *Cours d'eau ajoutés (source inv 2015)*
- *Limite communale*

0 0,5 1 2 km
1:30 000 au format A4



ANNEXES

ANNEXE 1 : COMPTES-RENDUS DES REUNIONS

BASSIN VERSANT DU MEU **INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES**

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DE DEMARRAGE SUR LA COMMUNE DE BEDEE DU 16 MARS 2015

PRESENTS : cf liste d'émargement en annexe

COORDONNEES :

Intervenants	Coordonnées
Syndicat Mixte du Bassin Versant du Meu	BP 12 137 35 137 BEDEE Cedex Tél : 02-99-09-25-48 Julien JOURDON : 06-30-55-15-19 chargerivieres.meu@orange.fr www.bassinversantdumeu.fr
DCI ENVIRONNEMENT	DCI ENVIRONNEMENT 18, rue de Locronan – 29000 QUIMPER Tel : 02 98 52 00 87 / Fax : 02 98 10 36 26 contact@dc-environnement.fr Sylvain LE COZ : 06 28 83 34 86 s.lecoz@dc-environnement.fr

OBJECTIF DE LA REUNION :

- Présentation du concept de zones humides
- Présentation de la démarche
- Présentation de la méthodologie
- Validation de la prélocalisation des zones à prospecter
- Présentation des prochaines étapes de l'inventaire

M. Le Maire introduit la réunion et remercie les différentes personnes présentes d'avoir accepté de faire partie de ce comité technique communal.

M. JOURDON, chargé de mission rivières du syndicat du Meu, précise que l'inventaire des zones humides concerne 8 communes du bassin versant du Meu en 2015.

PRESENTATION DU CONTEXTE

Sylvain LE COZ (DCI Environnement) rappelle la définition d'une zone humide et présente quelques exemples de zones humides : les prairies humides, les mégaphorbiaies, les bois humides, etc.

Sylvain LE COZ insiste sur les principaux services rendus par ces zones humides comme le pouvoir épurateur d'une zone humide, son rôle d'éponge, sa contribution à la biodiversité ainsi que sa valeur socio-économique marquée.

Il présente la démarche et l'articulation entre la commune, le syndicat du Meu et le bureau d'études et précise les rôles de chacun.

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

L'inventaire des zones humides sur les communes du bassin versant du Meu est réalisé dans une **démarche de concertation** avec les différents acteurs (agriculteurs, propriétaires, associations, élus).

La méthodologie est présentée par Sylvain LE COZ du bureau d'études DCI Environnement. Il précise les critères de définition et de délimitation d'une zone humide : soit la présence de végétation caractéristique, soit la présence d'hydromorphie à faible profondeur. La présence de la végétation ou l'occupation du sol permet de définir un type d'habitat, identifié par la classification Corine Biotope.

L'investigation de terrain concernera l'intégralité de la commune et plus particulièrement les secteurs identifiés comme potentiellement humides à partir des données Agrotransfert localisant les secteurs potentiellement hydromorphes.

L'investigation de terrain sera réalisée par les techniciens du bureau d'études. Une fois l'expertise de terrain terminée, une carte provisoire sera présentée au comité de suivi communal avant un affichage en mairie pour la consultation des usagers pendant 1 mois au minimum. Si nécessaire, des retours sur le terrain seront effectués à la demande de l'utilisateur, afin de présenter la délimitation de la zone humide et la modifier en cas d'erreur de délimitation. A l'issue de cette phase de consultation, la carte sera validée. Une information sur les dates de mise en consultation de la carte en mairie sera effectuée par voie de presse. Il est important que les membres du groupe de suivi réunis lors de la présente réunion assurent également la communication nécessaire pour prévenir les usagers, et notamment les différents agriculteurs concernés. Lors de la réunion de présentation provisoire de la carte, le groupe de travail devra faire part au bureau d'études si des oublis de zones humides sont constatés. Ces oublis peuvent intervenir sur des zones humides déconnectées du réseau hydrographique.

Trois réunions seront prévues, dont celle-ci. Les réunions suivantes interviendront après la réalisation de la phase de terrain par le bureau d'études, afin de présenter la carte provisoire de délimitation et enfin la carte définitive.

Il est proposé qu'un courrier soit envoyé à chaque exploitant de la commune pour l'informer du passage sur la commune des techniciens du bureau d'études. L'envoi est à la charge de la commune, sur la base d'un modèle de courrier transmis par le bureau d'études.

Un article dans la presse locale et le bulletin communal indiquera le passage sur la commune des techniciens.

Un article dans la presse locale indiquera les dates de mise en consultation de la carte provisoire des zones humides. Un courrier informant sur les dates de consultation de la carte provisoire en mairie pourra également être envoyé à chaque exploitant agricole par la commune. Ce courrier sera accompagné d'une carte provisoire au format A3 de la localisation des zones humides.

Enfin, un espace de téléchargement sera mis en place par la commune et le syndicat du Meu, pour que chacun puisse consulter les cartes provisoires depuis chez lui.

Le bureau d'études indiquera à l'avance à la commune les secteurs de prospection des techniciens.

En cas de besoin, une réunion de présentation de la démarche auprès des agriculteurs est envisageable avant le démarrage de la phase de terrain.

VALIDATION DE LA CARTE DE PRELOCALISATION DES ZONES DE PROSPECTION

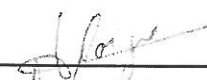
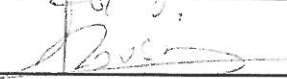
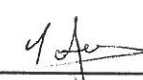
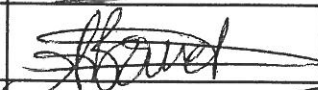
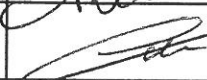
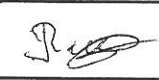
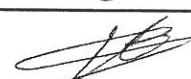
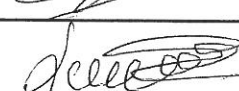
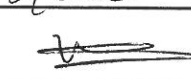
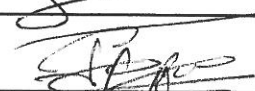
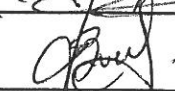
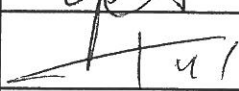
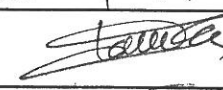
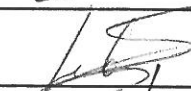
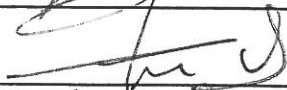
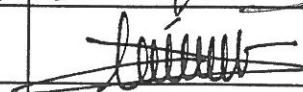
Le bureau d'études présente la carte de prélocalisation des zones à prospecter. Ces secteurs identifiés correspondront aux secteurs de prospection sur le terrain.

Aucun secteur n'a été rajouté à la carte présentée.

ACTIONS	QUI	DATE - PLANNING
Article dans la presse et dans le bulletin d'informations municipales indiquant l'intervention du bureau d'études sur le terrain à partir de mi-mai	Commune (modèle transmis par DCI)	Presse locale : fin avril
Envoi d'un courrier à tous les agriculteurs de la commune	Commune (modèle transmis par DCI)	Avril
Terrain	DCI Environnement	A partir de mi-mai (sous réserve de l'envoi des courriers)

ZONES HUMIDES - LUNDI 16 Mars 2015

Feuille de Présence Comité de Pêlage Communal

NOM	PRENOM	FONCTION	SIGNATURE	MAIL
LE MOIGNE	Jean Claude			Le-moigne-jean-claude@orange.fr
Ronsin	Dominique			
LEFEUVRE	REMY			LEFEUVRE REMYCHELLE@orange.fr
CARRONERO	Felipe	Maire		urbanisme.bedee@orange.fr
BOUVE	Agnes			
Ronsin	Jean Paul	vice President. Syndicat Née		
Gleguer	Stephane			
Fludin	Henri			
LE MOIGNE	Eloane			
LEFEUVRE	Regine	Adj. Maire		
RESCAN	Loic	agriculteur		lescoquelabiz@wanadoo.fr
POIZAT	Sylvie	Comm. Municipale		
PIRON	Pierick	Agriculteur		Piron, Freres - gacc@orange.fr
BABEL	François	Agriculteur		la Haine d'Henri Bede
ROSIVIVI	Robert	Agriculteur		rosivivi-r@wanadoo.fr
TOURDON	Julien	Technicien SPBVT		chagerine@orange.fr
LE COZ	Sylvain	DCI		s.lecoz@dcj-environnement.fr 06 28 83 34 86
RONSIW	Jean	Adjoint Vice Maire		
THERNUET	Jo.	Maire		

BASSIN VERSANT DU MEU **INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES**

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DE RESTITUTION PROVISOIRE SUR LA COMMUNE DE BEDEE DU 21 OCTOBRE 2015

PRESENTS : cf liste d'émargement en annexe

COORDONNEES :

Intervenants	Coordonnées
Syndicat Mixte du Bassin Versant du Meu	BP 12 137 35 137 BEDEE Cedex Tél : 02-99-09-25-48 Julien JOURDON : 06-30-55-15-19 chargerivieres.meu@orange.fr www.bassinversantdumeu.fr
DCI ENVIRONNEMENT	DCI ENVIRONNEMENT 18, rue de Locronan – 29000 QUIMPER Tel : 02 98 52 00 87 / Fax : 02 98 10 36 26 contact@dc-environnement.fr Sylvain LE COZ : 06 28 83 34 86 s.lecoz@dc-environnement.fr

OBJECTIF DE LA REUNION :

- Présentation des résultats provisoires
- Présentation des cartes avant mise en consultation publique

DCI Environnement présente les résultats provisoires et invite les participants à venir consulter les cartes.

Typologie	Surface (ha)	Pourcentage
Prairies	282,16	77,03
Bois et friches	38,3	10,46
Cultures	30,69	8,38
Plantations	14,72	4,02
Autres occupations	0,43	0,12
TOTAL	366,3	100,00

Ces cartes seront mises en consultation publique en mairie pendant un mois. Elles seront accompagnées d'un atlas et d'un registre permettant de consigner des remarques.

En fonction des remarques, des retours sur le terrain seront réalisés en présence du demandeur, du syndicat du Meu et du bureau d'études.

La consultation se déroulera en novembre 2015. La commune demande de pouvoir disposer des numéros de parcelles concernées par les zones humides provisoires, afin de prévenir les propriétaires-exploitants concernés.

BASSIN VERSANT DU MEU **INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES**

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DE RESTITUTION DEFINITIVE SUR LA COMMUNE DE BEDEE DU 21 JANVIER 2016

PRESENTS : cf liste d'émargement en annexe

COORDONNEES :

Intervenants	Coordonnées
Syndicat Mixte du Bassin Versant du Meu	BP 12 137 35 137 BEDEE Cedex Tél : 02-99-09-25-48 Julien JOURDON : 06-30-55-15-19 chargerivieres.meu@orange.fr www.bassinversantdumeu.fr
DCI ENVIRONNEMENT	DCI ENVIRONNEMENT 18, rue de Locronan – 29000 QUIMPER Tel : 02 98 52 00 87 / Fax : 02 98 10 36 26 contact@dc-environnement.fr Sylvain LE COZ : 06 28 83 34 86 s.lecoz@dc-environnement.fr

OBJECTIF DE LA REUNION :

- Présentation des résultats définitifs
- Validation de l'inventaire

DCI Environnement présente les résultats définitifs et invite les participants à venir consulter les cartes. Sur 33 remarques, 32 visites de terrain ont été réalisées.

Typologie	Surface (ha)	Pourcentage
Prairies	273,32	77,02 %
Bois et friches	38,4	10,82 %
Cultures	27,94	7,87 %
Plantations	14,77	4,16 %
Autres occupations	0,43	0,12 %
TOTAL	354,86	100 %

La carte définitive de l'inventaire communal des ZH de Bédée est validée à l'unanimité des membres présents.

L'inventaire devra faire l'objet d'une délibération en Conseil Municipal, puis d'une validation au niveau de la CLE du SAGE Vilaine. Il pourra ensuite être intégré au PLU.

DCI Environnement présente les résultats définitifs et invite les participants à venir consulter les cartes. Sur 33 remarques, 32 visites de terrain ont été réalisées.

Typologie	Surface (ha)	Pourcentage
Prairies	273,32	77,02 %
Bois et friches	38,4	10,82 %
Cultures	27,94	7,87 %
Plantations	14,77	4,16 %
Autres occupations	0,43	0,12 %
TOTAL	354,86	100 %

La carte définitive de l'inventaire communal des ZH de Bédée est validée à l'unanimité des membres présents.

L'inventaire devra faire l'objet d'une délibération en Conseil Municipal, puis d'une validation au niveau de la CLE du SAGE Vilaine. Il pourra ensuite être intégré au PLU.



Syndicat Mixte du
Bassin Versant du Meu

Créé par arrêté préfectoral du 13/09/1979

FEUILLE DE PRESENCE

Objet de la réunion : Inventaire Zones Humides 2015 - Che de Bedée
Date : 24 janvier 2016 Lieu : BEDEE

NOM	PRENOM	ORGANISME	TELEPHONE	ADRESSE MAIL	SIGNATURE
1	JOURDON	Syndicat BV Meu		changeriviers.meu@orange.fr	
2	LEFEVRE	Adjoint Maire		Regine.Lefevre@orange.fr	
3	LEMOIGNE	C. Nativier et Randon		le-moigne.lean@orange.fr	
4	PIRON	Exploitant Agricole		Fuacac GARC = Pironet Lefevre	
5	ROUSSE	Adj. Maire		jeanrousse53@orange.fr	
6	POICAT	Conseillère		poicat.sylvie@orange.fr	
7	CARLON	Maire		urbanisme.bede@orange.fr	
8	BOUVET	Adjoint Maire			
9	ROUSSE	Vice Président du Meu			
10	ROUSSE	Président du Meu		citadine.bede@orange.fr	
11	LE COZ	Excusé			
12	POSTIVIN	Excusé			
13	Mr Le Nave				
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					



**18, rue de Locronan
29000 QUIMPER**

**Téléphone : 02 98 52 00 87
Télécopie : 02 98 10 36 26**

**contact@dc-environnement.fr
www.dci-environnement.fr**

Légende

Repères

-  Limite communale
-  Atlas au 1/5000ème
-  Cours d'eau - Observation terrain



Typologie des habitats CORINE Biotopes

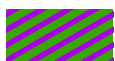
 22.1 - Eaux douces

3 - Landes, fructicées et prairies

 31.8 - Fourrés

 37.1 - Communautés à reine des prés et communautés associées

 37.2 - Prairies humides eutrophes

 37.25 - Prairies humides de transition à hautes herbes

 38.1 - Pâtures mésophiles

 38.2 - Prairies à fourrages des plaines

4 -Forêts

 41.5 - Chênaies acidiphiles

 44.1 - Formations riveraines de saules

 44.4 - Forêts mixtes de chênes, d'ormes et de frênes

 44.9 - Bois marécageux d'aulnes, de saules et de myrte des marais

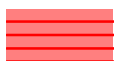
5 - Tourbières et marais

 53.1 - Roselières

 53.2 - Communautés à grandes laiches

8 - Terrains agricoles et paysages artificiels

 81.2 - Prairies humides améliorées

 82.1 - Champs d'un seul tenant intensément cultivés

 83.31 - Plantations de conifères

 83.32 - Plantations d'arbres feuillus

 83.321 - Plantations de peupliers

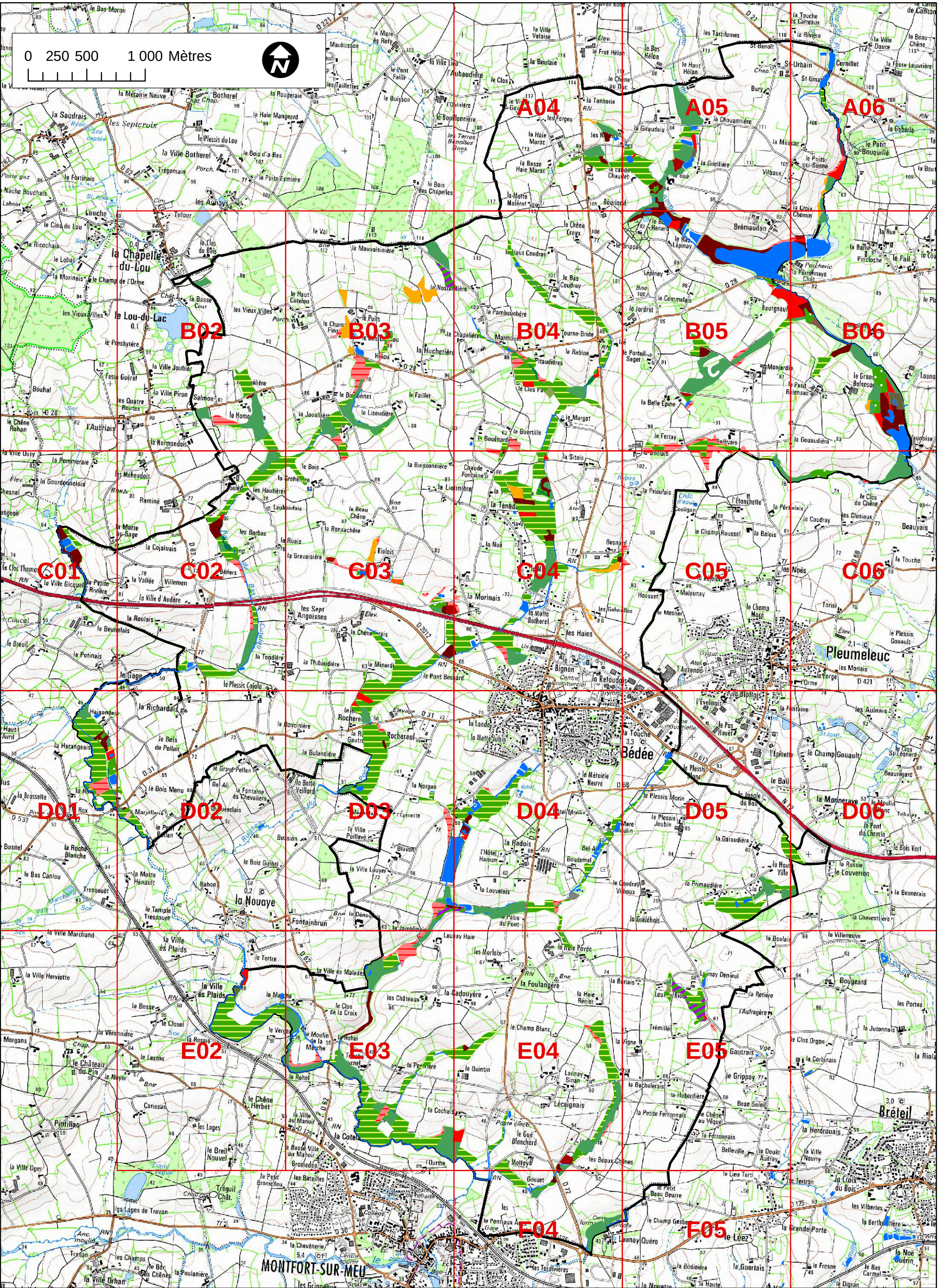
 85.3 - Jardins

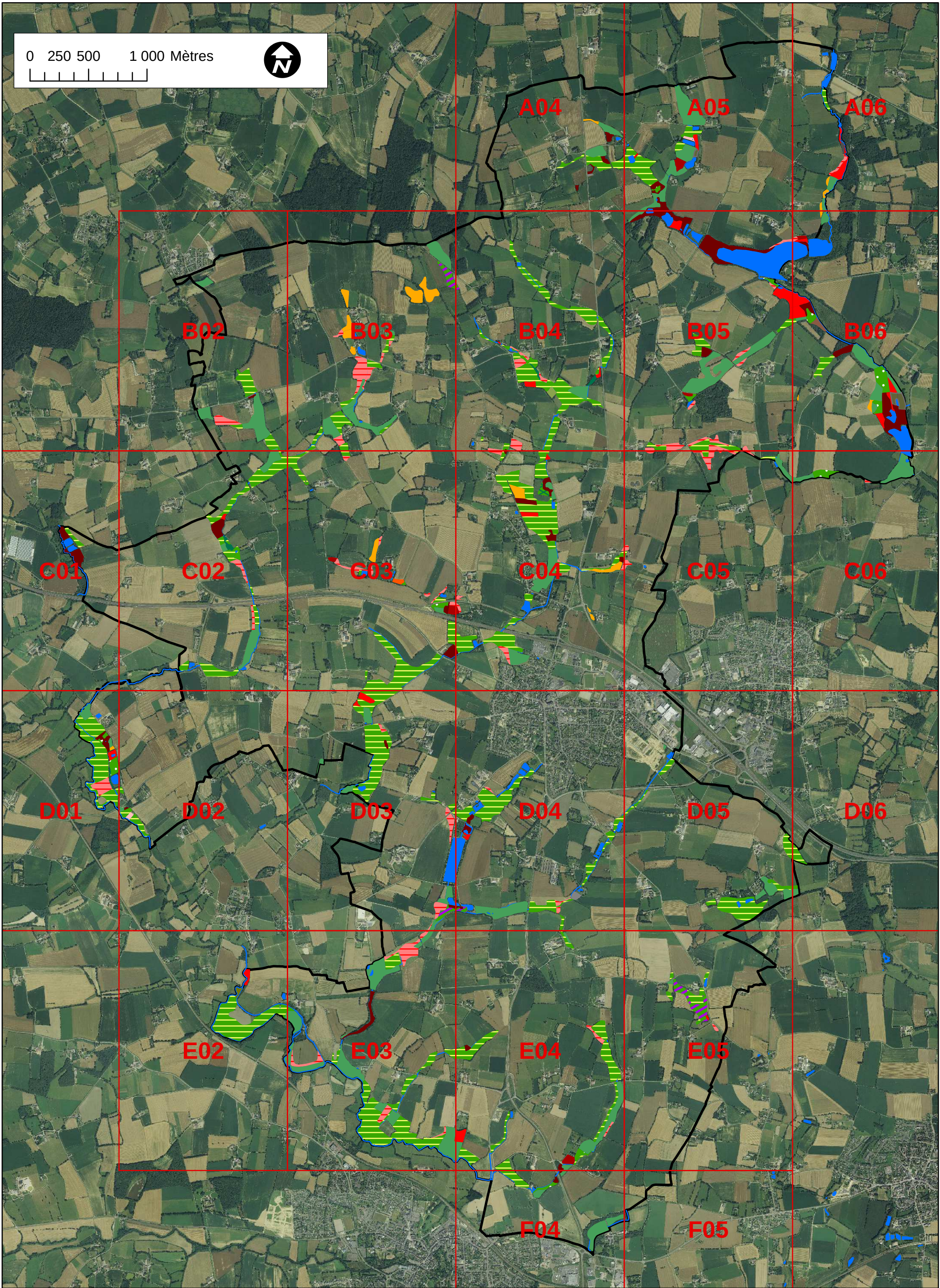
 87.1 - Terrains en friche

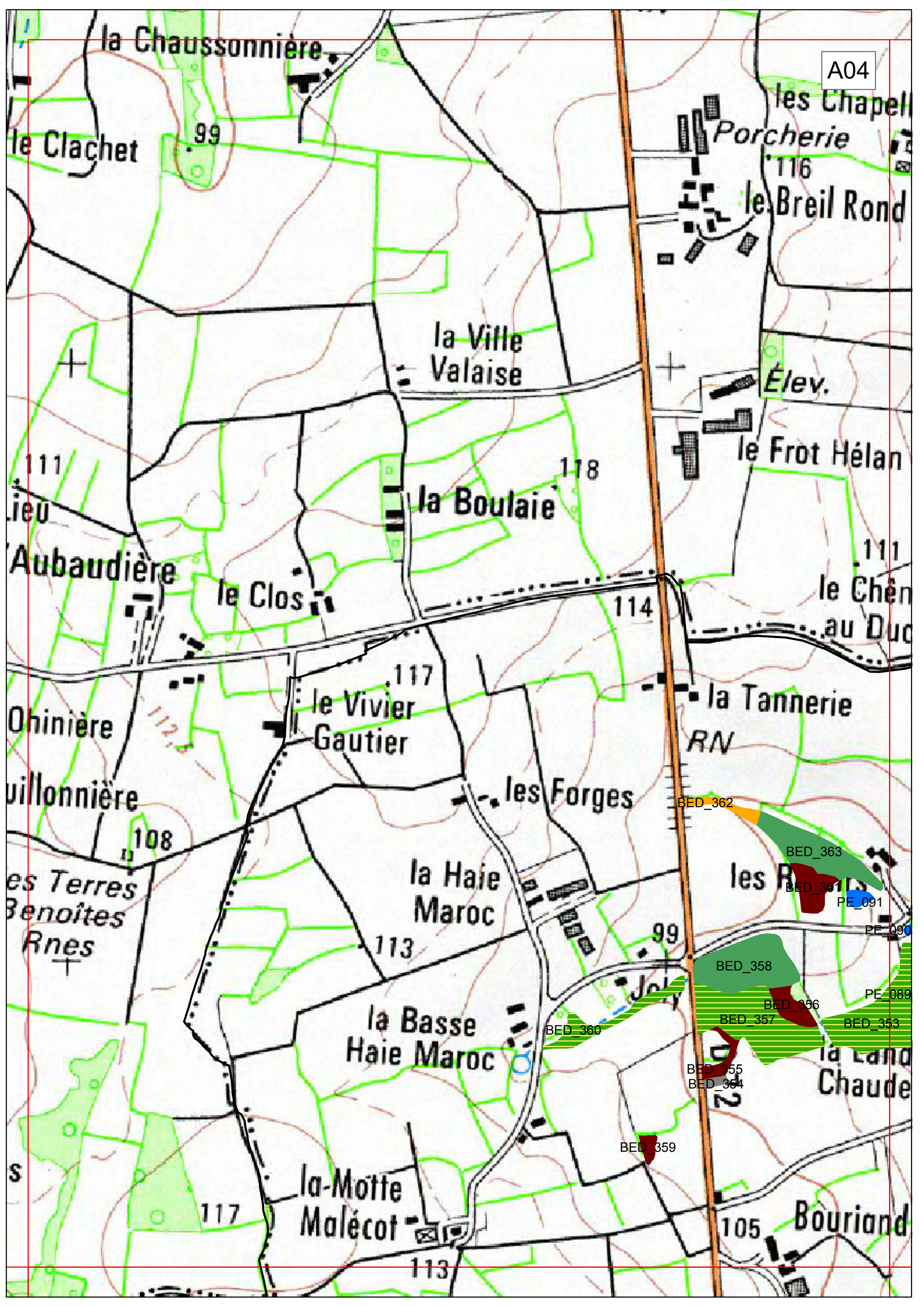
"BED_00": identifiant de la zone humide
"PE_000": identifiant du plan d'eau ou de la mare

Echelle au 1/5000ème au format A3

Sources : © SCAN 25 IGN 2014 ®, © IGN BD ORTHO 2012 ®
Réalisation : DCI Environnement - janvier 2016









BED_362

BED_363

BED_361

PE_091

PE_090

BED_358

BED_356

BED_357

PE_089

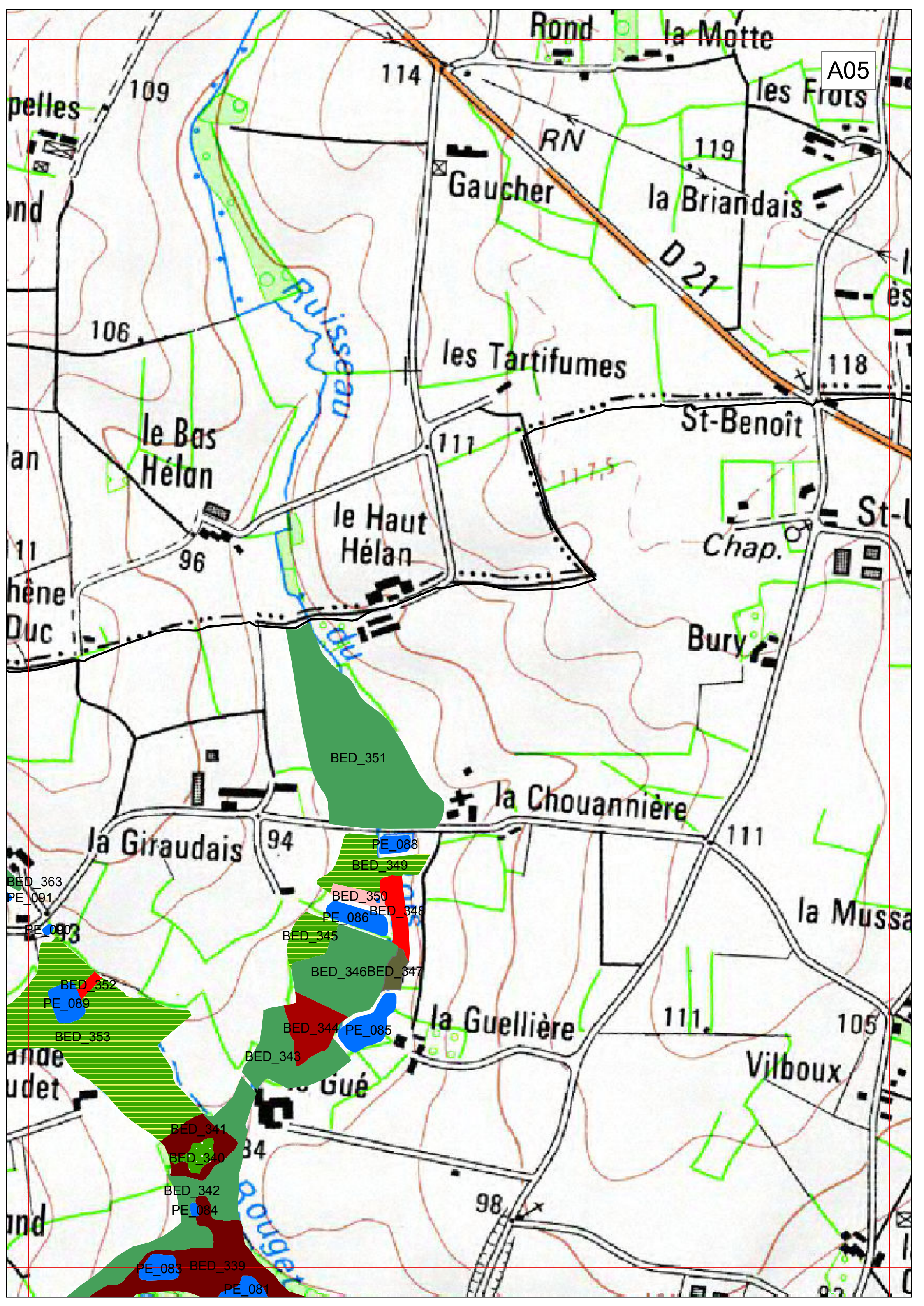
BED_353

BED_360

BED_355

BED_354

BED_359



A05

114

109

les Frots

RN

119

Gaucher

la Briandais

D 21

106

les Tartifumes

118

le Bas
Hélan

St-Benoît

111

le Haut
Hélan

96

Chap.

St-l

Bury

BED_351

la Chouannière

111

la Giraudais

94

PE_088

BED_349

BED_350

BED_348

PE_086

BED_345

BED_346

BED_347

BED_352

PE_089

BED_353

BED_344

PE_085

BED_343

la Guellière

111

105

Vilboux

BED_341

BED_340

BED_342

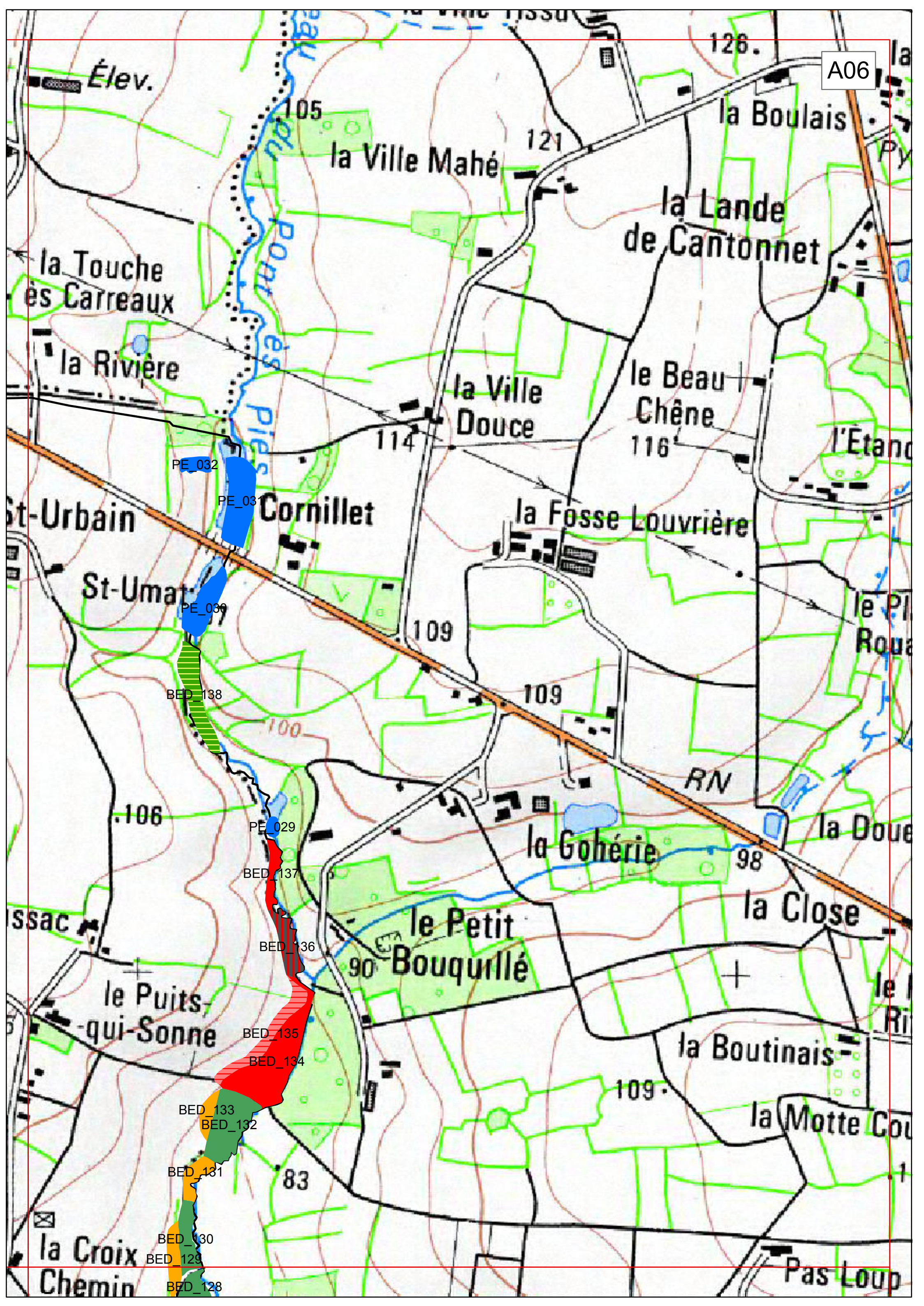
PE_084

PE_083 BED_339

PE_081

98





A06

Élev.

la Ville Mahé

la Boulais

la Lande
de Cantonnet

la Touche
ès Carreaux

la Rivière

la Ville
Douce

le Beau
Chêne

l'Étang

St-Urbain

Cornillet

la Fosse Louvrière

St-Umar

le Pl
Roua

BED_138

RN

la Gohérie

la Doue

ssac

la Close

le Puits-
qui-Sonne

le Petit
Bouquillé

la Boutinais

la Motte Cou

la Croix
Chemin

Pas Loup

PE_032

PE_031

PE_030

BED_138

PE_029

BED_137

BED_136

BED_135

BED_134

BED_133

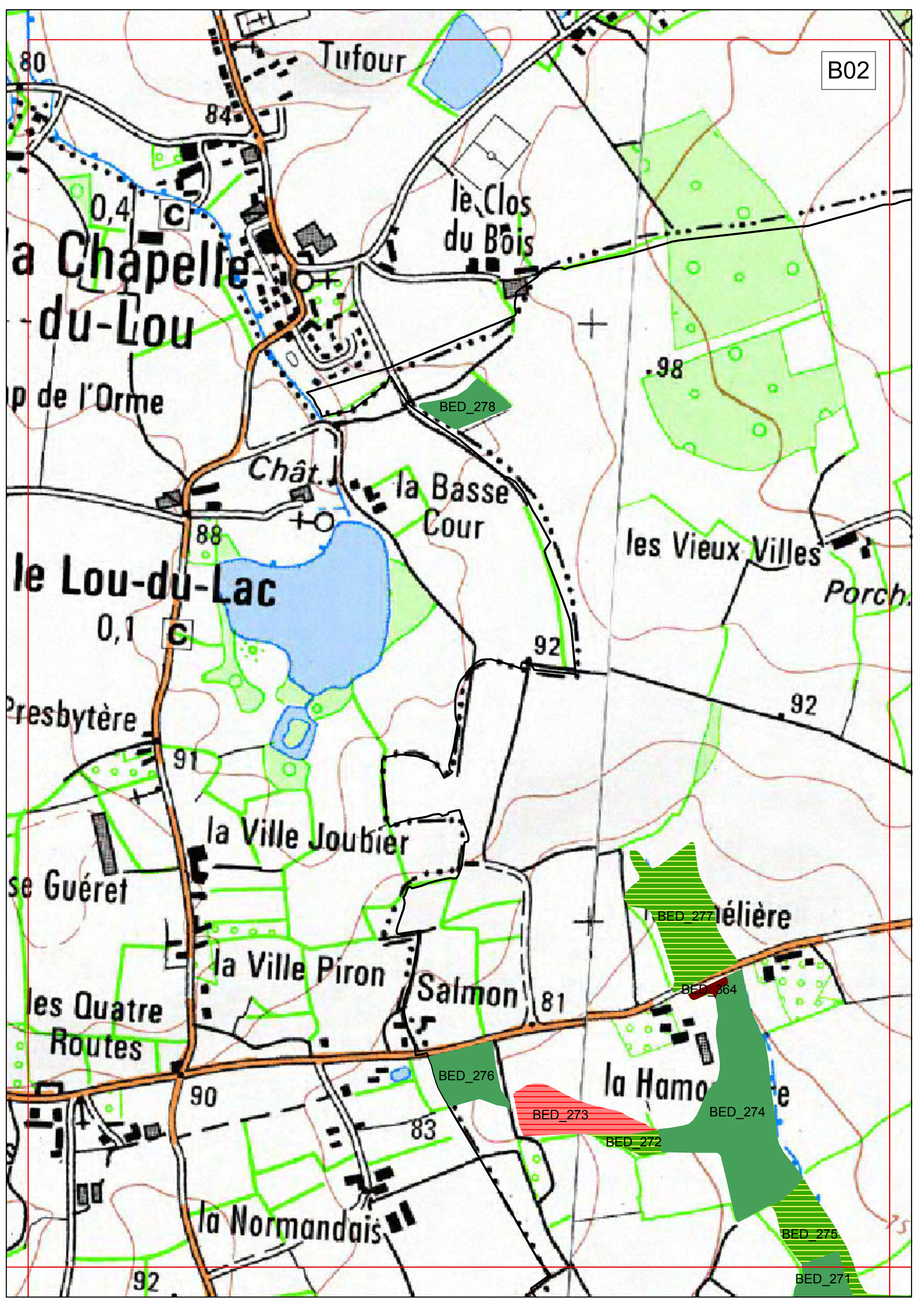
BED_132

BED_131

BED_130

BED_129

BED_128



la Chapelle
du-Lou

p de l'Orme

le Lou-du-Lac

se Guéret

les Quatre
Routes

la Normandais

Tufour

le Clos
du Bois

Chât.

la Basse
Cour

les Vieux Villes

Porch.

la Ville Joubier

la Ville Piron

Salmon

la Hamon

mélière

BED_278

BED_276

BED_273

BED_272

BED_274

BED_275

BED_271

BED_277

BED_364

BED_278

BED_277

BED_364

BED_276

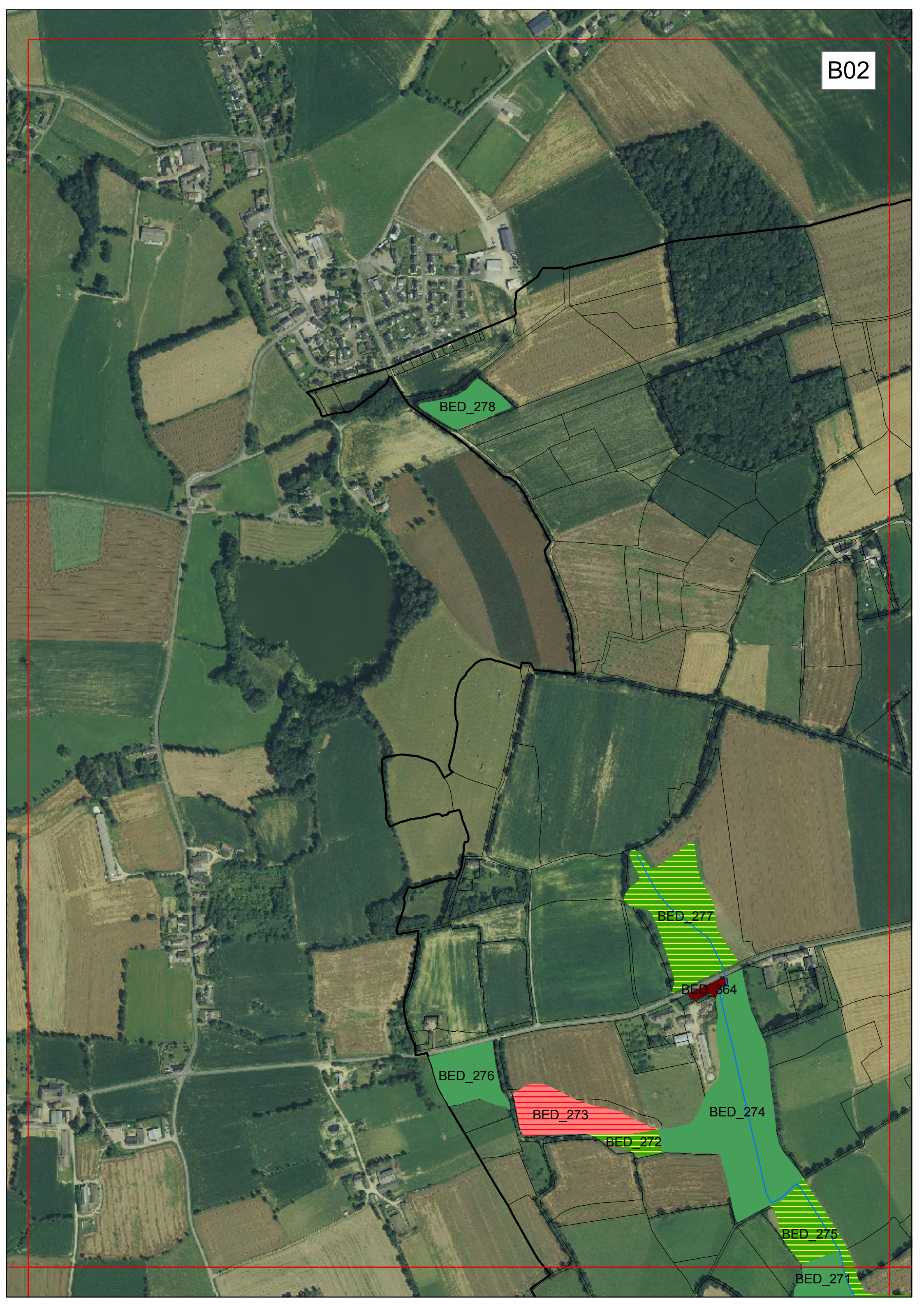
BED_273

BED_272

BED_274

BED_275

BED_271



B03

le Val

113

114

Bne
112

la Mauvaisinière

BED_326

BED_325

BED_328

BED_327

BED_057

le Haut
Cutelou

98

96

le Puits

le Cham
Fleur

BED_056

BED_054

BED_055

PE_016

BED_329

BED_332

BED_330

BED_053

PE_015

BED_331

la Huchetière

99

86

BED_050

BED_051

79

BED_047

BED_049

le Birconnet

BED_048

BED_365

BED_043

la Liseudière

BED_042

BED_284

PE_013

BED_045

BED_044

BED_046

BED_283

BED_279

BED_282

BED_281

BED_280

BED_275

le Faillet

PE_014

88

90

BED_326

BED_325

BED_328

BED_327

BED_057

BED_056

BED_054

BED_055

PE_016

BED_053

PE_015

BED_329

BED_332

BED_330

BED_331

BED_052

BED_050

BED_051

BED_047

BED_049

BED_048

BED_365

BED_043

BED_042

BED_284

PE_013

BED_045

BED_044

BED_046

BED_283

BED_279

BED_282

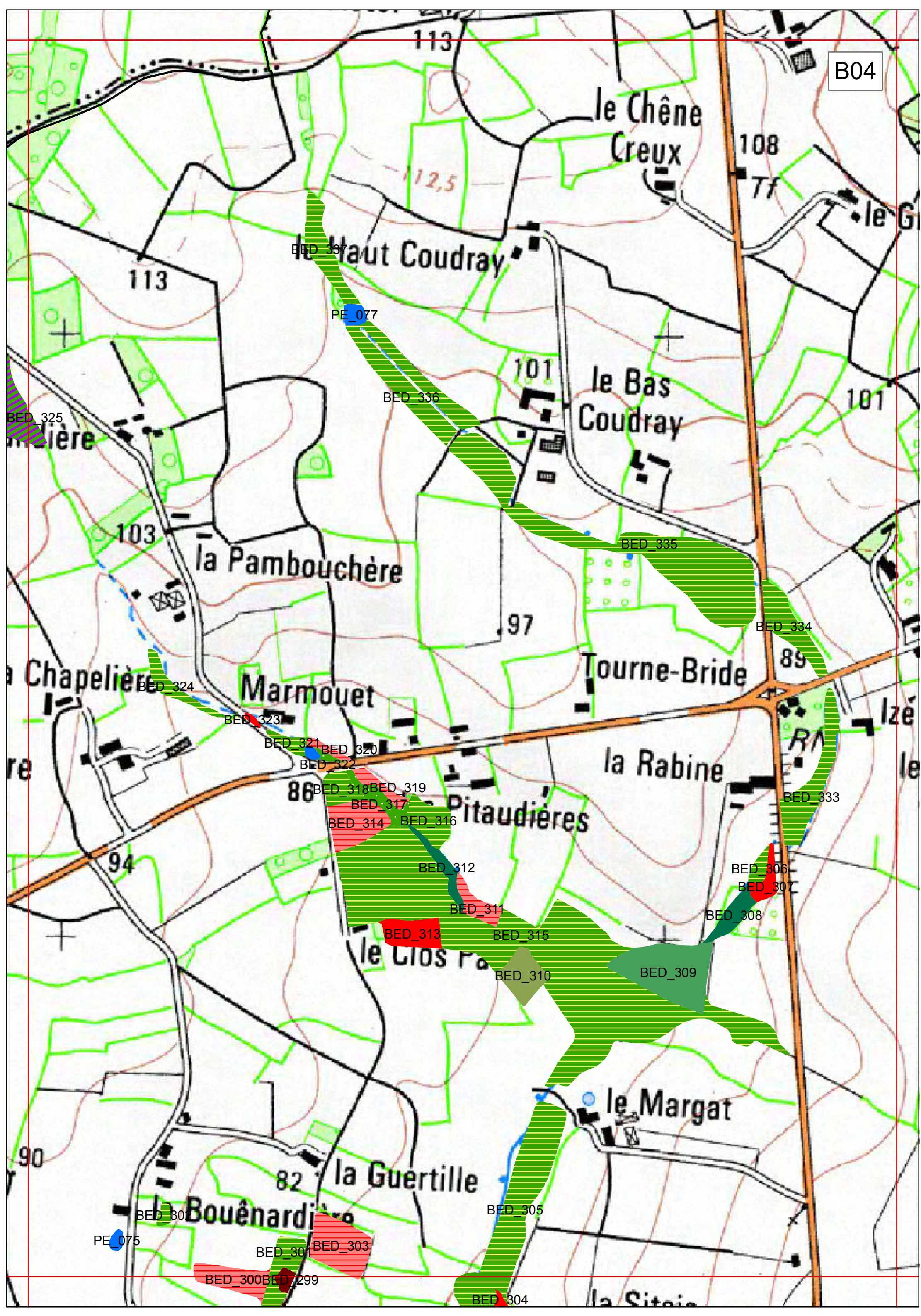
BED_281

BED_280

BED_275

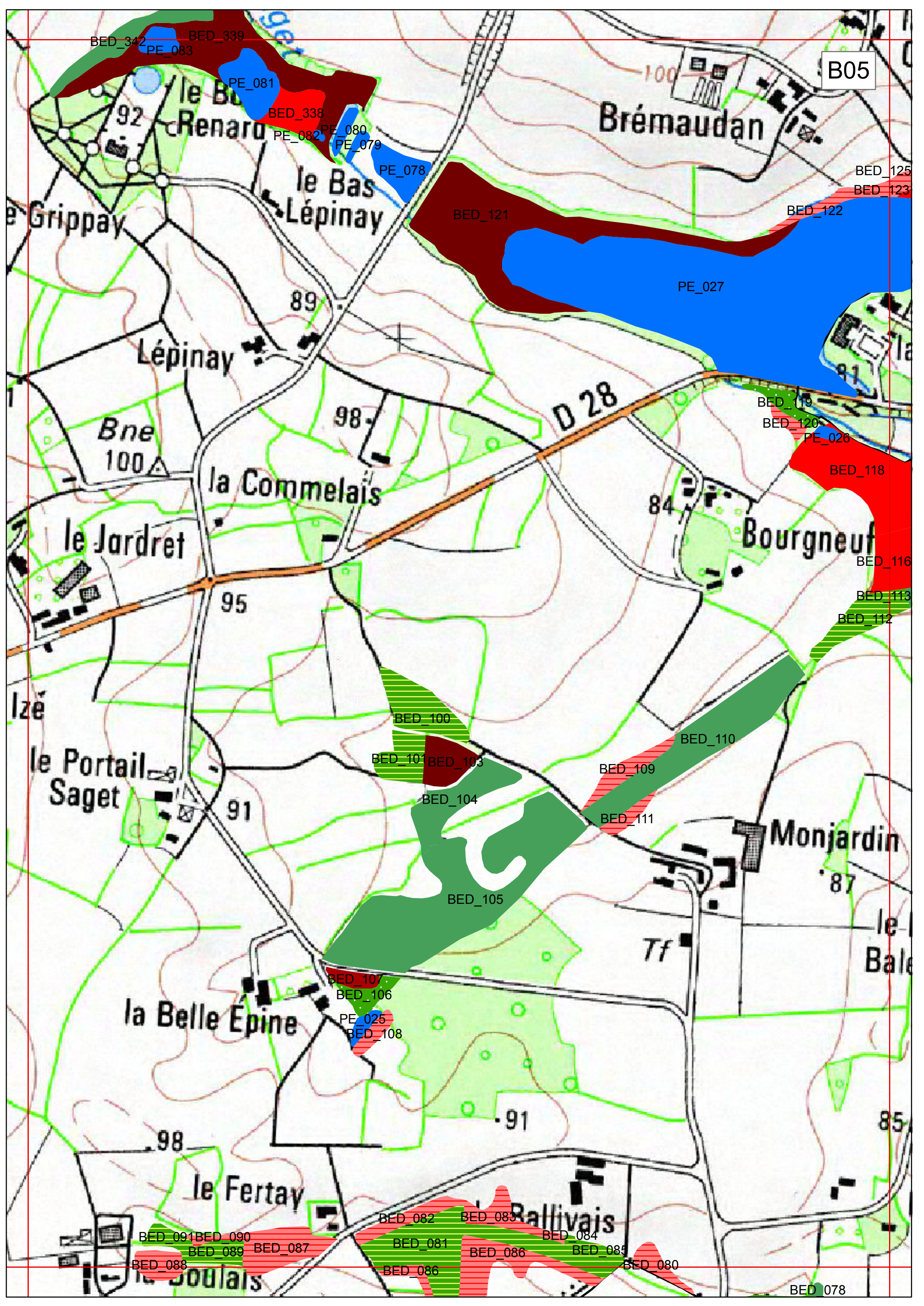
PE_014

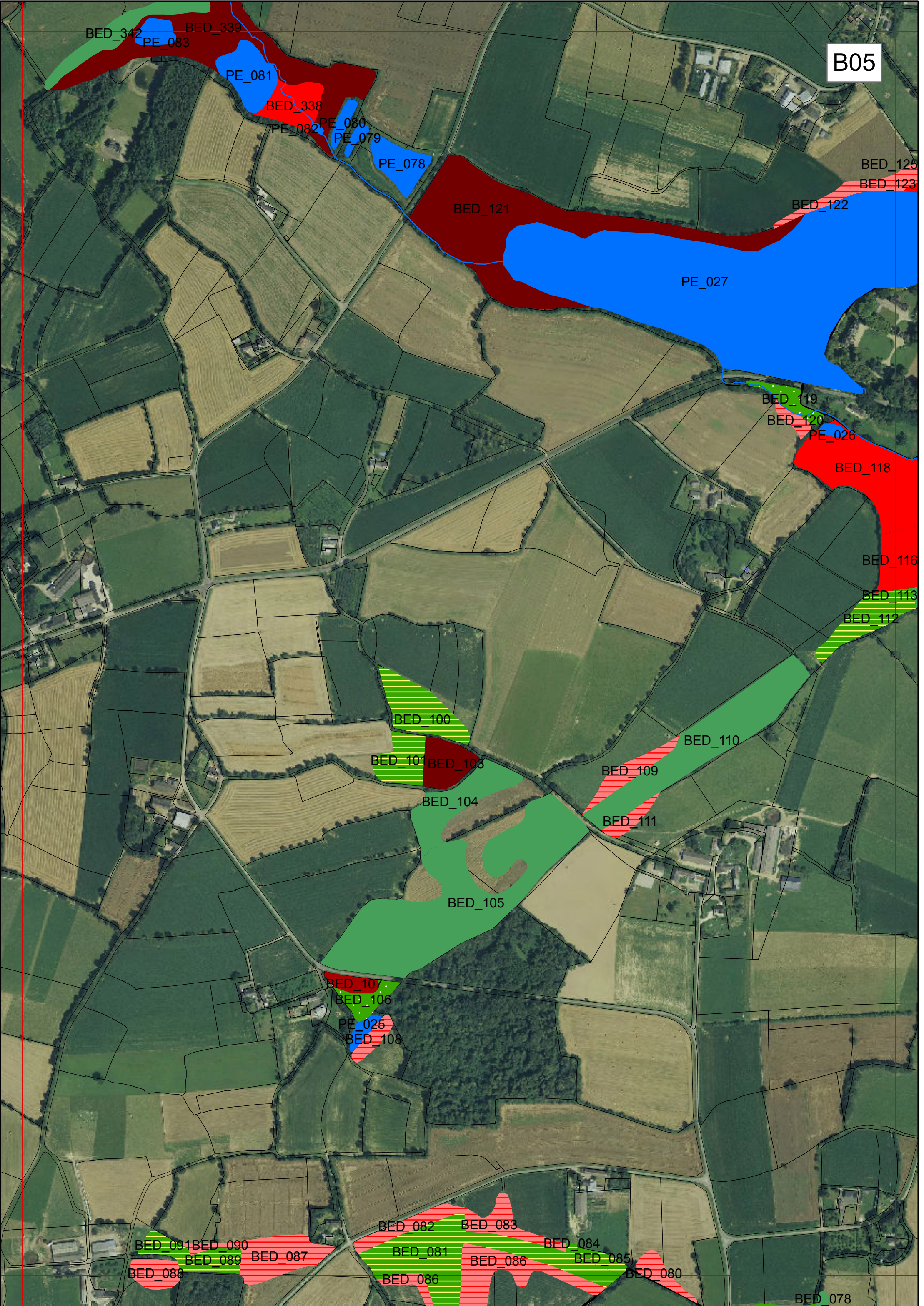
B04

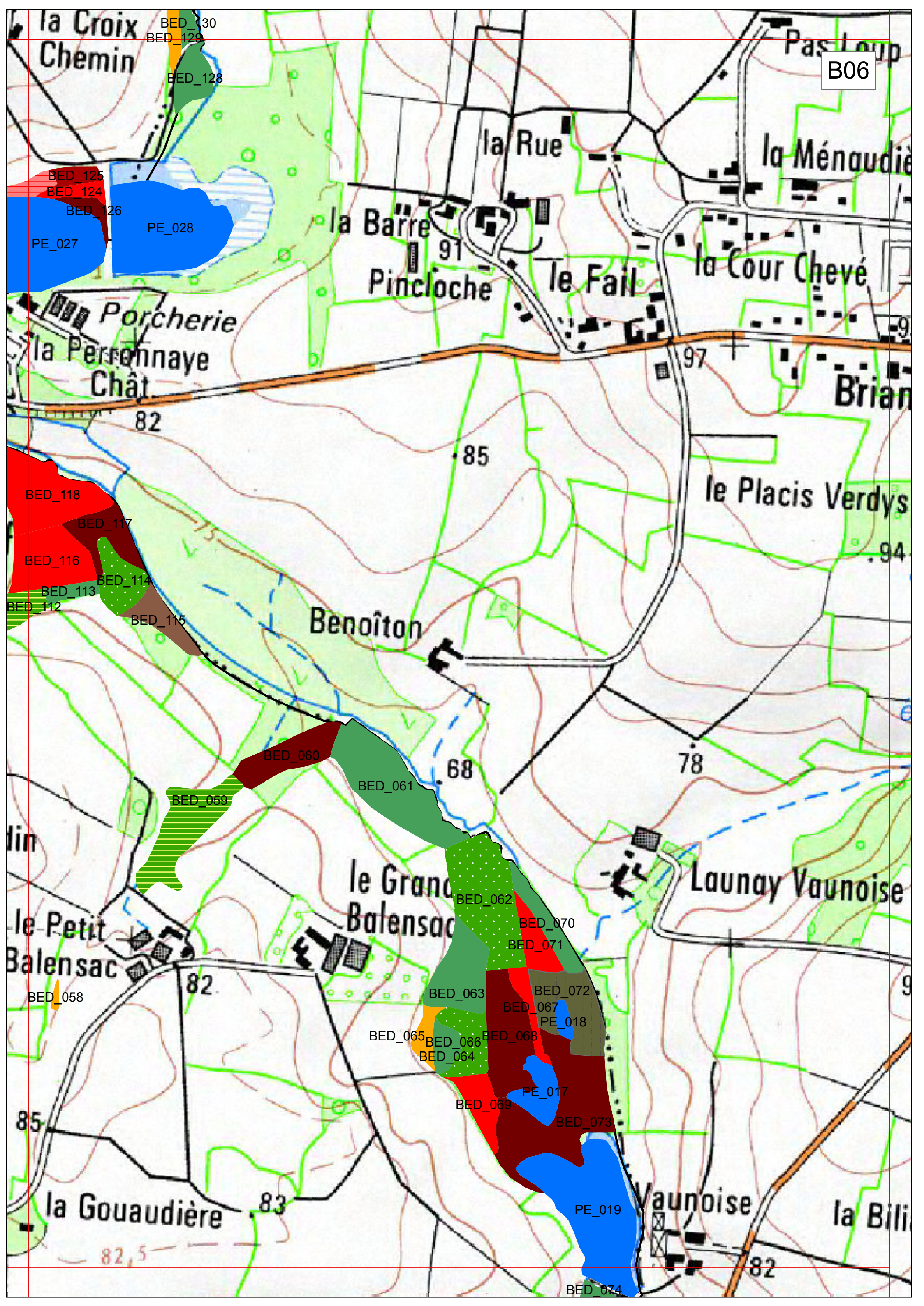


B04









B06

BED_130
BED_129

BED_128

BED_125
BED_124
BED_126
PE_027

PE_028

BED_118
BED_117
BED_116
BED_114
BED_113
BED_112

BED_115

BED_060

BED_059

BED_061

68

78

BED_058

82

BED_065

BED_066
BED_064

BED_069

BED_070
BED_071

BED_072
BED_067
PE_018

PE_017

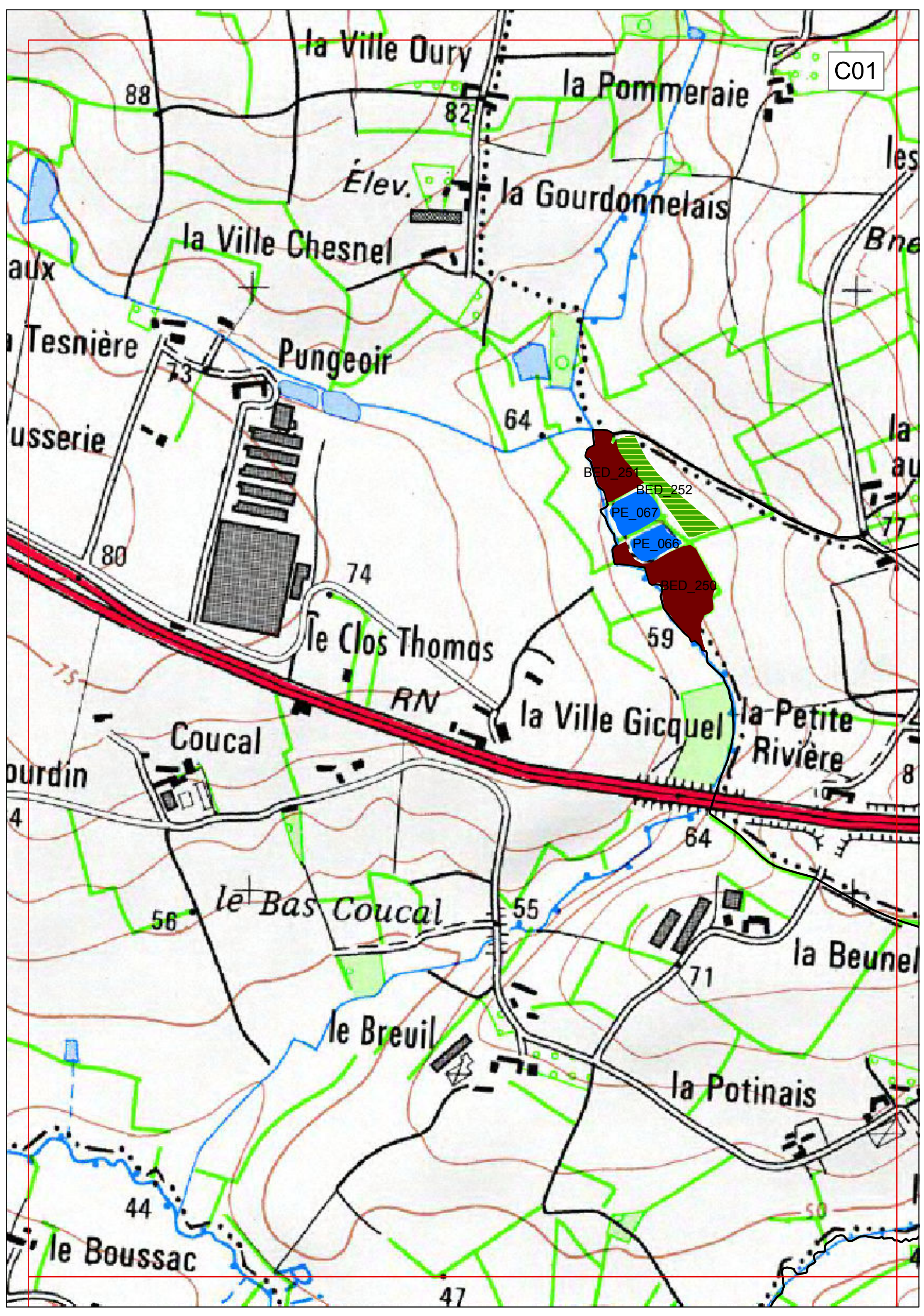
BED_073

PE_019

BED_074

82





C01

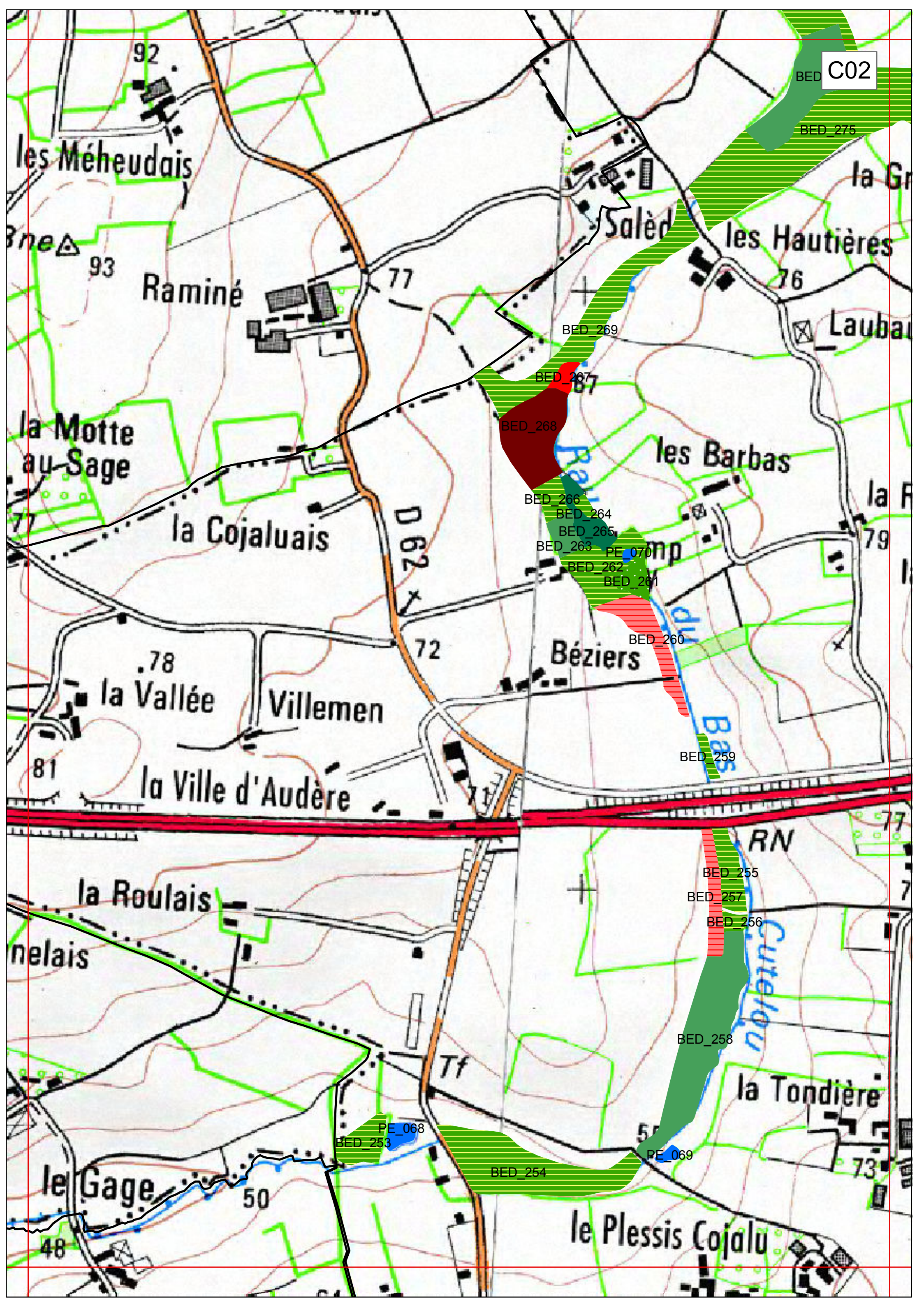
BED_251

BED_252

PE_067

PE_066

BED_250



C02

BED

BED_275

BED_269

BED_267

BED_268

BED_266

BED_264

BED_265

BED_263

PE_070

BED_262

BED_261

BED_260

BED_259

BED_255

BED_257

BED_256

BED_258

PE_068

BED_253

BED_254

PE_069

C02

BED

BED_275

BED_269

BED_267

BED_268

BED_266

BED_264

BED_265

BED_263

PE_070

BED_262

BED_261

BED_260

BED_259

BED_255

BED_257

BED_256

BED_258

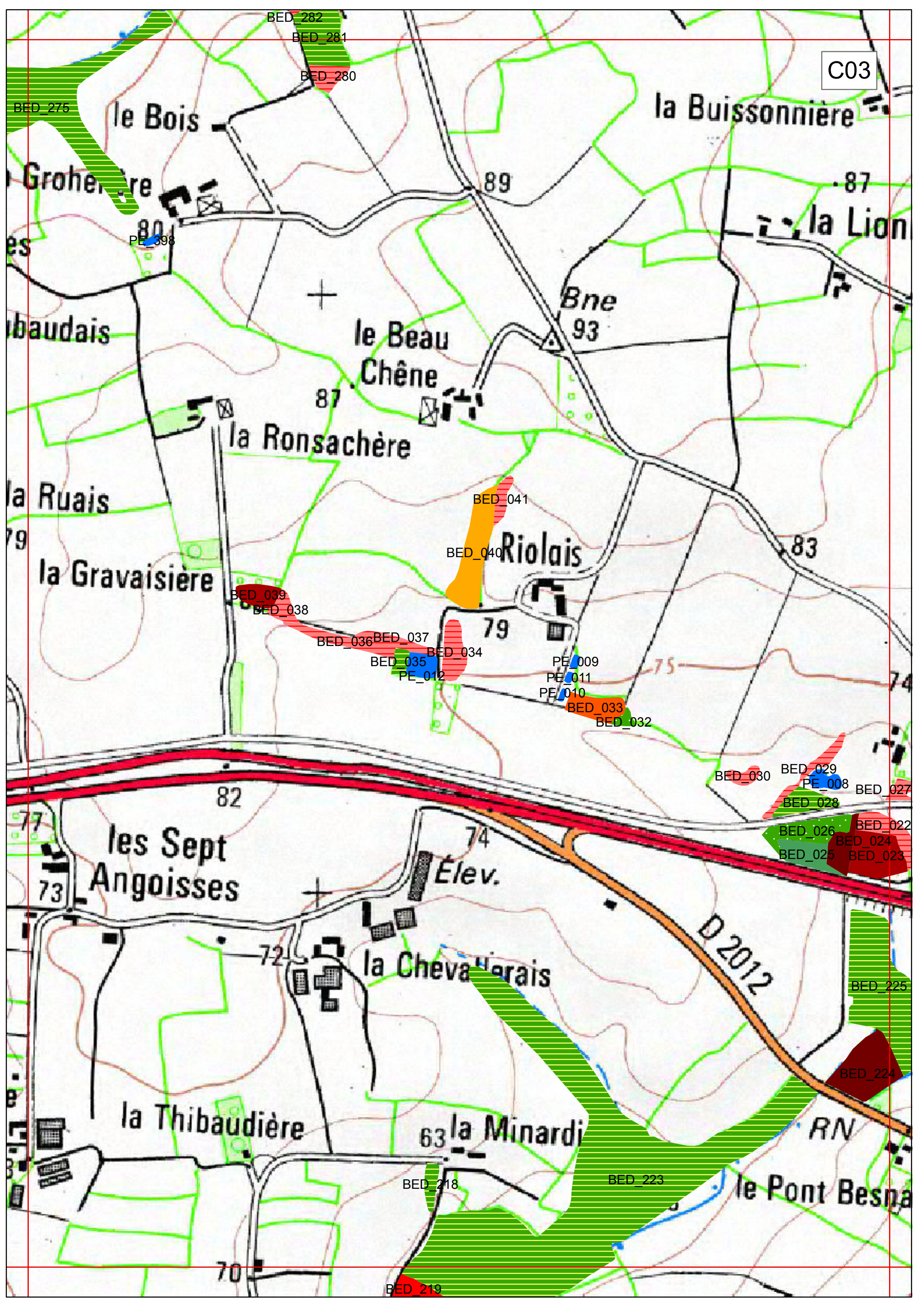
PE_068

BED_253

BED_254

PE_069

C03



C03

BED_275

BED_282

BED_281

BED_280

PE_398

BED_041

BED_040

BED_039

BED_038

BED_036

BED_037

BED_034

BED_035

PE_012

PE_009

PE_011

PE_010

BED_033

BED_032

BED_030

BED_029

PE_008

BED_027

BED_028

BED_026

BED_022

BED_024

BED_025

BED_023

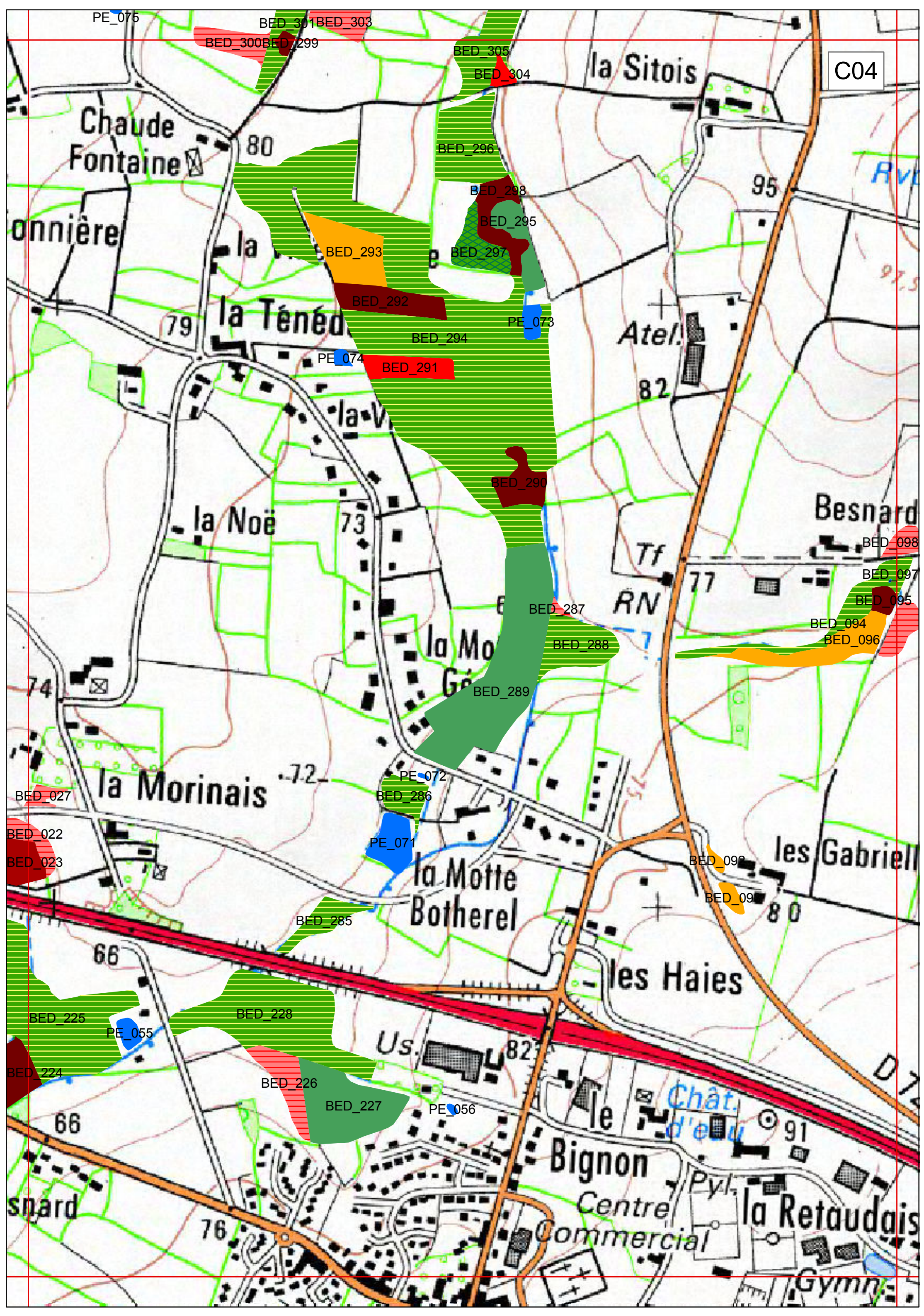
BED_225

BED_224

BED_218

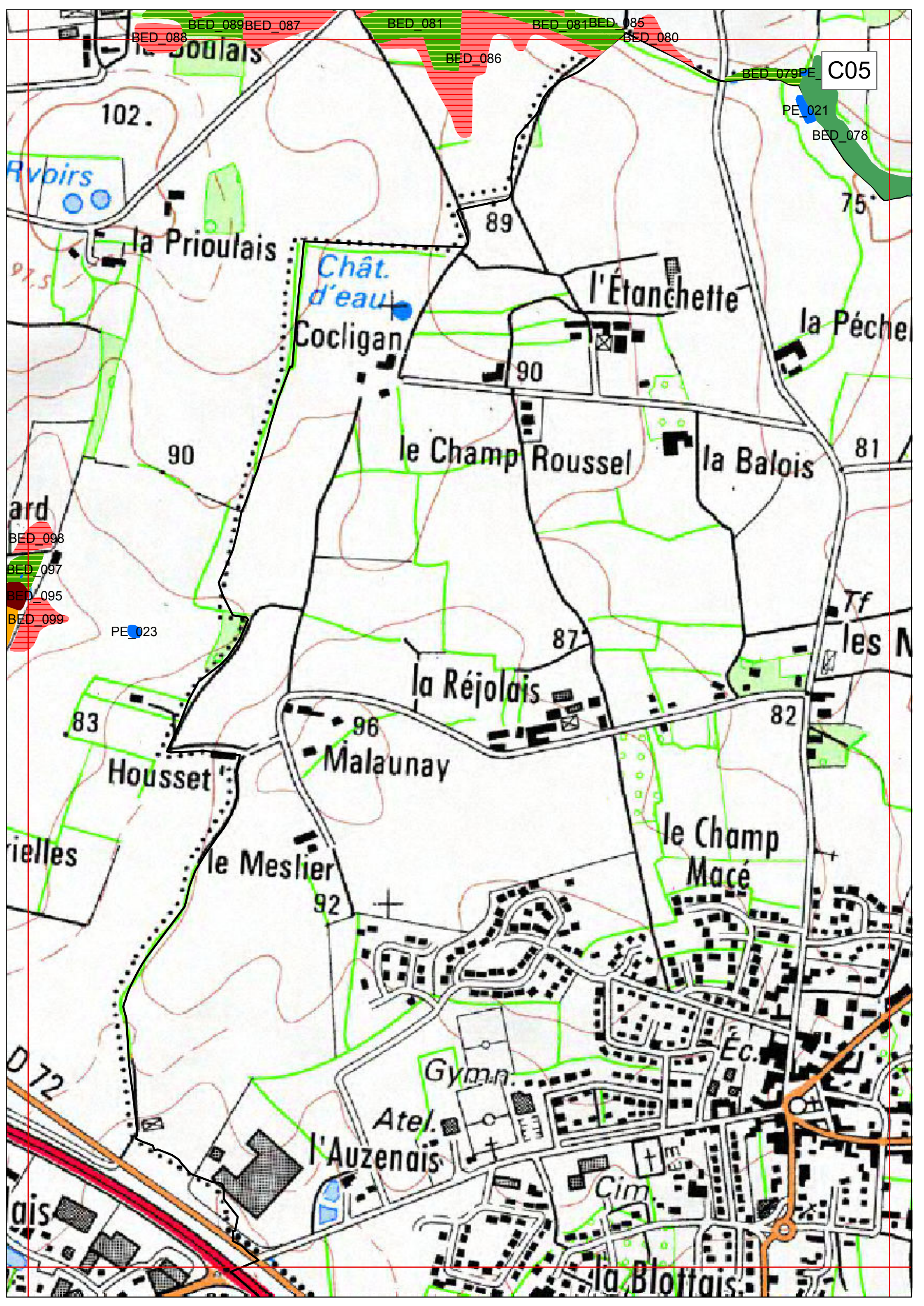
BED_223

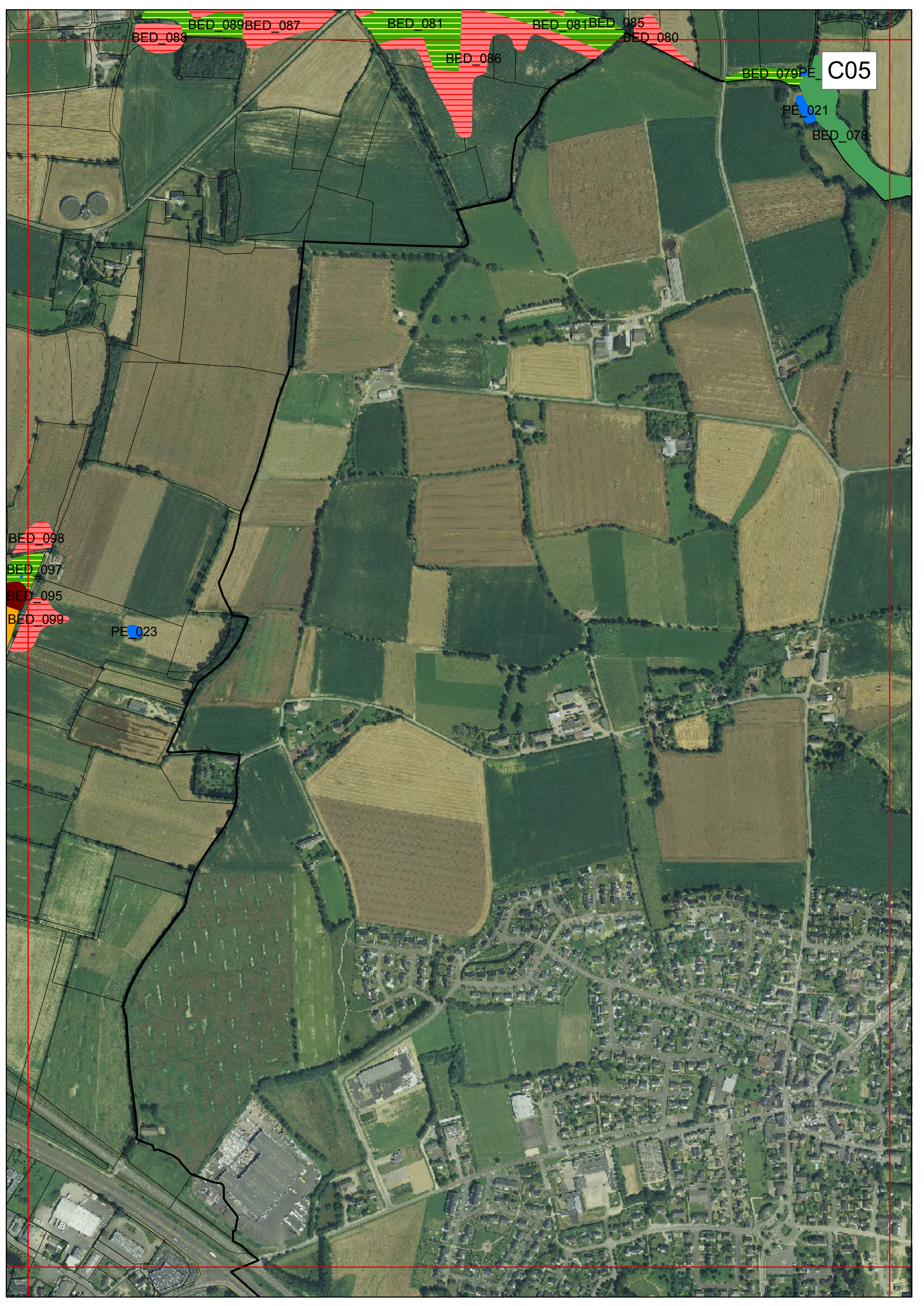
BED_219



C04







BED_088

BED_089

BED_087

BED_081

BED_081

BED_085

BED_080

BED_086

BED_079

PE_021

C05

PE_021

BED_078

BED_098

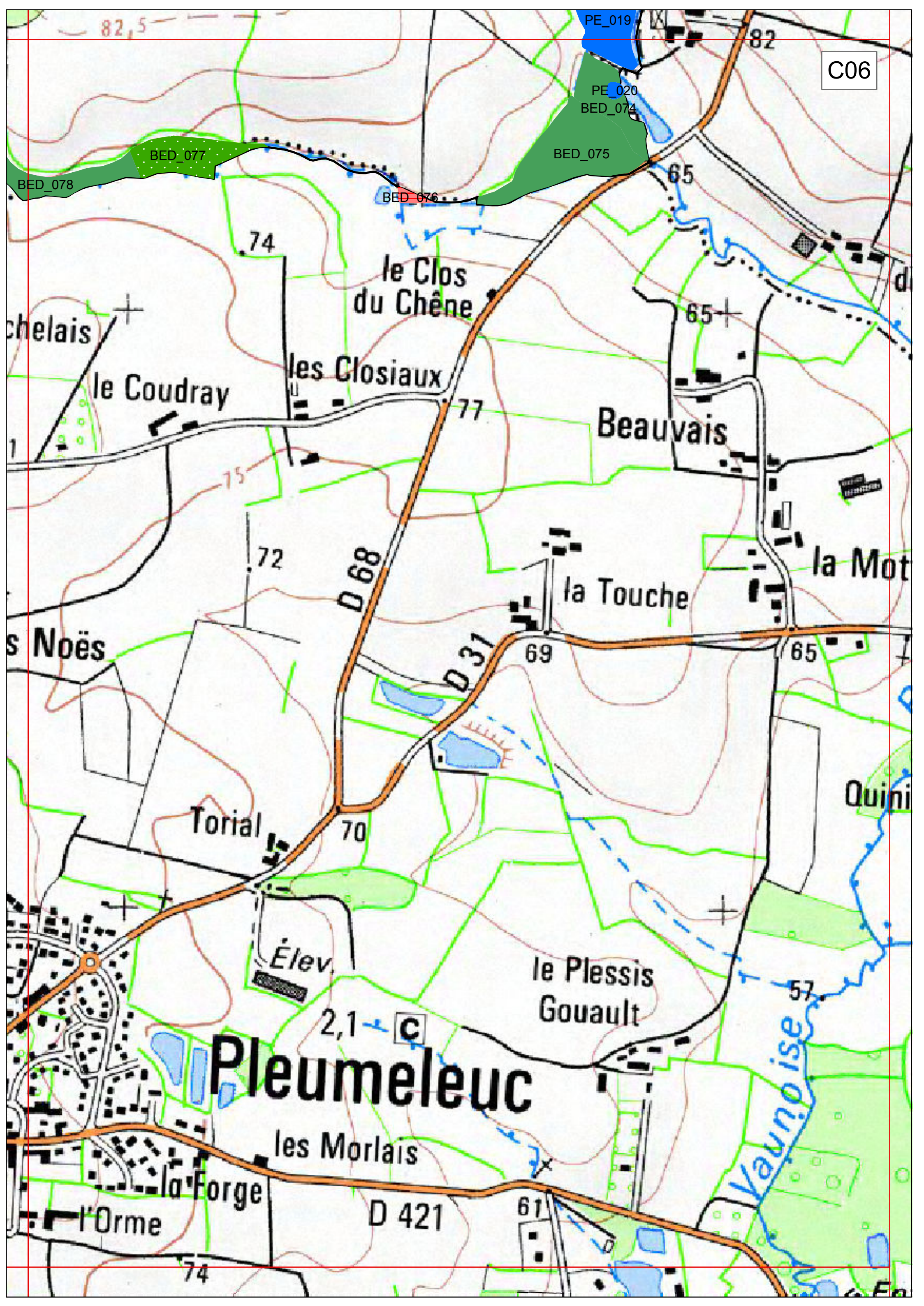
BED_097

BED_095

BED_099

PE_023

C06





C06

BED_078

BED_077

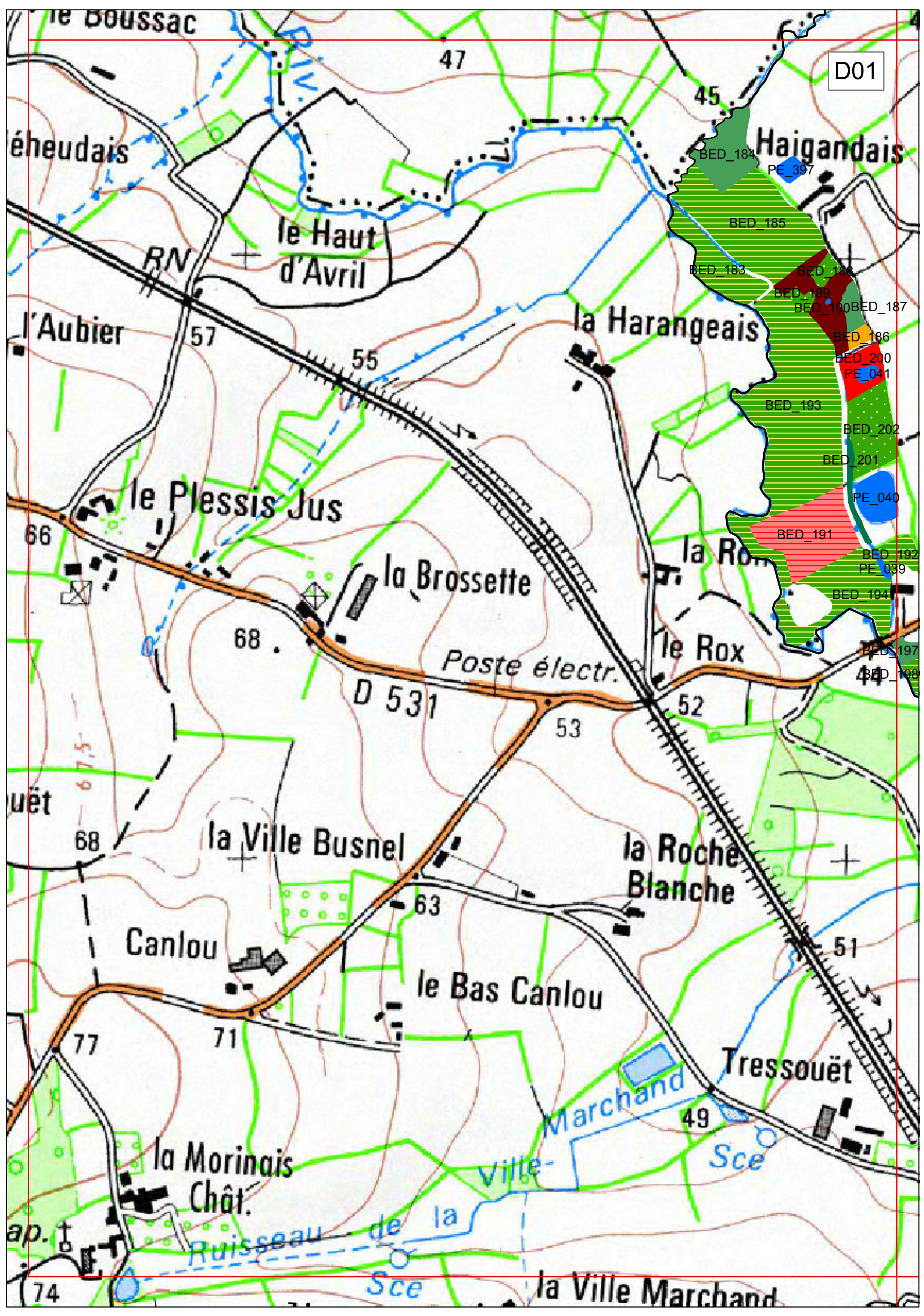
BED_076

BED_075

BED_074

PE_020

PE_019



D01

BED_184

PE_397

BED_185

BED_183

BED_188

BED_189

BED_190

BED_187

BED_186

BED_200

PE_041

BED_193

BED_202

BED_201

PE_040

BED_191

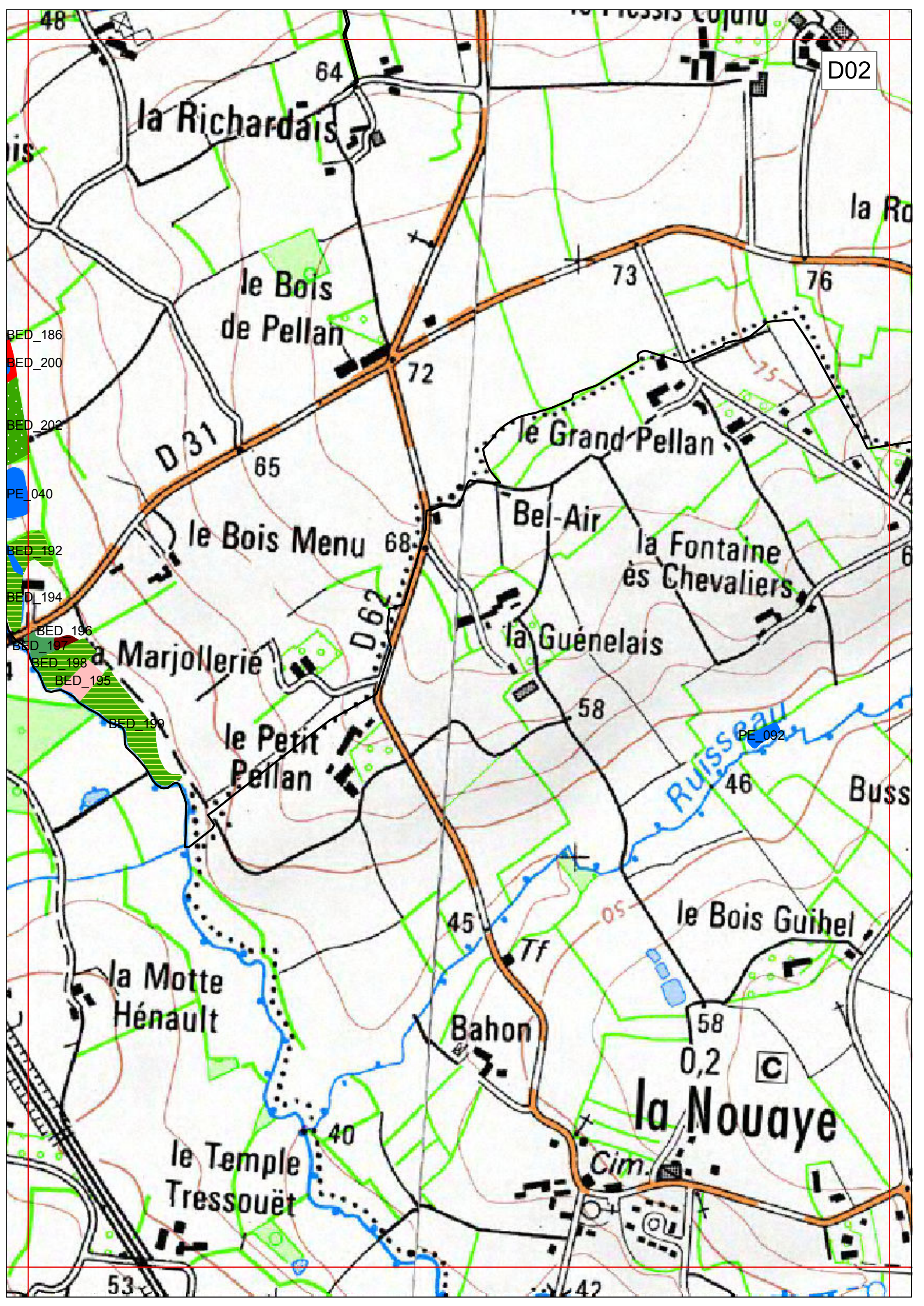
BED_192

PE_039

BED_194

BED_197

BED_198



D02

la Richardais

le Bois
de Pellan

le Grand Pellan

Bel-Air

la Fontaine
des Chevaliers

la Guénelais

le Bois Menu

la Marjollerie

le Petit
Pellan

le Bois Guihel

Bahon

la Nouaye

le Temple
Tressouët

la Motte
Hénault

D31

D62

Ruisseau

C

Cim.

64

72

73

76

65

68

58

46

45

58

0,2

40

53

42

BED_186

BED_200

BED_202

PE_040

BED_192

BED_194

BED_196

BED_197

BED_198

BED_195

BED_199

PE_092

D02

BED_186

BED_200

BED_202

PE_040

BED_192

BED_194

BED_196

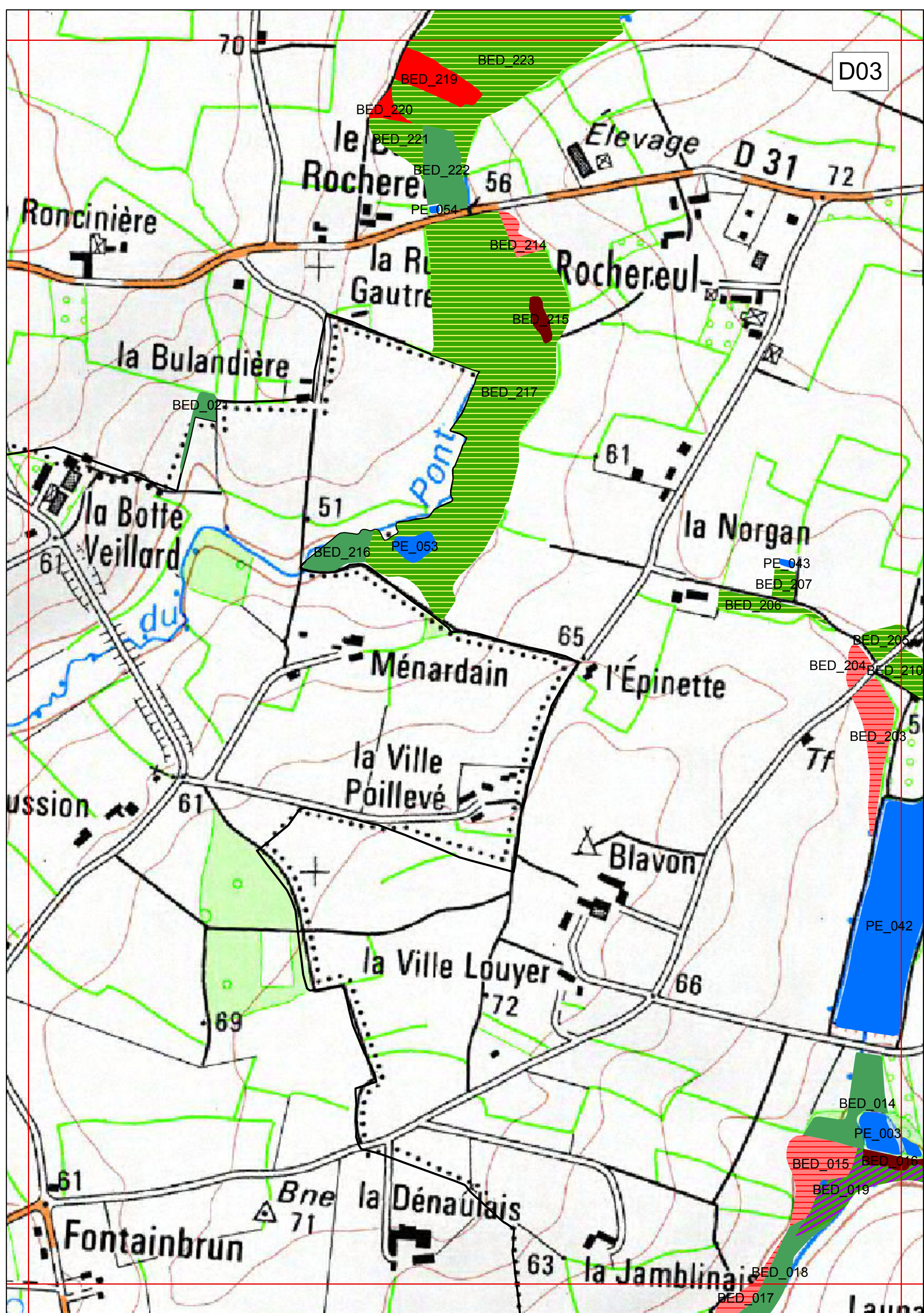
BED_197

BED_198

BED_195

BED_199

PE_092



D03

BED_219

BED_223

BED_220

BED_221

BED_222

PE_054

BED_214

BED_215

BED_217

BED_021

BED_216

PE_053

PE_043

BED_207

BED_206

BED_205

BED_204

BED_210

BED_203

PE_042

BED_014

PE_003

BED_015

BED_016

BED_019

BED_018

BED_017

D04

79

la Lande

la Motte-Jubin

72

PE_050

PE_051

PE_049

épur.

BED_213

PE_048

BED_211

PE_047

PE_046

BED_210

BED_212

BED_205

BED_203

BED_209

PE_044

BED_208

PE_042

D 72

la Radois

68

RN

l'Hôtel Hamon

63

la Louvelais

BED_014

PE_003

BED_016

PE_002

BED_019

PE_007

BED_020

le Pâtis
du Pont

l'Hôtel Moulin

Bel-A

PE_058

BED_237

BED_235

PE_057

BED_232

BED_230

BED_231

BED_233

BED_229

BED_234

BED_171

BED_172

73

la Métairie
Neuve

D 6

BED_239

PE_060

BED_238

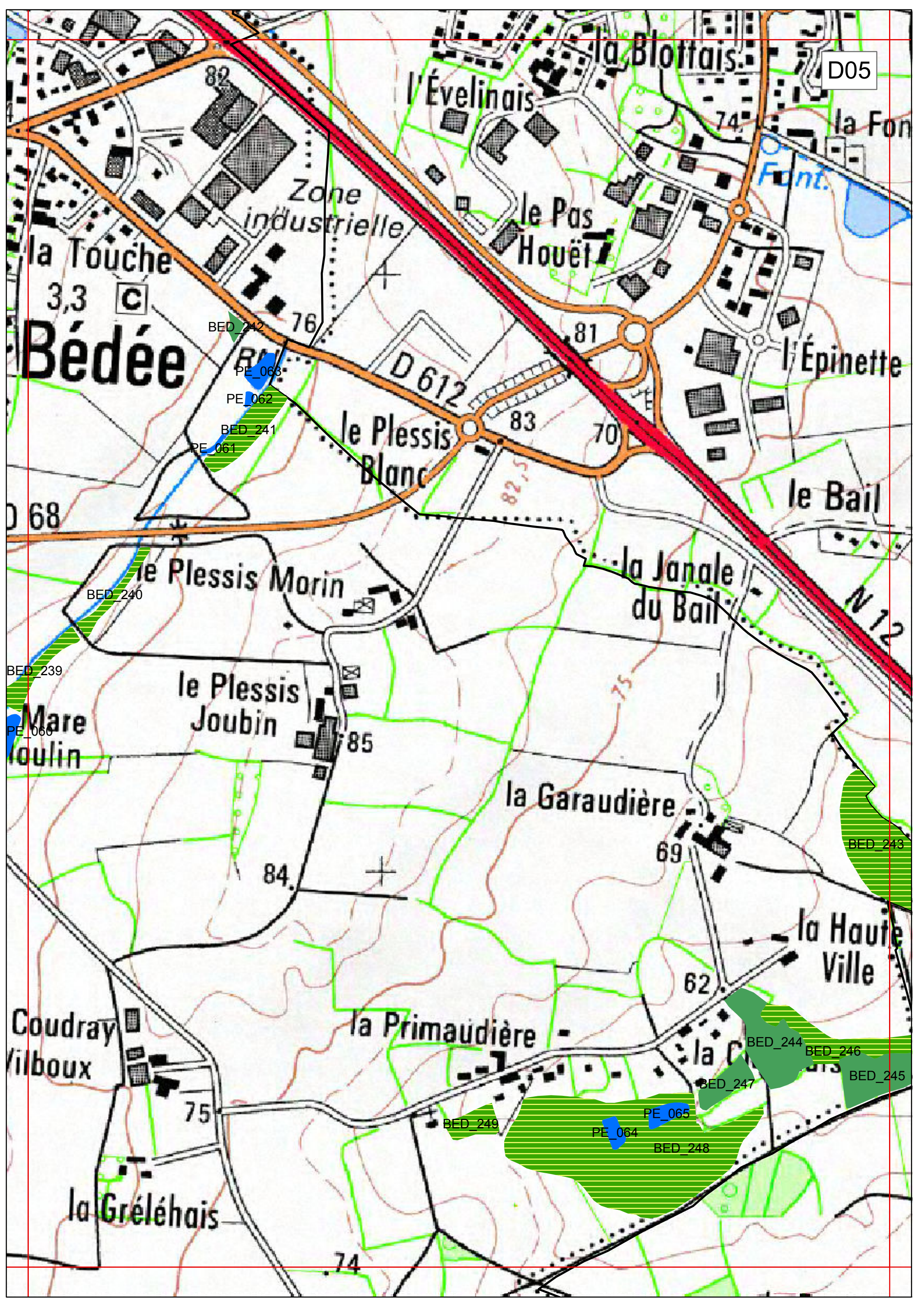
BED_236

PE_059

le Cor
Vilb

D04





D05

la Touche
3,3
Bédée

la Blottais
l'Évelinais
le Pas Houët

la Fon
Font.

BED_242
PE_063
PE_062
BED_241
PE_061

le Plessis Blanc
D 612

l'Épinette
le Bail

le Plessis Morin
BED_240

le Plessis Joubin
BED_239
PE_060
Mare
Moulin

la Garaudière

la Haute Ville

Coudray
Vilboux

la Primaudière

la Haute
Ville

la Gréléhaïs

BED_249
PE_065
PE_064
BED_248
BED_244
BED_246
BED_245
BED_247



BED_242

PE_063

PE_062

BED_241

PE_061

BED_240

BED_239

PE_060

BED_243

BED_244

BED_246

BED_245

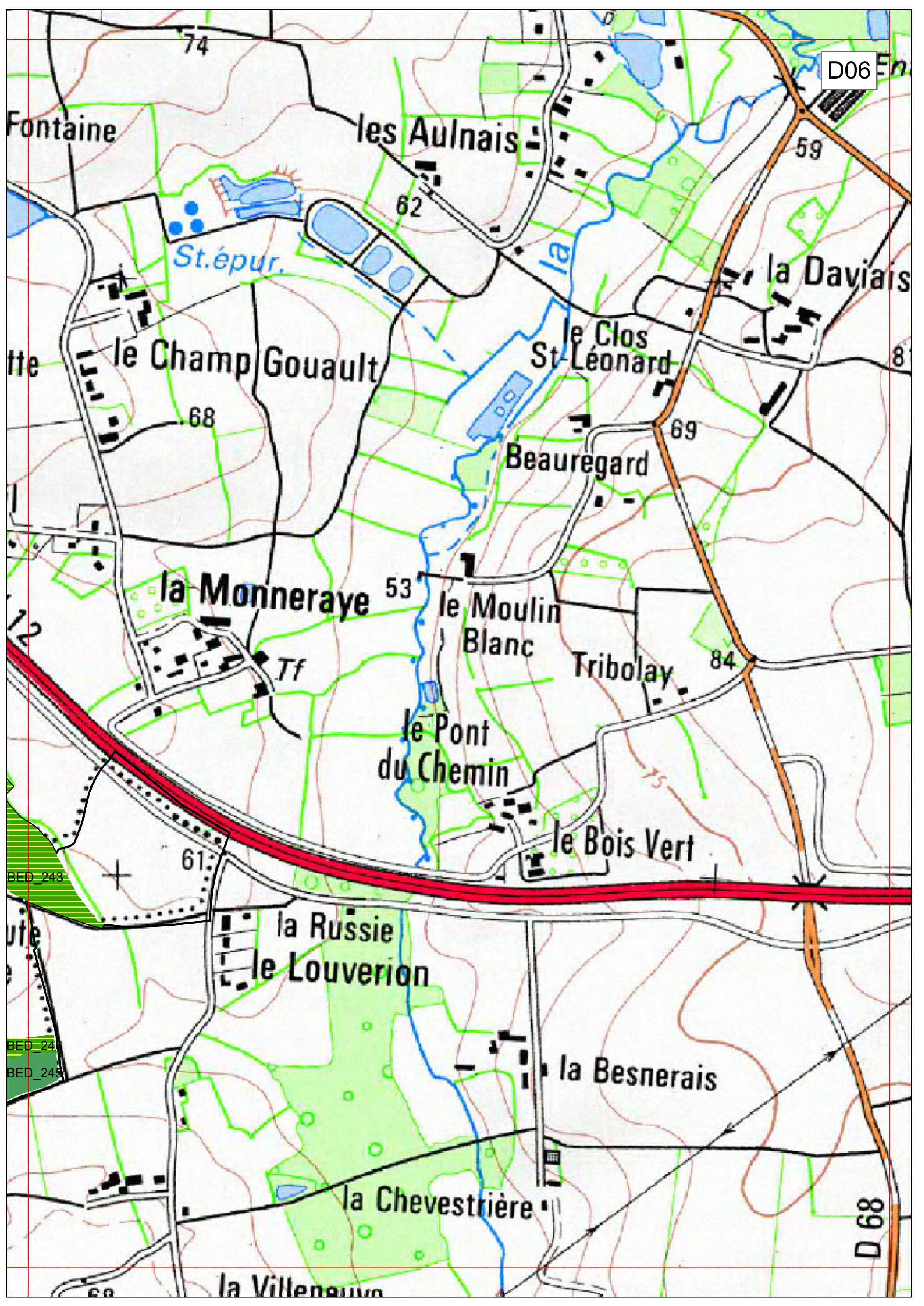
BED_247

PE_065

PE_064

BED_248

BED_249



D06

Fontaine

les Aulnais

59

St.épur.

le Champ Gouault

le Clos St-Léonard

la Daviaais

68

Beauregard

69

la Monneraye

53

le Moulin Blanc

Tribolay

84

le Pont du Chemin

le Bois Vert

61

la Russie le Louverion

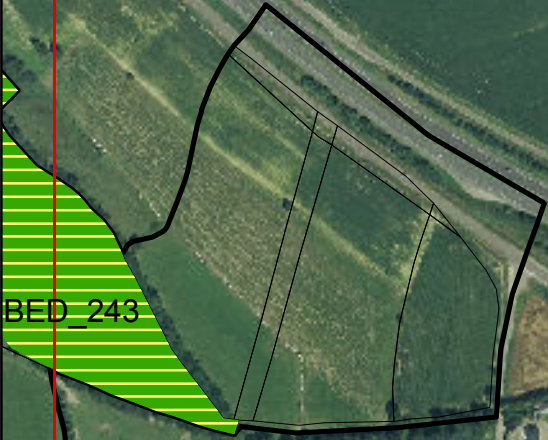
la Besnerais

la Chevestrière

la Villeneuve

D68

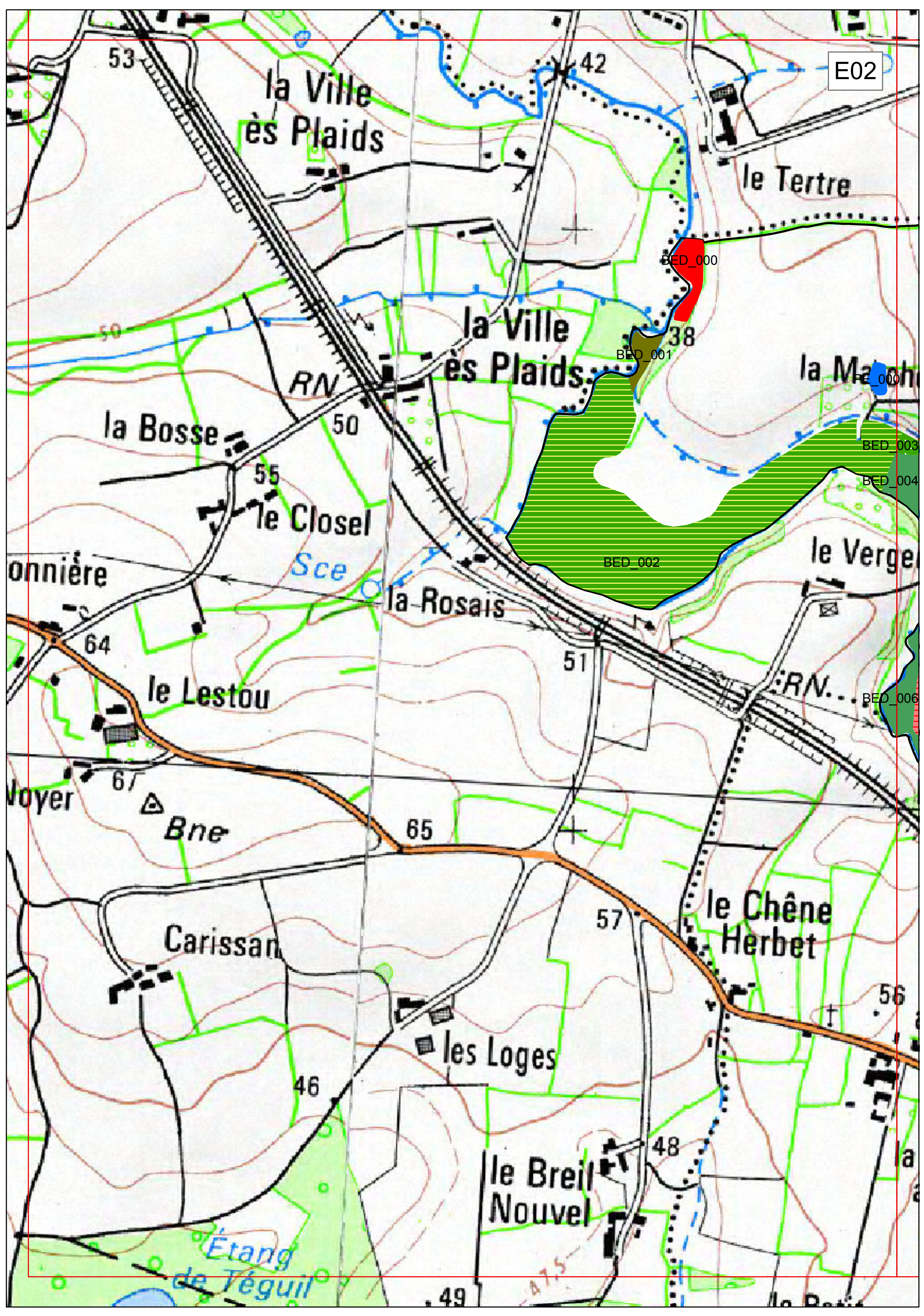
D06



BED_243

BED_246

BED_245



E02

BED_000

BED_001

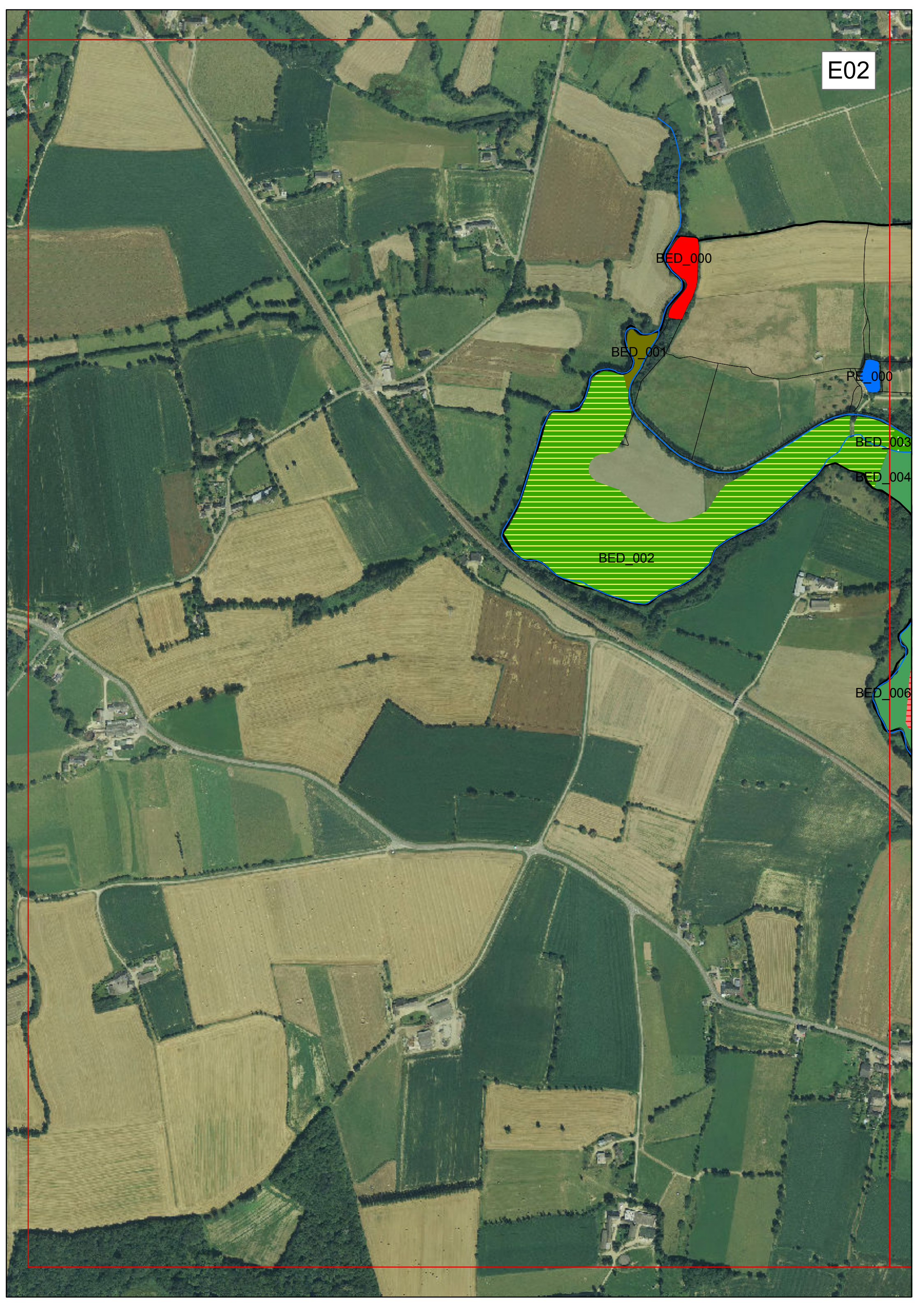
PE_000

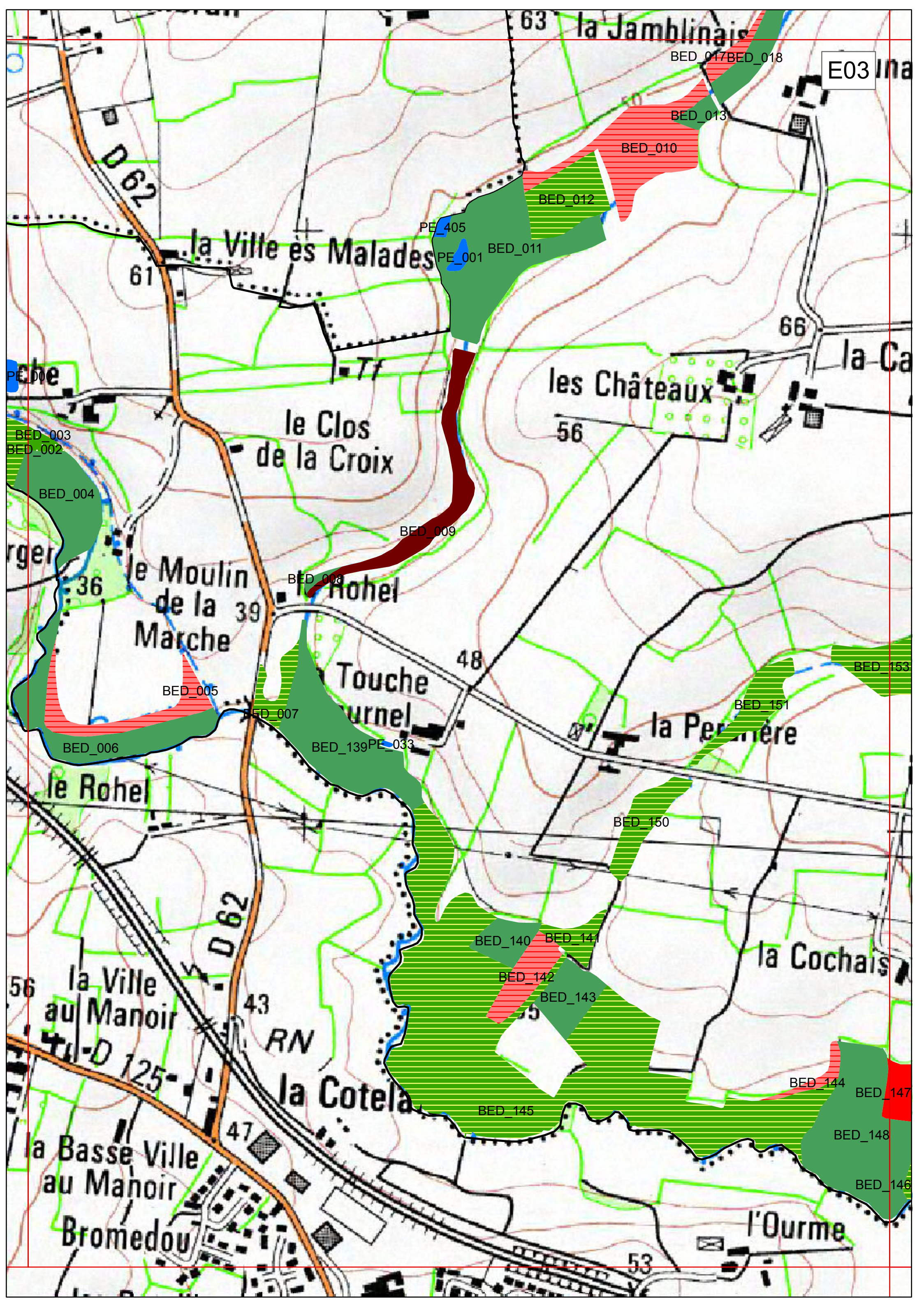
BED_003

BED_004

BED_002

BED_006





E03

BED_017BED_018

BED_013

BED_010

BED_012

PE_405

BED_011

PE_001

PE_000

BED_003
BED_002

BED_004

BED_009

BED_008

BED_005

BED_006

BED_007

BED_139PE_033

BED_153

BED_151

BED_150

BED_140

BED_141

BED_142

BED_143

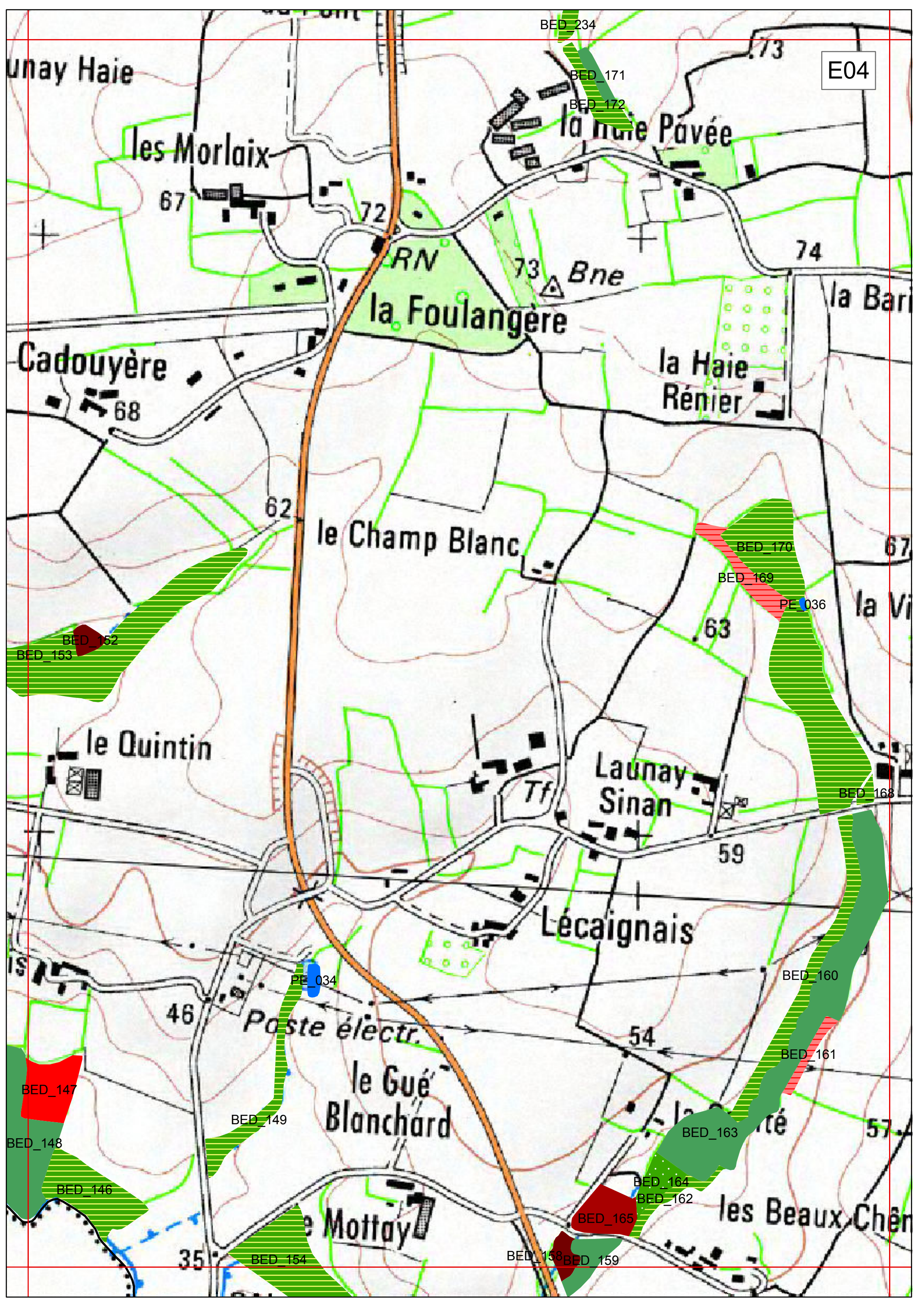
BED_144

BED_147

BED_148

BED_146

BED_145



E04

BED_234

BED_171

BED_172

BED_170

BED_169

PE_036

BED_168

BED_160

BED_161

BED_163

BED_164

BED_162

BED_165

BED_158

BED_159

PE_034

BED_149

BED_154

BED_152

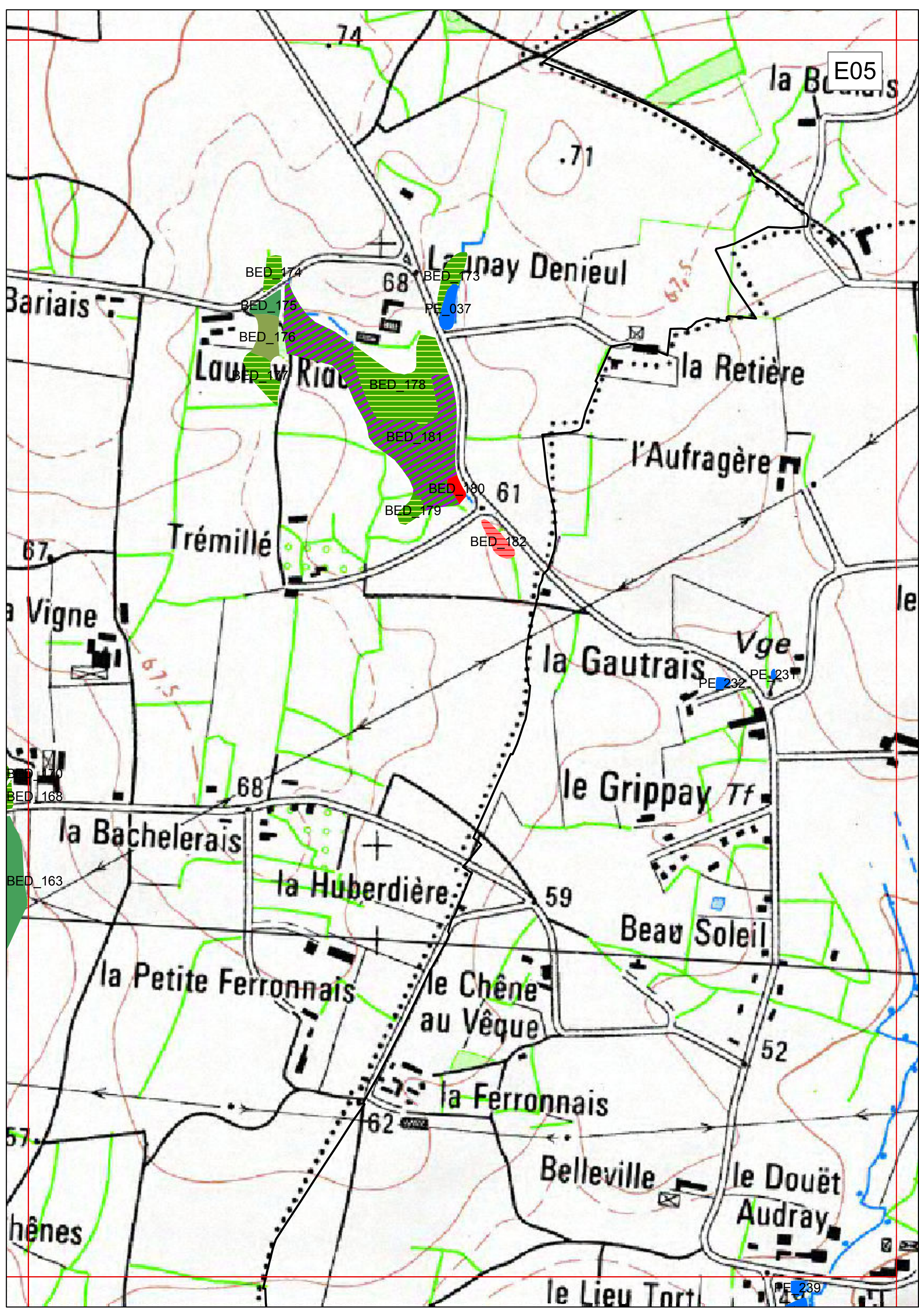
BED_153

BED_147

BED_148

BED_146

E05



BED_174

BED_173

BED_175

PE_037

BED_176

BED_177

BED_178

BED_181

BED_180

BED_179

BED_182

PE_232

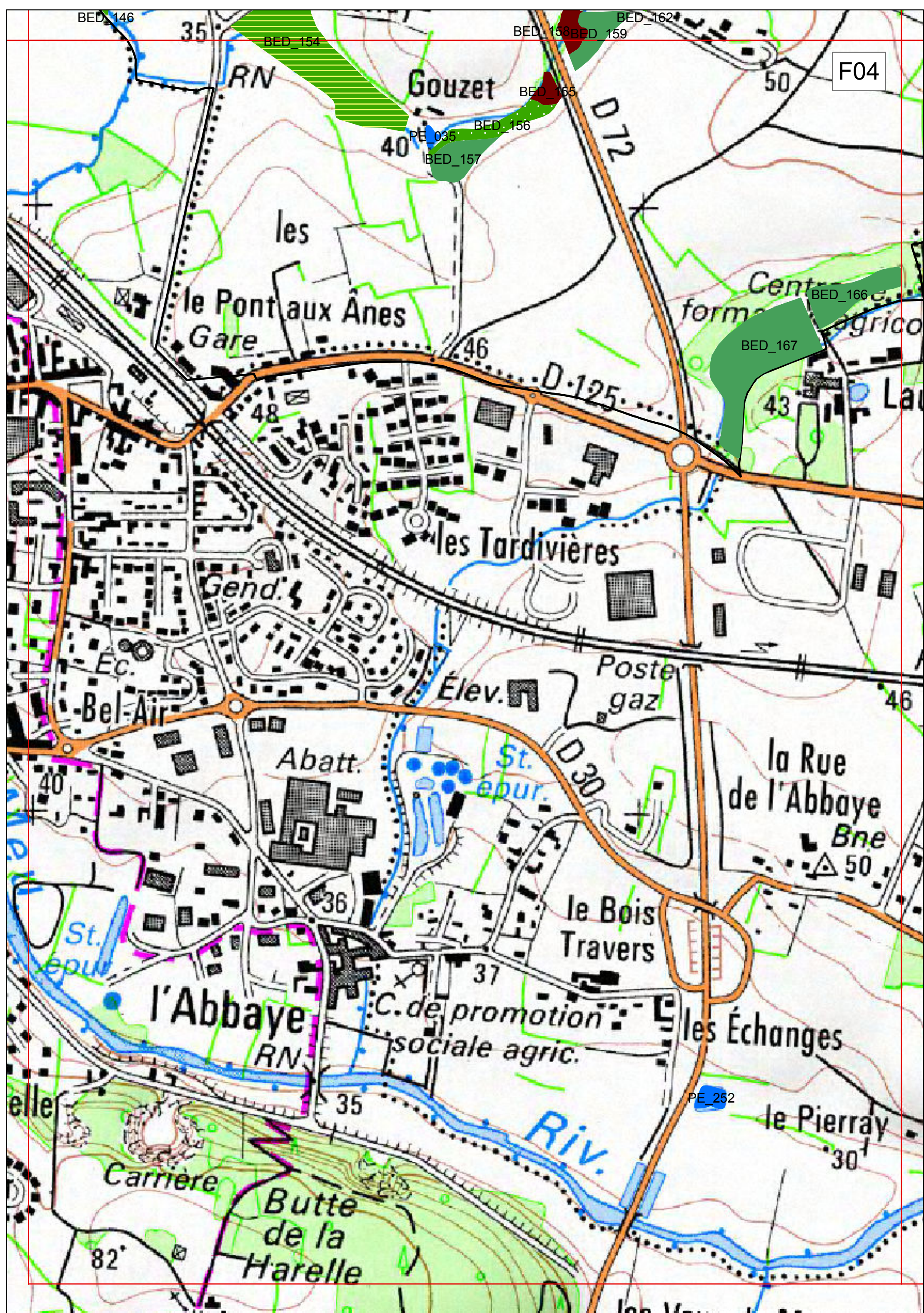
PE_231

BED_170

BED_168

BED_163

PE_239



F04

BED_146

BED_154

BED_158

BED_162

BED_159

BED_155

BED_156

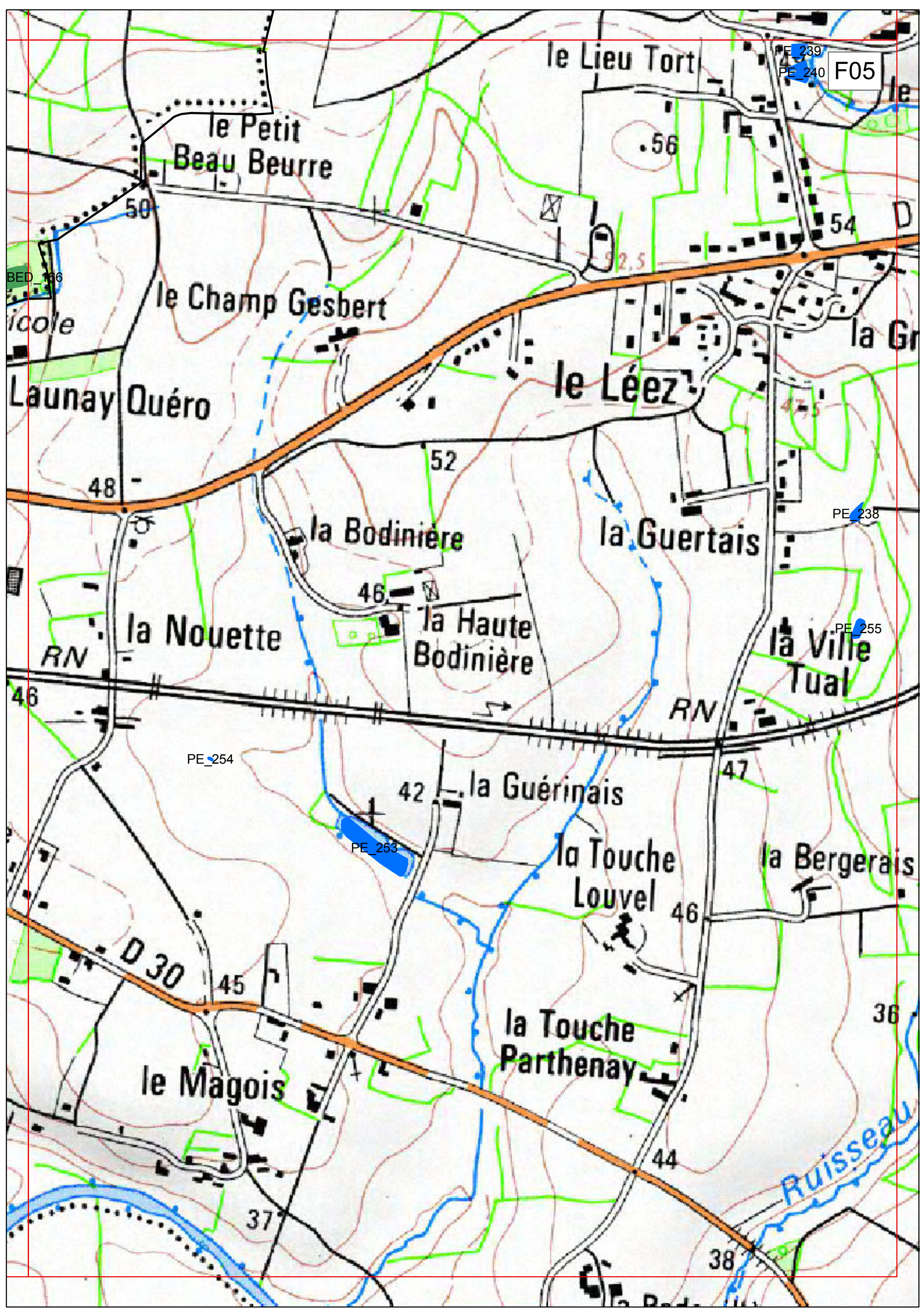
PE_035

BED_157

BED_166

BED_167

PE_252



PE_239

PE_240

F05

BED_166

PE_238

PE_255

PE_254

PE_253





PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
SERVICE EAU ET BIODIVERSITE

ARRETE D'AUTORISATION
Au titre du code de l'environnement

Commune de BEDEE

**Pour rejet d'eaux pluviales et imperméabilisation de zones humides
dans le cadre de la Création de la Zone d'Aménagement Concertée du Pont aux
Chèvres**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE**

Vu le code de l'environnement et ses articles L. 211-1, L.214-1 à L.241-10 et R.214-1 à R.214-56 et notamment son article R.214-8 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'expropriation et notamment les articles R.11-4 à R.11-14 ;

Vu le code civil et notamment son article 640 ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne ;

Vu le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine ;

Vu le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 modifié relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L.372-1-1 et L.372-3 du code des communes ;

Vu la liste des commissaires-enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

Vu la **demande d'autorisation complète et régulière** déposée au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement reçue le **05 juin 2009**, présentée par la Commune de BEDEE, enregistrée sous le n° 35-2009-00211 et relative à l'assainissement des eaux pluviales de la Zone d'Aménagement Concertée du Pont aux Chèvres et à l'imperméabilisation de zones humides dans le cadre de ce projet ;

Vu **les notes complémentaires** rédigées et transmises par la Commune de BEDEE à la D.D.T.M. d'Ille-et-Vilaine en date des **24 février 2010, 07 mai 2010 et 20 septembre 2010** ;

Vu l'enquête publique réglementaire qui s'est déroulée du lundi 15 novembre 2010 au vendredi 17 décembre 2010 inclus ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 20 janvier 2011 et déposés le 31 janvier 2011 ;

Vu l'arrêté préfectoral de prorogation du délai d'instruction en date du 14 avril 2011 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 17 mai 2011;

Vu le projet d'arrêté préfectoral d'autorisation adressé pour observations préalables à la Commune de BEDEE le 19 mai 2011;

Considérant que le Maire de la Commune de BEDEE a émis des observations au projet d'arrêté d'autorisation qui lui a été adressé par courrier du 06 juin 2011 et par courriel du 14 juin 2011;

Considérant que l'opération projetée est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne ;

Considérant que les intérêts mentionnés à l'article L211-1 du Code de l'Environnement sont garantis par les prescriptions de l'arrêté ci-après ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

- ARRETE -

Titre I - OBJET DE L'AUTORISATION

Article 1 - Objet de l'autorisation

A la demande de la **Commune de BEDEE** sont autorisés conformément au Code de l'Environnement, dans les conditions fixées par le présent arrêté et conformément au dossier présenté, les travaux occasionnés par la **création de la Zone d'Aménagement Concertée du Pont aux Chèvres** (dénommée ci-après « **ZAC du Pont aux Chèvres** ») sur la commune de BEDEE.

Conformément au Code de l'Environnement, ce dossier est soumis à la procédure d'Autorisation au titre des rubriques suivantes de la nomenclature :

n° de la rubrique	Intitulé de la rubrique	Justification
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1 - Supérieure ou égale à 20 ha : Autorisation 2 - Supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha : Déclaration	La surface concernée par la gestion des eaux pluviales couvre une superficie de 20.55ha
3.3.1.0.	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1 - Supérieure ou égale à 1 ha : Autorisation 2 - Supérieure à 0.1 ha, mais inférieure à 1 ha : Déclaration	7 080m2 de zones humides impactées par le projet

Article 2 - Descriptif du projet

La Commune de BEDEE a pour projet la création de la ZAC du Pont aux Chèvres sur la commune de BEDEE sur la période 2012-2019.

La commune souhaite, en créant cette ZAC, répondre à une demande de la population en terme de logements et développer le secteur Sud-Est de la zone agglomérée de la commune.
Le projet prévoit la construction de 86 logements collectifs et de 260 logements individuels, soit un total de **346 logements**.

La superficie totale concernée par la ZAC est de **22.3 hectares**.

Le site du projet s'inscrit dans le **sous bassin versant du ruisseau du « Pont aux Chèvres », affluent du Garun**.

Les parcelles concernées par le projet de la ZAC correspondent à des parcelles à vocation agricole. Elles sont actuellement en majorité en culture avec des prairies le long du ruisseau du « Pont aux Chèvres ».

Le site d'étude est bordé :

- ⇒ Au Nord, par la Rue de Rennes (RD n°612)
- ⇒ A l'Ouest par des lotissements
- ⇒ Au Sud par la RD n°68
- ⇒ A l'Est, par le ruisseau du « Pont aux Chèvres ».

Contexte environnemental du périmètre concerné par l'étude :

Les parcelles concernées par le projet de la ZAC correspondent à des parcelles à vocation agricole. Elles sont actuellement en majorité en culture avec des prairies le long du ruisseau du « Pont aux Chèvres ».

Une délimitation précise des zones humides conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 01 octobre 2009 a été réalisé sur la zone d'étude : inventaire floristique et sondages pédologiques à la tarière à main de profondeur 1,20m.

Au sein de la parcelle 112a, correspondant à la pointe Nord-Est de la ZAC, il existe un petit point d'eau entouré de saules. Ce point d'eau avait été réalisé pour l'abreuvement des bêtes de cette parcelle en prairie. En limite immédiate de ce petit plan d'eau, les espèces de milieu humide inventoriées sont les suivantes : Iris, Lycople d'Europe, renoncule flammette, Oenanthe, renouée poivre d'eau.
Au-delà de ce petit plan d'eau se développent des touffes de Joncs agglomérés et de Joncs diffus.

Au sein de la parcelle 118b située le long du ruisseau du « Pont aux Chèvres » les seules espèces de zones humides rencontrées sont les Joncs (touffes peu denses).

En complément de l'inventaire floristique, 11 sondages pédologiques ont été réalisés à la tarière à main afin de délimiter les zones humides. 9 sondages présentent des traits rédoxiques dès la surface. Ces sols correspondent aux classes V du GEPPA et font partis des sols des zones humides.

Au total, 7 800m² de zones humides ont été délimitées au sein du périmètre de la ZAC (1700m² + 6100 m²).

La zone à urbaniser n'est inscrite dans aucune Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique, aucune Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux ni aucune Zone Natura 2000.

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par les périmètres des PPRI du Meu, du Garun, ni de la Vaunoise.

Les aménagements hydrauliques existants sur le périmètre d'étude :

Une ligne de crête partage le site en deux sous bassins versant :

→ Un petit sous bassin versant Ouest d'environ 3 hectares dont la pente est faible : environ 1%. Cette pente dirige les eaux pluviales de ce secteur vers le fossé le long de la rue de « La Cité » à l'Ouest de ce projet. Ce fossé devient un réseau busé en diamètre 300mm juste en aval du site d'étude. Puis les écoulements rejoignent un réseau constitué de deux buses de Ø800mm en parallèle au niveau de la rue du « Chauchix ». Ce réseau busé qui correspond au ruisseau du « Chauchix » connaît actuellement des dysfonctionnements hydrauliques de type mise en charge et saturation du réseau busé.

→ Un grand sous bassin versant Est d'environ 19 hectares dont la pente est relativement faible : environ 2 à 3%. Cette pente dirige les eaux pluviales de ce secteur vers le ruisseau du « Pont aux Chèvres » en limite Est de ce projet, par l'intermédiaire d'un réseau de fossés. Une petite partie des eaux pluviales du sous bassin versant Est transitent par un plan d'eau avant de rejoindre le ruisseau du « Pont aux Chèvres ».

Le ruisseau du « Pont aux Chèvres » prend sa source sur la commune voisine de Pleumeleuc au niveau du lieu dit « l'Auzenais », soit environ 600 mètres au Nord du projet de ZAC. Ce ruisseau rejoint « Le Garun » à 3.5 kilomètres au Sud-Ouest du site d'étude. Il conflue lui-même avec la rivière Le Meu, 3kms plus loin au niveau de la commune de Montfort sur Meu.

Le site d'étude reçoit des apports amont d'eaux pluviales. Ils sont peu nombreux, proviennent de la Pointe Nord du projet et transitent dans le site d'étude par l'intermédiaire de fossés situés en limite de parcelles et de chemins.

La masse d'eau, au titre de la Directive Cadre sur l'Eau, concernée par cette opération est la masse d'eau GARUN FRGR0116 : « Le Garun et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Meu ».

L'atteinte du bon état global de cette masse d'eau est fixée à 2021 avec de gros efforts à porter sur les paramètres macropolluants, morphologie, nitrates et phosphore.

L'aménagement du projet va entraîner une modification de l'imperméabilisation. Le maître d'ouvrage présente donc des mesures compensatoires pour gérer les impacts de ce projet sur les eaux pluviales.

Le projet impacte aussi les zones humides décrites ci-dessus, asséchant 7 080m² de zones humides. Le maître d'ouvrage présente donc des mesures compensatoires à cette suppression de zones humides, dans l'enceinte du périmètre d'études et au niveau d'une réserve foncière de 13 ha sur la commune en rive gauche du ruisseau Le Chauchix.

Les eaux usées de la ZAC du Pont aux Chèvres seront traitées par la station d'épuration communale de BEDEE.

Titre II - PRESCRIPTIONS

Article 3 - Mesures correctrices ou compensatoires

3.1. Gestion quantitative des écoulements sur les surfaces imperméabilisées

L'aménagement du projet va entraîner une modification de l'imperméabilisation avec pour conséquence une augmentation des débits ruisselés pouvant entraîner des phénomènes d'inondation à l'aval et une dégradation de la qualité des eaux pluviales rejetées.

Afin de réguler les rejets d'eaux pluviales issus de la future ZAC, trois ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales sont projetés au sein de la ZAC. Il s'agit de **trois bassins tampons de type « à sec enherbé »**. Ces trois ouvrages sont situés en limite de ZAC, au point bas du secteur Ouest et du secteur Est.

Le coefficient d'imperméabilisation pris en compte après aménagement est de 0,45 (tenant compte de la construction d'habitations individuelles et de logements collectifs).

Les volumes de stockage sont calculés sur la base d'une pluie décennale pour les deux ouvrages de rétention des eaux pluviales du secteur Est de la ZAC.

Concernant le secteur Ouest, les rejets d'eaux pluviales du site d'étude vers le réseau en diamètre 300 mm devront être limités compte tenu des problèmes d'écoulement indiqués précédemment.

Pour pallier ces dysfonctionnements, le projet prévoit que :

- ✧ La surface du site d'étude raccordée au diamètre 300 mm est de 1.15 ha et donc plus petite que la surface actuelle (2 ha) qui s'écoule naturellement vers ce réseau de 300 mm
- ✧ Le débit de fuite retenu en sortie du bassin tampon ouest (3.5 l/s) est inférieur au débit naturel estimé à 27 l/s
- ✧ Le volume du bassin tampon est dimensionné pour une pluie centennale afin de s'affranchir d'une surverse du bassin tampon vers le réseau de diamètre 300 mm.

Tableau reprenant les caractéristiques des bassins tampons :

Secteurs	Surface (ha)	Coefficient de ruissellement	Q de fuite l/s	Temps de retour	Volume à stocker en m³	Ratio	Type d'ouvrage	Cours d'eau récepteur
Secteur Centre et Est	15,94	0,45	48	10 ans	2 967	186m³/ha	Bassin à sec	Ruisseau « Pont aux Chèvres »
Secteur Est Tranche 2	3,46	0,45	10,5	10 ans	593	171m³/ha	Bassin à sec	Ruisseau « Pont aux Chèvres »
Secteur Ouest	1,15	0,45	3,5	100 ans	320	278m³/ha	Bassin à sec	Fossé rue de la cité
Total	20,55 ha		62l/s		3 880 m³	3 l/s/ha		Exutoire final : Le Garun

Le bassin tampon du secteur « Centre et Est » implanté à proximité du ruisseau du Pont aux chèvres (distance de **10 mètres minimum à respecter entre la berge du bassin et la berge du ruisseau**) sera réalisé en déblais-remblais. Les déblais seront d'une profondeur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel. Cette conception permettra de ne pas être en contact direct avec la nappe d'accompagnement du ruisseau.

Afin de garantir une bonne qualité des eaux pluviales, **les bassins tampons « Secteur Centre Est » et « Secteur Est tranche 2 » seront précédés d'un bassin de prétraitement**. Il sera constitué d'un filtre planté de macrophytes, jouant le rôle de dépollution.

Les bassins tampons auront des berges en pente douce, en particulier les bassins des secteurs « Centre et Est » et « Est Tranche 2 ».

Ces bassins tampon seront réalisés avec un fond à pente très faible et la canalisation de vidange sera calée à environ 10 centimètres au dessus du fond de bassin afin de garder une zone en eau en fond de bassin et d'y favoriser l'implantation d'une végétation hygrophile.

Les ouvrages de régulation des bassins tampons auront les caractéristiques suivantes :

- Secteur Centre et Est : le débit de fuite de 48l/s sera assuré par deux orifices superposés de diamètre 100 mm et 140 mm
- Secteur Est tranche 2 : le débit de fuite de 10,5l/s sera assuré par un seul orifice de diamètre 70mm
- Secteur Ouest : le débit de fuite de 3,5l/s sera assuré par un régulateur de débit (débit trop faible pour mettre en place un orifice calibré, risque d'obturation).

Pour les deux ouvrages de rétention du secteur Est, les volumes d'eau supplémentaires engendrés par un événement d'intensité supérieure à une pluie décennale seront évacués gravitairement vers le ruisseau du « Pont aux Chèvres » par surverse :

- Ouvrage Ouest : dimensionné pour une pluie centennale donc pas de surverse de prévu
- Ouvrage Centre et Est : largeur de la surverse 10m.
- Ouvrage Est tranche 2 : largeur de la surverse 5m.

Les bassins tampons seront équipés d'un ouvrage de régulation de débits qui comprendra :

- Une décantation d'au moins 0.30 mètres
- Un caillebotis de récupération des flottants verrouillé
- Une cloison siphonide
- Une vanne facilement accessible et manœuvrable.

Récupération et réutilisation des eaux pluviales :

Les futurs propriétaires seront accompagnés pour la mise en place de cuves de récupération des eaux pluviales sur leur terrain privé, pour leur usage personnel avec :

- Sensibilisation à la récupération des eaux pluviales au moment de l'achat du terrain
- Aide à l'achat des cuves individuelles.

3.2. Impacts du projet sur les zones humides et mesures compensatoires présentées

Une surface de 7 800m² de zones humides est présente au sein du périmètre d'études. Leurs localisations et leurs caractéristiques sont décrites dans l'article 2 du présent arrêté.

Une surface de 7 080m² de zones humides est impactée par le projet.

Pour compenser l'impact du projet sur ces zones humides, le maître d'ouvrage créera les zones humides suivantes, dans l'enceinte du périmètre d'étude :

- ➔ **Une première mare** sera située en limite Ouest de la ZAC à proximité de la rue de la cité et aura une surface de **215m²**. Elle sera alimentée par les eaux de la mare existante en amont (au niveau du lieu dit « La Métairie Neuve »), via le fossé le long de la rue. Ce fossé sera donc détourné pour alimenter la future mare. Le trop plein de cette mare sera également le fossé existant le long de la rue de la Cité.
- ➔ **Deux mares supplémentaires** seront créées en limite Est de la ZAC le long du ruisseau du « Pont aux Chèvres ». Celle à la pointe Nord-Est de la ZAC (à proximité du plan d'eau) aura une **surface d'environ 370 m²**. La seconde (plus au Sud) aura une **surface d'environ 270 m²**. Ces deux mares seront plus profondes que le fond du ruisseau. Cette conception permettra à ces deux mares d'être alimentées par la nappe d'accompagnement du ruisseau.
- ➔ **Création de 2 115 m² de zones humides le long du ruisseau du Pont aux Chèvres**, en partie Sud-Est du site d'étude (zone de bas fond avec des potentialités intéressantes au niveau de la fonctionnalité de cette future zone humide).

→ **Création de 400 m² de zones humides à proximité immédiate des 720 m² de zones humides conservées et délimitées au Nord-Est de la ZAC.** Ces 400 m² se situent aussi à proximité immédiate d'un plan d'eau privé alimenté par source.

Il convient de noter que les pentes des mares seront aussi créées avec des paliers à 30, 60 et 80cm par rapport au niveau permanent afin de favoriser la colonisation de ces mares par les batraciens.

La compensation devra donc être à hauteur, sur le périmètre du site d'étude, de 3 370 m² de zones humides créées et valorisées.

La protection et la valorisation de ces futures zones de compensation devront être favorisées par à la fois l'implantation d'une diversité végétale (création de petites dépressions pour diversifier le degré hydrométrique) et aussi la colonisation pérenne.

Le maître d'ouvrage inscrira ces nouvelles zones humides au POS de la commune et devra assurer un suivi scientifique annuel de ces zones humides créées ou restaurées pour s'assurer qu'elles remplissent effectivement les objectifs pour lesquels elles auront été créées.

Trois ans après leur création, la Commune de BEDEE devra transmettre au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (Unité Police des Eaux Continentales), un bilan de fonctionnement des nouvelles zones humides (fonctionnement hydraulique, diversité du milieu, inventaire faunistique et floristique et toute autre information qui permettra de s'assurer que ces zones remplissent les objectifs pour lesquels elles auront été créées). Le rapport devra être réalisé par un organisme compétent.

Si ce rapport révélait une non efficacité de certains secteurs restaurés ou créés, le maître d'ouvrage devra présenter à l'Unité Police des Eaux Continentales, de nouvelles mesures compensatoires à hauteur de celles précisées ci-dessus.

Enfin, dans le cadre d'une seconde mesure compensatoire, la commune s'engage à inscrire, au POS de la commune, un emplacement réservé couvrant une emprise de 13 ha en rive gauche du ruisseau du Chauchix (qui est situé sur le même bassin versant que le ruisseau du Pont aux Chèvres), afin de permettre une meilleure gestion des zones humides et notamment des zones de bas-fond sur ces 13 ha. **La commune devra délimiter précisément les zones humides présentes au sein de ces 13 hectares**, conformément à l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et à la circulaire du 18 janvier 2010 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. **Un bilan de fonctionnalité de ces zones humides devra aussi être réalisé à l'état initial par un organisme compétent.**

Trois ans après la date de notification du présent arrêté, la Commune de BEDEE, devra transmettre au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (Unité Police des Eaux Continentales), un bilan des actions réalisées sur cet emplacement réservé en terme de protection, restauration et valorisation de zones humides. Suite à ces actions, **un nouveau bilan de fonctionnalité** des zones humides présentes au sein de ces 13ha, devra être réalisé et comparé au bilan de fonctionnalité initial. Ce bilan devra aussi être transmis au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (Unité Police des Eaux Continentales).

3.3.- Gestion des eaux usées

La capacité de la station d'épuration ne permettant pas de recevoir la totalité des effluents de la ZAC objet du présent arrêté, la Commune de BEDEE devra engager l'extension de la station d'épuration (phase travaux) dans un délai de trois ans à compter de la notification du présent arrêté d'autorisation Loi sur l'Eau.

3.4. – Dispositions générales

D'une façon générale, l'aménagement devra être conforme à celui prévu dans le projet. Les équipements annexes pourront être renforcés mais ne pourront en aucun cas être supprimés ni allégés. Il en est de même de toutes préconisations contenues dans le dossier et dans les compléments apportés.

La Commune de BEDEE est tenue d'informer des présentes dispositions les entreprises et services chargés de la réalisation des travaux et de la gestion ultérieure des ouvrages.

3.5. – Dispositions à respecter pendant les travaux

Tous les déchets produits sur le chantier seront stockés dans des bennes et évacués par des sociétés spécialisées conformément à la réglementation en vigueur.

Aucun entretien de véhicule ou d'engin de travaux publics ne devra être réalisé sur le chantier en dehors d'une aire aménagée à cet effet et qui devra être située le plus loin possible des cours d'eau.

Aucun stockage ou brûlage de produits dangereux ne pourra être fait.

Les bassins de rétention devront être réalisés au démarrage des travaux. Des dispositifs provisoires de type filtre en bottes de paille ou géotextile seront mis en place afin d'éviter tout départ de sédiments vers le milieu naturel en période pluvieuse pendant la phase travaux.

Aucun remblai ni dépôt, même temporaire, ne doit être effectué en zone humide ou inondable sauf ceux expressément autorisés par le présent arrêté.

La circulation des engins de chantier, dans le lit des cours d'eau et en particulier dans le lit du ruisseau du Pont aux Chèvres, est strictement interdite.

L'installation de chantier devra se faire hors zone sensible, notamment en dehors des zones humides délimitées au sein du périmètre d'études et conservées ou restaurées dans le cadre de ce projet.

Article 4 - Exploitation des ouvrages

Le maître d'ouvrage est responsable des installations, il doit veiller à leur fonctionnement et à leur entretien, il peut déléguer cette mission à un exploitant dûment mandaté par lui à cet effet.

Les ouvrages seront régulièrement entretenus de manière à garantir le bon fonctionnement des dispositifs d'évacuation, de traitement, de régulation et d'obturation.

L'entretien et la vidange des ouvrages siphoniques seront réalisés régulièrement et fréquemment par une entreprise spécialisée. Les hydrocarbures contenus dans le séparateur à hydrocarbures devront être régulièrement récupérés et traités par une entreprise spécialisée.

Le curage des boues des bassins ainsi que leur élimination devront respecter la réglementation en vigueur que ce soit au titre du code de l'environnement ou au titre du règlement sanitaire départemental.

Les ouvrages de rétention devront être entretenus régulièrement par une tonte et un faucardage si nécessaire (avec évacuation des déchets).

L'utilisation de produits phytosanitaires est strictement interdite pour l'entretien de ces ouvrages.

De manière générale, l'entretien des ouvrages consistera aussi en une visite d'inspection des ouvrages après tout événement pluvieux important et deux fois par an. Par ailleurs, un cahier d'entretien sera tenu à jour par le pétitionnaire mentionnant le programme des opérations d'entretien réalisées et à réaliser ainsi que les observations formulées, les quantités et la destination des produits évacués. Ce carnet d'entretien devra pouvoir être présenté à toute demande de l'unité police des eaux continentales.

Zones humides au sein du périmètre d'études :

Dans l'objectif de conserver tout l'intérêt de ce milieu et d'éviter sa fermeture, un entretien annuel sera programmé en fin d'été (période sèche permettant l'intervention d'engins).
Il comprendra une fauche avec exportation obligatoire.

Titre III - DISPOSITIONS GENERALES

Article 5 - Durée de l'autorisation

La présente autorisation sera périmée au bout de dix ans, à partir de la date de notification du présent arrêté, s'il n'en a pas été fait usage avant expiration de ce délai.

Article 6 - Exécution des travaux

La Commune de BEDEE devra prévenir au moins 15 jours à l'avance le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer d'Ille et Vilaine (Unité Police des Eaux Continentales) de l'époque à laquelle ces travaux seront commencés. Il devra bien entendu obtenir toutes les autorisations nécessaires.

La Commune de BEDEE devra s'assurer que les ouvrages de gestion des eaux pluviales et les travaux de création des zones humides sont conformes aux dispositions du dossier d'autorisation.

Elle devra également informer le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer d'Ille et Vilaine, de l'achèvement des travaux et transmettre au service chargé de la police de l'eau, **le plan de récolement des travaux.**

Article 7 - Entretien des ouvrages

La Commune de BEDEE doit constamment entretenir en bon état les installations qui doivent toujours être conformes aux conditions de l'autorisation.

La Commune de BEDEE devra s'assurer que les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont en permanence, conformes aux dispositions du dossier d'autorisation et maintenus en bon état de fonctionnement.

Lorsque des travaux de réfection seront nécessaires, l'intéressée avisera au moins quinze jours à l'avance le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer d'Ille et Vilaine (Unité Police des Eaux Continentales).

Article 8 - Réserve des droits des tiers

Le droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 9 – Conformité au dossier et modifications

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation doit être porté, **avant sa réalisation** à la connaissance du préfet, conformément aux dispositions de l'article R. 214-18 du code de l'environnement.

Article 10 – Caractère de l'autorisation

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'état exerçant ses pouvoirs de police.

Faute pour le permissionnaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et, prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement de la sécurité et de la santé publique, sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives aux contraventions au code de l'environnement.

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux mesures prescrites, le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par cette présente autorisation, sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

Article 11 – Déclaration des accidents ou incidents

Le permissionnaire est tenu de déclarer, dès qu'il en a connaissance, au préfet les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation, qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le préfet, le maître d'ouvrage devra prendre ou faire prendre les dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

Article 12 – Remise en état des lieux

Si à l'échéance de la présente autorisation, le pétitionnaire décide de ne pas en demander le renouvellement, le préfet peut faire établir un projet de remise en état des lieux total ou partiel accompagné des éléments de nature à justifier celui-ci.

Article 13 - Contrôle des installations

Les agents des services de l'Etat, notamment ceux chargés d'une mission de contrôle au titre de la police de l'eau, devront avoir constamment libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés par la présente autorisation, dans les conditions fixées par le code de l'environnement. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

Le maître d'ouvrage supportera les frais de toute modification de ses installations nécessitée par le respect de la qualité du milieu récepteur et qui pourra lui être demandée.

En cas de non-respect des présentes prescriptions, l'administration prendra les mesures nécessaires pour faire disparaître, au frais du demandeur, toute cause de dommage provenant de son fait, ceci sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives aux infractions à la législation sur l'eau.

Article 14 – Autres réglementations

La présente autorisation ne dispense en aucun cas le permissionnaire de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Article 15 - Informations des tiers, délais et voies de recours

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille et Vilaine et affiché en mairie de la commune concernée pendant au moins un mois. Un avis sera inséré aux frais du maître d'ouvrage dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

La présente autorisation est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent à compter de sa publication au recueil des actes administratifs par le pétitionnaire dans un délai de deux mois suivant sa notification et par les tiers dans un délai d'un an suivant sa notification dans les conditions de l'article L. 514-6 du code de l'environnement.

Dans le même délai de deux mois, le pétitionnaire peut présenter un recours gracieux. Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois sur la demande de recours gracieux emporte décision implicite de rejet de cette demande conformément à l'article R. 421-2 du code de justice administrative.

Les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente, peuvent déférer la présente décision dans un délai d'un an à compter de la publication ou de l'affichage dudit acte. Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage de la présente décision, le délai de recours continue à courir jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après cette mise en service.

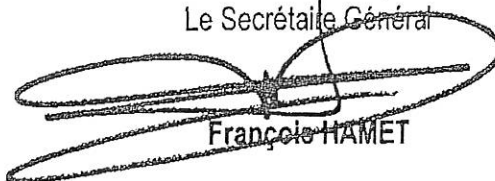
Les tiers qui n'ont acquis ou pris à bail des immeubles ou n'ont élevé des constructions dans le voisinage d'un ouvrage que postérieurement à l'affichage ou à la publication de l'arrêté autorisant l'ouverture de cette installation ou atténuant les prescriptions primitives, ne sont pas recevables à déférer ledit arrêté à la juridiction administrative.

Article 16 - Exécution

Le secrétaire général de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, le maire de la commune de BEDEE, le Chef du service départemental de l'Office National des Eaux et Milieux Aquatiques d'Ille et Vilaine, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine, le Commandant du groupement de gendarmerie d'Ille-et-Vilaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, et dont une copie sera tenue à la disposition du public dans la mairie concernée.

Fait à Rennes, le **29 JUIN 2011**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général



FRANÇOIS HAMET

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Rapport de présentation - Annexe 2

Loi Barnier

- Révision : accord pour approbation le 4 décembre 2017 par le Conseil Municipal, et approbation le 14 décembre 2017 par le Conseil Communautaire

AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02.99.26.15.95
contact@ameter.fr



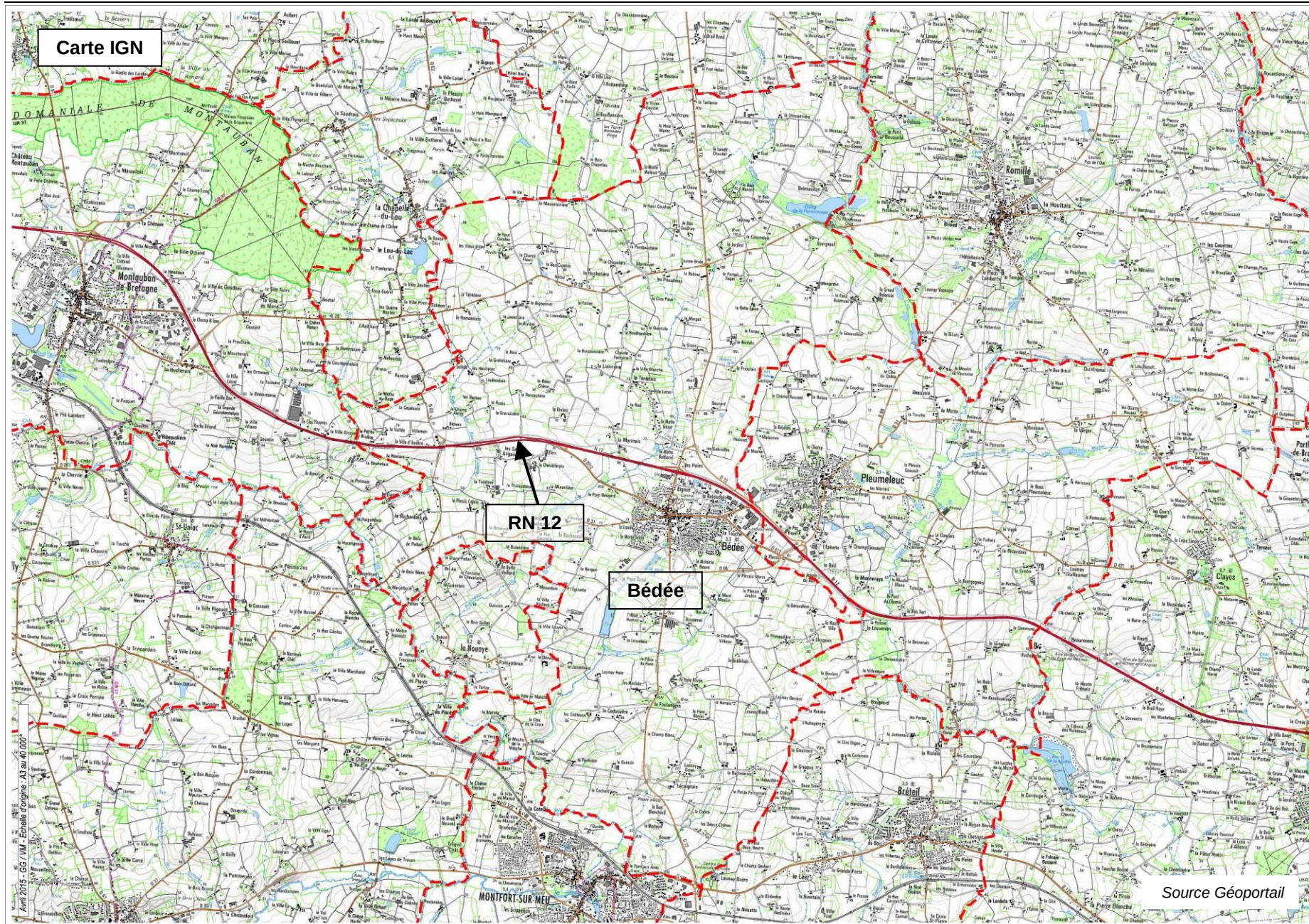
ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>



SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	3
DIAGNOSTIC	8
<i>Présentation de la RN 12</i>	9
<i>Le volet règlementaire : POS et Servitudes d'Utilités Publiques</i>	19
<i>Les sites archéologiques</i>	26
<i>Composantes paysagères</i>	28
<i>Risques, nuisances et sécurité</i>	31
<i>Approche par secteur</i>	37
PROJET ET TRADUCTION DANS LE PLU	49
<i>Choix des secteurs nécessitant une dérogation à la Loi Barnier</i>	50
<i>Secteur 1 – Echangeur du Rouillen</i>	53
<i>Secteur 2 – Lézébel Est</i>	60
<i>Secteur 5 – Lenhesq/ Croas-Spern</i>	69
<i>Secteur 7 – Park-al-Lan</i>	73



Préambule

Le Conseil Municipal de Bédée a décidé la mise en révision du Plan d'Occupation du Sol (POS) et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 15/12/2014. Dans le cadre des études relatives à l'élaboration du PLU, la Commune a défini des secteurs de développement en cohérence avec les tissus urbains environnants et le réseau de desserte existant ou à venir.

L'application de la **loi Barnier** relative au renforcement de la protection de l'environnement impose une marge de recul inconstructible hors agglomération de 100 mètres par rapport à l'axe de la route nationale (RN) n°12. Il s'agit d'une voie reliant Rennes à Saint-Brieuc qui traverse d'est en ouest la commune de Bédée. Cette voie franchie l'entité urbaine de Bédée/Pleumeleuc. Le long de la nationale se sont développées des zones d'activités.

Signalons que le **POS** intègre une dérogation à la Loi Barnier ramenant la marge de recul sud au niveau de l'agglomération à 50 mètres. La traduction règlementaire figurant au POS concerne aussi bien les zones d'activités à urbaniser (dérogation à la loi Barnier) que celles déjà urbanisées (hors loi Barnier), assurant ainsi une cohérence d'ensemble.

Dans le cadre de l'**élaboration du PLU**, les élus projettent d'étendre la ville vers l'ouest afin de rééquilibrer la place du centre-ville au sein de l'agglomération. Le long de la nationale, le secteur du Bignon occupé par l'entreprise Loste (anciennement le « Grand Saloir ») est concerné par cette extension. Pour afficher une cohérence urbaine avec les constructions existantes le long de la nationale respectant un recul de 50 mètres, l'extension de la zone d'activités du Bignon le long de la nationale nécessite une dérogation à la loi Barnier pour ramener la marge de recul à 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12. C'est l'objet du présent document.

Le présent dossier de dérogations à la Loi Barnier s'inscrit dans la continuité de la dérogation à la Loi Barnier figurant au POS, en prolongeant la diminution de la marge de recul de 50 mètres vers l'ouest, et en adaptant la traduction règlementaire de la dérogation à la loi Barnier du POS au contexte du PLU.

Le principe d'une règle unique pour les zones d'activités urbaines ou à urbaniser situées le long de la nationale est maintenu.

La traduction dans le PLU de la dérogation à la loi Barnier portera sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que sur le volet règlementaire (Plan de zonage et Règlement) en repartant des règles figurant dans le POS, et en les adaptant au nouveau projet communal.

Localisation du secteur visé par la présente dérogation à la loi Barnier.



Source Géoportail

Article 52 de la Loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier »

Extraits du code de l'urbanisme :

Article L. 111-6

« **En dehors des espaces urbanisés** des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Article L. 111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Article L. 111-8

« **Le plan local d'urbanisme**, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes** de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

En dehors des espaces urbanisés, les zones sont soumises à un recul de **100 mètres par rapport à l'axe de la RN 12**, voie classée en autoroute.

Sous réserve d'un projet d'aménagement motivé, ces marges de recul pourront être diminuées.

DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC

La première partie de ce chapitre a pour objet de resituer dans un contexte global le site d'étude à partir d'une analyse portant sur l'ensemble du territoire communal. On trouvera une analyse complémentaire à l'échelle du secteur à la fin de ce chapitre.

Présentation de la RN 12

Panoramiques depuis la nationale :

Ci-dessous figurent une série de photos montrant les vues depuis la RN 12 de façon à apprécier l'impact du projet de dérogation à la Loi Barnier dans un contexte global.

Photos depuis la RN 12, de l'Ouest vers l'Est

Source : Google Maps



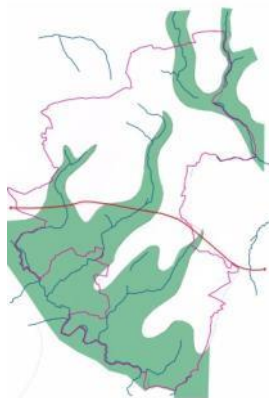
Photos depuis la RN 12, de l'Est vers l'Ouest

Source : Google Maps



Les grandes composantes paysagères – Extraits du rapport de présentation du PLU :

Bédée présente un paysage de bocage façonné par l'agriculture. Il est composé de vastes espaces cultivés et de pâtures. Il présente deux grandes entités, les vallées et le plateau cultivé, auxquelles se superposent la RN 12 et les secteurs urbanisés.



Les vallées



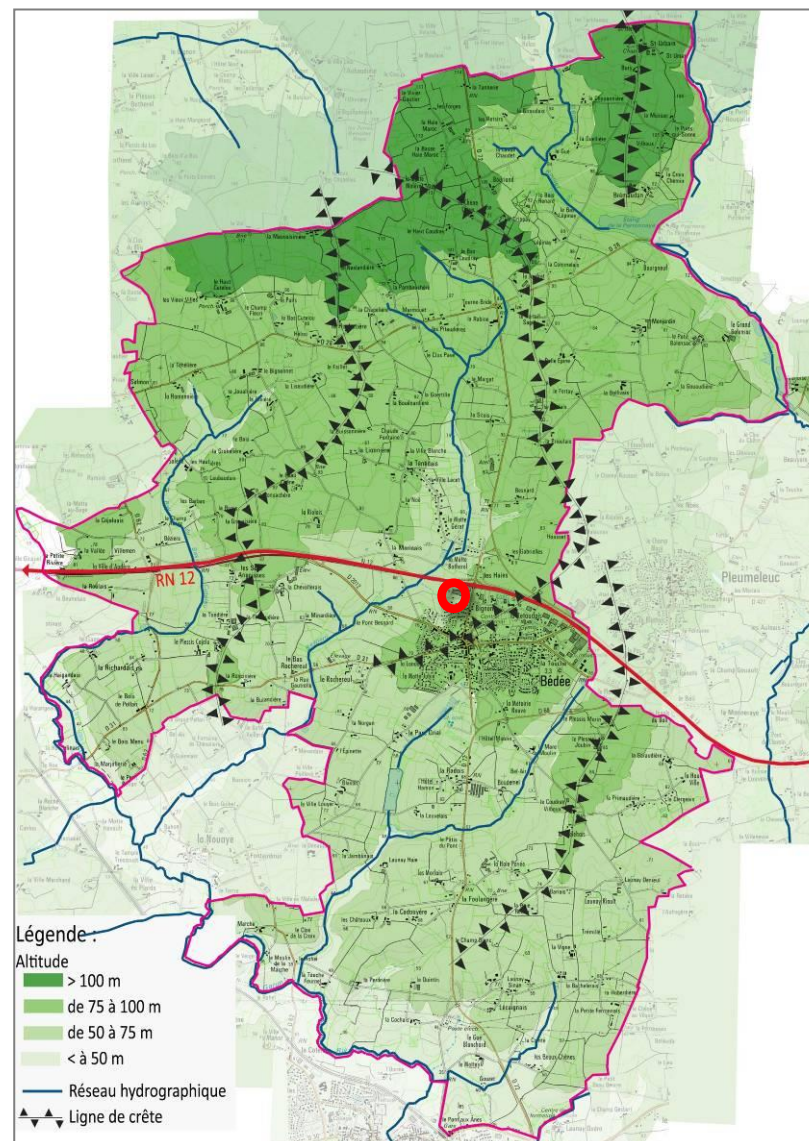
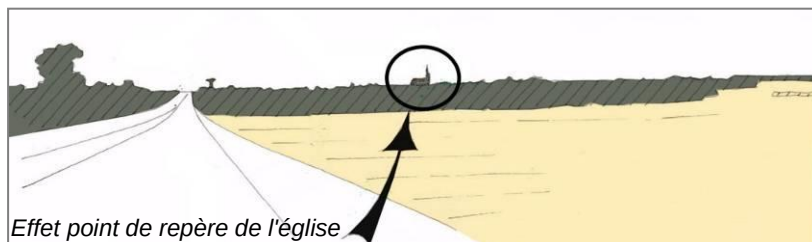
Le plateau cultivé

Bédée est une des nombreuses communes bretonnes traversée par la RN 12. Le long de cette voie, les communes se succèdent sans que l'on puisse les identifier.

En direction de Brest, Bédée nous offre le visage de tant d'autres communes traversées par la RN 12, celle peu valorisante d'une zone d'activités.

Par contre, en direction de Rennes, le regard des automobilistes découvre la silhouette urbaine d'où émerge l'église. Elle joue l'effet de point de repère et permet d'identifier la Commune.

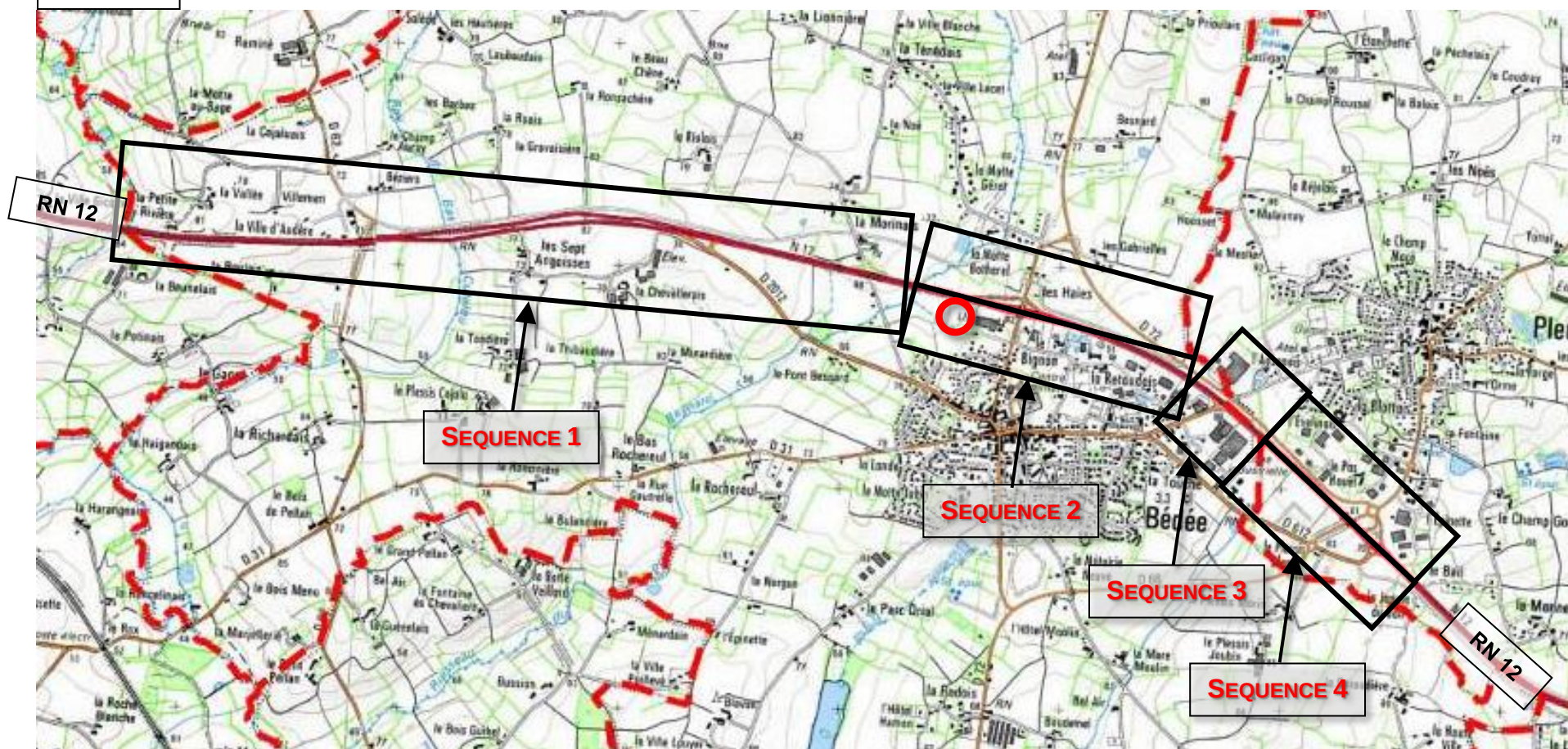
Vue sur la ville de Bédée depuis la RN 12 en direction de Rennes



Perception de la nationale par séquences :

La RN 12 traverse des secteurs différents constituant autant de séquences paysagères distinctes.

Carte IGN



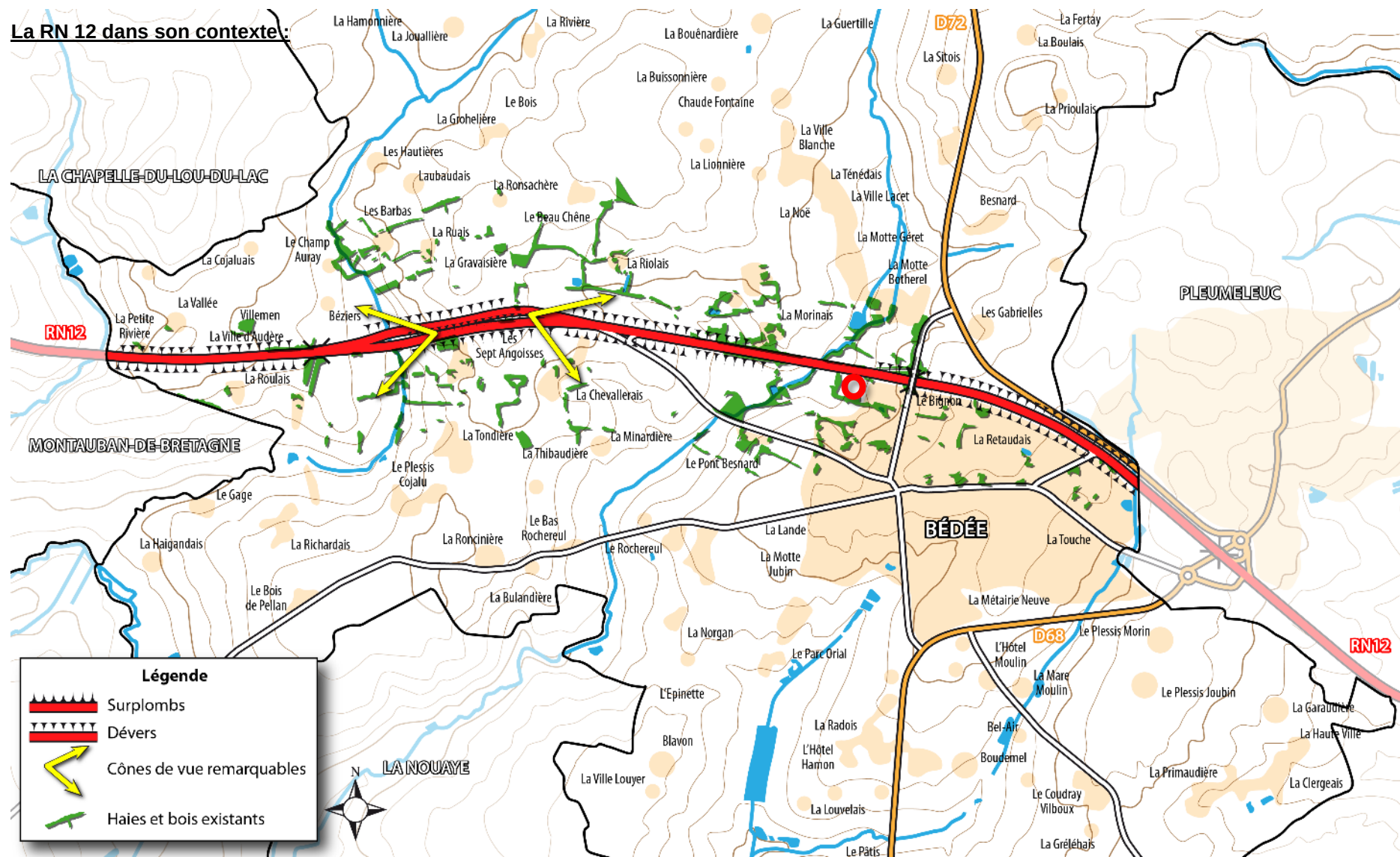
Séquence 1 : Espace agro-naturel

Séquence 2 : Zone d'activités au sud, espace agro-naturel avec habitat linéaire au nord

Séquence 3 : Zone d'activités au sud comme au nord

Séquence 4 : Zone d'activités au nord, échangeur et espace agro-naturel au sud

La RN 12 dans son contexte:



Le volet règlementaire : POS et Servitudes d'Utilités Publiques

Le POS et la Loi Barnier

La Loi Barnier dans le Plan d'Occupation des Sols intègre les modifications apportées par un dossier de dérogation à la Loi Barnier (dossier qui n'a pu être retrouvé).

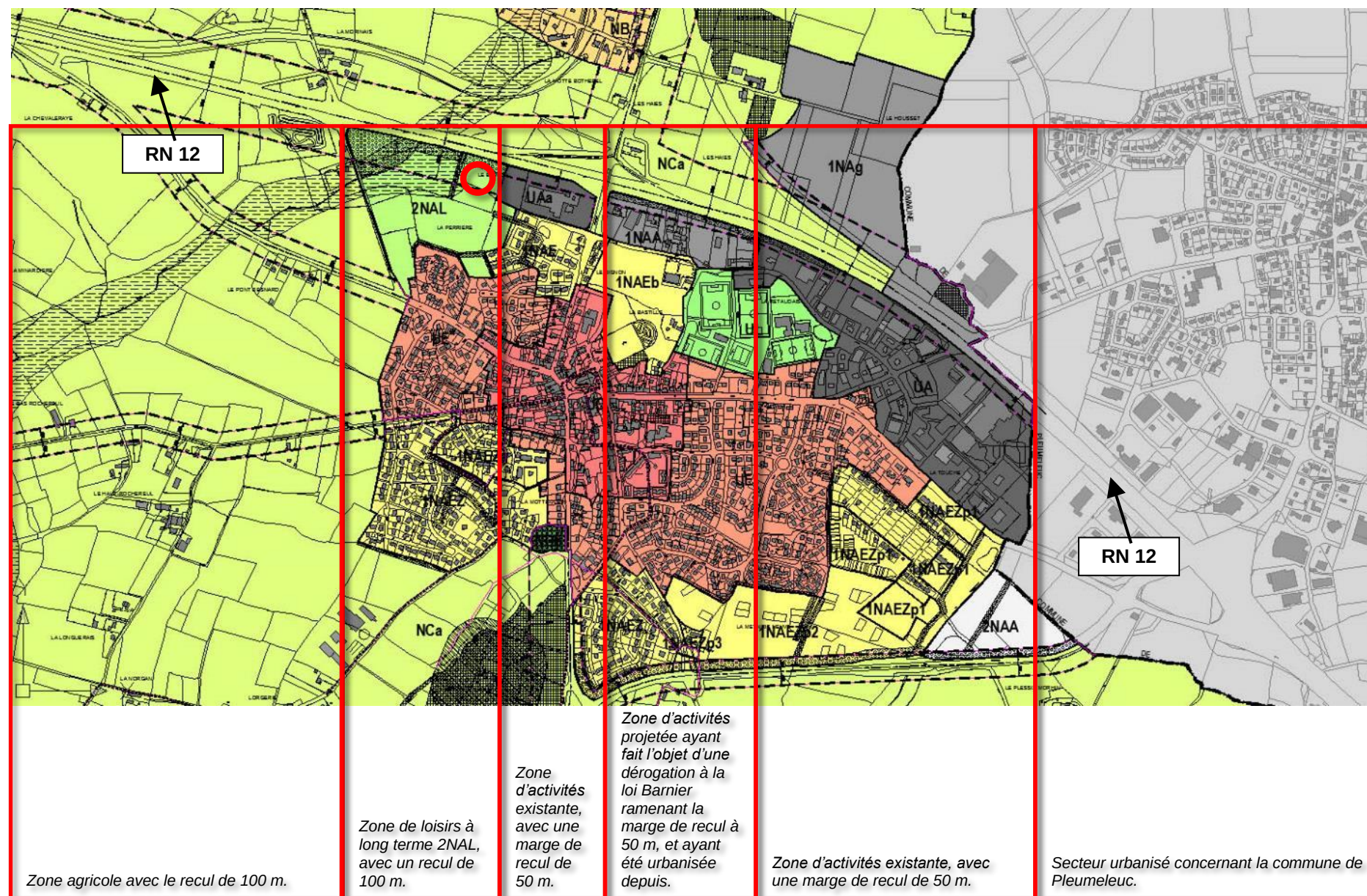
Elle se traduit par une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12 dans la zone d'activités à urbaniser de la Retaudais classée en **1NAA**. Par définition, la Loi Barnier ne s'applique pas dans les zones agglomérées. Mais pour assurer une cohérence urbaine, ce recul de 50 mètres se retrouve sur les zones d'activités urbaines **UA** situées le long de la nationale.

De la même façon, les règles écrites figurant au POS pour les parcelles bordant la nationale sont identiques pour les zones **UA** et **1NAA**.

Voici synthétisé les règles du POS spécifiques aux parcelles bordant la nationale et situées en zones **UA** et **1NAA** :

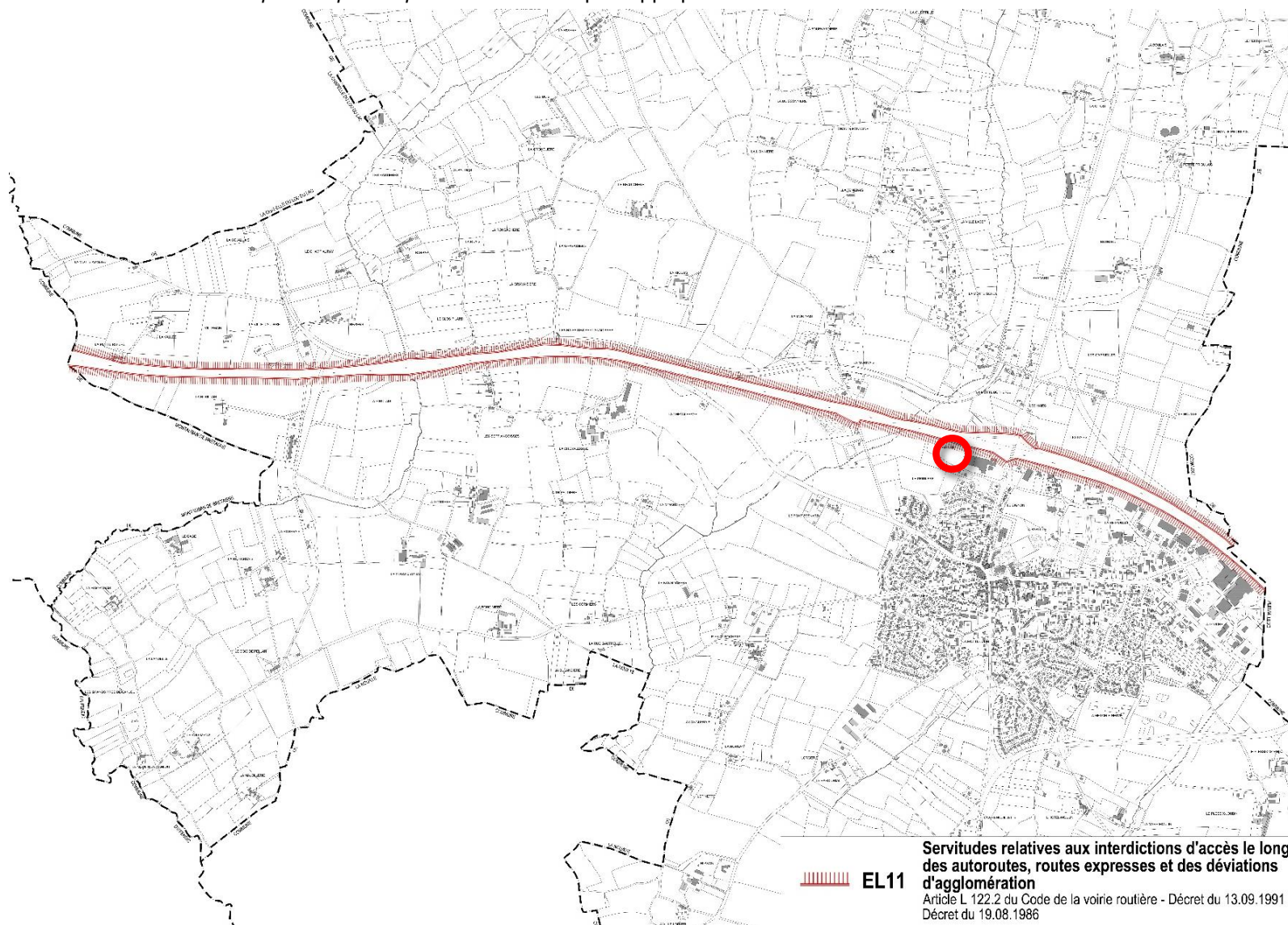
- Aucun accès individuel n'est autorisé sur la RN 12.
- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12.
- La hauteur des constructions ne dépassera pas 12 mètres.
- Un choix de couleurs claires pour les constructions.
- Un type de clôture.
- La limitation de l'emprise des aires de stationnement.
- L'implantation d'une bande plantée de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- Un encadrement des aires de stockage de matériaux ou de déchets.

Extrait du Plan de zonage du POS :



Plan de servitudes du PLU

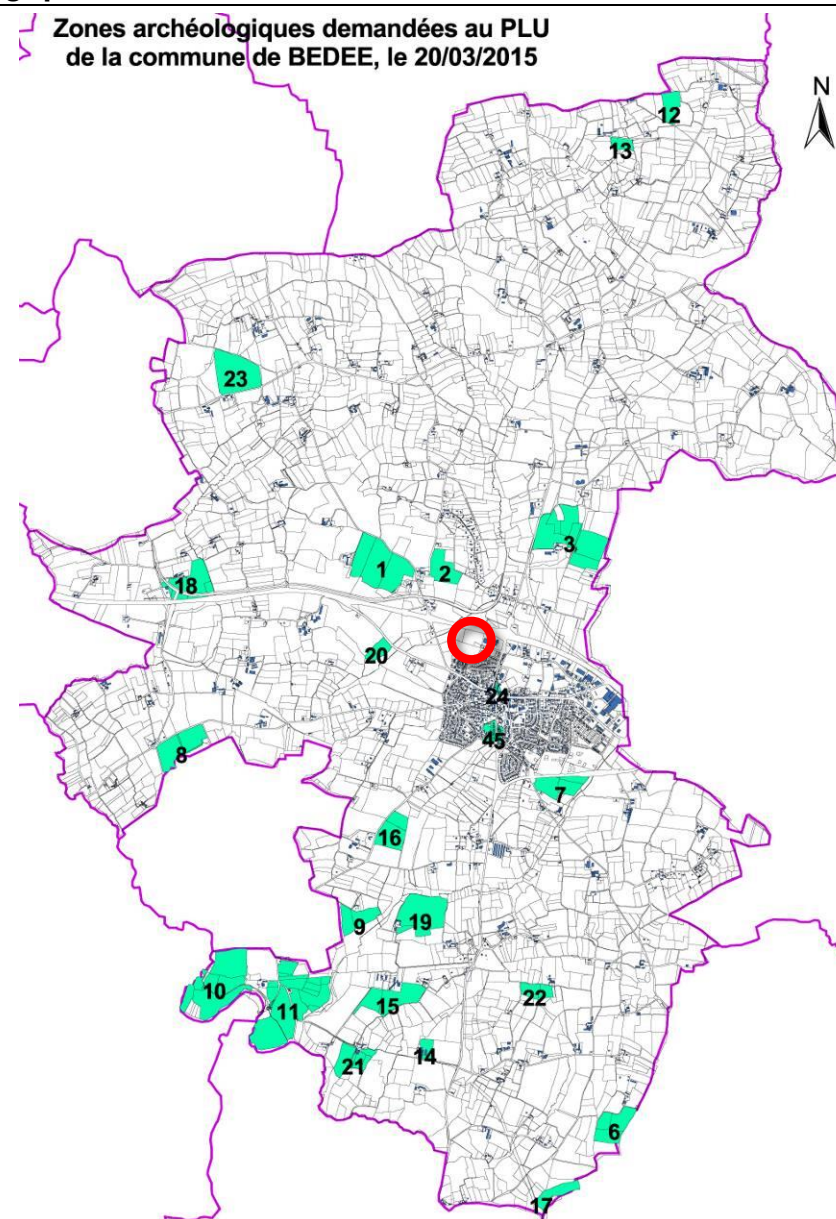
Le secteur d'étude est directement concerné par la « *servitude relative aux interdictions d'accès le long des autoroutes, routes expresses et des déviations d'agglomération d'émission et de réception exploités par l'Etat* » EL 11 qui s'applique à la RN 12.



Les sites archéologiques

Recensement des sites archéologiques

Aucun site archéologique n'est identifié sur le secteur du Bignon par le service régional de l'archéologie.



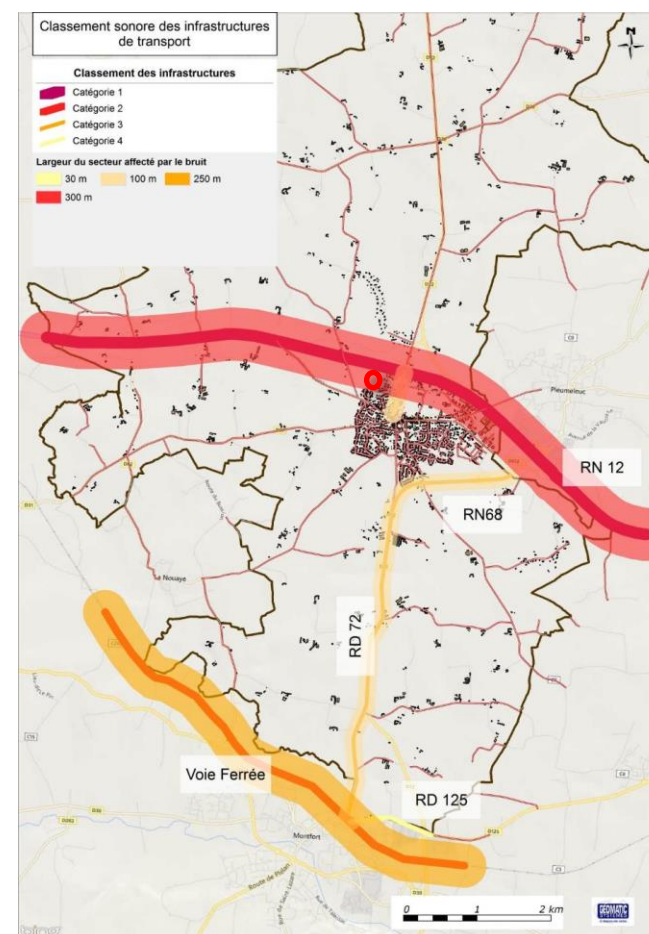
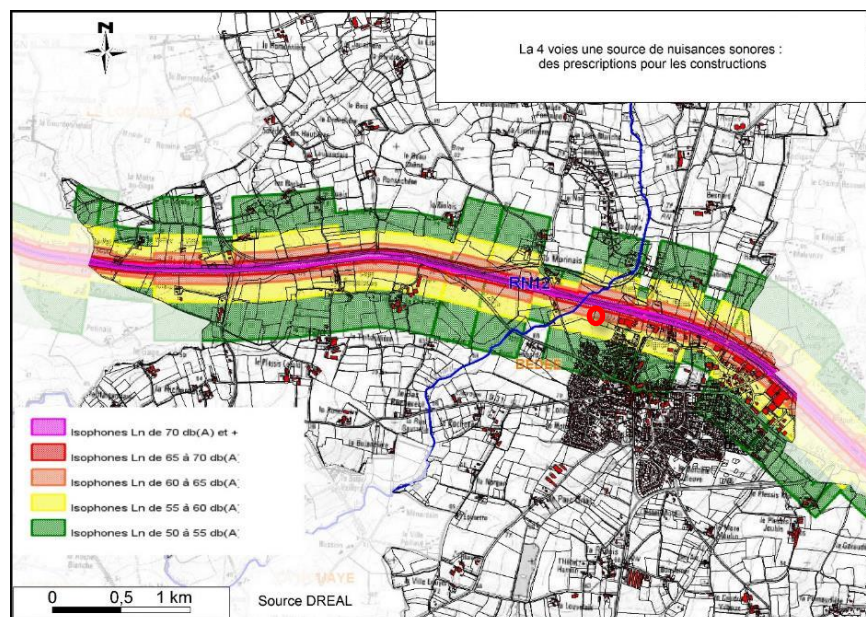
Risques, nuisances et sécurité

Dans ce chapitre, il s'agit d'avoir une approche transversale des risques, nuisances et problèmes de sécurité qui peuvent exister autour du site, à partir d'une approche générale.

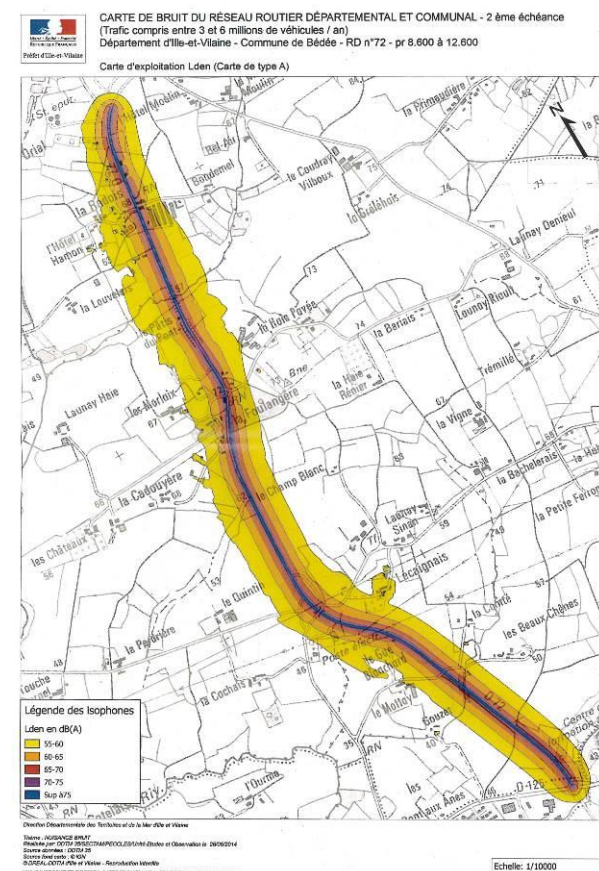
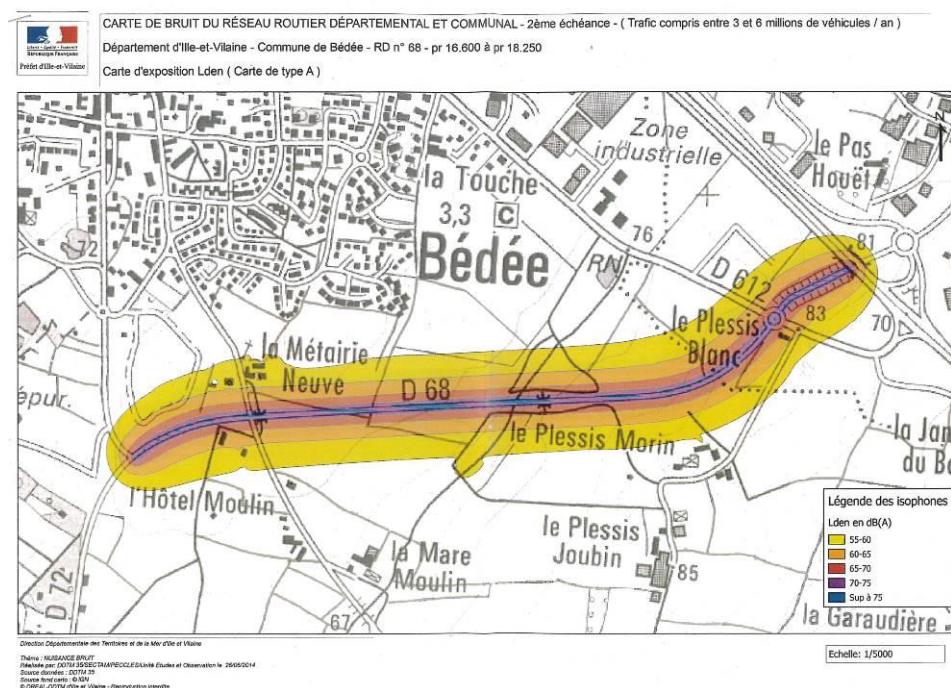
Lutte contre le bruit :

Les principales nuisances sonores sont générées par les voies de circulation, en particulier la RN 12 (cf. cartes ci-dessous). Selon le diagnostic réalisé dans le cadre du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement d'Ille-et-Vilaine une douzaine d'habitations étaient soumises à des dépassements des valeurs limites de jour Lden 68 dB(A) et/ou de nuit Lden 62 dB(A).

Par ailleurs, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre d'Ille-et-Vilaine a fait l'objet d'un arrêté préfectoral daté du 17 novembre 2000. La RN 12 est classée en **catégorie 1**, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300 m (cf. carte ci-contre).



L'arrêté du 23 septembre 2014 concernant les « *cartes de bruit des réseaux routiers nationaux (RN 137 « traversé de Saint-Malo »), départementaux et communaux dont le trafic annuel est compris entre 3 et 6 millions de véhicules dans l'Ille-et-Vilaine* », identifie les RD 68 et 72 sur la commune de Bédée (voir cartes ci-contre).

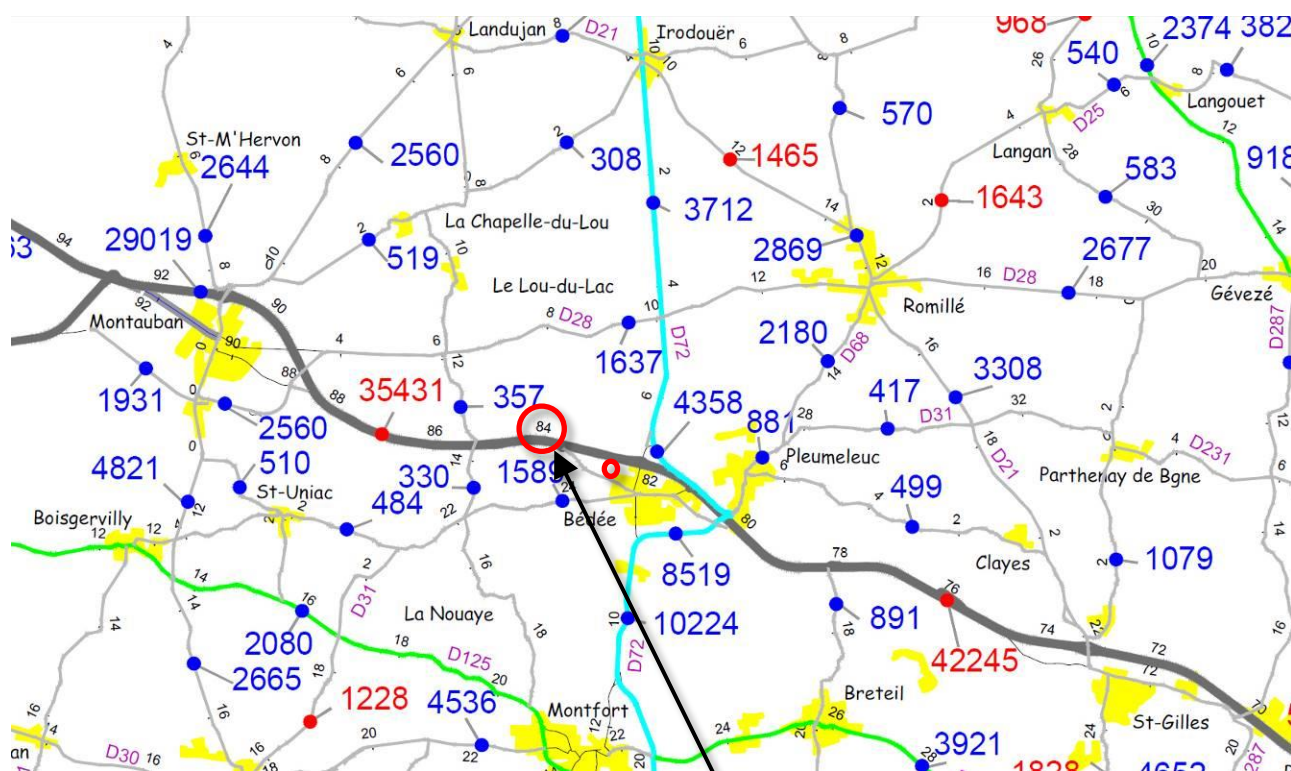


Le secteur du Bignon :

- est classé en catégorie 1 par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- figure dans la partie isophones Ln de 60 à 65 db(A) et partiellement dans la partie isophones Ln de 65 à 70 db(A) selon le diagnostic réalisé dans le cadre du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement,
- et n'est pas concerné par les cartes de bruit des réseaux routiers nationaux (RN 137 « traversé de Saint-Malo »), départementaux et communaux dont le trafic annuel est compris entre 3 et 6 millions de véhicules.

Les données de comptage routier :

Les données de comptage routier indiquent des disparités d'utilisation des voies locales :



Source Conseil Général 35 – comptages 2013

Zone accidentogène

TRAFIC MOYEN JOURNALIER EN 2013 :

3108 Trafic compté en 2013

3108 Trafic estimé

Réseau national

Réseau départemental :

Catégorie A

Catégorie B

Catégorie C

Catégorie D

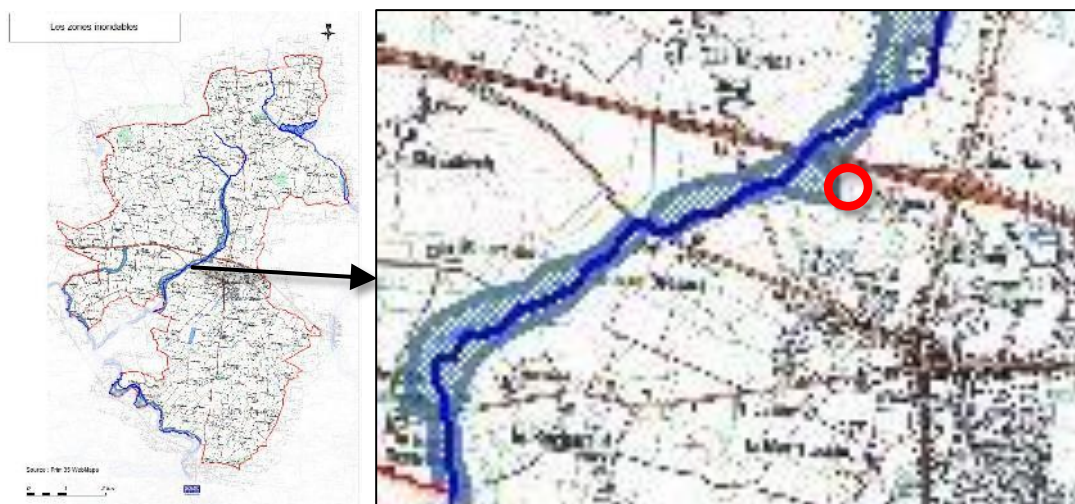
Par ailleurs, selon les données de la station de comptage permanente située à Bédée, le trafic moyen journalier annuel sur la nationale est passé de 34 374 véhicules en 2010 à 35 454 véhicules en 2013. La part de poids lourds était de 13,6% sur ce tronçon en 2013.

Notons la présence d'une zone accidentogène au PR 84+100 sens droit sur laquelle est implanté un radar.

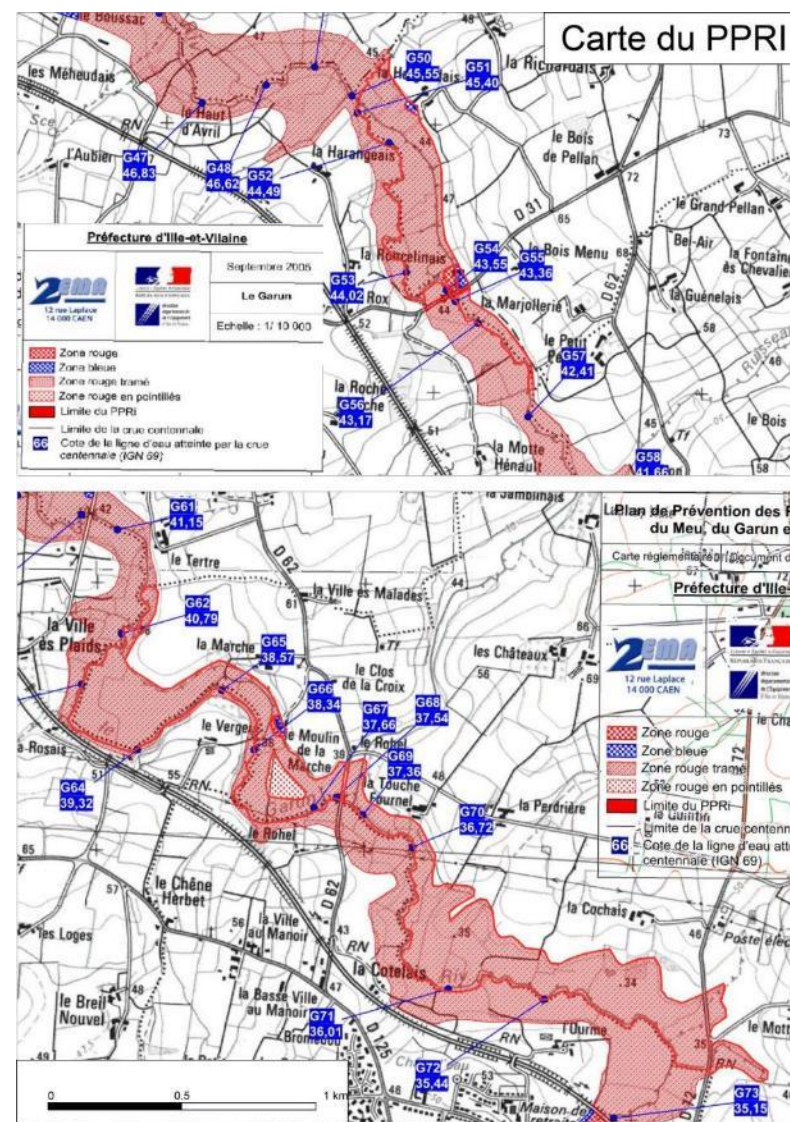
Le risque d'inondation :

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Meu et du Garun concerne la partie sud du territoire de Bédée et n'affecte pas le secteur du Bignon.

Il existe également un repérage de secteurs pouvant être concernés par le risque d'inondation, dont un autour du ruisseau du Pont-Besnard, touchant légèrement le secteur du Bignon.



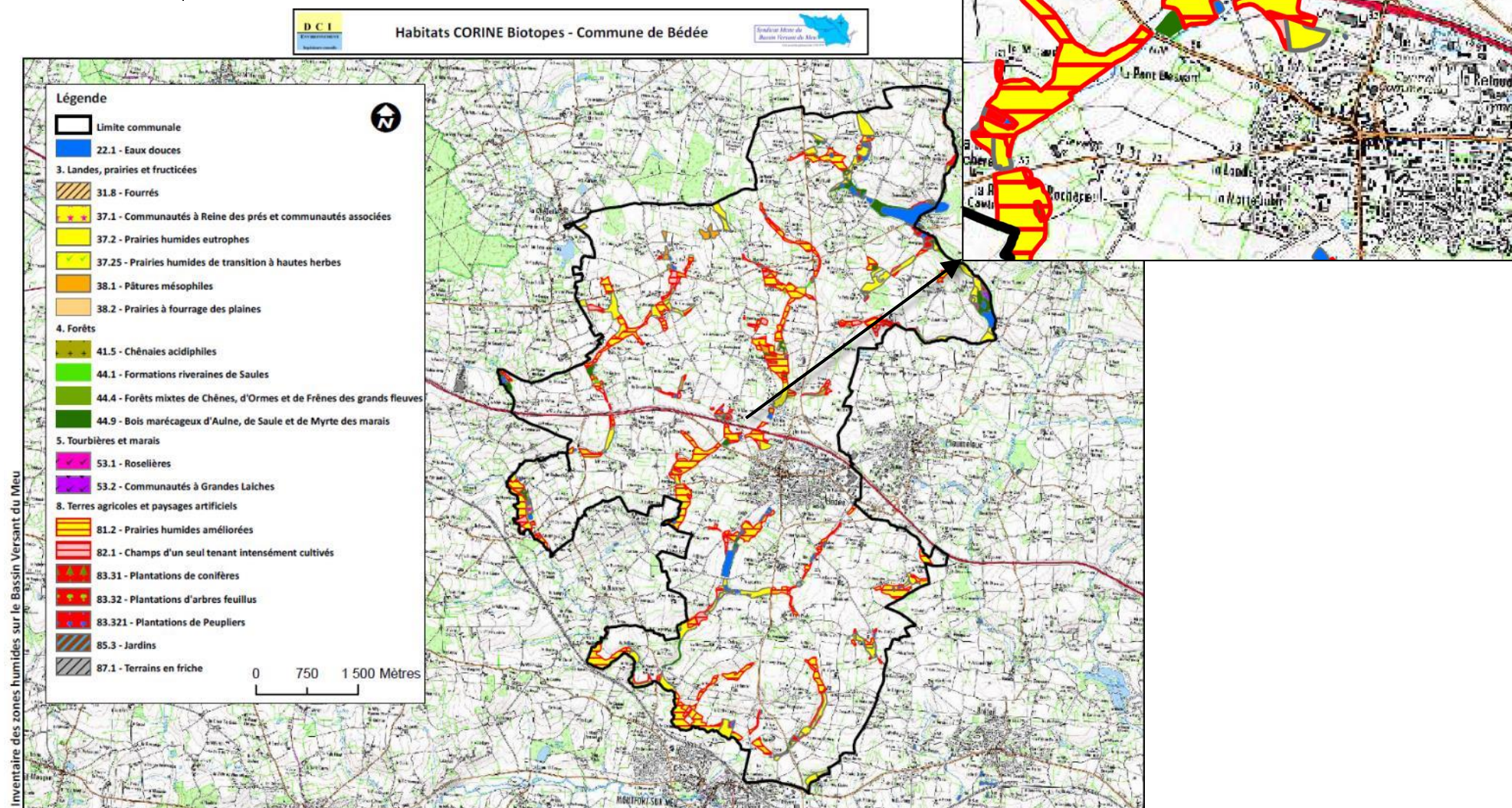
Il existe un risque d'inondation à l'ouest du secteur du Bignon.

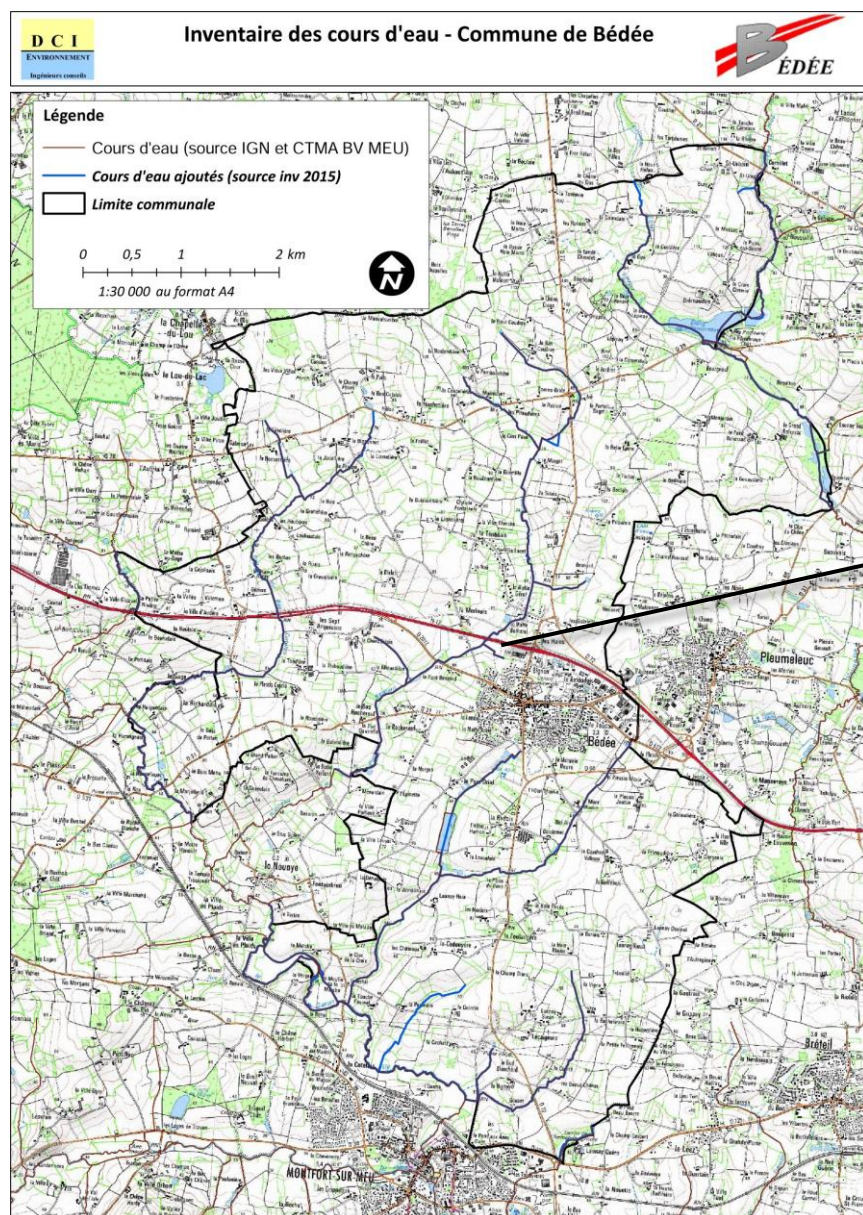


Les cours d'eau et les zones humides :

Un inventaire des cours d'eau et des zones humides a été réalisé en 2016 parallèlement à la révision du PLU.

Il existe un cours d'eau et une zone humide à l'ouest du secteur du Bignon.





Synthèse des caractéristiques concernant le site du Bignon

CLASSEMENT AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES	Catégorie 1
LE BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT	Isophones Ln de 60 à 65 db(A) Isophones Ln de 65 à 70 db(A)
SECURITE ROUTIERE ET ACCES	Accès depuis la RN 12 interdit
INONDATION	Il existe à l'ouest du site un secteur concerné par le risque d'inondation
COURS D'EAU	Il existe un cours d'eau associé à la haie sud et partiellement ouest
ZONES HUMIDES	Il existe une zone humide à l'ouest du site
ARCHEOLOGIE	Il n'y a pas de site archéologique d'inventorié sur le Bignon

Approche locale

Après avoir resitué dans un contexte plus large le site d'étude, ce chapitre offre une approche spécifique au secteur.

Il reprend les thèmes suivants :

- caractéristiques paysagères,
- environnement urbain et architectural,
- fonctionnement et prise en compte des risques et nuisances.

Le contexte immédiat du site :

Le site se trouve en limite nord-ouest de la ville de Bédée, dans le prolongement de la zone d'activité du Bignon qui longe la nationale 12, et d'un quartier d'habitation plus au sud.

Le terrain est bordé par :

- la nationale 12 au nord,
- l'entreprise Loste (anciennement le « Grand Saloir ») à l'est,
- un champ puis un quartier d'habitation au sud,
- un secteur agricole à l'ouest.

Caractéristiques paysagères :

Le secteur d'étude correspond à un champ avec une légère pente vers l'ouest, et se situant au même niveau que la nationale.

Une haie bocagère forme les limites ouest et sud, et remonte en partie à l'est vers le nord. Ces limites forment une enclave végétale, avec une grande ouverture donnant sur la nationale et sur l'entreprise Loste.

Deux écrans perpendiculaires à la nationale - la haie ouest et le talus lié au pont franchissant la RN 12 - permettent d'intégrer de loin l'entreprise Loste et le site d'étude. Ils ne se découvrent que lorsque l'on arrive à leur hauteur et deviennent alors d'autant plus visibles qu'aucune transition arborée n'existe. Pour autant, le traitement de la façade du bâtiment principal est plutôt qualitatif et permet d'annoncer l'entrée dans la ville de Bédée. Son impact est renforcé par la topographie, puisque la mise à niveau du site de l'entreprise Loste a créé un effet de surplomb par rapport au terrain naturel.

Localisation du secteur visé par la présente dérogation à la loi Barnier

Source Google maps

Le site peut également être perçu depuis le pont franchissant la nationale, ou à partir de la bretelle de raccordement nord.

En effet, le pont se trouve en surplomb et offre une vue sur le site qui se situe toutefois en arrière-plan et en contrebas de l'entreprise Loste. La perception en est donc limitée.

La bretelle d'accès à la nationale est bordée d'arbres, masquant en grande partie le site depuis la Motte Botherel.

De même, la vue en provenant de l'ouest à partir de la nationale ou de la Morinais est également limitée par la présence des arbres accompagnant le ruisseau du Pont-Besnard qui forme une ligne arborée d'est et ouest.

Pour résumé, on note deux types de perceptions : une intégration paysagère de loin ; une affirmation de l'occupation urbaine de près.



Source Google maps

Environnement urbain et architectural :

La principale construction est liée à l'entreprise Loste. Il s'agit d'un grand bâtiment de facture contemporaine à toiture terrasse, avec un bardage gris clair façades sud et ouest, un parement blanc façade est qui se retourne au nord vers la nationale, avec une dominante gris foncé. Entre ce bâtiment principal et le pont qui franchi la nationale, se trouvent des bâtiments secondaires, à toiture en pente et au parement beige, dont la qualité architecturale est moins heureuse.

Le quartier d'habitation est essentiellement constitué d'habitations individuelles. En fonction des opérations, la typologie adoptée est celle de lots libres ou de lots groupés. Il s'agit de constructions adoptant un style « classique », avec toitures à deux pans en ardoise, et parement couleurs claires.

Fonctionnement et prise en compte des risques et des nuisances :

Le secteur d'étude se trouve directement face à la nationale, au même niveau, et sans obstacle naturel (type arbres, topographie...). Il est de ce fait directement concerné par les nuisances sonores émanant de la nationale.

Aucun accès au site n'est autorisé à partir de la nationale. L'accès le plus proche se fait à partir du chemin du Bignon, petite voie en impasse qui dessert quelques maisons et l'entreprise Loste. Celle-ci génère un trafic de poids-lourds et de voitures légères. Le carrefour avec la rue de Dinan et la rue de la Retaudais est aménagé avec deux tourne-à-gauche.

Non loin du site, la nationale offre au nord un demi-échangeur accessible par le pont, permettant de rejoindre Saint-Brieuc ou de venir depuis Rennes.

La frange ouest du secteur est concernée par le risque d'inondation et une zone humide y a également été inventoriée ainsi qu'un cours d'eau se jetant dans le ruisseau du Pont Besnard.



Source Google maps



PROJET ET TRADUCTION DANS LE PLU

PROJET ET TRADUCTION DANS LE PLU

Secteur du Bignon

La frange urbaine longeant la nationale est constituée par une succession de zones d'activités (ZA du Bignon, de la Retaudais, du Domaine, de la Touche, du Bail...), qui forme une transition entre la RN 12 et les quartiers d'habitation. Dans le cadre de la transformation du POS en PLU, l'un des enjeux consiste à étendre la ville vers l'ouest jusqu'à la limite naturelle constituée par le ruisseau du Pont Besnard (avec ses zones humides et ses zones inondables), pour rééquilibrer la place du centre-ville au sein de l'agglomération. Cette extension poursuit l'organisation urbaine existante en programmant un complément d'activités le long de la RN 12, et le développement d'un quartier d'habitation au-delà, tout en intégrant les zones humides et inondables présentes sur le secteur.

Le secteur du Bignon situé au nord-ouest de la ville le long de la nationale 12 se trouve ainsi concerné.

Présentation du projet :

Le projet s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante, en programmant une extension de la zone d'activités du Bignon vers l'ouest le long de la nationale. Le projet prend également en compte la présence d'une zone humide et du risque d'inondation, en excluant ces secteurs de l'extension de la zone d'activité, et en les raccordant au fonctionnement du ruisseau du Pont Besnard.

Précisons que l'extension sur le Bignon est mesurée au regard de l'existant, puisqu'elle représente environ une centaine de mètres le long de la RN 12, pour 1,2 km de zones d'activités déjà existantes le long de la nationale. L'extension sur le Bignon s'appuie sur des éléments de paysage et notamment les haies importantes sur ce secteur.

Il existe au POS une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12 sur le secteur du Bignon et sur l'ensemble des zones d'activités situées au sud de la nationale. Par cohérence, cette marge de recul sera prolongée sur l'extension ouest de la zone d'activités du Bignon.

La desserte sera assurée par le chemin du Bignon. Aujourd'hui, il s'agit d'une petite voie en impasse desservant quelques habitations et l'entreprise Loste. Le projet du PLU prévoit de transformer cette impasse en une voie assurant une desserte entre quartiers existants et futurs. Elle sera prolongée vers l'ouest pour rejoindre la rue de Saint-Brieuc, et au-delà, la rue de Brocéliande. Ce prolongement offrira un accès direct au terrain. Un aménagement du carrefour entre le chemin du Bignon, la rue de Dinan et la rue de la Retaudais pourra s'avérer nécessaire, bien qu'il existe déjà aujourd'hui deux tourne-à-gauche sur la rue de Dinan.

Le projet prévoit l'accueil d'activités, en cohérence avec l'occupation du sol qui s'est développée le long de la nationale. La présence de haies assurera une transition visuelle avec le quartier d'habitation existant et en projet. Une zone humide crée également une distance entre le quartier d'habitation situé plus au sud et l'extension de la zone d'activités du Bignon.

Par cohérence, l'ensemble des règles spécifiques aux constructions situées le long de la nationale en zone d'activités sont reprises dans le cadre de l'extension de la zone d'activités du Bignon et portent sur les thèmes suivants :

- Aucun accès individuel n'est autorisé sur la RN 12.
- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12.
- La hauteur des constructions ne dépassera pas 12 mètres.
- Un choix de couleurs claires pour les constructions.
- Définition d'un type de clôture.
- La limitation de l'emprise des aires de stationnement.
- L'implantation d'une bande plantée de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- Un encadrement des aires de stockage de matériaux ou de déchets.

Le chapitre ci-après « *Traduction dans le Règlement et le Plan de zonage du PLU* » montre comment sont retranscrits ces thèmes.

Pour mieux intégrer les futures constructions, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres contre 15 mètres pour les bâtiments situés en retrait de la nationale. En terme de composition, plusieurs options sont envisageables :

- poursuivre l'annonce de l'entrée dans la ville par la mise en scène de bâtiments donnant directement sur la nationale, dans la continuité du parti retenu avec le bâtiment principal de l'entreprise Loste ; dans ce cas le traitement architectural des façades donnant sur la nationale devra faire l'objet d'une approche particulièrement qualitative, et s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment principal de l'entreprise Loste,
- développer une transition paysagère formant écran végétal entre les futures constructions et la nationale.

Dans tous les cas, une attention particulière sera apportée à l'aménagement des secteurs situés entre les futures constructions et la nationale, afin qu'ils offrent une image qualitative.

En terme de composition paysagère, les haies environnantes seront préservées, mises en valeur et intégrées au parti d'aménagement. Elles pourront être complétées en cas de besoin. Le prolongement de l'impasse du Bignon pour devenir une voie inter-quartiers fera également l'objet d'un aménagement particulier afin de souligner son statut de boulevard urbain.

La prise en compte du niveau de bruit devra être intégrée dès la conception du projet, notamment par le choix de matériaux appropriés, et si besoin accompagné par des aménagements appropriés.

| Pour réaliser ce projet, une dérogation à la Loi Barnier est nécessaire.

Les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation :

Les « *Hypothèses d'Aménagement et de Programmation* » figurant en annexe du Rapport de présentation du PLU ont servi de support pour définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

En effet, les OAP ne retiennent pas des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation les secteurs **2AU** qui ne sont pas directement urbanisables. En revanche, les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation offrent une vision plus complète du projet, et la cohérence entre les différents secteurs.

Ainsi, pour le secteur du Bignon, la carte ci-jointe extraite des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation montre de quelle manière les zones **2AUL** affectée aux loisirs seront aménagées, accompagnées de liaisons douces et avec une protection des haies.

Elles montrent également le passage de la voie inter-quartiers qui permettra de desservir le futur quartier ouest et assurer le lien entre l'entrée de ville nord et l'entrée de ville ouest.



Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU :

Une extension de la zone d'activités du Bignon est prévue dans le prolongement de l'entreprise Loste.

Les parties couvertes par une zone humide ou présentant un risque d'inondation devront conserver un caractère naturel, et le principe des haies ouest, sud et sud-est devra être intégré au parti d'aménagement.

Toutefois, la création d'une voie inter-quartiers ouest sera autorisée pour assurer la desserte à l'échelle de la ville ; elle offrira une possibilité d'accès au secteur. L'aménagement de la voie devra prendre en compte les nuisances, la sécurité et un traitement paysagé.

Une transition verte sera aménagée le long de la nationale.



En terme de composition, plusieurs options sont envisageables :

- poursuivre l'annonce de l'entrée dans la ville par la mise en scène de bâtiments donnant directement sur la nationale, dans la continuité du parti retenu avec le bâtiment principal de l'entreprise Loste ; dans ce cas le traitement architectural des façades donnant sur la nationale devra faire l'objet d'une approche particulièrement qualitative, et s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment principal de l'entreprise Loste,
- développer une transition paysagère formant écran végétal entre les futures constructions et la nationale. Le futur projet a une vocation d'activité.

On précise également que ce secteur fait l'objet d'une dérogation à la Loi Barnier.

Légende

--- Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

équipement de plein air

activité

commerce

Haie existante / à créer

Bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

P Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

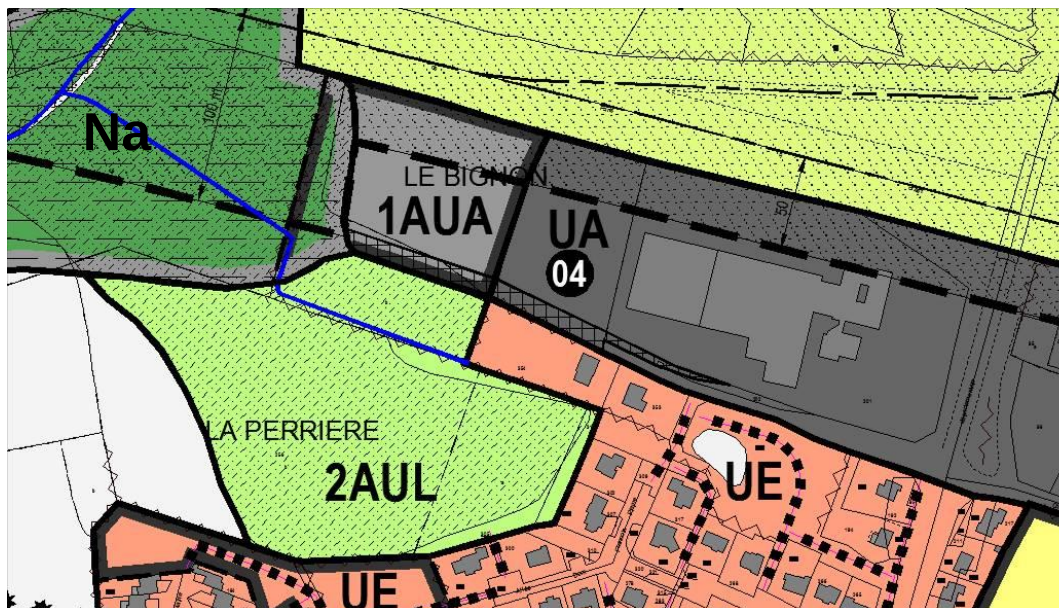
Zone humide / inondable

Vue à préserver

Traduction dans le Règlement et le Plan de zonage du PLU :

Le **Plan de zonage** classe l'extension du secteur du Bignon en **1AUA**, pour permettre l'accueil d'activités, et s'inscrit en continuité de la zone **UA** déjà urbanisée. Une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la nationale 12 vient prolonger celle déjà existante. Un emplacement réservoir permettra d'amorcer la création du boulevard urbain ouest.

La frange ouest est classée en **Na** pour préserver le caractère naturel autour du ruisseau du Pont Besnard, prendre en compte le risque d'inondation et la présence d'une zone humide. Les haies et talus existants sont protégés au titre de la loi Paysage (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme). Pour ces raisons, ce secteur fait partie de la trame verte et bleue.



La partie sud est classée en **2AUL** pour constituer une zone de loisirs en lien avec le développement urbain vers l'ouest de la ville. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent toutefois que le boulevard ouest franchira ce secteur pour assurer la continuité entre la rue de Dinan et la rue de Saint-Brieuc, puis celle de Brocéliande. Les haies et talus existants sont protégés au titre de la loi Paysage (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) et le cours d'eau figure en zone **Na** et **2AUL** pour la partie associée à la haie protégée.

Le Plan de zonage rappelle les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Légende du Plan de zonage : Limite de commune Limite de zone**PRESCRIPTIONS** Emplacement réservé et n° d'opération (R. 151-34-4°) Secteur en attente de projet (L. 151-41-5°) Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation Zone non-œdificandi Marge de recul Marge de recul (Loi Barnier) Périmètre d'isolement acoustique Liaison douce existante Liaison douce à créer Élément patrimonial (L. 151-19) Protection des monuments historiques (classés ou inscrits) Espace Boisé Classé (L. 113-1) Espace paysager à protéger (L. 151-19) Haie et talus à protéger (L. 151-19) Cours d'eau Trame verte et bleue Zone humide* Zone inondable Zone inondable (PPRI)

Les articles de loi font références au Code de l'Urbanisme

* Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	LARGEUR
			(en m²)	(en m)
01	Cheminement piétonnier et paysagé vers le Blavon	Commune	684	7,50
02	Liaison douce - Equipement	Commune	402	
03	Elargissement de voie	Commune	235	9,00
04	Extension et élargissement de voie	Commune	1 767	10,50
05	Valorisation des bas-fonds de rive gauche du ruisseau de Chauchix	Commune	90 946	
06	Elargissement de voie	Commune	38	
07	Création de voie	Commune	131	

Le **Règlement** du secteur **1AUA** prévoit les règles qui suivent, regroupées par thèmes. Certaines règles sont spécifiques aux secteurs le long de la nationale, y compris pour le secteur du Bignon faisant l'objet de la présente dérogation à la Loi Barnier. Précisions que la règle de la zone **1AUA** renvoie pour son application à celle de la zone **UA**.

Type d'occupation

- Est autorisée l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerce de gros, de bureau, d'entrepôt ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les commerces de gros et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre ou à délocaliser les activités du centre-ville.

Prospects

- **Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12.**
- Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5m$). La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur (inférieure ou égale à 20 mètres), sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
- Une distance minimum de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété.

Hauteur

- **Pour toute nouvelle construction sur des unités foncières bordant la RN 12**, la hauteur des constructions ne dépassera pas 12 mètres (contre 15 mètres sur le reste des zones UA et 1AUA). La hauteur est calculée à partir du sol naturel. Toutefois, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, grues..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, cheminées...

Aspect des constructions

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante qui sera conservée dans toute la mesure du possible, et des constructions voisines. Il en sera de même pour les enseignes et logos qui sont réglementées par le règlement de voirie figurant en annexe du présent Règlement.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

- Les vitrines et panneaux de verre sont autorisés. L'usage des verres réfléchissants est interdit.

Les clôtures

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
 - Les clôtures seront :
 - soit en grillage soudé à mailles rectangulaires vert foncé ou noir dont la hauteur sera limitée à 2 mètres,
 - soit en plantations arbustives,
 - soit en grillage soudé à mailles rectangulaires vert foncé ou noir, dont la hauteur sera limitée à 2 mètres doublé d'une haie vive.
 - Les clôtures ayant l'aspect d'éléments préfabriqués de béton et/ou de polychlorure de vinyle sont interdites. Les murs maçonnés seront obligatoirement recouverts d'un enduit.
 - Les haies de conifères (thuya, cyprès...) sont interdites. Les essences allergisantes seront évitées en groupe monospécifiques ; elles seront plantées en mélange avec d'autres essences non allergisantes.
 - La réalisation de maçonneries pour la pose de portails ou portillons d'entrée de lot est autorisée sous réserve que :
 - sa hauteur maximale soit de 2 mètres,
 - sa longueur maximale soit de 5 mètres de part et d'autre du portail ou du portillon,
 - le matériau de construction soit en pierres ou en éléments agglomérés obligatoirement recouverts d'un enduit.
 - La couleur de recouvrement devra avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
 - Les clôtures en limite latérale ne sont pas obligatoires.
- Sauf dans le cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RN 12

- La couleur du volume général de la construction sera de teinte claire, et tendra vers le blanc, le gris coloré ou le beige, afin d'assurer la cohérence des traitements de façade avec les bâtiments existant le long de la RN 12.
- Sauf dans le cas de projets d'ensemble cohérents ayant fait l'objet d'études particulières, l'utilisation de couleurs vives sera soumise à l'acceptation de la commune à partir de documents permettant d'en apprécier le réel impact (étude polychromique, montage photo, etc.).

Accès

- **Aucun accès individuel ne pourra être autorisé sur la RN 12** et rue de Rennes (RD 312) en dehors des voies internes existantes ou des accès futurs mentionnés aux documents graphiques du PLU.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Il est exigé **1** place de stationnement automobile par 60 m² de la surface de plancher* de la construction.
- Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à **1** place par 200 m² de la surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieur à un emploi par 25 m² de surface de plancher*.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** (y compris les bâtiments publics), il sera exigé de plus la réalisation d'**1** emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.
- **Pour les logements nouveaux**, il sera exigé de plus la réalisation d'**1** emplacement pour deux-roues par logement.
- **Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RN 12** : les aires de stationnement ne pourront occuper plus de 70 % de la surface restante entre la limite de construction et la bande d'espaces verts de 15 mètres d'épaisseur. La surface restante sera obligatoirement traitée en espaces verts.

Espaces libres

- Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 15 % par rapport à la surface de l'unité foncière.
- Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- Les espaces libres devront faire l'objet d'une étude paysagère.
- Tout projet de construction devra faire l'objet, au moment du dépôt de la demande de permis de construire, d'une étude paysagère détaillée.

- Toutefois, dans le cas de réalisation d'aménagements extérieurs obligatoires, affectés à la sécurité des biens et des personnes, la surface minimale des espaces verts pourra être inférieure à 15 %.
- **Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RN 12**
 - Une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 15 mètres (par rapport à l'alignement le long de la RN 12) sera aménagée.
 - Depuis la RN 12, aucune aire de stockage de matériaux ou de déchets ne devra être perceptible. Pour ce faire, des écrans végétaux ou bâtis devront être mis en place (selon la hauteur de stockage autorisée).
 - La hauteur maximale de stockage autorisée est fixée à 3 mètres au-dessus du terrain naturel.

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Rapport de présentation - Annexe 3

Hypothèses d'Aménagement et de Programmation

- Révision approuvée le 4 décembre 2017 par le Conseil Municipal, et le 14 décembre 2017 par le Conseil Communautaire

AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02.99.26.15.95
contact@ameter.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>



➔ **SOMMAIRE**

➔ PREAMBULE	3
--------------------------	----------

➔ LES ORIENTATIONS PARTICULIERES.....	11
--	-----------

➔ VILLE DE BEDEE - LE PONT BESNARD.....	11
➔ VILLE DE BEDEE - LE PLESSIS MORHIN	13
➔ VILLE DE BEDEE - LES TARDIVIERES.....	14

➔ PREAMBULE

NOTE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une étude générale sur l'ensemble des secteurs de mutation a été menée afin d'établir :

- un schéma d'aménagement d'ensemble garantissant la cohérence d'aménagement et les liens entre les différents secteurs, que ce soit en terme de vocation (espaces publics, types d'occupation, coulées vertes...) ou de voies (voies inter-quartiers, liaisons douces...),
- une programmation cohérente avec les perspectives démographiques et économiques, et les besoins en équipements.

Ces secteurs de mutation intègrent des zones d'urbanisation à long terme (2AU). Ces zones ne figurent pas dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU puisqu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Néanmoins, pour garder la cohérence de l'étude générale, l'ensemble de l'étude figure à titre indicatif dans le dossier annexé au Rapport de présentation et intitulé les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi le PLU dispose de deux documents complémentaires :

- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) avec lesquelles les futurs projets devront être compatibles ;
- les **Hypothèses d'Aménagement et de Programmation** (HAP) montrant la cohérence d'ensemble du projet de développement et permettant de justifier la programmation ; il n'a pas de valeur d'opposabilité.

Le présent document constitue les **Hypothèses d'Aménagement et de Programmation**. La partie contenue dans ce Préambule est un simple rappel du préambule des OAP.

Ces orientations concernent les secteurs de projet dans lesquels seront menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir à plus ou moins long terme sur la commune de Bédée.

Les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte explicatif qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune de Bédée. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Ce document est établi en cohérence avec les orientations générales du PADD. Chaque action ou opération contribue à la mise en œuvre des objectifs de solidarité et de développement durable que se fixe la Ville de Bédée en matière d'aménagement urbain.

Légende

— — — Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

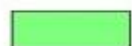
 habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

 équipement

 équipement de plein air

 activité

 commerce

 Haie existante / à créer

 Bois / Espace vert

 Espace public

 Carrefour à aménager

 Voie principale / Accès

 Voie secondaire / Accès

 Lien à établir

 Voie tertiaire

 Liaison douce existante

 Liaison douce à créer

 Aire de stationnement

 Aménagement paysager

 Retrait d'alignement

 Cohérence entre façades urbaines à constituer

 Zone humide / inondable

 Vue à préserver

PRINCIPES D'ORGANISATION DU DOCUMENT

La présentation des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation par secteurs, qu'il s'agisse de sites de développement urbain ou de grands espaces naturels et de loisirs, est basée sur une approche synthétique et une représentation schématique des orientations poursuivies. Dans la partie concernant les secteurs de développement urbain, les opérations d'aménagement en cours ou futures sont exposées.

Chaque secteur en projet fait l'objet d'un schéma des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation et d'une fiche de présentation synthétique où sont décrits :

- Le site et les enjeux urbains ;
- Les principes de composition urbaine ;
- Les principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, ainsi que ceux relevant de l'aménagement et de l'équipement général de la ville.

Les schémas des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation sont présentés en s'appuyant sur une légende commune aux différents projets. Cela facilite la compréhension, la lisibilité et l'application du document.

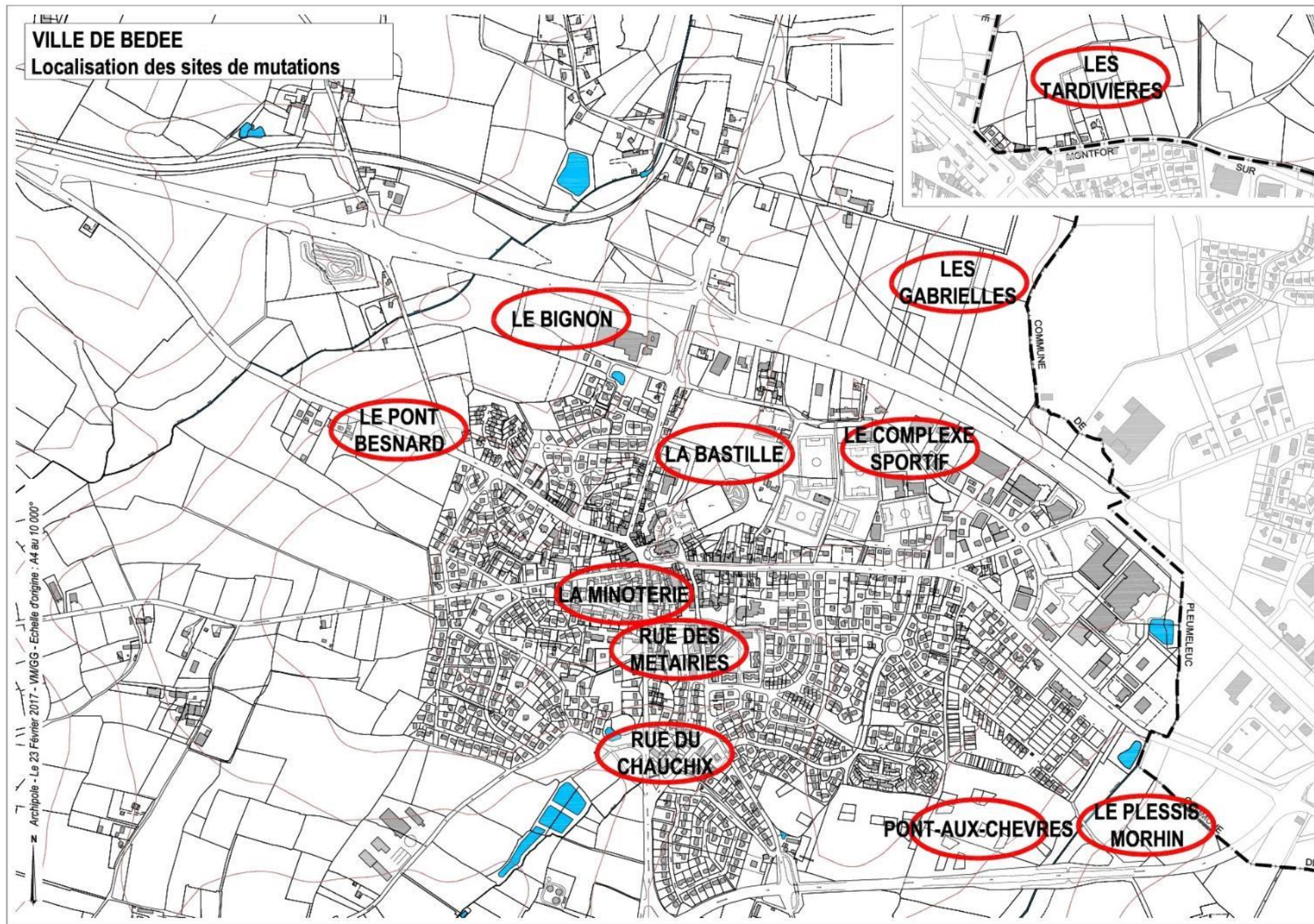
Cette légende indique sous forme de principes :

- **l'usage du sol** (espaces verts, espaces publics, secteurs constructibles...)
- **l'affectation** (activité, habitat, commerce, équipement...)
- **les liaisons** (voie principale, voie de desserte, cheminement, accès...)
- **les continuités paysagères** (alignement d'arbres, lisière paysagère, espaces verts...)

Elle est composée des rubriques suivantes :

- les éléments de contexte : ils situent le cadre existant dans lequel vient s'inscrire le projet
- les principales affectations à conforter ou à créer : plusieurs types d'affectations sont identifiés. Il s'agit de :
 - . secteur à dominante habitat,
 - . secteur à dominante activité,
 - . équipement commercial et de services structurants,
 - . équipement d'intérêt général.

N'ont été représentées sur les schémas que les affectations dominantes. Ceci n'exclut pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine à l'échelle du secteur concerné.



Dans certains cas, plusieurs affectations sont mixées produisant des schémas où les différentes trames se superposent les unes aux autres. Cela signifie que la vocation du secteur concerné n'est pas figée. Il pourra accueillir l'une ou l'autre fonction ou faire l'objet d'une certaine mixité intégrant les diverses affectations mentionnées sur le schéma. Lorsque les études d'urbanisme et techniques auront suffisamment précisé le projet, une composition spatiale pourra être définie permettant d'organiser et de structurer les différentes affectations figurant sur le schéma.

Les schémas précisent parfois le type d'habitat à privilégier par secteur. Là encore, il s'agit de notion large et non stricte, et qui détermine la majorité des habitations mais pas forcément toutes. Ainsi, le collectif intègre les semi-collectifs, intermédiaires... Les individuels groupés (ou maisons de ville) intègrent eux aussi des formes urbaines voisines telles que l'habitat intermédiaire, les petits lots libres...

Espaces publics à conforter ou à créer : différents types d'espaces publics sont cartographiés sur la carte générale des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation. Ils correspondent aux principaux espaces publics ou espaces verts et de loisirs qui entrent dans la structuration des projets à l'échelle de la ville et des quartiers (espaces publics majeurs ou de proximité, axes principaux...) et qui devront faire l'objet d'une requalification à court, moyen ou long terme.

Les infrastructures liées aux déplacements : sont identifiés les principes de voies et de desserte, les accès, les parcs de stationnement à conforter ou à créer, ainsi que les cheminements piétons-cycles... L'ensemble de ces éléments fournit des indications sur l'articulation et la complémentarité entre les opérations d'aménagement et les politiques de déplacements menées à l'échelle de l'agglomération, de la ville et des quartiers.

TEMPORALITE ET PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Cependant, le croisement des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

VILLE DE BEDEE Hypothèses et Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

--- Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

i - individuels

ii - individuels groupés

c - collectifs

équipement

équipement de plein air

activité

commerce

Haie existante / à créer

Bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

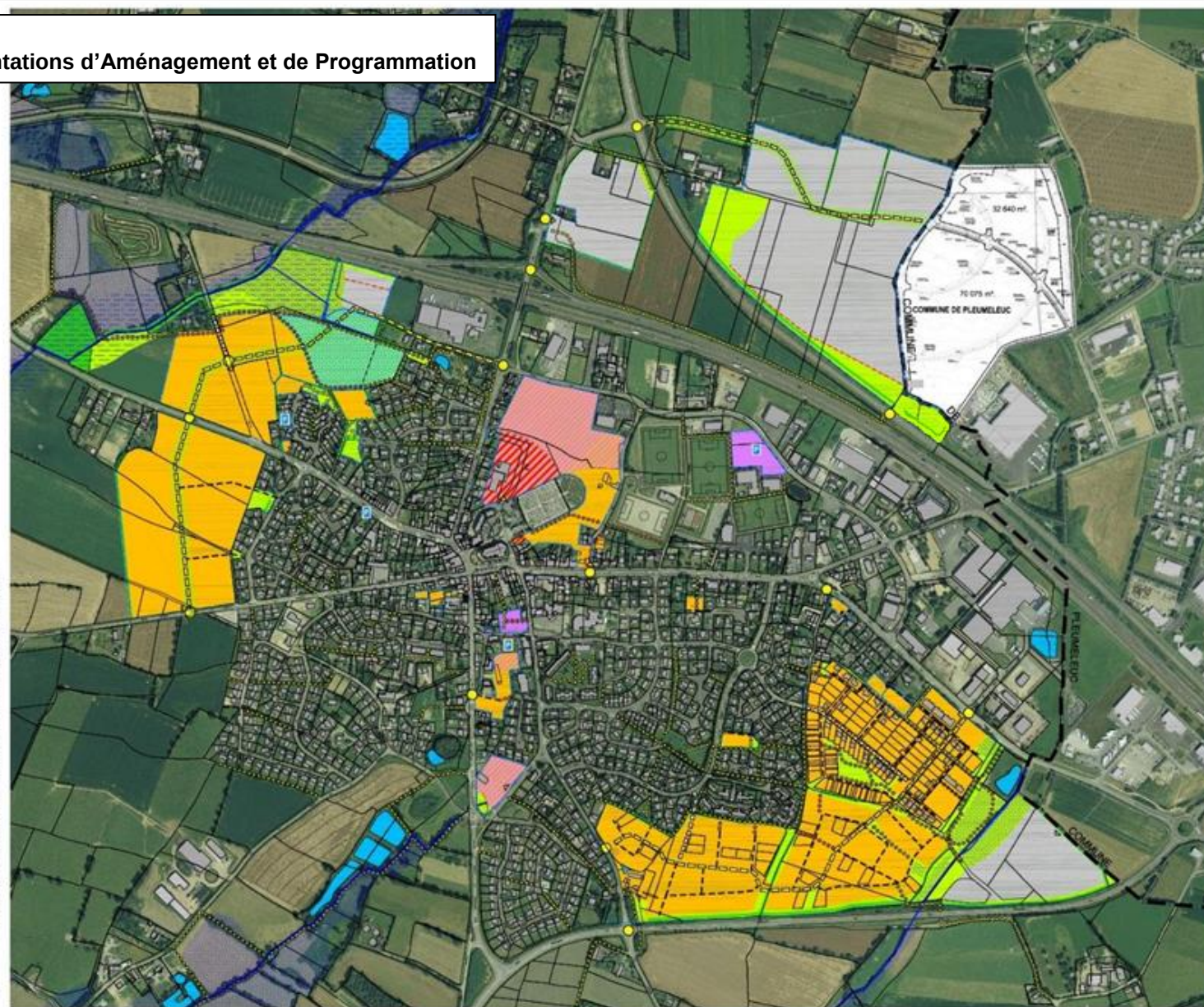
Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zone humide / inondable

Vue à préserver

0 20 m 100 m 200 m 300 m

Archipolis - Le 30 Juin 2016 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 10 000"



PORTEE REGLEMENTAIRE DES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part, dans la mesure du possible, être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conforme aux dispositions réglementaires du PLU (Plan de zonage et Règlement).

Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les cartes sont volontairement schématiques. Elles ne définissent pas des superficies ni des géométries précises, mais des intentions en terme d'occupation du sol. De même, les liaisons figurant sur les cartes correspondent à des principes de raccordement et non à des tracés précis.

DEFINITIONS

La densité affichée ci-après est calculée en prenant en compte l'ensemble de la zone urbanisable à aménager (surface cessible + espaces publics + équipements collectifs + espaces verts). Néanmoins, peuvent être exclus de la superficie prise en compte les espaces suivants, dès lors que ces derniers ne trouvent pas d'utilité ou de fonction intégrée à l'opération :

- Les espaces réservés aux équipements et espaces publics à vocation intercommunale ou de rayonnement d'échelle communale, dont les équipements de gestion des eaux pluviales et les parkings.
- Les espaces libres tels que les grands parcs ou les grands espaces sportifs ou de loisirs, les zones humides, les boisements protégés, les zones naturelles, les zones inondables, les marges de recul imposées le long des routes et voies express, les servitudes d'utilité publique telles que les lignes de hautes tensions, les espaces grevés par des servitudes, les vestiges archéologiques ou les éléments paysagers demandés par l'architecte des bâtiments de France.

Les pourcentages minimum de **logements « abordables »** définis dans les chapitres ci-dessous devront être respectés pour l'ensemble du secteur concerné et non par opération. La notion de logements « abordables » recouvre le logement locatif social, le logement en accession sociale, le logement communal et le logement conventionné.

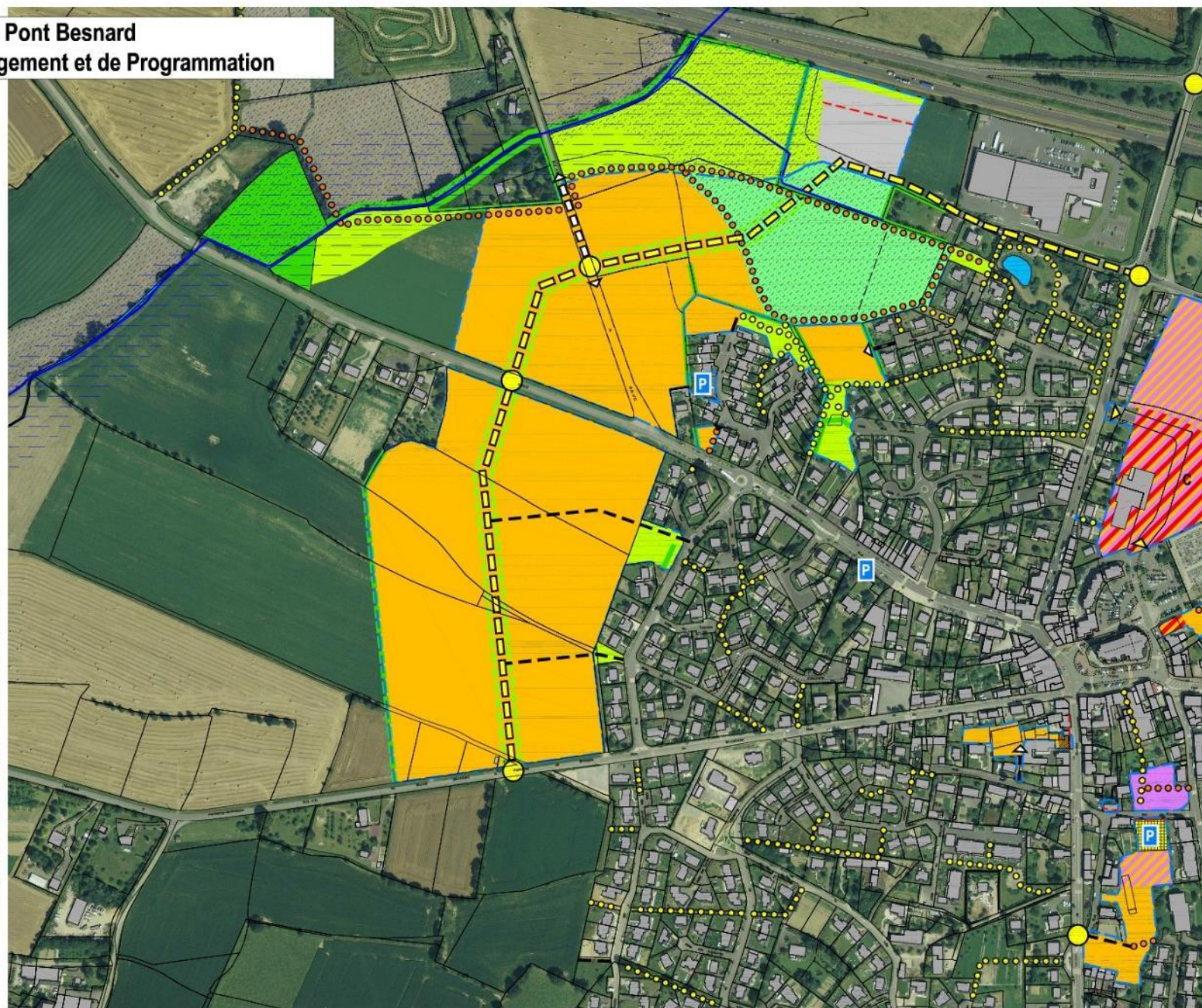
VILLE DE BEDEE - Le Pont Besnard Hypothèses d'Aménagement et de Programmation

Légende

- Limite du secteur d'étude
- Occupation du sol à dominante :
 - habitat composé principalement de logements :
 - I - individuels
 - IG - individuels groupés
 - C - collectifs
 - équipement
 - équipement de plein air
 - activité
 - commerce
- Haie existante / à créer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Cohérence entre façades urbaines à constituer
- Zone humide / inondable
- △ Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 30 Juin 2016 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



➔ VILLE DE BEDEE - LE PONT BESNARD

DESCRIPTION DU SITE

Ce vaste secteur cultivé se trouve à l'ouest de la ville de Bédée en continuité de quartiers d'habitation. Au nord, la nationale forme une limite physique, avec deux franchissements, l'un carrossable par la rue de Dinan avec un demi-échangeur, l'autre pour les piétons/vélos permettant de rejoindre la Morinais. Plus à l'ouest se trouve également un autre demi-échangeur.

Le ruisseau du Pont Besnard accompagné de zones humides et potentiellement inondables, définit une limite naturelle à l'ouest.

Notons la présence de petits secteurs d'habitat : le Rochereuil, le Pont Besnard...

Au nord le long de la nationale se situe également un terrain de cross, et près de la rue de Dinan la zone d'activités du Bignon.

Les haies sont peu présentes et le terrain est en partie exposé visuellement. Les haies se trouvent principalement le long du ruisseau, et certaines constituent la limite de l'urbanisation.

La route d'Iffendic est très fréquentée générant des difficultés rue de Brocéliande et dans le centre-ville de Bédée.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Développer un nouveau quartier d'habitation qui vient se greffer sur ceux existants.
- Hiérarchiser les voies et proposer une alternative au passage par le centre de Bédée des véhicules provenant d'Iffendic.
- Valoriser les espaces couverts par les zones humides et/ou inondables.
- Anticiper l'intégration paysagère de ce futur quartier.
- Permettre l'accueil d'un équipement structurant.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

La vocation principale de cette extension urbaine est celle d'un quartier d'habitation. De plus, pour valoriser les zones humides/inondables qui se trouveront en milieu urbain, une zone de loisirs pourrait s'y développer. Ce quartier pourra également accueillir un équipement structurant.

La création d'une voie inter-quartiers ouest permettra de relier les différents quartiers (le tracé figurant au document graphique est indicatif). Il doit également pouvoir accueillir le trafic en provenance d'Iffendic. A ce titre, il ne desservira pas directement les futures habitations. Cette voie principale sera plantée afin de participer à l'intégration paysagère du futur quartier, et son aménagement devra prendre en compte les nuisances et la sécurité. Des voies secondaires et/ou liaisons douces permettront de relier les quartiers existants à ce nouveau développement urbain.

Les haies existantes devront être intégrées au parti d'aménagement, et les nouvelles franges urbaines devront accueillir un aménagement paysagé pour intégrer le développement urbain dans son environnement.

Une liaison douce permettra de relier les quartiers existants, à la future zone de loisirs, et au-delà, au chemin passant sous la nationale vers la Morinais.

La densité devra respecter un minimum 25 logements à l'hectare et un minimum de 18% de logements « abordables » seront également à réaliser.

➔ VILLE DE BEDEE - LE PLESSIS MORHIN

DESCRIPTION DU SITE

Ce site se trouve en limite de commune. La rue de Rennes qui donne accès au secteur se trouve sur la commune de Pleumeleuc. Cet espace est bien desservi : il se trouve à proximité de l'échangeur principal de la nationale, et près du rond-point du Plessis Blanc qui donne accès à la route de Montfort-sur-Meu (la RD 68/72 qui forme la limite sud du site).

De l'autre côté de la rue de Rennes se trouve la zone d'activités du Bail.

A l'ouest, le ruisseau du Pont-aux-Chèvres est accompagné de zones humides. De l'autre côté du ruisseau du Pont-aux-Chèvres, se développe la ZAC du Pont-aux-Chèvres.

Le site est actuellement occupé par des champs, et quelques haies. Une liaison douce passe sous la départementale pour rejoindre le Plessis Morhin.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre la zone d'activité du Bail au sud de la rue de Rennes, en concertation avec la commune de Pleumeleuc.
- Intégrer ce nouveau quartier à son environnement et notamment par rapport à la RD 68/72.
- Intégrer les haies, le ruisseau et les zones humides au parti d'aménagement.
- Favoriser l'usage de liaisons douces.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

La vocation de ce secteur est d'accueillir une zone artisanale.

Le principe d'aménagement vise à préserver la zone humide et le ruisseau, à protéger la haie en limite communale avec l'aménagement d'un passage carrossable, et à développer une lisière paysagère le long de la RD 68/72.

L'accès au site se fera par la rue de Rennes via la commune de Pleumeleuc ; aucun accès carrossable à partir de la RD 68/72 n'est autorisé. Le parti d'aménagement devra prendre en compte les liaisons douces provenant de la ZAC et celle franchissant la RD 68/72.



VILLE DE BEDEE - Les Tardivières Hypothèses d'Aménagement et de Programmation

Légende

--- Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

équipement de plein air

activité

commerce

Haie existante / à créer

Bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

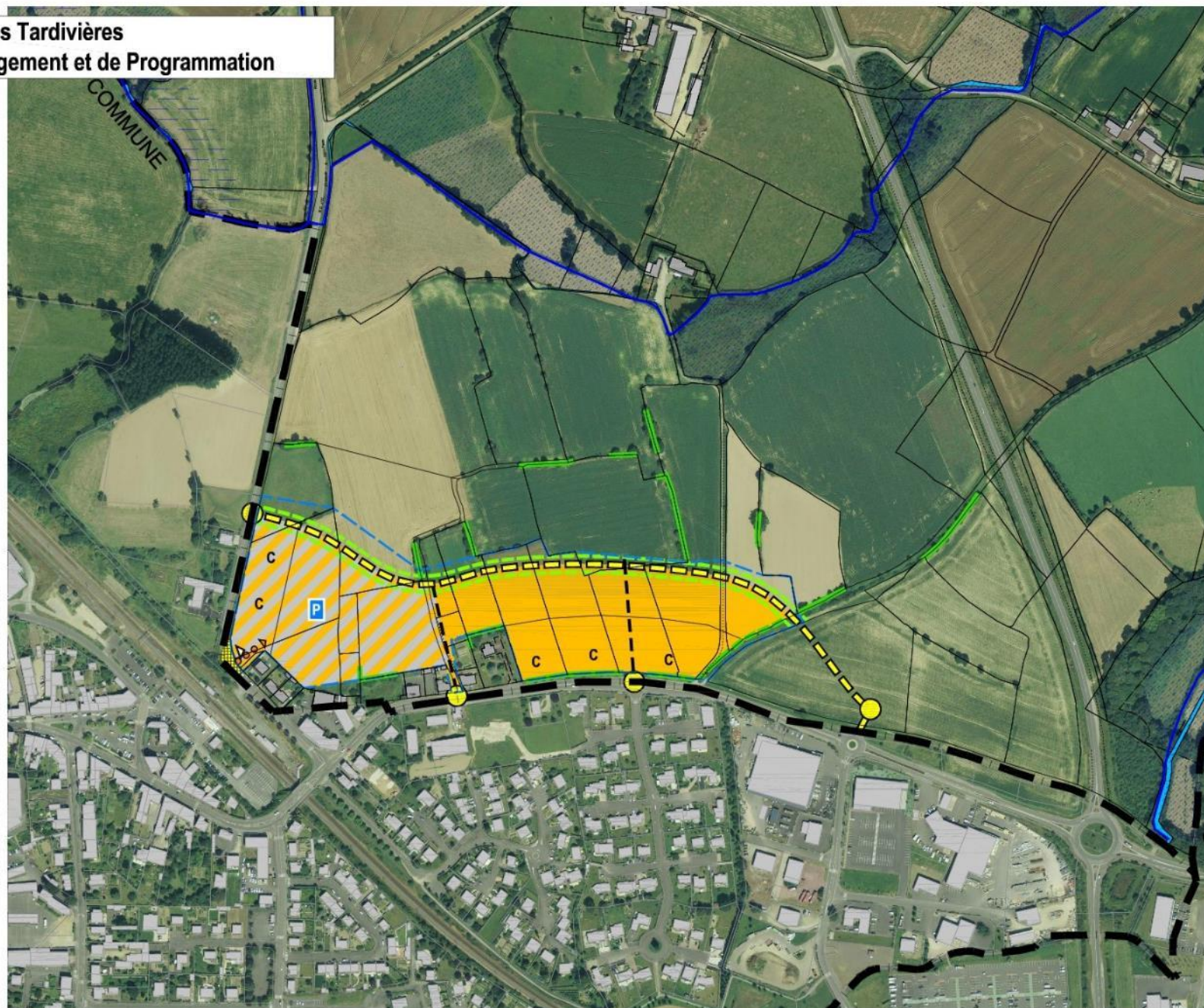
Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zone humide / inondable

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 30 Juin 2016 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



➔ LES TARDIVIERES

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud de la commune, le secteur des Tardivières jouxte la ville de Montfort-sur-Meu, la ligne de voie ferrée, et la gare de Montfort. Au sud de la rue de Rennes (RD 125) s'est développé un secteur d'habitat et une zone commerciale, et au nord, la zone commerciale du Gouzet.

La rue de Rennes fait le lien entre la RD 72 et le centre-ville de Montfort-sur-Meu. Sur ce parcours, le carrefour avec la route provenant de la Nouaye pose des difficultés de circulation malgré l'installation d'un feu tricolore. A ce carrefour, on note la présence de quelques commerces et habitations.

Au nord du site se trouve le ruisseau de Launay-Sinan qui passe par le lieu-dit du Gouzet. Plusieurs haies sont présentes, dont l'une accompagne un ancien chemin.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Créer les conditions d'un développement urbain autour de la gare.
- Participer aux besoins de stationnement générés par la gare.
- Offrir une alternative au passage par le carrefour route de la Nouaye/rue de Rennes.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

Les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation prévoient l'implantation de collectifs le long de la route de la Nouaye et rue de Rennes afin de marquer les entrées de ville et de rapprocher les collectifs du pôle gare.

En complément d'un secteur d'habitation, du tertiaire pourrait être programmé pour profiter de la présence de la gare.

De même, une aire de stationnement devra être créée en lien avec le fonctionnement de la gare ; on cherchera à mutualiser l'usage de ce stationnement.

Une voie principale desservira le futur quartier et permettra de relier la route de la Nouaye à la rue de Rennes sans passer par le carrefour actuel.

La densité devra respecter un minimum 30 logements à l'hectare et un minimum de 25% de logements « abordables » seront également à réaliser.