Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

1.2. Justifications du projet et choix retenus

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Bretagne Romantique, en date du 16 décembre 2024,
Fait à La Chapelle-aux-Filtzméens

Loïc REGEARD,
Président de la Communauté de Communes

Date d'approbation	Pièce du PLUi
16/12/2024	1.2

Bretagne Romantique
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

TABLE DES MATIÈRES

Partie A - méthode retenue afin d'effectuer l'évaluation environnementale 9

1. Repérer l'évaluation environnementale dans le PLUi 10
2. Comprendre l'évaluation environnementale dans la construction du PLUi 11
   2. 1. L'évaluation environnementale à chaque étape : Diagnostic, PADD, Outils réglementaires 11
   2. 2. L'évaluation environnementale dans chacun de ses axes : consultation des acteurs, concertation avec le public, stratégie donnant lieu à une validation administrative 12

Partie B - Choix retenus pour établir le PADD 15

1. Du contexte au projet de territoire 17
   1. 1. Rappel réglementaire 17
   1. 2. Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux 18
   1. 3. Les éléments clés pris en compte dans la construction du PADD 28
   1. 4. Les ambitions des élus pour l'aménagement et le développement du territoire 41
2. Le projet décliné en trois axes 42
   2. 1. Axe 1 / Un territoire attractif, organisé et solidaire 42
   2. 2. Axe 2 / Un territoire de qualité 42
   2. 3. Axe 3 / Un territoire équilibré 44
   2. 4. Les incidences du PADD sur l'environnement 45
   2. 5. Traduction réglementaire du projet de territoire 49
3. Ambitions et prospectives : répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain 70
   3. 1. Le projet de territoire ou la planification d'une tendance 70
   3. 2. L'anticipation des besoins comme préalable à l'identification d'un taux de variation en accord avec les tendances constatées 72
   3. 3. L'identification d'une armature territoriale 78
   3. 4. Point mort prospectif, accueil de population et besoins en logements 80
   3. 5. Les besoins en équipements 88
   3. 4. Les besoins du tissu économique 89
4. Bilan de la consommation d'espaces 100
   4. 1. La consommation de la période précédente, 2013-2023 101
   4. 2. La consommation du SCoT du Pays de Saint-Malo, 2018-2032 101
   4. 3. La consommation dans le cadre du ZAN 103
   4. 4. La consommation d'espace en résumé 104
5. Prioriser la densification à la consommation d'espace 105
   5. 1. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 105
   5. 2. Estimation de la part de production de logements en densification 109
6. Bilan de la consommation d'espace dans le cadre du projet au regard des objectifs fixés de modération 134
   6. 1. Les besoins en foncier 134
   6. 2. La consommation d'espace dans le projet de PLUi et au regard de la rétrospective des dix dernières années 136
   6. 3. La répartition dans le temps de la consommation d'espace 139
   6. 4. La consommation d'espace au regard des périodes de référence 141

Partie C - Choix retenus pour établir les OAP 145

1. Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation 147
   1. 1. Choix et délimitation des secteurs d'OAP 147
   1. 2. Élaboration et définition des orientations d'aménagement et de programmation 147
2. La cohérence des OAP avec le PADD 150
   2. 1. Cohérence des secteurs de projet avec l'axe 1 : un territoire rural, attractif, organisé et solidaire 150
   2. 2. Cohérence des secteurs de projet avec l'axe 2 : un territoire de qualité 151
   2. 3. Cohérence des secteurs de projet avec l'axe 3 : un territoire équilibré 152
   2. 4. Dispositions générales applicables à tous les secteurs 153
3. Focus sur les secteurs d'OAP et justifications individuelles 155
   3. 1. Les incidences des OAP Secteurs sur l'environnement 230
4. La complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation 232
   4. 1. Tableau synthétique des secteurs de projet 233
5. Des OAP thématiques appuyant les orientations environnementales du PADD 238
   5. 1. L'OAP Thématique / Trame verte et Bleue 235
   5. 2. L'OAP Thématique / Habitat et densification 236

Partie D - la définition des zones et les dispositions édictées par le règlement 239

1. Préambule : le règlement comme outil d'urbanisme 241
2. Les zones urbaines 242
   2. 1. Méthodologie de délimitation des zones urbaines 244
   2. 2. Les règles d'aménagement et de constructibilité 254
   2. 3. Objectifs poursuivis et résultats 255
   2. 4. Intégration des enjeux environnementaux au sein des zones urbaines 257
3. Les zones à urbaniser 262
   3. 1. Méthodologie de délimitation des zones à urbaniser 263
   3. 2. Les règles d'aménagement et de constructibilité 265
   3. 3. Objectifs poursuivis et résultats 265
   3. 4. Intégration des enjeux environnementaux au sein des zones à urbaniser 267
4. Les zones naturelles 270
   4. 1. Méthodologie de délimitation des zones naturelles 271
   4. 2. Les règles d'aménagement et de constructibilité 276
   4. 3. Objectifs poursuivis et résultats 277
   4. 4. Intégration des enjeux environnementaux au sein des zones naturelles 278
5. Les zones agricoles 279
   5. 1. Méthodologie de délimitation des zones agricoles 279
   5. 2. Les règles d'aménagement et de constructibilité 280
   5. 3. Objectifs poursuivis et résultats 280
6. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées 282
   6. 1. Méthodologie d'identification des STECAL 282
7. Bilan des surfaces à l'échelle du projet 315
8. Les autres dispositions du règlement écrit 317
   8. 1. Des règles concernant l'implantation et volumétrie 317
   8. 2. Des règles concernant la qualité architecturale et paysagère 318
   8. 3. Des règles concernant la qualité environnementale 318
   8. 4. Des règles concernant les performances énergétiques et environnementales 318
   8. 5. Des règles concernant les conditions de desserte des terrains 320
9. Les dispositions liées aux éléments graphiques 321
   9. 1. Les éléments liés à l'environnement et aux continuité écologiques 321
   9. 2. Les éléments contribuant à la mixité fonctionnelle et sociale 326

9. 3. Les éléments participant à la protection du patrimoine et des paysages bâtis....328
9. 4. Les éléments liés aux déplacements....331
9. 5. Les secteurs soumis à une OAP....331
9. 6. Les emplacements réservés....332
10. Les informations apparaissant au règlement graphique....335
10.1. Les informations surfaciques....335
10.2. Les informations linéaires....336
11. Le logement locatif social....337

Partie E - compatibilité et prise en compte des projets et documents supra-communaux....341

1. Compatibilité du PLUi avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo....343
1. 1. Rappel réglementaire....343
1. 2. Règles et principes à respecter....343
2. Compatibilité du PLUi avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027....353
2. 1. Le rôle du SDAGE et son influence sur le PLUi....353
2. 2. Compatibilité avec les orientations fondamentales....353
3. Compatibilité du PLUi avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)....356
3. 1. Rappel réglementaire....356
3. 2. Le SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais....357
3. 3. Le SAGE Bassins côtiers de la région de Dol en Bretagne....357
3. 4. SAGE du Couesnon....358
3. 5. SAGE de la Vilaine....358
3. 6. Comptabilité avec le PLUi....359
4. Compatibilité du PLUi avec le plan climat air énergie de la communauté de communes Bretagne romantique....360
4. 1. Synthèse de la stratégie du PCAET 2020-2025....360
4. 2. Objectifs stratégiques et leur compatibilité avec le PLUi....361
5. Compatibilité du PLUi avec le SRADDET Breiz Cop....364
5. 1. Le SRADDET Breizh Cop....364
5. 2. Le Schéma Départemental pour l'accueil des gens du voyage....367

Partie F - analyse des incidences du PLUi sur l'environnement....369

1. Bilan des effets du PLUi sur l'environnement et mesures....371
1. 1. Sur la thématique «consommation d'espace»....371
1. 2. Sur la thématique «Patrimoine Bâti »....372
1. 3. Sur la thématique «milieux naturels et biodiversité »....373
1. 4. Sur la thématique «EAU»....374
1. 5. Sur la thématique «Déchets»....376
1. 6. Sur la thématique «Paysage»....377
1. 7. Sur la thématique «Risque et nuisances»....378
1. 8. Sur la thématique «Climat, Air, Energie»....379
1. 9. Sur la thématique «Santé humaine»....380

1.10. Bilan de la Démarche ERC....380

2. LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PROJET AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL....396

2. 1. Une utilisation économe des espaces naturels....396
2. 2. La protection des sites, des milieux et paysages naturels....397
2. 3. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures....397
2. 4. 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 état des continuité écologiques....398
2. 5. Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir des sources renouvelables....398

3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000....400

3. 1. Présentation du réseau Natura 2000....400
3. 2. Description des sites Natura 2000....401
3. 3. La présentation du projet du PLUi....404
3. 4. L'analyse des incidences du projet de PLUi sur le réseau Natura 2000....404
3. 5. Conclusion....407

PARTIE G - INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN....409

1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE ET INDICATEURS....411

1. 1. Rappel réglementaire....411
1. 2. Les indicateurs de suivi....412

PARTIE A - MÉTHODE RETENUE AFIN D'EFFECTUER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. REPÉRER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE PLUI

L'évaluation environnementale du PLUi, processus transversal et itératif, transparaît dans les différentes pièces du document.

L'article R104-18 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. La répartition de ce contenu entre les différentes pièces est la suivante :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et 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 ;

Voir la Partie E - compatibilité et prise en compte des projets et documents supra-communaux

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du document ;

Voir la pièce 1.1_Diagnostic territorial et EIE au sein du Rapport de présentation

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

a) Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justifications argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi. Ces éléments sont identifiés par le logo ci-contre et de la bordure verte associée.

b) Les problèmes posés par l'adoption du document 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

b) Voir le chapitre «Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000»

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et 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 document ;

Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justification argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi. Ces éléments sont identifiés par le logo ci-contre et de la bordure verte associée.

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement ;

Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justification argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi. Ces éléments sont identifiés par le logo ci-contre et de la bordure verte associée.

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Voir la partie G «Critères, indicateurs et modalités de suivi pour l'environnement»

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le résumé non technique est présenté dans une pièce dédiée pour faciliter son accessibilité (pièce 1.5)

La présente Partie A «Méthode retenue pour effectuer l'évaluation environnementale»

2. Comprendre l'évaluation environnementale dans la construction du PLUi

2. 1. L'évaluation environnementale à chaque étape : Diagnostic, PADD, Outils réglementaires

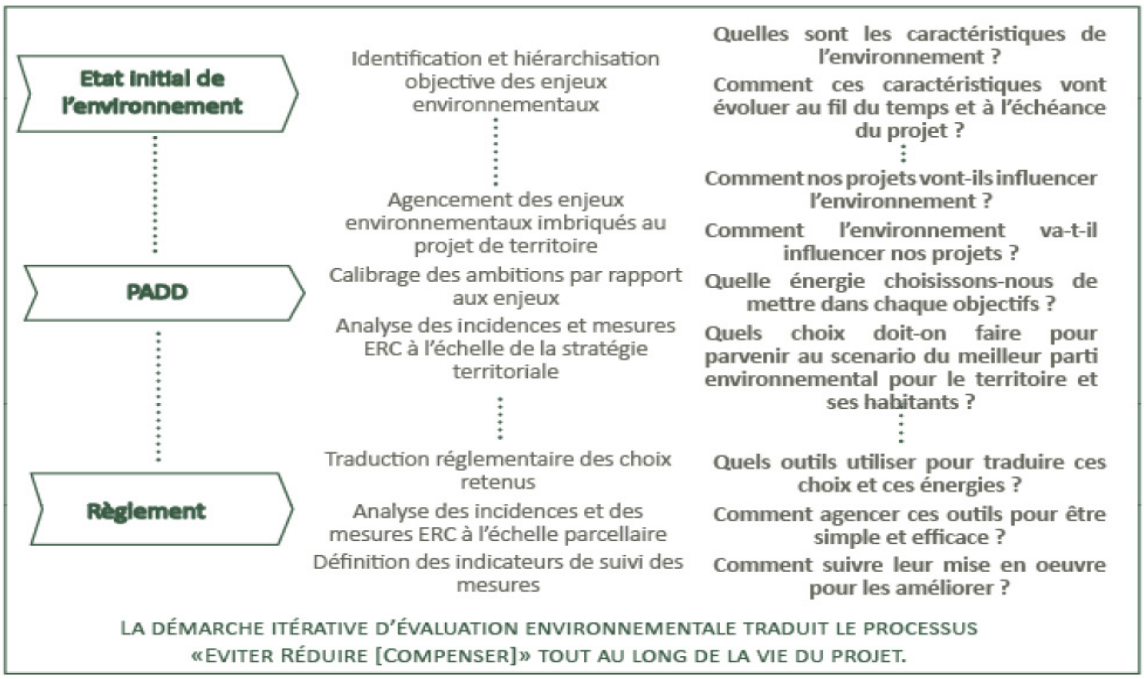
Pour que le PLUi soit représentatif de la démarche d'évaluation environnementale, la rédaction du document a inclu tout au long de sa réalisation une analyse par le prisme environnemental pluridisciplinaire.

Cette analyse transparaît à chaque étape du PLUi (état initial, PADD, phase réglementaire). En cohérence avec cette démarche environnementale intégrée à la démarche d'urbanisme, la formalisation de l'évaluation environnementale (justification des choix opérés) a été intégrée directement dans la justification des choix urbanistiques opérés pour le PADD, les OAP, le règlement. Cette justification apparaît donc dans le corps de texte du rapport de justification.

Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justification argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi.

Ces éléments sont identifiés par le logo et de la bordure verte associée :

SYMBOLOGIE DES INCIDENCES PAR THÉMATIQUE SUR L'ENVIRONNEMENT



_Processus d'une évaluation environnementale_Cittànova

2. 2. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS CHACUN DE SES AXES : CONSULTATION DES ACTEURS, CONCERTATION AVEC LE PUBLIC, STRATÉGIE DONNANT LIEU À UNE VALIDATION ADMINISTRATIVE

L'évaluation environnementale a été intégrée dans les différentes dimensions du travail d'élaboration du PLUi, qui couvrent les trois axes du processus d'évaluation environnementale :

- **Axe de consultation des acteurs et instances environnementales tout au long de l'élaboration :**

Au-delà des syndicats agricoles et des structures recouvrant les personnes publiques associées, l'élaboration du PLUi a également consulté d'autres acteurs locaux environnementaux.

- **Axe de concertation avec le public tout au long de l'élaboration :**

- la création d'une page dédiée au PLUi sur le site Internet de la communauté de communes. Ce procédé est associé à la mise à disposition d'une adresse électronique accessible durant toute la durée de la procédure pour permettre l'accueil de demandes, remarques et doléances ;

- la tenue d'une exposition permanente expliquant la procédure et la démarche d'élaboration du PLUi, complétée au fur et à mesure de l'avancement, par l'affichage de planches présentant la démarche de PLUi, les constats du diagnostic, les objectifs du PADD, tout au long de la procédure et partout à travers le territoire ;

- l'information dans les bulletins communaux et intercommunaux (9 articles) et dans la presse (19 articles), ainsi que des mesures de publicité et des relais sur les réseaux sociaux ;

- la concertation publique avec, au-delà des registres et réunions publiques, la constitution d'un groupe citoyens avec 80 membres intégrés à des ateliers participatifs dont :

> une série d'ateliers spécifiques avec pour objectif «Faire découvrir la mécanique d'évaluation des enjeux environnementaux et leur prise en compte dans les documents de planification» :

> Atelier 1 : Etat Initial de l'Environnement : évaluer les enjeux environnementaux du territoire

> Atelier 2 : La prise en compte de l'environnement dans les OAP

> Atelier 3 : Evaluation environnementale, démarche et reflexion

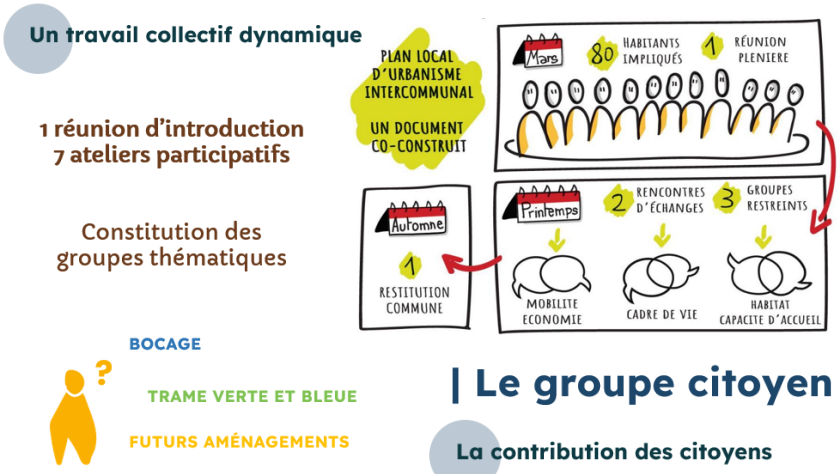
- L'enquête publique réglementaire sur le dossier d'arrêt du PLUi.

- **Axe d'élaboration politique et stratégique des choix retenus avec les élus de la CCBR :**

- visite du territoire en bus pour partager les constats et les enjeux
- ateliers de travail des scénarios territoriaux en phase PADD

Les élèments complets de concertation et de co-construction ont été présentés lors du bilan de la concertation.

| Le groupe citoyen - Synthèse



| Le groupe citoyen

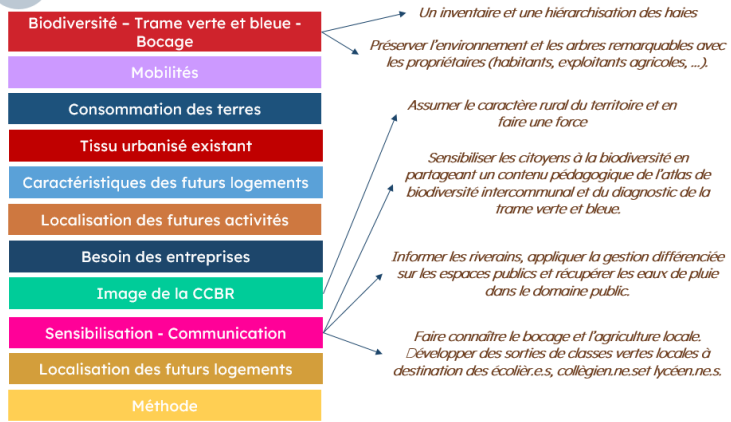
La contribution des citoyens

10 actions prioritaires

1. Développer des actions concrètes pour déterminer, protéger et restaurer la trame verte et bleue
2. Inscrire des chemins/sentiers à préserver, gérer et promouvoir
3. Favoriser la nature en ville
4. Développer des projets sur moins de foncier
5. Faire du petit collectif agréable et du locatif
6. Eviter l'imperméabilisation des terrains privés
7. Autoriser de l'habitat léger démontable, permanent
8. Préserver le bâti ancien, le patrimoine ordinaire et le petit patrimoine.
9. Sécuriser et développer des infrastructures vélo.
10. Développer des lignes de bus internes et externes

| Le groupe citoyen

La contribution des citoyens



Synthèse des contributions du groupe citoyen
Cittànova

PARTIE B - CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant :

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, un scénario «fil de l'eau» a été rédigé, les enjeux ont été identifiés et les incidences des orientations du PADD sur l'environnement sont détaillées dans la présente partie.

1. DU CONTEXTE AU PROJET DE TERRITOIRE

1. 1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit définir :

> « *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. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables représente le fer de lance du projet de territoire et il jouera un rôle de guide tout au long du développement du territoire de la Bretagne Romantique mais également tout au long de la justification des parties du présent document.

En guise de mise en contexte, il peut être souligné que la méthode de construction du projet de PLUi repose sur trois dimensions, à la fois liées les unes aux autres mais découlant également les unes des autres de la manière suivante :

1- La méthode s'appuie sur les constats ou enjeux issus du diagnostic territorial ;

2- Elle est orientée par la vision commune des élus pour l'aménagement et le développement du territoire ;

3- Elle prend en compte les obligations réglementaires ou législatives à considérer et à traduire localement.

Afin de bien cerner les enjeux du territoire, et comprendre les marqueurs qui le définissent, un vrai travail de fond a été réalisé sur le terrain et à partir des bases de données à disposition. Ces éléments et ces différentes approches amènent à éclairer des tendances et des réalités, des chiffres issus des bases INSEE et des marqueurs de développement qui permettent de se projeter dans l'avenir du territoire.

En effet, ce n'est qu'en appréhendant le passé qu'il est possible de saisir les perspectives d'évolution, d'où l'importance centrale de faire émerger un diagnostic territorial et urbain pour définir le PADD.

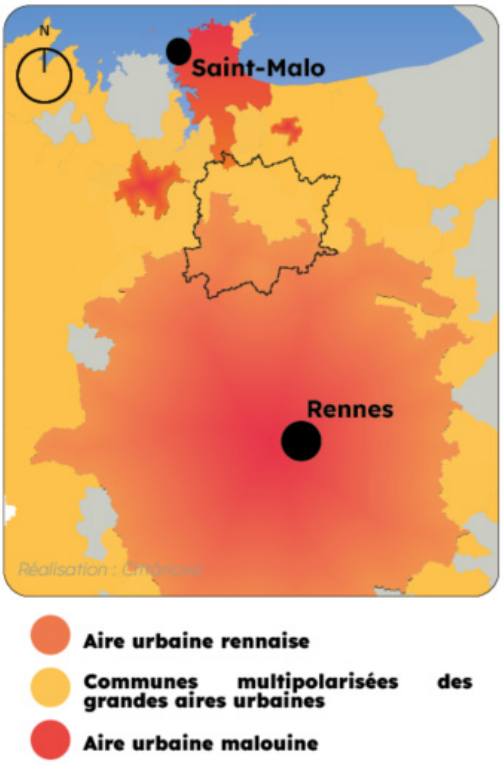
L'objet du point 1.2 de la présente partie cherche donc à faire un retour non-exhaustif du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui représentent, ensemble, la pièce 1.1 du PLUi.

En revenant sur ce portrait, il est possible de mettre en exergue les particularités du territoire et les grands enjeux qui en ressortent. C'est sur cette base affinée de la compréhension du territoire que le projet global du territoire peut s'appuyer et se dessiner.

Contexte global : influence des territoires voisins et évolutions

La Bretagne Romantique se place au cœur des échanges entre Rennes, Saint-Malo et Dinan et profite des dynamiques des territoires voisins : au Nord, la proximité du littoral et des pôles de Saint-Malo et Dinan tandis que le Sud est caractérisé par la présence de la métropole rennaise. L'extension de l'aire urbaine rennaise démontre l'influence croissante de la métropole sur les territoires alentours.

Depuis le début du XXe siècle, le développement rennais a des impacts sur l'évolution démographique de la Communauté de communes Bretagne Romantique. Progressivement, l'accession à la propriété et le développement de l'automobile reportent les acquisitions vers des lieux de vie plus accessibles.

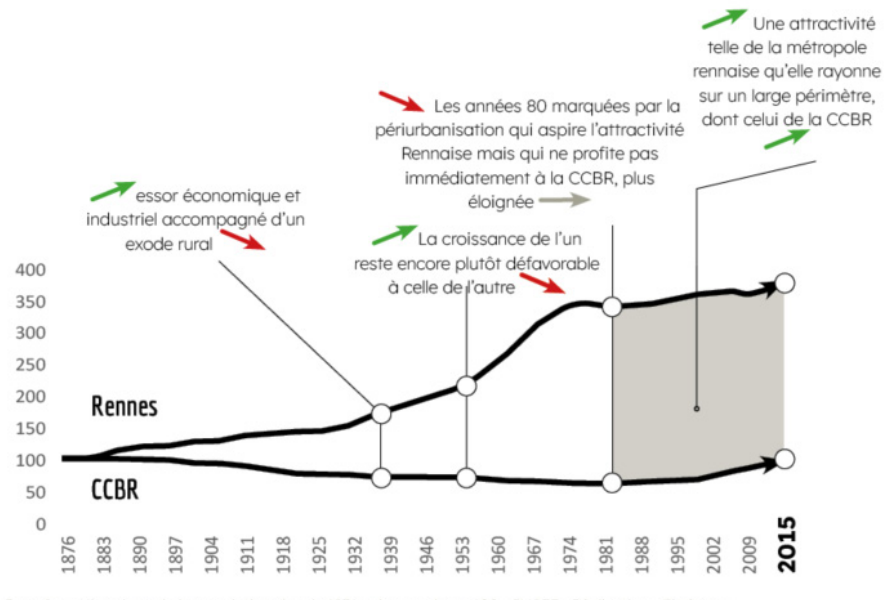


Au niveau économique, le département de l'Ille-et-Vilaine possède, de manière générale, une dynamique économique positive. La croissance de l'emploi est répartie puisque même si la grande majorité des emplois est localisée sur l'aire urbaine de Rennes, il y a une tendance à la déconcentration. Localisée au coeur de ces échanges, la Communauté de communes Bretagne romantique dénombrait 6 009 emplois privés en 2022, contre 4 748 emplois privés en 2008.

Le SCoT prévoit un développement économique principalement le long des principaux axes de la Bretagne romantique, à l'instar des pôles structurants.

Outre l'influence rennaise, la Communauté de communes Bretagne romantique est également liée à ses voisins : la baie du Mont-Saint-Michel et Saint-Malo sert d'appui touristique tandis que le Pays de Dinan joue un rôle de complémentarité.

La connexion avec la baie du Mont-Saint-Michel et les différents flux (économiques, touristiques) offrent d'importants atouts quant à l'attractivité du territoire.



Données : Historique de la population depuis 1876 selon une base 100 - INSEE . Réalisation : Cittànova

ENJEUX

La complémentarité des développements territoriaux avec les collectivités voisines

L'identification de l'attractivité propre au territoire et de son attractivité liée à sa situation géographique, afin de les gérer et de les cultiver conjointement

La cohérence des ambitions portées par la Bretagne romantique au travers de ses documents stratégiques

Etat Initial de l'Environnement

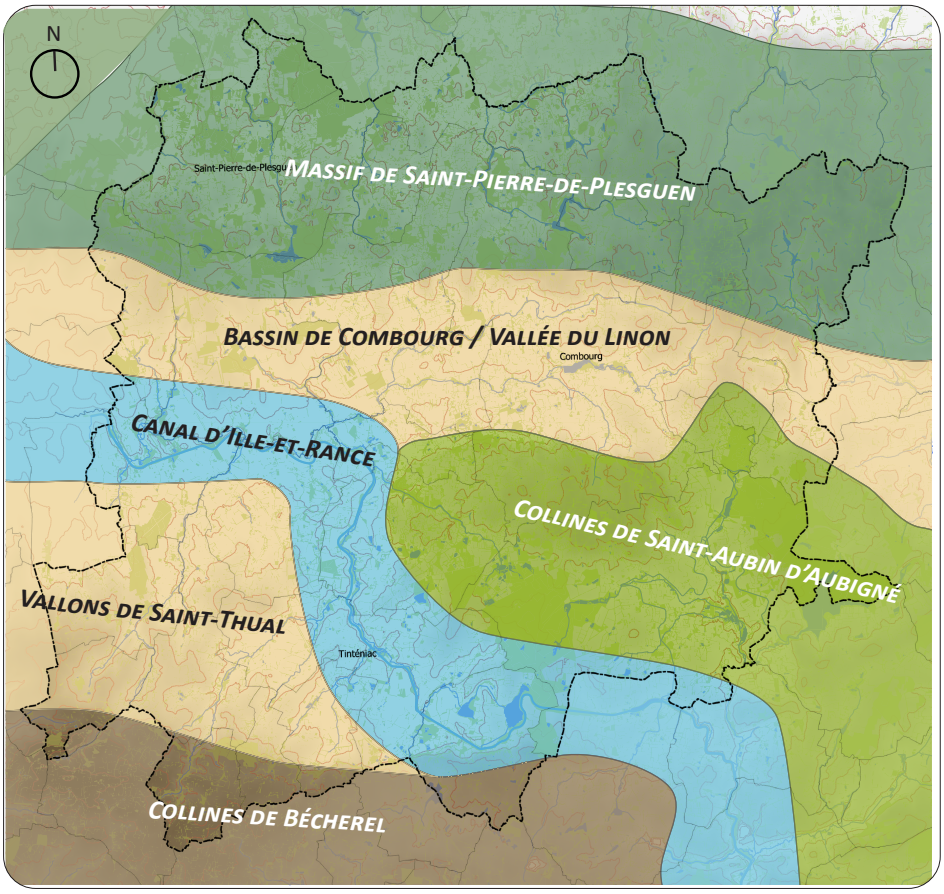
Même si le relief est globalement peu marqué, les variations topographiques sont nombreuses, créant des ouvertures et repères visuels dans le paysage et contribuant aux ambiances paysagères. Le point culminant du territoire est de 113 mètres et se situe à Longaulnay. En revanche, le point le plus bas de 13 mètres se localise à l'Ouest de Tréverien.

Vallonnés par des reliefs, coloriés par des boisements et des forêts, traversés par des cours d'eau, ponctués par des étangs, les paysages de Bretagne romantique sont à la fois riches et diversifiés.

Du Nord au Sud du territoire, 6 entités paysagères caractérisent les espaces :

- Le Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen
- Le Bassin de Combourg / Vallée du Linon
- Le Canal d'Ille-et-Rance
- Les Collines de Saint-Aubin d'Aubigné
- Les Vallons de Saint-Thual
- Les Collines de Bécherel

Titre : Unités paysagères d'après l'atlas des Paysages du 35, BDTopo



Principales caractéristiques des grands paysages

- Massifs forestiers, nombreuses structures arborées (bocage, boisements)
- Paysages vallonnés et ruraux, structures arborées, cours d'eau peu visibles
- Concentration de forêts, de rivières naissantes, de plans d'eau
- Promenade paysagère, ambiances champêtres ou boisées, écluses
- Relief, points de vues, Bécherel comme point de repère

Les typologies architecturales et urbaines de la Bretagne romantique sont diversifiées. Elles se sont succédées au fil des développements.

Les noyaux historiques composés de bâtis en pierre, de granits, de maisons à colombage et de toitures en ardoises, révèlent la richesse architecturale et patrimoniale. Les développements ont ensuite été dominés par l'aménagement de lotissements pavillonnaires. Cette urbanisation a souvent constitué une rupture avec les formes urbaines traditionnelles des bourgs

Dans l'espace naturel et agricole, les constructions sont généralement constituées de longères en pierres et/ou en terre (rez-de-chaussées + comble) en lien avec l'activité agricole passée et actuelle.

ENJEUX

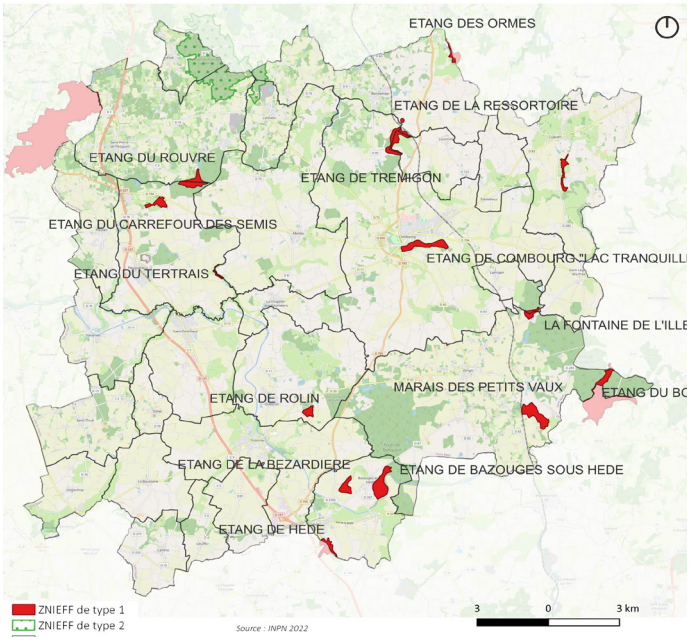
Le maintien de la présence arborée sous toutes ses formes en augmentant l'attractivté des forêts

La valorisation de l'eau en favorisant l'accès et la visibilité des rivières

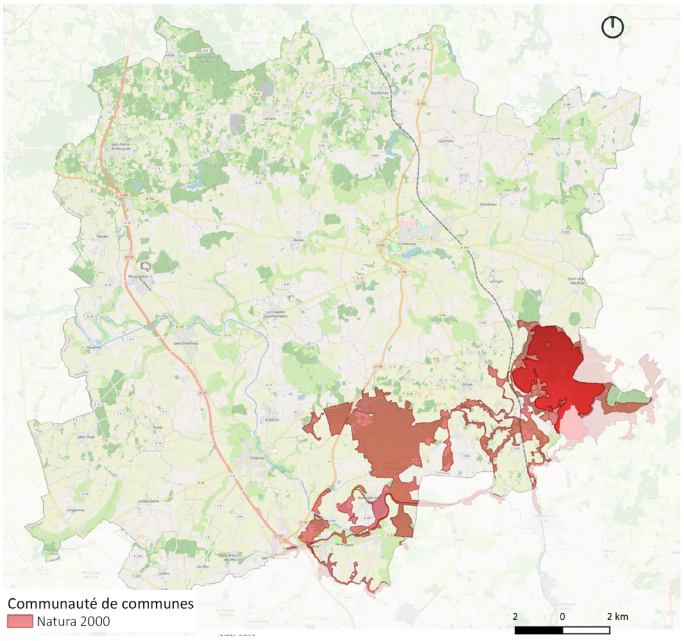
L'insertion paysagère des projets permettant de conserver les caractères et la cohérence paysagère

La cohérence entre les développements et la capacité d'accueil du territoire, dans un souci de préservation de la qualité de vie

Titre : Localisation des ZNIEFF



Titre : Localisation des sites Natura 2000



La Communauté de communes Bretagne Romantique a un patrimoine naturel riche connu et reconnu au travers de nombreux outils de protection, de gestion ou d'inventaire. Le territoire est concerné par la Zone Spéciale de Conservation : Étangs du Canal d'Ille-et-Rance (FR5300050). Une zone de protection de biotope est également présente, établie sur les combles et le clocher de l'église Saint-Symphorien à Dingé.

On décompte deux espaces naturels sensibles et leur zone de préemption :

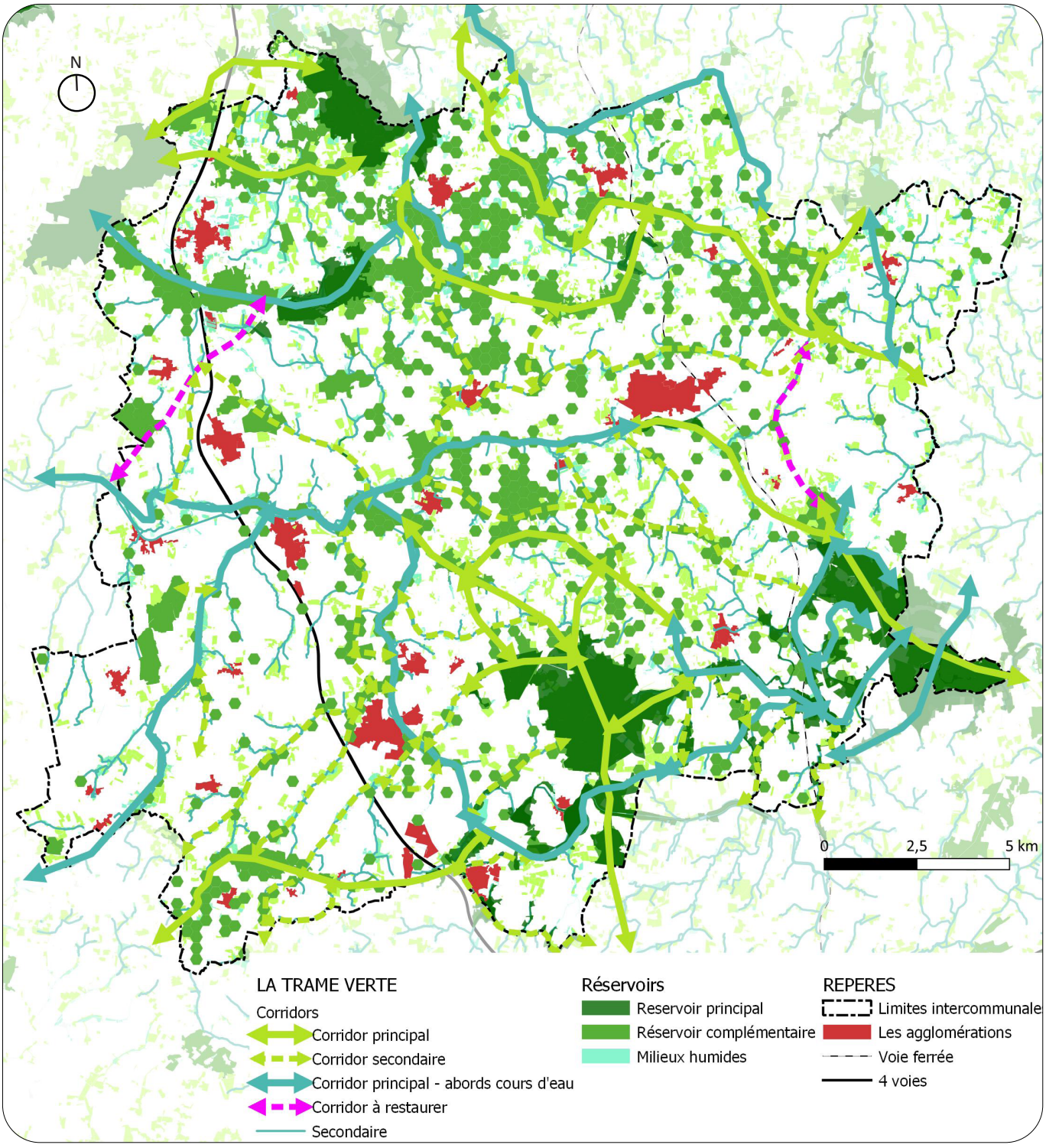
- Le Marais des Vaux à Dingé ;
- La Rigole du Boulet à Dingé.

Au niveau patrimonial, on compte deux sites inscrits (Château de Combourg et Château de la Chênaie) et deux sites classés (Château de Caradeuc et Etang de Combourg).

Enfin, la Bretagne Romantique comprend 15 ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

L'ensemble de la Trame Verte et Bleue a été déclinée à l'échelle du territoire, en passant notamment par l'analyse du SRCE qui permet de relever les enjeux écologiques à l'échelon de la collectivité.

- Des réservoirs régionaux de biodiversité : les reliefs parallèles au littoral entre Couesnon et Penthièvre au nord de l'intercommunalité et les massifs forestiers et bocage des marches de Bretagne ;
- La présence de corridors écologiques permettant les échanges régionaux : un corridor linéaire Est/Ouest avec une forte connexion des milieux qui s'appuie sur la forêt du Mesnil et constitue une connexion entre les massifs forestiers et bocages des marches de Bretagne et le plateau de Penthièvre, et un corridor associé avec une faible connexion des milieux naturels ;
- Une faible connexion des milieux, notamment dans les communes du SO le long de la voie rapide;
- D'importants obstacles et éléments de fracture à la circulation des espèces.



Les composantes de la trame bleue : sous-trame Zones humides Aquatique

Les milieux et formations végétales contributives associées sont (1) les plans d'eau, cours d'eau et végétations associées, (2) les forêts et fourrés humides, (3) les prairies, pelouses humides et roselières, (4) les landes humides, (5) les tourbières et groupements tourbeux associés, (6) les zones inondables, (7) les zones humides inventoriées.

Les réservoirs de biodiversité principaux identifiés à l'échelle du SCoT sont repris en tant que réservoirs principaux à l'échelle intercommunale, (1) Les cours d'eau ou canaux de la Liste 1 et de la Liste 2 du L. 214-17 du Code de l'Environnement, (2) le site Natura 2000 : FR5300050 - Etangs du canal d'Ille-et-Rance, (3) les ZNIEFF de type 1 mais aussi des ZNIEFF de type 2 Fontaine de l'Ille et Marais des Petits Vaux, (4) les ENS Rigole du Boulet et Marais des Vaux.

Les réservoirs de biodiversité complémentaires identifiés à l'échelle du SCoT sont repris en tant que réservoirs complémentaires à l'échelle intercommunale.

Sont classés en tant que corridors écologiques principaux (1) les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux de la Liste 1 et de la Liste 2 du L. 214-17 du Code de l'Environnement, et leurs vallées humides, (2) les milieux humides entre le canal D'Ille-et-Rance et le ruisseau de la Palmyre sur la commune d'Hédé-Bazouges, (3) les cours d'eau de la Tamoute et ses abords humides sur la commune de Cuguen.

Les autres cours d'eau et leurs abords humides sont classés en tant que corridors secondaires.

Les composantes de la Trame verte

La trame verte se compose des sous-trames Forêts, Bocage.

Les milieux et formations végétales contributives associées à la sous-trame Forêts sont (1) les forêts, (2) les fourrés, (3) les plantations, (4) les haies et linéaires boisés.

Les milieux et formations végétales contributives associées à la sous-trame Bocage sont (1) les haies et alignements d'arbres, (2) les talus et fossés, (3) les habitats agro-naturels en mosaïque (prairies, cultures, fourrés, plans d'eau, vergers, ...).

Une carte de densité de la trame formée par le bocage et les milieux boisés a été réalisée sur base des recensements des surfaces boisées et des linéaires bocagers menés dans le cadre du PLUi. Cette carte permet de visualiser les secteurs denses où les enjeux seront principalement la préservation, et des secteurs peu denses, ou des enjeux de renforcement se jouent.

Les réservoirs de biodiversité principaux identifiés sont (1) la ZNIEFF de type 1 Forêt de Coëtquen (en frange Ouest du territoire), et (2) la zone concernée par l'arrêté de protection de biotope est aussi classé een réservoirs de biodiversité principal ponctuel. Son intégration à la sous-trame « Forêt et bocage » se justifie par le fait qu'ils sont liés à des chauves-souris, animal aussi inféodé aux zones boisées et bocagères pour son alimentation. A l'échelle intercommunale, nous identifions également en tant que réservoir de biodiversité principal la ZNIEFF de type 2 Forêt du Mesnil.

Les réservoirs de biodiversité complémentaires identifiés à l'échelle intercommunale sont les entités boisées de plus de 10 ha présents sur le territoire.

La densité bocagère (boisements + haies) a été analysée, permettant de dégager plusieurs réservoirs complémentaires bocagers, secteurs où la densité bocagère est la plus élevée.

Les corridors écologiques majeurs correspondent aux corridors écologiques identifiés par le SCoT, dont la localisation a été précisée à l'échelle intercommunale :

- Entre la forêt domaniale du Mesnil et le bois de Coëtquen (Dinan agglomération) ;
- Entre la forêt domaniale du Mesnil et la forêt domaniale de Coëtquen (Dinan agglomération) ;
- Entre la forêt domaniale du Mesnil, le bois du Rouvre et la forêt domaniale de Coëtquen ;
- Entre la forêt du Mesnil, bois du Cobac, bois de Saint Mahé et ensemble boisé de Trémigon ;
- Entre l'ensemble boisé de l'Etang de Beaufort et l'ensemble boisé du Domaine des Ormes ;
- Entre le bois de Buzot, le vallon boisé du Ruisseau du Haut-Montay et vallée de la Tamoute ;
- Entre l'ensemble boisé du Moulin Neuf et le bois des Landes de Tanouarn ;
- Entre l'ensemble boisé de l'Etang de Rolin, le bois des Landes Tanouarn et la forêt de Bourgouët ;
- Entre la forêt de Tanouarn, bois du Haut Tanouarn et le bocage du Val d'Ille-Aubigné.

Certains corridors sont à renforcer car ils présentent une faible connexion des milieux naturels.

ENJEUX

Préserver et restaurer la Trame Verte, Bleue et Noire afin d'augmenter et d'assurer la pérennité de sa fonctionnalité écologique.

La Trame Bleue doit faire l'objet d'une attention particulière car de nombreuses menaces risquent de la fragiliser.

Il est primordial pour la préservation de la richesse environnementale de conforter les pratiques agricoles et sylvicoles favorables aux habitats et aux espèces inféodées.

Les différents usages et aménagements qui en découlent, au sein des milieux naturels doivent intégrer et mettre en avant ce patrimoine : urbanisation, projets d'énergies renouvelables...

Le territoire est relativement peu concerné par les **risques naturels, technologiques ou par les nuisances:**

- Un risque inondation de plaine existe lié à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) : deux cours d'eau sont identifiés comme pouvant engendrer un risque d'inondation : le Linon et la Donac.
- Différentes typologies de risques liés aux mouvements de terrain sont présentes. : les mouvements lents (affaissements, tassements, glissements, retrait-gonflement) et les mouvements rapides (effondrement, chutes, éboulements, coulées).
- Un aléa retrait gonflement des argiles faible à moyen. L'aléa est plus marqué sur la partie nord du territoire.
- Un arrêté préfectoral du 0/11/1980 a classé comme particulièrement sensibles au risque d'incendie certaines forêts ou massifs boisés du département. Parmi ceux-ci figure le Massif de Bourgouët et de Tanouarn qui empiète sur la commune de Dingé.
- 8 communes sur 25 sont listées comme des zones à potentiel radon faible. Les autres communes sont catégorisées comme des zones à potentiel radon significatif.
- L'ensemble du territoire est concerné par un risque sismique de niveau 2 dit faible
- Le risque climatique (tempête/ orage...) est diffus et concerne tout le territoire.
- Sur le territoire, ce sont 77 sites ICPE qui sont recensés parmi lesquels aucun site Seveso.
- La collectivité compte 97 sites BASIAS mais aucun site BASOL.
- Seule la D137 est concernée par un arrêté de classement sonore en catégorie 2 : il est estimé que la zone affectée par le bruit s'étend sur 250 m de part et d'autre de la voie. De plus, une petite portion de la D794 à l'ouest du territoire a été classée en catégorie 3 (la zone affectée par le bruit s'étend sur 100 m de part et d'autre de la voie).

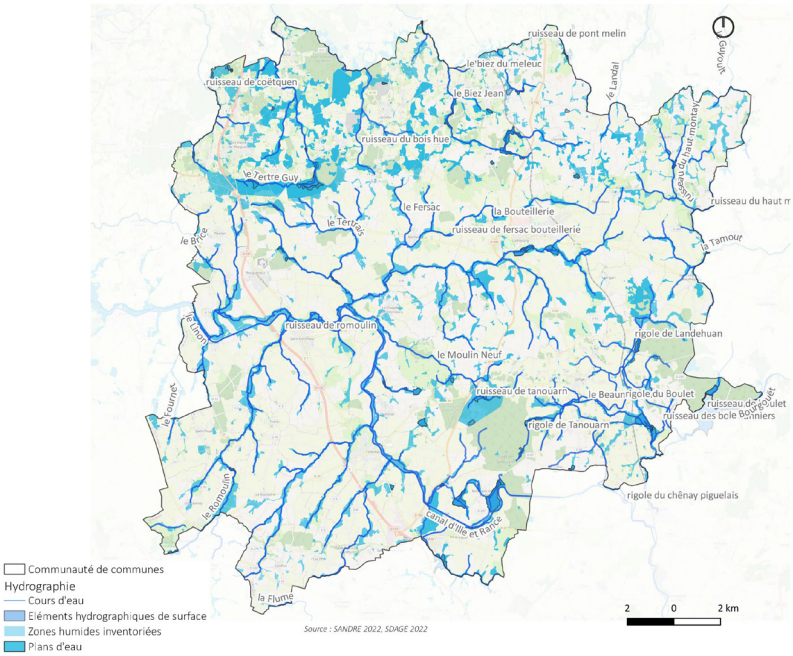
ENJEUX

Anticiper le changement climatique qui aura notamment pour effet l'accentuation de plusieurs risques tels que le phénomène de retrait-gonflement des argiles, la dynamique des inondations, la fréquence et l'ampleur des incendies.

L'enjeu pour les biens et les personnes est d'intégrer ces variables au sein des plans de prévention des risques et d'élaborer des PPR feux de forêt sur les communes à risques

Face aux risques présents, le développement urbain devra intégrer ces derniers notamment avec un contrôle stricte de l'urbanisation dans les zones identifiées à risques.

Titre : Réseau hydrographique
Données : SANDRE 2022, SDAGE 2022



Le territoire de la Communauté de communes est caractérisé par un maillage important de cours d'eau qui est composé de nombreux petits chevelus.

Une particularité de ce réseau est la présence du Canal d'Ille-et-Rance, plus vieux canal de Bretagne.

Sur les tronçons hydrographiques du territoire, 28 ouvrages constituant des obstacles à l'écoulement des eaux ont été recensés.

Sur le territoire, la production d'eau potable est assurée par 11 captages, dont 4 sur la Communauté de communes. L'approvisionnement tient pour un tiers de la production d'eau potable par le syndicat.

Sur le territoire de la Bretagne romantique, pour faire face aux besoins futurs, il faudra renforcer les apports extérieurs. Ainsi, selon le SMG 35, le territoire devrait faire face à une dépendance accrue des imports. En termes de capacités en assainissement, le réseau compte une capacité EH de près de 29 000 tandis que seuls 17 000 sont raccordés.

ENJEUX

La préservation et la résilience de la ressource en eau est un enjeu fort à l'échelle du territoire.

L'objectif est de maintenir une qualité et une quantité d'eau assurant les besoins en eau pour les différents usages. Atteindre les objectifs de bon état pour l'ensemble des masses d'eau est primordial.

Sur le lien tissé par le territoire avec les thématiques du climat, de l'air et de l'énergie :

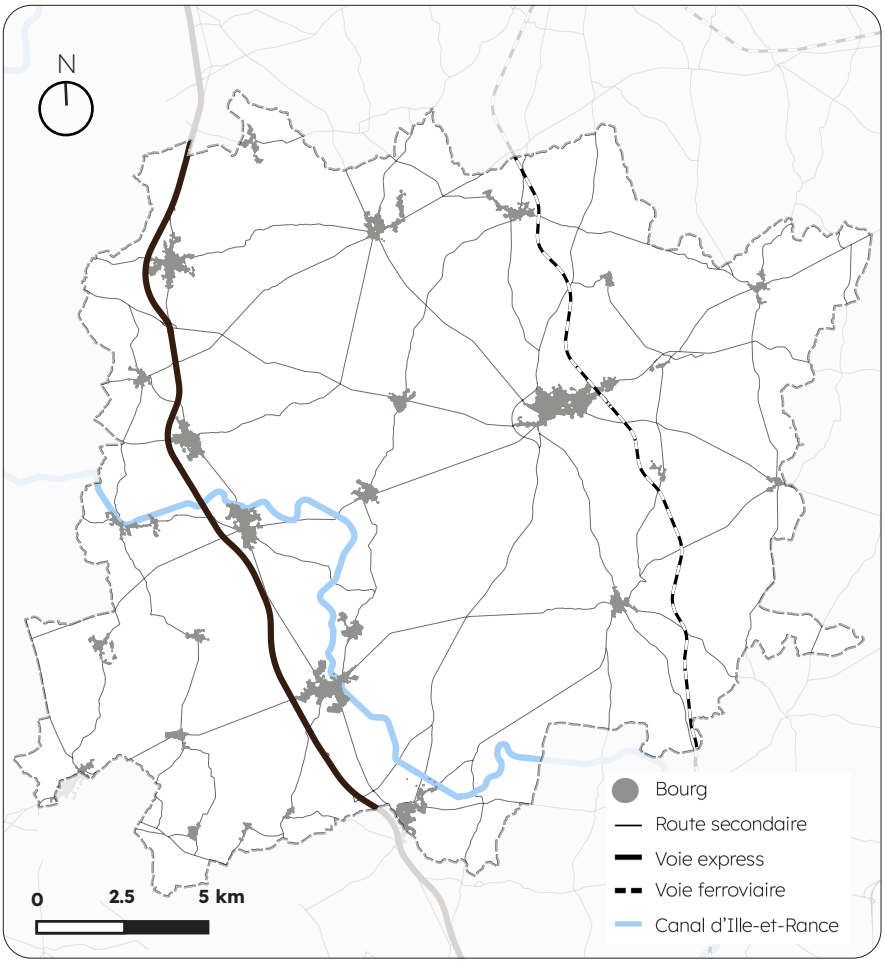
- Un PCAET a été élaboré à l'échelle de la Bretagne Romantique et est en vigueur depuis mai 2021,
- La Bretagne romantique est un territoire peu consommateur en énergie de par sa faible densité de population et le faible nombre d'industries implantées.
- Les émissions en GES sont supérieures aux moyennes nationales et régionales, notamment par l'importance de l'agriculture (57% des émissions).
- L'ensemble des énergies produites sur le territoire sont des énergies renouvelables, et représentent 13,5% de l'énergie consommée.
- Les principaux PES émis sur la Bretagne romantique sont l'ammoniac (NH3), les oxydes d'azote (NOx) et les composés organiques volatiles non méthaniques (COVnm). Ce territoire rural, avec une prédominance d'élevages est propice aux émissions d'ammoniac.

ENJEUX

Diminuer les impacts du changement climatique sur les populations et les activités économiques.

Développer la production et la consommation d'énergies renouvelables et décarbonées.

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire.



Un territoire accessible et stratégique

L'ensemble des développements des voies de communication a permis de rapprocher le territoire de la Bretagne romantique avec les grands pôles urbains rennais et malouins. La voie ferrée et plus récemment la voie express ont constitué une condition au développement à la fois résidentiel et économique de la Communauté de communes Bretagne romantique.

L'activité économique est marquée par la présence d'entreprises motrices, dans des secteurs diversifiés (domotique, électronique, logistique, équipementiers automobile, pharmaceutique). Cependant, le tissu économique révèle de nombreuses petites et très petites entreprises qui emploient autant de personnes que les principaux employeurs de la collectivité.

L'emploi

L'emploi est principalement localisé à Combourg, Bonnemain et dans les communes situées le long de la 2*2 voies, dont Tinténiac, commune qui compte le plus d'emplois au sein de la communauté de communes. C'est également le long de la 2*2 voies que la croissance de l'emploi est la plus importante.

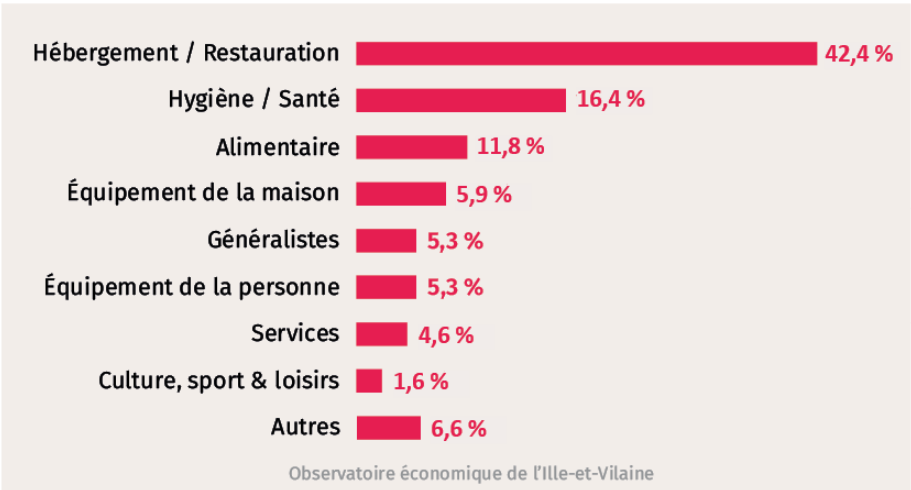
Ainsi, les deux pôles de Tinténiac et Combourg concentrent la moitié des emplois du territoire soit 5 550 emplois sur 10 121 au total sur la Bretagne romantique (2021).

Équipement commercial

En 2023, l'observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine recense 304 commerces de détail en Bretagne romantique, soit 85 commerces pour 10 000 habitants - la moyenne sur l'Ille-et-Vilaine est de 123 commerces pour 10 000 habitants.

Le principal secteur d'activité est l'hébergement/ restauration qui représente plus de 42 % des établissements.

Commerces par secteurs d'activités (01/2023)

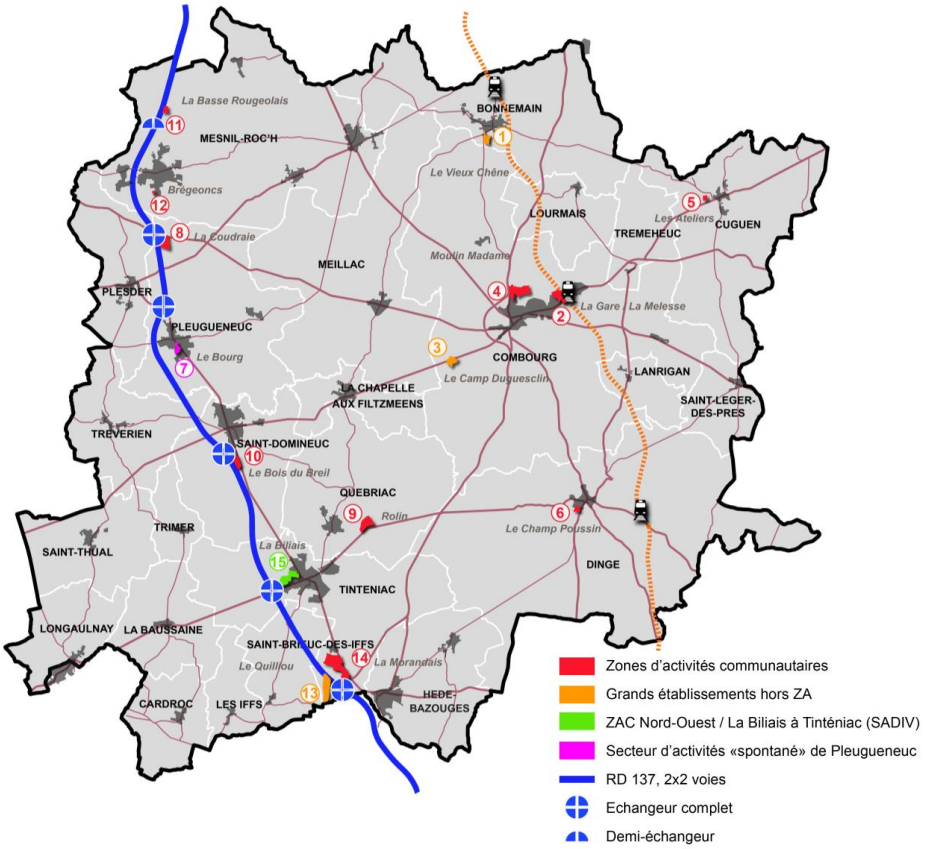


// Source : CCI Bretagne - 2023

Les sites dédiés aux activités économiques

15 sites dédiés aux activités économiques sont présents sur le territoire intercommunal, dont 10 zones d'activités économiques communautaires, 3 grands établissements hors zone d'activité, un secteur d'activités «spontané» et un secteur en ZAC.

L'économie locale est également portée par une agriculture professionnelle prégnante. En 2020, 598 chefs d'exploitations et 77 salariés agricoles sont recensés sur la Communauté de communes.



Une croissance démographique marquée par la mise en service de la 2x2 voies

La Communauté de communes a enregistré une dynamique démographique importante ces dernières années avec une impulsion de la dynamique liée à la mise en service de la 2x2 voies sur l'axe Rennes-Saint-Malo au milieu des années 90. Les communes situées à proximité de l'axe et de ses échangeurs ont alors connu des taux de croissance annuels moyens très élevés : jusqu'à + 5 % par an sur certaines communes.

Malgré un ralentissement sur la période récente, le développement du territoire reste toutefois important. A titre comparatif, la croissance démographique de la Communauté de communes Bretagne romantique est la plus importante des Communautés du Pays de Saint-Malo.

Le portrait démographique fait état d'un surplus d'actifs lié à l'attractivité résidentielle de la collectivité, notamment pour les actifs travaillant sur la métropole rennaise. A noter que le caractère rural du territoire induit une forte dépendance à l'utilisation de la voiture individuelle.

Des alternatives à la voiture individuelle limitées mais présentes

L'analyse des flux domicile-travail illustre la place importante que joue la voiture au quotidien. Néanmoins, des mobilités alternatives sont présentes avec notamment la présence d'une gare et de haltes ferroviaires. Le covoiturage représente également une alternative à la voiture individuelle. Enfin le territoire est également desservi par le car, avec 4 lignes BreizhGo (ex Illenoo), reliant Saint-Malo, Dinard et Rennes.

Une tension locative sociale qui augmente

Le territoire est attractif pour les jeunes ménages aux revenus peu élevés. Toutefois, la diversité des produits « logements » au sein du marché immobilier de la Bretagne Romantique semble se réduire fortement. En effet, la faible production de logements locatifs ainsi que l'absence d'offre en promotion immobilière laissent à penser que l'offre de logements ne repose plus que sur 3 segments de marché : la construction pour soi-même à travers les terrains à bâtir, le marché de la revente et le marché locatif privé.

La construction de logements neufs tend, pour certaines communes, à concurrencer le bâti existant. Certaines communes notamment à l'Ouest du territoire ont ainsi enregistré, dans le même temps, une production neuve importante et une augmentation de la vacance de courte durée. Dans un contexte immobilier tendu et une production neuve soutenue, certains logements moins attractifs (travaux de rénovation, etc.) risquent de progressivement sortir du marché. Cependant, des perspectives de diminution de la vacance sont à l'œuvre sur le territoire.

ENJEUX
Des réponses en matière d'habitat pour l'ensemble des habitants de la Communauté de communes Bretagne romantique (jeunes et personnes âgées, familles monoparentales, etc.)
L'organisation des mobilités alternatives à l'autosolisme
Le renforcement des centres-bourgs
La qualité des opérations d'aménagement pour accompagner la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain
La mixité générationnelle et sociale du territoire

Un territoire romantique

D'après l'INSEE, les communes de la Communauté de communes Bretagne romantique se répartissent sur 4 bassins de vie : les communes de l'Est du territoire sont dans la zone d'influence de Combourg tandis que celles au Sud-Ouest sont dans celle de Tinténiac. A la marge, quelques communes sont liées à un pôle externe à la Bretagne romantique : Dinan et Montauban-de-Bretagne.

En termes d'accessibilité médicale, avec un ratio de 11,15 médecins pour 10 000 habitants, la présence de praticiens est nettement inférieure à celle sur Saint-Malo Agglomération (45,42), mais supérieure aux autres EPCI limitrophes. Quant à l'accessibilité des services, les principaux équipements sont présents majoritairement dans les polarités, ce qui pose la question des modalités d'accès (temps / distance) pour la population résidant majoritairement en secteur rural. En revanche, le territoire dispose d'une réelle dynamique culturelle. Les équipements et services s'accompagnent d'une forte dynamique associative (400 unités) et de nombreuses manifestations (animation locale).

La qualité du cadre de vie, la proximité des pôles d'emplois, la présence d'aménités sont autant de conditions qui participent à l'attractivité de la Bretagne romantique.

Cet essor démographique nécessite la construction de logements pour répondre à cet afflux. Les nouvelles constructions à usage d'habitation se sont implantées dans les bourgs existants mais également dans les hameaux, motivées par un prix du foncier accessible, le cadre de vie, la présence d'un terrain et par l'automobilisation facilitée.

ENJEUX
Les complémentarités et solidarités intercommunales pour un développement cohérent
L'affirmation de l'armature territoriale définie dans le cadre du projet de territoire
La préservation des qualités et spécificités du cadre de vie
La diffusion de la dynamique touristique sur le territoire : liens avec les centres, activités connexes...

1. 3. Les éléments clés pris en compte dans la construction du PADD

1. 3. 1. Les constats, le scénario «au fil de l'eau» et les enjeux

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire. Ils sont exposés ci-après.

Pour chacune des thématiques traitées, un scénario «au fil de l'eau» a été projeté au regard des tendances passées et des orientations des documents d'urbanisme actuels. Ce scénario permet de dégager les enjeux et d'évaluer les choix opérés dans le cadre du nouveau PLUi (plus-value apportée, etc.).

Les enjeux définis ont été hiérarchisés par les élus de chaque commune. Cette étape importante structure le projet du PLUi. En effet, sur la base de ce travail ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le PADD, pièce maîtresse du PLUi.

Sur la thématique «Démographie»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> la proximité à la métropole rennaise impacte l'évolution démographique du territoire > Un accroissement démographique enregistré sur une période longue. > un solde naturel positif > Variation annuelle moyenne positive dans la majeure partie des communes du territoire	> une proportion de jeunes en diminution sur les dernières années. > Une diminution de la taille des ménages nécessitant plus de logements pour une population équivalente. > Un vieillissement de la population engendrant de nouveaux besoins en termes de logements et d'équipements.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La Communauté de communes Bretagne Romantique a, ces dernières années, enregistré une dynamique démographique importante. Au total, en 2020, la Bretagne Romantique recense 35 872 habitants.

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- Le maintien d'une population jeune

- La résidentialisation des familles déjà présentes sur le territoire

- Le maintien des populations déjà en place sur le territoire via des parcours résidentiels complets facilités

- L'accueil de nouveaux habitants

- L'accueil de jeunes ménages pour maintenir et appuyer un solde naturel positif et, ainsi, maintenir les équipements, notamment scolaires

SUR LA THÉMATIQUE «LOGEMENT»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence d'un parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS) fournit. > un vrai dynamisme de la construction neuve s'applique au territoire avec une forte attractivité des opportunités	> Un parc de logements essentiellement tourné vers le marché du propriétaire-occupant. > Un parc de logements récent peu diversifié en termes de typologie et de statut d'occupation. > Un parc de logements comprenant une part de petits logements relativement faible. > La construction de logements neufs tend à concurrencer le bâti existant avec une difficulté à développer d'autres typologies de logements > légère hausse du phénomène de vacance

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La construction de maisons individuelles en extension s'est poursuivie en raison des nombreuses surfaces délimitées en extension des enveloppes urbaines existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur. Le nombre de coups partis demeure notable.

Ce mode d'urbanisation a eu des effets constaté sur le dynamisme des centres-villes/centres-bourgs (une vacance plus marquée) mais la dynamique bretonne préserve les centralités. La production de logements toujours tournée vers la maison individuelle pure n'a pas permis d'assurer des parcours résidentiels complets.

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire

- L'affirmation de l'identité du territoire à travers la conservation des formes urbaines et architecturales anciennes
- Le maintien du parc de LLS et sa consolidation.
- L'accompagnement du parcours résidentiel
- La réduction de la vacance
- La réhabilitation du parc ancien, notamment en termes de performances énergétiques et pour mieux répondre aux besoins actuels des ménages
- La proposition d'une offre foncière adaptée pour répondre aux besoins de développement et aux projets

Sur la thématique «Mode d'urbanisation»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Des formes architecturales et urbaines anciennes qui participent à la qualité du paysage urbain et à la multiplication des usages. > Un développement récent de l'urbanisation essentiellement sous forme de lotissements limitant l'urbanisation linéaire le long des voies et donc l'enclavement des parcelles agricoles. > L'existence d'un potentiel foncier et immobilier important dans le tissu urbain constitué et à proximité immédiate des centres historiques.	> Il existe une véritable culture de l'urbanisation horizontale > Une dispersion du bâti historique qui a des incidences sur l'activité agricole, le paysage et le déplacement des espèces. > Un développement récent, en rupture avec les tissus historiques traditionnels, uniformisant les tailles de parcelles et donc l'offre de terrains à bâtir et concourant à la banalisation des paysages. > Un développement en extension «consommateur» d'espaces agricoles et naturels.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les modes d'urbanisation envisagés dans les documents d'urbanisme actuels conduisent à une réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire. En permettant une constructibilité importante en dehors des entités urbaines principales (dans les hameaux notamment), ils entraînent une perte de dynamisme des centres-villes/centres-bourgs, un coût important pour les collectivités en matière de gestion des déchets et de ramassage scolaire et ne concourent pas à une réduction des déplacements motorisés (les distances entre l'habitation et les lieux collectifs s'allongeant)..

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La conciliation entre la dispersion historique de l'habitat et le bon fonctionnement de l'activité agricole
- La préservation des formes urbaines et architecturales anciennes
- La diversification des formes urbaines
- La mise en place de densités minimales à respecter dans les nouvelles opérations
- La limitation de l'urbanisation en dehors des groupements bâtis majeurs
- La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Le devenir du bâti isolé dans l'espace agricole et naturel

SUR LA THÉMATIQUE «CADRE DE VIE»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> UNE ORGANISATION AUTOUR DE PLUSIEURS PÔLES ASSURANT UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ AUX HABITANTS ET ENGENDRANT DES DÉPLACEMENTS AUX DISTANCES MODÉRÉES. > DES ÉQUIPEMENTS DESTINÉS À LA PETITE ENFANCE ET AUX PERSONNES ÂGÉES SATISFAISANTS. > UNE OFFRE DE SANTÉ EXISTANTE (MÉDECINS GÉNÉRALISTES) BIEN QUE LE RATIO RESTE EN DEÇÀ DE LA MOYENNE DÉPARTEMENTALE > L'EXISTENCE DE PLUSIEURS PÔLES COMMERÇANTS DE PROXIMITÉ. > L'EXISTENCE DE NOMBREUX LIEUX D'ÉCHANGES ET DE CONVIVIALITÉ (ESPACES PUBLICS, ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS...) AU TRAITEMENT QUALITATIF.	> UNE OFFRE DE SANTÉ FRAGILE ET LIMITÉE EN SPÉCIALISTES. > UN COMMERCE DE PROXIMITÉ FRAGILE POUR LES COMMUNES AU NIVEAU DE SERVICES LE PLUS FAIBLE. > UN AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DONNANT UNE PLACE IMPORTANTE À LA VOITURE. > UNE BONNE COUVERTURE NUMÉRIQUE POUR DES CAPACITÉS DE TÉLÉTRAVAIL ASSURÉES, NOTAMMENT SUITE AUX TENDANCES IMPULSÉES PAR LA CRISE DU COVID-19

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'organisation du territoire autour de quatre bassins de vie s'est poursuivie. Si les distances sont relativement courtes d'une commune rurale à un pôle, l'absence de parcours sécurisés et agréables pour les déplacements doux n'ont pas incité les habitants à d'autres modes de transport. Le recours à la voiture individuelle reste encore systématique.

Les principaux équipements sont présents majoritairement dans les polarités, ce qui pose la question des modalités d'accès (temps / distance) pour la population résidant majoritairement en secteur rural.

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- Le maintien d'une offre commerciale conciliant maintien des centralités et développement en périphérie en respectant la typologie des offres

- Le maintien et le développement de structures pour les personnes âgées et la proposition d'équipements maillés pour les plus jeunes

- Le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptés dans les centres-villes/centres-bourgs (exemple de Tinténiac).

- Le maintien d'une organisation multipolaire

- Le maintien et le développement des équipements existants (crèches, écoles, collèges, santé, espaces socio-culturels...)

- Le maintien et le renforcement de l'offre de santé pour répondre aux besoins de la population.

- L'accès aux services de proximité et commerces existants

SUR LA THÉMATIQUE «DÉPLACEMENT»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> LA CCBR SE TROUVE AU COEUR DES ÉCHANGES ENTRE RENNES, SAINT-MALO ET DINAN ET PROFITE DES DYNAMIQUES VOISINES > L'EXISTENCE DE GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES PERMETTANT UNE BONNE ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DU TERRITOIRE. > LA DESSERTE PARTIELLE DU TERRITOIRE PAR LE RÉSEAU FERRÉ À DESTINATION DES GRANDS BASSINS D'EMPLOIS	> LA PRÉDOMINANCE DE LA VOITURE INDIVIDUELLE DANS LES MOYENS DE TRANSPORT DES ACTIFS. > DES PARCOURS POUR LES DÉPLACEMENTS DOUX DISCONTINUS ET PEU SÉCURISÉS. > DES RÉSEAUX INTERNES DE TRANSPORTS EN COMMUN TRÈS PEU MOBILISÉS ET PEU DIVERSIFIÉS

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Le fort maillage viaire du territoire et l'isolement des communes les plus rurales aux axes primaires ne permet que peu d'encourager à la mutualisation des déplacements en voiture individuelle. Les parcours pour les mobilités douces restent, quant à eux, discontinus, n'assurant pas le maillage fin de l'ensemble du territoire, et n'ont pas été incités par les modes d'urbanisation en extension (envisagés dans les documents d'urbanisme actuels) sur les courtes distances. La présence de la voiture au sein des bourgs reste forte (voies, stationnement...).

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- L'amélioration de la desserte en transport en commun de qualité.
- La sécurisation des déplacements doux entre les communes et au sein des communes
- Le maintien de la bonne accessibilité du territoire par un réseau routier dense et de qualité
- Le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, voiture partagée...)
- L'accompagnement des développement à proximité de la gare de Combourg

SUR LA THÉMATIQUE «ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> DÉCONCENTRATION DE L'AIRE URBAINE DE RENNES AU PROFIT D'UN NOMBRE D'EMPLOI GRANDISSANT EN CCBR > L'EXISTENCE DE ZONES D'ACTIVITÉS POUR ACCUEILLIR LES ENTREPRISES, FACILEMENT ACCESSIBLES DEPUIS LES GRANDS AXES. > UN TERRITOIRE RURAL QUI CONSTITUE UN PÔLE D'EMPLOIS IMPORTANT, CONCOURANT À SON ATTRACTIVITÉ. > DES EMPLOIS QUI CAPTENT DES ACTIFS RÉSIDANT À L'EXTÉRIEUR DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES. > UN NOMBRE D'EMPLOIS EN HAUSSE. > UNE OFFRE FONCIÈRE/IMMOBILIÈRE RELATIVEMENT OUVERTE EN BRETAGNE ROMANTIQUE, ATTRACTVE POUR DE NOMBREUSES ENTREPRISES RECHERCHANT UN ACCÈS RAPIDE AUX VOIES DE CIRCULATION.	> L'IMPORTANCE DE GRANDES ENTREPRISES DANS L'ÉCONOMIE LOCALE, POUR CERTAINES RELATIVEMENT CONSOMMATRICES EN EAU > DES SECTEURS D'ACTIVITÉS POUVANT ÊTRE CONSOMMATEURS D'ESPACE, NOTAMMENT À TINTÉNIAC

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les zones d'activités du territoire, visibles et bien desservies, rendent ce secteur du territoire attractif ; les demandes d'entreprises souhaitant s'implanter à proximité sont nombreuses. Lese disponibilités foncières ou immobilières ne permettent pas toujours leur accueil mais des réserves existent.

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- Le développement d'un aménagement commercial soucieux de la qualité paysagère, environnementale et du développement durable

- Le maintien et le développement des activités tertiaires, sans entrer en concurrence avec les centres-bourgs

- Le maintien des potentiel d'accueil des secteurs d'activités économiques

- La réhabilitation des friches industrielles et commerciales

- Le maintien et l'augmentation du nombre d'emplois

- Le maintien du secteur industriel

- La mise à disposition d'une offre foncière et/ou immobilière à destination des activités économiques

Sur la thématique «Agriculture»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Une activité agricole présente, pourvoyeuse d'emplois directs et indirects. > Une agriculture très présente et qui permet de gérer l'espace rural, garante de l'identité du territoire et son bocage. > L'importance des prairies et leur intérêt pour l'environnement (qualité de l'eau, biodiversité...). > Une orientation technico-économique tournée vers l'élevage reconnue (labels...).	> Un nombre d'emplois agricoles en baisse. > Des pratiques agricoles qui évoluent et qui génèrent des besoins en déplacement et en structures pouvant entraîner des nuisances et avoir des incidences sur l'environnement naturel et paysager.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Dans un contexte concurrentiel de plus en plus fort, les exploitations agricoles ont continué de s'agrandir. Pour faire face aux aléas climatiques et économiques, les systèmes de production se sont diversifiés et sont passés par la recherche de productions à plus haute valeur ajoutée que ce soit vers des secteurs industriels et vers le développement des énergies renouvelables (agrivoltaïsme, production de biogaz, biocarburants...). Ces activités non encadrées dans les documents d'urbanisme actuels ont eu des incidences sur le paysage mais aussi sur les pratiques. Dans une moindre mesure, une agriculture de proximité tournée vers les marchés locaux s'est développée, et des activités de transformation ont fleuri sur le territoire.

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- L'insertion paysagère des bâtiments agricoles

- La conciliation entre nouvelles pratiques agricoles et préservation des ressources naturelles (eau, paysage...)
- Le développement d'une agriculture durable, biologique et raisonnée, en circuits courts, en vente directe

- Le maintien et le développement d'exploitations dynamiques
- La préservation des terres agricoles et des sites d'exploitation
- La diversification de l'activité

Sur la thématique «Patrimoine Bâti»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence d'un patrimoine historique riche et divers (bâtiments, édifices et portions de façades), marqueurs de l'histoire religieuse, économique et rurale du territoire. > Un patrimoine protégé par des dispositifs de sauvegarde et de mise en valeur (SPR de Combourg). > Un patrimoine riche et identitaire témoignant des caractéristiques du socle naturel. > L'existence de sites patrimoniaux et de loisirs pouvant participer à l'attractivité touristique du territoire. > Des opérations de mise en valeur du «petit» patrimoine.	> Un patrimoine bâti non protégé pouvant être dégradé par des opérations sur l'existant > Un manque de visibilité du petit patrimoine vernaculaire > Un potentiel touristique insuffisamment promu.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'augmentation, même si elle est légère sur le territoire, de la vacance ne favorise pas la réhabilitation du bâti. Les centres burgs demeurent toutefois dynamiques et fréquentés, notamment grâce aux quelques espaces publics qualitatifs et apaisés, autour desquels l'activité reste dynamique et le patrimoine bâti mis en valeur.

En lien avec l'évolution des pratiques agricoles, le bocage a, quant à lui, été fragilisé dans certains secteurs au profit de grandes parcelles.

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire

- La mise en valeur du petit patrimoine

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
- La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.
- L'encadrement des interventions sur l'existant pour mettre en valeur les centres et préserver le patrimoine bâti ancien.

Sur la thématique «Milieux naturels et biodiversité»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> De nombreuses espèces patrimoniales et/ou déterminantes > Des milieux naturels et agricoles diversifiés entre bocages, boisements, milieux humides et aquatiques > Des habitats naturels patrimoniaux tels que les landes et les tourbières > Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques d'importance régionale et locale	> Des milieux aquatiques et humides fragilisés par de nombreuses pressions : obstacles à l'écoulement des eaux, impacts du changement climatique, risque de dégradation de la qualité et de la quantité d'eau > La perte de biodiversité par homogénéisation ou modification des pratiques agricoles et sylvicoles > La fragmentation des continuités écologiques par les infrastructures de transports

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les vallées et le maillage bocager forment des corridors écologiques fonctionnels.

Les milieux humides constitutifs de la trame bleue et bocagère sont les plus fragiles. Les pressions s'exerçant sur eux auront pour incidence la fragmentation et la dégradation des corridors écologiques secondaires. La récurrence de plus en plus élevée des épisodes de sécheresse provoque l'assèchement de certains cours d'eau durant la période estivale ayant des incidences notables sur la biodiversité. Les massifs boisés sont également soumis à une forte pression; l'augmentation de l'aléa incendie, difficile adaptation des espèces locales au réchauffement climatique, etc.

En lien avec l'évolution des pratiques agricoles, le bocage a, quant à lui, été fragilisé dans certains secteurs au profit de grandes parcelles céréalières.

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

-- La mise en oeuvre de pratiques de gestion favorables à la biodiversité.

- La limitation de l'imperméabilisation des sols et de leur artificialisation

- L'intégration de la notion de Trame Noire et la promotion de mesures visant à sa prise en compte dans l'aménagement, les méthodes de construction et les choix des ouvrages.

- La préservation des massifs boisés

- La conciliation entre les évolutions des pratiques agricoles et le maintien des haies

- La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les futurs aménagements pour améliorer les continuités écologiques.

- La préservation des surfaces et de la qualité des milieux humides

SUR LA THÉMATIQUE «CLIMAT, AIR ÉNERGIE»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> UN TERRITOIRE, DE PAR SON ENSOLEILLEMENT PROPICE AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉNERGIE PHOTOVOLTAÏQUE. > UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES NOTAMMENT DE LA MÉTHANISATION > UN PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL INTÉGRÉ AU SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO	> UN CHANGEMENT CLIMATIQUE ENGAGÉ POUVANT ENTRAÎNER DE NOMBREUX IMPACTS. > DE NOMBREUSES CONTRAINTES VIS À VIS DES ENJEUX DU TERRITOIRE POUR L'INSTALLATION D'ENR. > UNE FORTE DÉPENDANCE AUX PRODUITS PÉTROLIERS SUR UN TERRITOIRE RURAL OÙ LA VOITURE INDIVIDUELLE EST LE PREMIER MOYEN DE DÉPLACEMENT.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La production d'énergies renouvelables a fortement augmenté depuis 2000. Cette augmentation va se prolonger contribuant à l'autonomie du territoire et à limiter le recours aux énergies fossiles. L'accueil de nouvelles personnes au sein du territoire va augmenté la consommation énergétique. Celle-ci sera paliée par la mise en oeuvre du PCAET et des actions liées à la sobriété énergétique.

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- Diminution de la consommation du territoire liée aux énergies fossiles
- Développer la production et la concommation d'énergies renouvelables et décarbonées
- L'atténuation et l'adaptation au changement climatique

SUR LA THÉMATIQUE «RISQUE ET NUISANCES»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> DES RISQUES CONNUS, BIEN IDENTIFIÉS ET LOCALISÉS PERMETTANT DE DÉVELOPPER DES PLANS DE PRÉVENTIONS ADAPTÉS.	> UN TERRITOIRE EXPOSÉ AU RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN DONT LE PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE. > UN RISQUE ÉROSION TRÈS IMPORTANT SUR LE TERRITOIRE > UN RÉSEAU VIAIRE QUI GÉNÈRE DES RISQUES ET DES NUISANCES

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La circulation automobile importante en raison de la présence de grandes infrastructures routières et la forte activité agricole ont des effets sur la santé des habitants (émissions de gaz à effet de serre, polluants atmosphériques...).

Avec l'augmentation des évènements météorologiques extrêmes du fait du réchauffement climatique, les inondations sont plus fréquentes, entraînant des dégâts matériels.

Les épisodes de pluies et de sécheresses sur des terrains fortement schisteux et argileux, et soumis aux aléas de retraits-gonflements, causent de l'instabilité sur les bâtis mais participent aussi à un plus grand nombre de désordres de type infiltrations, dégâts des eaux provoquant des dégradations internes dans les logements des années 80-90-2000..

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques...)

-- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect des PPR.

- La gestion des eaux pluviales

- Face aux risques présents, le développement urbain devra intégrer ces derniers notamment avec un contrôle strict de l'urbanisation dans les zones identifiées à risques.

SUR LA THÉMATIQUE «EAU, DÉCHETS»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> DES COURS D'EAU MAJORITAIREMENT EN BON ÉTAT CHIMIQUE > UN TERRITOIRE ENTIÈREMENT COUVERT PAR DES SAGE > DES CAPACITÉS EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF SUPÉRIEURES AU BESOIN PERMETTANT L'ACCUEIL DE NOUVEAUX RÉSIDENTS	>Des cours d'eau majoritairement catégorisés en état écologique médiocre > Des milieux aquatiques et humides fragilisés par de nombreuses pressions : obstacles à l'écoulement des eaux, impacts du changement climatique, risque de dégradation de la qualité et de la quantité d'eau. > Le manque de diversification des sources de prélèvement d'eau est un facteur de risque > Un assainissement non collectif encore fortement représenté pouvant représenter un risque pour la qualité de l'eau.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La raréfaction de la ressource en eau oblige à trouver des équilibres entre besoins en eau potable des populations, des exploitations agricoles et de l'industrie. La croissance démographique du territoire augmentera les besoins en eau de celui-ci. Sur le territoire de la Bretagne romantique, pour faire face aux besoins futurs, il faudra renforcer les apports extérieurs. Ainsi, selon le SMG 35, le territoire devrait faire face à une dépendance accrue des imports. La quantité de déchets produits par habitant a continué de diminuer..

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire

- L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.

- Réduction des consommations en eau potable.

- Réduction de la production de déchets.

-- La préservation des milieux aquatiques et humides.

- Amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.

- Amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.

SUR LA THÉMATIQUE «PAYSAGE»

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> 6 ENTITÉS PAYSAGÈRES OFFRANT UNE GRANDE DIVERSITÉ > DES PAYSAGES ARBORÉS RICHES > DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES ET URBAINES DIVERSIFIÉES	> DES RIVIÈRES PEU VISIBLES ET PEU ACCESSIBLES > L'INSERTION PAYSAGÈRE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les paysages ont continué d'évoluer : les projets d'agrivoltaïsme ont pris une place importante dans le paysage agricole, les lotissements marquent les entrées de ville des communes dotées d'un document d'urbanisme, les centres-villes/centres-bourgs ont été mis en valeur via les actions de revitalisation.

LES ENJEUX A HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La valorisation de l'eau en favorisant l'accès et la visibilité des rivières

- La cohérence entre les développements et la capacité d'accueil du territoire, dans un souci de préservation de la qualité de vie

- Le maintien de la présence arborée sous toutes ses formes en augmentant l'attractivté des forêts

- L'insertion paysagère des projets permettant de conserver les caractères et la cohérence paysagère

1. 4. Les ambitions des élus pour l'aménagement et le développement du territoire

Afin de dessiner le projet d'aménagement et de développement durables, l'approche engagée a d'abord cherché à considérer le niveau d'importance de chaque thématique du territoire, via des carnets d'intention remis aux communes et proposant une série de questions afin d'éclaircir les consensus et les disparités autour du territoire. Toutefois et face à la crise sanitaire de 2020, ces carnets d'intentions n'ont pas pu être mobilisés tel que cela était originellement prévu. Ainsi, une série de séminaires en visioconférence a été menée.

Ces temps d'échanges ont permis de préciser certains enjeux mais ce fut surtout l'occasion de faire émerger les enjeux prioritaires portés par les élus.

Ainsi les enjeux prioritaires issus des ateliers sont principalement axés sur l'intégration paysagère des constructions, le maintien du cadre de vie, la préservation d'un environnement fragile et l'attractivité du territoire. Chaque enjeu a été hiérarchisé jusqu'à définir trois axes et dix orientations :

Axe 1 : Un territoire rural, attractif, organisé et solidaire.

Conforter l'attractivité de la Bretagne Romantique, la qualité du cadre de vie et le rôle de chacune des communes dans l'atteinte de ces objectifs

Axe 2 : Un territoire de qualité.

Faire de la qualité des projets le pilier du développement du territoire, afin de mettre en oeuvre un modèle de développement moins consommateur.

Axe 3 : Un territoire équilibré.

Garantir l'équilibre du territoire à travers des capacités d'accueil mesurées, un dynamisme économique conforté et l'accompagnement des mobilités alternatives à l'autosolisme.

Plusieurs choix forts sont formulés lors de ces temps d'échanges. Parmi eux, une volonté politique marquée de conserver, pour chaque commune, un potentiel de développement. Ces développements sont sources de croissance et sont nécessaires au maintien des équipements et services de proximité dont les écoles.

Il est également énoncé comme solution prioritaire à la limitation de la consommation d'espace, l'enjeu de valorisation des espaces permettant le renouvellement urbain. En complément, le développement de nouvelles formes urbaines et architecturales et la vente de parcelles plus petites constituent des enjeux forts dans un contexte où la préservation des fonctions écologiques de la trame verte et bleue est essentielle.

La création de ces axes a donc été le fruit d'une réflexion locale puis globale puisque c'est cette hiérarchisation des enjeux qui a fondé et structuré le projet du PLUi. En effet, c'est sur la base de ce travail qu'ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi. Le PADD fait office de guide pour l'avenir du territoire et les axes donnent le pas quant aux attentes de développement.

Les enjeux environnementaux toutes thématiques confondues, se trouvent classés prioritairement ou fortement dans la hiérarchisation de la stratégie d'élaboration du PADD. Ces enjeux sont indissociables des enjeux de développement de la démographie, des logements et de l'attractivité, qui sont également priorisés et qui incluent la réduction du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

2. LE PROJET DÉCLINÉ EN TROIS AXES

2. 1. AXE 1 / UN TERRITOIRE ATTRACTIF, ORGANISÉ ET SOLIDAIRE

L'axe 1 du PADD est composé de trois orientations visant à répondre aux enjeux d'attractivité, d'armature urbaine et de renforcement des agglomérations. Le grand enjeu de cet axe est de permettre au territoire d'accueillir de nouvelles populations tout en évitant une trop forte dispersion de celles-ci hors des agglomération afin d'éviter une consommation d'espace et une artificialisation des sols trop importantes.

La première orientation de ce premier axe vise à positionner le territoire de la Bretagne Romantique comme un territoire attractif au sein d'un plus large territoire, la région bretonne, lui même très attractif. L'objectif ici, est donc de se démarquer de ses territoires voisins afin de rester concurrentiel concernant l'accueil de nouvelles population, le maintien des services et équipements, des emplois, etc. Cette orientation est déclinée en trois points. Tout d'abord, conserver l'identité rurale du territoire qui est le support d'une qualité de vie et de valeurs particulières qui sont des atouts non-négligeables. Le second point affirme la volonté du territoire de coopérer avec ses voisins dans une démarche de complémentarité. Enfin, le dernier point est porteur de l'ambition intercommunale de s'appuyer sur, et de mettre en valeur les atouts touristiques qui entourent le territoire (proximité de grandes agglomérations ou du Mont-Saint-Michel par exemple) et celles qui le composent (comme le Canal d'Ille-et-Rance ou l'offre d'hébergements touristiques).

La deuxième orientation a pour objectif de définir l'armature urbaine du territoire, de définir les objectifs d'accueil de population et de production de logements, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, l'armature urbaine est déclinée en quatre strates : les communes pôles, les bourgs de proximité, les bourgs d'hyper-proximité et les communes rurales. Ces strates auront pour objectif de permettre la juste répartition d'accueil de population et donc de la production de logements selon les communes et la typologie à laquelle elles appartiennent. L'enjeu étant le renforcement des polarités. La Communauté de communes s'est fixée pour objectif d'accueillir 5 500 nouveaux habitant en l'espace de 12 ans, ce qui nécessite la construction de 2 750 logements. L'accueil de population vise notamment à soutenir la création d'emplois sur le territoire ainsi qu'à maintenir le niveau d'équipements. La Communauté de communes Bretagne Romantique affirme ici sa volonté de s'engager dans une démarche de sobriété foncière en limitant sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La troisième orientation vise à conforter les agglomérations sans pour autant abandonner les hameaux et autres petits ensembles bâtis. Ainsi, les nouvelles constructions sont prioritairement orientée vers les agglomérations. La densification également priorisée : un tiers de la production de logements devra être faite en densification, notamment en prenant appui sur une étude de densification des zones déjà urbanisées, afin de limiter la consommation d'espace. Enfin, pour permettre aux espaces qui ne font pas partie des agglomérations du territoire de continuer à vivre, voire de se développer dans certains cas, la densification sera autorisée dans certains hameaux si ces derniers remplissent des conditions d'éligibilité à la zone urbaine (défense incendie suffisante, absence de risque, pas d'enjeux environnementaux, etc.).

Ces trois orientations visent donc à renforcer les agglomérations, dans un objectif de réduction de la consommation d'espace, afin de permettre d'accueillir de nouvelles populations sans porter atteinte ni à l'environnement, ni à la qualité du cadre de vie.

2. 2. AXE 2 / UN TERRITOIRE DE QUALITÉ

La Bretagne Romantique est un territoire rural dont le cadre de vie est très apprécié par les habitants. Le deuxième axe du PADD vise à la préservation et au renforcement de la qualité du cadre de vie. Cet axe, au travers ses 5 orientations, s'intéresse donc à de multiples thématiques qui concourent au bien être local : patrimoine, paysages, espaces naturels, centres-bourgs, habitat et zones d'activités.

La quatrième orientation aborde la question de la qualité de vie comme support d'attractivité du territoire. Pour pérenniser cette qualité de vie propre à la Bretagne Romantique, cet axe du PADD enjoint à la mise en valeur de sites reconnus pour leurs qualités patrimoniales et paysagères. Cela passe nécessairement par la protection du patrimoine bâti (châteaux et canal d'Ille-et-Rance par exemple) et des éléments naturels qui jalonnent le territoire (tels que les massifs boisés ou arbres remarquables). Toutefois, cette orientation s'intéresse également à la question des nouvelles constructions en exigeant des projets d'aménagement une attention particulière à leurs qualités architecturales et paysagères. Enfin, cette première orientation du deuxième axe du PADD affirme l'impérieuse nécessité de prendre en compte l'ensemble des risques et nuisances potentiels lors de tout projet d'aménagement.

L'axe 2 du PADD s'intéresse ensuite à la préservation des espaces naturels et à la valorisation des ressources locales. Cela passe notamment par la préservation des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau et des secteurs de protections environnementales. Les corridors écologiques sont également un enjeu fort de préservation de cet axe du PADD pour permettre le déplacement des espèces entre leurs espaces de vie. Ces éléments participent au maintient de l'identité bocagère du territoire. Sur le plan de la valorisation des ressources locales, ce deuxième axe du PADD s'attache à la valorisation de l'activité agricole en tant que ressource économique du territoire. Cette valorisation est indissociable d'un enjeu de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels qui permet de conserver des espaces dédiés à l'activité agricole et au maintien de la biodiversité. Toutefois, si le mitage est à limiter, cette deuxième orientation du PADD impose de prendre en compte les incidences environnementales dans les projets d'extensions des zones urbaines par exemple en préservant les haies ou les zones humides. Enfin, à travers cette orientation, la Communauté de communes affirme sa volonté de produire une partie de son énergie en développant les projets de production d'énergies renouvelables en apportant un soutien à l'implantation de dispositifs de production, qu'ils soient individuels ou collectifs, et en ciblant des secteurs particuliers dédiés à la production d'énergie.

La qualité du cadre de vie d'un territoire rural nécessite des centres-villes et centres-bourg dynamiques. Ces derniers sont des lieux de rencontre et d'échanges, ils sont également les lieux qui offrent aux habitants les services et équipements nécessaires à leur bien être. Il est donc important de veiller à leur animation et c'est tout l'enjeu porté par l'orientation 6 du PADD. Celui-ci impose de veiller à l'intensification des usages et à la diversité des fonctions présentes dans les agglomérations, ce qui permet en outre de limiter les besoins en déplacements. L'animation des centres nécessite un équilibre entre l'offre en commerces et services dans les zones commerciales et dans les centres-villes. Aussi la Communauté de communes précise que les centres-villes et centres-bourgs sont les secteurs dans lesquels l'implantation commerciale doit être priorisée. Enfin cette sixième orientation insiste sur l'importance de préserver les espaces verts dans les centres-bourgs qui sont de véritables espaces de respiration et de bien-être pour les habitants. Par ailleurs, les futurs projets d'aménagement sont enjoints à s'inscrire pleinement dans le fonctionnement des agglomérations en ayant des réflexions poussées sur l'organisation de la mobilité et sur le maillage en espaces publics des communes.

La septième orientation du PADD s'intéresse à la question de l'habitat, élément proéminent du cadre de vie. Ainsi, la Communauté de communes insiste sur l'importance d'avoir une offre de logements diversifiée en termes de typologie, de taille et d'accessibilité. Aussi, cette orientation réaffirme l'ambition de densification imposée par le SCoT du Pays de Saint-Malo, notamment en favorisant le renouvellement urbain. De plus, dans un objectif d'attractivité des centres, une attention particulière est portée à la résorption de la vacance résidentielle. Par ailleurs, cette orientation impose la recherche d'une meilleure efficacité énergétique des bâtiments existants et réaffirme la volonté de permettre l'implantation de dispositifs de production d'énergie. En outre la septième orientation veille à autoriser l'innovation sur le plan des performances énergétiques et de la durabilité des constructions à condition de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Il est d'ailleurs imposé la reprise de certains codes architecturaux locaux pour préserver l'identité intrinsèque des communes du territoire.

La dernière orientation de ce deuxième axe du PADD concerne les espaces d'activité. Leur densification est encouragée, tout comme leur optimisation. Cette dernière passe notamment par la mutualisation des espaces (parkings ou espace verts par exemple). Par ailleurs, la spécialisation des secteurs d'activité est encouragée et leur implantation est fortement recommandée dans les centralités ou en extension

des zones d'activité existantes afin de limiter la création de nouvelles zones et le mitage des activités. Aussi, en dehors des zones d'activité, les changements de destination sont autorisés, y compris sur les bâtiments agricoles, pour permettre l'implantation de nouveaux usages sur le territoire intercommunal.

Ainsi ce deuxième axe du PADD portant sur le cadre de vie aborde de nombreux sujets et donne à voir une ambition forte de la Communauté de Commune pour préserver son identité et la qualité de son cadre de vie tout en continuant de se développer en s'adaptant aux mutations naturelles, sociales et techniques en cours.

2. 3. Axe 3 / Un territoire équilibré

Le troisième et dernier axe du PADD concerne l'équilibre du territoire. Il y est question de développement économique, de développement résidentiel et de mobilités. Trois thématiques fondamentalement liées qu'il convient d'encadrer afin de ne pas bouleverser l'équilibre territorial de le Bretagne Romantique et son cadre de vie.

L'orientation 9 du PADD s'attache à la question du développement économique. L'objectif est de permettre aux activités existantes de se développer et de se diversifier afin de permettre aux entreprises de rester sur le territoire intercommunal et de préserver les emplois. Par ailleurs, cette orientation affirme la volonté du territoire d'accueillir de nouvelles entreprises et de proposer, pour les entreprises comme pour les travailleurs, de nouveaux lieux de travail ayant accès aux services et équipements nécessaires à leur bon fonctionnement (assurer le déploiement de la fibre par exemple). Il est également rappelé dans cette neuvième orientation que l'implantation des activités doit prioritairement se faire à l'intérieur des agglomérations à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'habitat. Par ailleurs, les sites d'activité hors agglomération devront tendre à une spécialisation afin d'éviter les potentielles nuisances et externalités négatives qu'elles pourraient engendrer ou subir. Enfin cette orientation préconise de localiser stratégiquement l'offre en foncier économique en prenant en compte la desserte et la sensibilité environnementale des sites mais aussi des enjeux moins tangibles comme l'attractivité et la concurrence existante, ce qui favorise l'implantation durable d'activités.

La dixième orientation du PADD concerne la mobilité, enjeu essentiel et sensible en milieu rural. La Communauté de communes insiste alors sur l'importance de sa desserte ferroviaire : le secteur de la gare de Combourg a donc vocation à devenir un pôle mutlifonctionnel important comportant de l'habitat et de l'activité économique. Par ailleurs, l'accessibilité de la gare de Combourg et des haltes ferroviaires de Dingé et Bonnemain est un sujet important pour la Communauté de communes Bretagne Romantique.

Outre la solution ferroviaire, les mobilités alternatives à la voiture individuelle devront être accompagnées. Cela passe par le développement d'aires de covoiturage et par la promotion du transport collectif. Aussi, les liaisons douces entre communes et l'offre de stationnements cyclables sécurisés sont à renforcer sur le territoire de la Bretagne Romantique. Enfin, cette dixième orientation précise que le stationnement doit être pensé de manière à favoriser la mutlimodalité.

La onzième et dernière orientation du PADD est essentielle. Elle concerne la cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil réelle du territoire. Ainsi des critères sont définis pour répartir la production de logements entre les communes. Ces critères sont : la proximité avec les équipements, services, commerces et emplois, l'existence d'une desserte viaire, la présence de réseaux suffisamment dimensionnés (assainissement, eau potable, voirie, etc.), et la cohérence de la projection d'accueil au regard du poids démographique de la commune. Cette orientation prévoit également de répartir dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de projets selon un échéancier prédéfini. Enfin, cette dernière orientation vise à préserver la ressource en eau tant sur le plan de la quantité que de la qualité. Cela nécessite par exemple d'inciter à économiser l'eau et à s'assurer que la ressource existe en quantité suffisante pour accueillir de nouvelles populations.

Ce troisième axe a donc pour objectif de raisonner et de rationaliser le développement du territoire, notamment dans son accueil de populations et d'activités économiques. La question des mobilités n'est pas oubliée, notamment les mobilités alternatives à l'autosolisme, ainsi que la réduction des déplacements. Ainsi, cet axe engage la Communauté de communes Bretagne Romantique à une certaine frugalité.

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des orientations du PADD au regard de l'environnement a permis de mettre en avant les points de vigilance et a établi une feuille de route pour l'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ainsi, les outils réglementaires ont permis, ensuite, d'affirmer les incidences positives et d'éviter/réduire/compenser les incidences négatives.

Pour chaque objectif, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les thématiques concernées par des potentielles incidences de l'objectif sont ciblées de la manière suivante : ●

A noter que cette analyse a permis d'amender et/ou de préciser certaines orientations tout au long de l'élaboration du PADD.

Orientation du PADD	Choix opérés et justifications
AXE 1 : UN TERRITOIRE RURAL, ATTRACTIF, ORGANISÉ ET SOLIDAIRE	
ORIENTATION 1 : L'AFFIRMATION DU RÔLE DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE DANS UN TERRITOIRE ÉLARGI ET ATTRACTIF	L'objectif vise à promouvoir l'accueil de nouvelles populations avec les services et les équipements liés. A travers ces objectifs la communauté de communes souhaite avant tout conserver son identité rurale et le cadre de vie associé. La deuxième orientation a pour objectif de définir l'armature urbaine du territoire, de définir les objectifs d'accueil de population et de production de logements, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PADD affirme ici sa volonté de s'engager dans une démarche de sobriété foncière. Elle priorise ainsi, les nouvelles constructions orientées vers les agglomérations et la densification.
ORIENTATION 2 : LES COMMUNES COMME MOTEUR DU PROJET ET LIEUX DE CONCRÉTISATION DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES	
ORIENTATION 3 : LE CONFORTEMENT DES AGGLOMÉRATIONS TOUT EN MAINTENANT LA DIVERSITÉ DES LIEUX DE VIE	

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

L'accueil de nouveaux habitants va nécessairement concourir à la hausse des consommations en eau potable, en électricité mais également de production d'effluents et de déchets ménagers. Ces derniers constitueront des charges supplémentaires à traiter. La création de logements générée par l'objectif démographique se traduira immanquablement par une augmentation de l'artificialisation des sols même si une grande partie de ces logements sera réalisée en densification du tissu.

Le PADD prévoit de faciliter l'accès aux différents équipements (liaisons douces, répartition, mutualisation...) ce qui devrait permettre de limiter l'utilisation de l'automobile. En réduisant les émissions de GES via le développement des modes doux, la densification et le maillage du territoire en services, cet objectif participe à l'amélioration de la santé humaine (accès facilité aux équipements sportifs, aux services de santé...). De plus, le développement de l'emploi au sein du territoire permettra de limiter les consommations énergétiques liées aux transports des déplacements quotidiens

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
AXE 2 : UN TERRITOIRE DE QUALITÉ	
ORIENTATION 4 : LA PÉRENNITÉ DU CADRE DE VIE ET DU BIEN-ÊTRE LOCAL	A travers cet axe la collectivité souhaite faire de la qualité des projets, le pilier du développement du territoire afin de mettre en oeuvre un modèle moins consommateur. Le deuxième axe du PADD vise à la préservation et au renforcement de la qualité du cadre de vie dont les paysages et les espaces naturels. Cela passe notamment par la préservation des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau et des secteurs de protections environnementales. Les corridors écologiques sont également un enjeu fort de préservation de cet axe du PADD pour permettre le déplacement des espèces entre leurs espaces de vie. Ces éléments participent au maintien de l'identité bocagère du territoire. Il se fixe comme objectif de prendre en compte les fragilités du territoire pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum Il conçoit les futurs projets d'aménagement de façon à améliorer le fonctionnement d'ensemble des agglomérations. Cet axe se veut aussi ambitieux sur la sobriété énergétique et le développement de la production EnR.
ORIENTATION 5 : LE RENFORCEMENT DES ESPACES DE NATURE ET LA MISE EN VALEUR DES RESSOURCES LOCALES	
ORIENTATION 6 : L'ANIMATION DES CENTRES-VILLES ET DES CENTRES-BOURGS	
ORIENTATION 7 : LA DIVERSITÉ ET LA QUALITÉ DE L'HABITAT	
ORIENTATION 8 : L'OPTIMISATION ET LA QUALITÉ DES SITES ET ESPACES D'ACTIVITÉS	

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

A travers le développement de projet en extension ainsi que la diversification des offres de logements et donc l'accueil de nouveaux habitants, le projet aura des incidences négatives sur l'environnement et notamment sur la disponiblité de la ressource en eau.

Le PADD impose ainsi la prise en compte des incidences environnementales dans les projets d'extensions des zones urbaines par exemple en préservant les haies ou les zones humides. Pour ces deux éléments structurants, la Communauté de communes Bretagne Romantique a été proactive réalisant des inventaires des haies bocagères et des zones humides sur son territoire permettant ainsi d'éviter des incidences négatives potentielles.

La densification et la réutilisation des logements vacants s'inscrit dans une politique de développement durable (réduction de la consommation d'espaces, densification) et permet aussi de préserver les paysages et le patrimoine.

Prenant en compte le développant durable, le PADD affirme la volonté de produire une partie de son énergie en développant les projets de production d'énergies renouvelables en apportant un soutien à l'implantation de dispositifs de production, qu'ils soient individuels ou collectifs, et en ciblant des secteurs particuliers dédiés à la production d'énergie. .

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
AXE 3 : UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ	
ORIENTATION 9 : UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AU SERVICE DES ACTIFS ET DES HABITANTS	A travers cet axe la collectivité souhaite garantir l'équilibre du territoire à travers des capacités d'accueil mesurées, un dynamisme économique conforté et l'accompagnement des mobillités alternatives à l'autosolisme. La collectivité vise à favoriser l'activité économique en confortant l'existant et en développant l'accueil de nouvelles entreprises ce en prenant en compte l'attractivité, la desserte et la sensibilité environnementale des sites.
ORIENTATION 10 : DES REPONSES AUX BESOINS DE DEPLACEMENTS EXTERNES ET INTERNES AU TERRITOIRE	Le PADD fixe aussi comme objectif de répondre aux besoins de déplacements internes et externes à travers les intermodalités et les mobilités douce et bas carbone.
ORIENTATION 11 : LA COHERENCE ENTRE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE	L'orientation 11 vise un équilibre entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil du territoire. La Bretagne romantique doit combiner l'accueil de logements et la prise en compte des enjeux de capacité d'accueil, renforcés par les évolutions climatiques. L'approvisionnement en eau potable est l'une des principales préoccupations actuelles et futures au vu de l'accentuation des épisodes de sécheresse liés au changement climatique et de la dépendance du territoire. Pour veiller sur la quantité et la qualité de l'eau, le PADD impose de préserver et améliorer la qualité de l'eau, de favoriser les économies d'eau.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Le développement économique et résidentiel de la collectivité aura des incidences sur l'environnement en termes de consommation d'espace avec une partie de celui-ci en extension, mais aussi vis-à-vis des ressources du territoire. De plus l'augmentation des activités, des emplois aura des incidences sur la consommation et les émissions du territoire.

Pour réduire ces incidences, le PADD prévoit de faciliter l'accès aux différents équipements (liaisons douces, répartition, mutualisation...) ce qui devrait permettre de limiter l'utilisation de l'automobile. En

réduisant les émissions de GES via le développement des modes doux, la densification et le maillage du territoire en services, cet objectif participe à l'amélioration de la santé humaine (accès facilité aux équipements sportifs, aux services de santé...).

La promotion commerciale des centres-villes/centres-bourgs et la maîtrise du développement commercial dans les autres secteurs est bénéfique pour l'environnement (moins de déplacements automobiles vers les espaces commerciaux périphériques...).

SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principales incidences négatives du PADD sur l'environnement découlent du développement démographique du territoire (elles sont inhérentes à tout projet de développement). En effet, l'accueil de nouveaux habitants et la création de nouveaux logements engendrent une artificialisation des sols, des consommations en ressources supplémentaires (eau potable, énergie...) et peuvent conduire à l'apparition de nouvelles nuisances (déchets, bruits, eaux usées...) qu'il est nécessaire d'anticiper. Néanmoins, la réorientation du développement urbain en densification permet de limiter la consommation d'espace en extension et d'être ainsi plus économe en énergie, en déplacements et en réseaux.

Si des incidences négatives sur l'environnement sont relevées, le PADD présente une plus-value ; il concourt à une amélioration de l'environnement et de la santé humaine sur le territoire. La communauté de communes a pris le parti d'un plan d'aménagement conciliant à la fois développement urbain et environnement. La collectivité est consciente des riches espaces naturels et agricoles qui composent le territoire, à la fois en tant qu'éléments du paysage que comme garants d'une biodiversité faunistique et floristique. Elle a su reconnaître cette particularité à travers les orientations du PADD retenues, réalisant que l'environnement apporte une plus-value non négligeable au cadre de vie des habitants. La communauté de communes souhaite protéger et renforcer la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire en agissant à la fois au sein des espaces à dominante naturelle et agricole (préservation des réservoirs de biodiversité, du bocage...) et au sein des espaces urbanisés (gestion végétale des limites, préservation des éléments végétaux remarquables, etc.).

Le PADD comprend également des objectifs forts en matière de limitation des surfaces imperméabilisées, de protection de la ressource en eau, de prise en compte des risques naturels et de développement des énergies renouvelables. Ces objectifs montrent la volonté de la communauté de communes d'inscrire son projet dans l'adaptation au changement climatique. En ce sens, l'amélioration de l'habitat et la mise en oeuvre de parcours de transports collectifs et de modes actifs efficaces sont des orientations concourant à l'amélioration des performances énergétiques et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le patrimoine bâti est aussi au coeur du PADD à travers notamment la remise sur le marché des logements vacants, la réappropriation de bâtiments anciens (changement de destination...) et l'attention particulière portée à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement existant.

Les orientations exposées dans le PADD ont des effets positifs sur la santé humaine : l'amélioration du cadre de vie (proximité des services, des productions agricoles locales, végétalisation des espaces urbanisés, réduction de l'exposition aux nuisances...), la réalisation de parcours piétons et cycles agréables et sécurisés, l'amélioration des conditions d'habitat, etc. sont autant d'orientations participant au bien-être des habitants.

Les enjeux environnementaux intégrés aux orientations du PADD ont été traduits dans le PLUi au sein du réglement graphique, des OAP thématiques et sectorielles afin d'éviter et de réduire les incidences du projet. Cette traduction est identifiée dans la partie suivante.

2. 5. Traduction réglementaire du projet de territoire

Toute l'élaboration du PLUi est guidée par la poursuite des orientations établies dans le projet de territoire qu'est le PADD. Le tableau ci-après fait le parallèle entre les dispositions actées politiquement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire qui en émane dans le document final. Chaque action a une retranscription dans les documents graphiques ou écrits.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
AXE 1 : UN TERRITOIRE RURAL, ATTRACTIF, ORGANISÉ ET SOLIDAIRE	
ORIENTATION 1 : L'AFFIRMATION DU RÔLE DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE DANS UN TERRITOIRE ÉLARGI ET ATTRACTIF	
Conforter l'identité rurale de la Bretagne romantique, promouvoir la qualité de son cadre de vie et miser sur la solidarité territoriale et humaine	Dans le règlement : > Le **règlement graphique** cherche à préserver l'identité du territoire par des zonages A et N dédiés. Le cadre de vie passe également par des zones urbaines bien définies où les attentes dans les centralités patrimoniales sont plus fortes (UC). > Ce patrimoine riche est également accompagné par des **dispositions réglementaires** adaptées, que ce soit le SPR de Combourg annexé au PLUi ou des prescriptions graphiques spécifiques de maintien des éléments de paysage. Dans les OAP : > De nombreuses **OAP** comportent des dispositions qui visent à assurer l'intégration des constructions à leur environnement pour préserver la qualité du cadre de vie des communes concernées : maintien de linéaires de bocage, création de liens doux, création d'espaces communs > L'**OAP Thématique habitat/densification** a pour objectif de préserver la qualité du cadre de vie par la maitrise de la densification et l'optimisation des conditions d'habitat. Autre : > Le territoire profite de son lien étroit avec l'**agglomération rennaise** qui fait partie des points d'attraction de sa population en terme d'emplois.
Valoriser la complémentarité de la Bretagne romantique avec les territoires voisins	Dans le règlement : > Des connexions sont d'ores et déjà existantes par une **continuité des zones urbaines**, notamment entre Longaulnay et Becherel. > La valorisation passe également par le renforcement des **points de connexion**, que ce soit en appuyant sur le covoiturage comme à Saint-Domineuc ou par les liens directs vers et autour des gares du territoire : lien doux vers la gare de Dingé, etc.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Valoriser la complémentarité de la Bretagne romantique avec les territoires voisins	Dans le règlement : > Les **secteurs de lisière** tel que La Barre à Longaulnay au croisement avec Becherel ou le Domaine des Ormes à Bonnemain au croisement avec Epiniac, ont été consolidés. Dans les OAP : > Les OAP ciblent les projets comme l'**espace de covoiturage** de Mesnil-Roc'h.
Confirmer les atouts touristiques et de loisirs de l'intercommunalité, à proximité de la métropole rennaise, de Saint-Malo, de la Baie du Mont-Saint-Michel et du Pays de Dinan. *- S'appuyer sur les richesses patrimoniales, culturelles et naturelles du territoire, et valoriser les chemins de randonnée,* *- Accompagner les projets touristiques qui le nécessitent,* *- Renforcer une offre diversifiée en hébergements touristiques,* *- Profiter de la force d'attrait du canal en accompagnant les projets qui y sont liés, tout en préservant ses berges.*	Dans le règlement : > Le règlement autorise la **création d'hébergement hôtelier** et gîte en zone UC et UE (sous conditions). > Des projets d'extension de petites structures d'hébergement touristique sont envisagés dans les **STECAL** éligibles, tout comme l'intégration des projets liés entre autres aux maisons éclusières (La Segerie (Hédé-Bazouges) et à l'écluse de Gascet (Trévérien)). > Le règlement graphique défend le **maintien et le développement des activités touristiques** via les zones UT et les STECAL Nt. > Les chemins de randonnée et parcours cyclables font l'objet d'une **prescription graphique** visant la valorisation de l'existant. > Le règlement écrit dispose qu'une **distance de 10m** devra être respectée autour des cours d'eau et plans d'eau du territoire intercommunal afin d'assurer l'entretien et la protection des berges.
ORIENTATION 2 : LES COMMUNES COMME MOTEUR DU PROJET ET LIEUX DE CONCRÉTISATION DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES	
Mettre en œuvre un maillage du territoire qui repose sur l'ensemble des communes, renforcée par la cohésion citoyenne et l'esprit entrepreneurial local : *- Trois communes pôles : Combourg, Tinténiac, Mesnil-Roc'h,* *- Des bourgs de proximité : Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges, Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc,* *- Des bourgs d'hyper-proximité : La Baussaine, Cardroc, La Chapelle-aux-Filtzméens, Cuguen, Longaulnay, Plesder, Saint-Thual, Treverien,* *- Des communes rurales : Les Iffs, Lanrigan, Lourmais, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Trémeheuc, Trimer.*	Dans le règlement : > Les **zones U du territoire** sont découpées en sous-secteurs selon les enjeux (UCa, UCb, UCc) en lien direct avec l'armature territoriale. Une grande partie des dispositions réglementaires qui y sont rattachées sont donc en accord avec ce maillage visant à accompagner le rôle de chaque entité. > Les **communes pôles** concentreront près de 44% de la production de logements d'ici 2035, 38% pour les bourgs de proximité, 14% pour les bourgs d'hyper-proximité et 4% pour les communes rurales. Dans les OAP : > Les attentes, en terme de **densité**, sont différenciées dans les OAP des communes selon la typologie de l'armature territoriale à laquelle ces dernières appartiennent. > Les secteurs de développement économique sont centralisés dans les communes pôles et bourgs de proximité où les capacités d'attractivité et la visibilité sont les plus forts.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Se donner les moyens d'accueillir 5500 habitants sur 12 ans (2023-2035) - soit une croissance de + 1,15% par an - par la création d'environ 2750 logements et garantir la contribution de chacune des communes à cet accueil, selon une logique typologique de renforcement des polarités	Dans le règlement : > Pour permettre l'accueil de population et donc de logements, le règlement écrit insiste sur la **diversité sociale et typologique** attendue, à travers son article 1. Dans les OAP : > Les OAP Sectorielles donnent un cadre à la production de logements afin d'assurer l'**optimisation du foncier** mobilisé. > L'OAP Thématique habitat/densification accompagne la production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines pour **optimiser le foncier** disponible. Autre : > La collectivité projette un **taux de variation** annuel de 1,15%. Cet accueil de population nécessitera la production de plus ou moins 2750 logements dont environ 44% seront au sein des communes pôles. > **Chaque commune participe** à sa hauteur à la production de logements dans le projet.
Soutenir la croissance des emplois	Dans le règlement : > Le **règlement graphique et son règlement écrit associé** permet l'accueil d'activités économiques, source d'emplois, tant dans les secteurs centraux de mixité (UC) que dans les secteurs dédiés (UA, UAc1, UAc2, UAd). > La prescription graphique **« linéaire commercial à préserver »** a également été ajoutée afin de pérenniser les vitrines commerciales dans les communes « pôles » en complément d'un règlement écrit qui tend à préserver les rez-de-chaussée commerciaux stratégiques. Dans les OAP : > **9 secteurs d'extension** cadrent des évolutions ou développement de secteurs économiques permettant d'accueillir à la fois de nouvelles activités et de nouveaux emplois localisés. Ces secteurs d'extension se situent dans les communes les plus centrales et à proximité des voies de transport : Combourg, Mesnil-Roc'h, Tinténiac, Saint-Domineuc, Bonnemain.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Consolider le niveau d'équipements et de services des communes pôles pour assurer leur rôle à l'échelle de bassins de vie, et permettre des équipements de proximité sur toutes les communes.	Dans le règlement : > Dans les pôles et bourgs de proximité, le **maintien de la fonction commerciale** (dans les zones UC) est assuré par l'interdiction du changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans toutes les autres communes, les éléments concernés par une interdiction du changement de destination, sont identifiés dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle ou linéaire. > Le règlement autorise l'implantation de commerces, services et équipements au sein des zones urbaines mixtes (UC) qu'ils soient intégrés à un bâtiment existant ou une nouvelle construction. Dans les OAP : > Des OAP sont dédiées pour les secteurs d'extension destinés a la création d'équipements publics (par exemple Mesnil-Roc'h, Dingé, ou Cuguen).
S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant une réduction de 35% du rythme de la consommation d'espace sur le territoire comparativement à la période 2013-2023, tout en restant compatible avec les attentes établies par le SCoT du Pays de Saint-Malo	Dans le règlement : > Les **zones U** du règlement favorisent une mixité d'usage, en autorisant l'habitat, le commerce, l'artisanat (sous condition) et les équipements. La bonne définition des zones U est une garantie pour une étude de densification claire permettant la limitation des extensions. Dans les OAP : > Les OAP sectorielles en densification ont vocation à encadrer l'urbanisation d'espaces constructibles au sein des enveloppes urbaines afin de produire des logements tout en **limitant les besoins en extension**. Ces besoins en extension ont été définis et calibrés en tant que compléments au potentiel en densification. > L'OAP Thématique habitat/densification poursuit un objectif de réduction de la consommation foncière en imposant une **densité de logements minimale** dans le cadre de projets d'aménagement au sein des enveloppes urbaines. Autre : > L'analyse de la consommation d'espace rétrospective fait état d'un rythme moyen de consommation d'espace de 17,42 ha/an (hors agriculture) entre 2013 et 2023 d'où la nécessité d'avoir une consommation d'espace inférieure sur le pas de temps du PLUi. **Le projet dessine une consommation d'espace de 116,2 ha, soit une réduction de la consommation d'espace de près de 35% comparativement à la période précédente.**

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.	Dans le règlement : > De manière générale, les extensions urbaines projetées restent modérées avec une **réduction de la consommation** par rapport à la période précédente. En ce sens, l'étude de densification permet d'inclure près de 36% de la production de logement en densification, limitant au maximum les besoins d'extension des communes jusqu'à annihiler toute nouvelle zone AU à vocation d'habitat pour certaines communes : La Baussaine, Lourmais, Saint-Léger-des-Prés. > Le **zonage en 2AU** de certains secteurs de projet en extension permet de répartir l'urbanisation dans le temps. Ces zones n'étant pas ouvertes à l'urbanisation, elles ne pourront être mobilisées qu'en cas de besoin avéré et permettent ainsi de prévoir un développement urbain cohérent et responsable sur le plan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans les OAP : > Les **échéanciers d'ouverture** à l'urbanisation présents dans chaque OAP sectorielle ont vocation à répartir dans le temps l'urbanisation de manière raisonnée. Autre : > Le PLUi identifie un besoin en **consommation foncière** équivalent à 116,2 ha.
ORIENTATION 3 : LE CONFORTEMENT DES AGGLOMÉRATIONS TOUT EN MAINTENANT LA DIVERSITÉ DES LIEUX DE VIE	
Conforter les agglomérations qui accueilleront en priorité les nouvelles constructions.	Dans le règlement : > Les **communes pôles** concentreront près de 44% de la production de logements d'ici 2035, 38% pour les bourgs de proximité, 14% pour les bourgs d'hyper-proximité et 4% pour les communes rurales. > Les hameaux n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions en extension mais peuvent, pour les **zones UH1**, être densifiés. Ces secteurs sont des compléments objectifs aux agglomérations les plus consolidées des communes. Dans les OAP : > Les secteurs d'extension, intrinsèquement liés au besoin de production de logements, sont davantage présents dans les communes pôles et bourgs de proximité.
Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées (environ 90 ha disponibles pour le mixte (habitat/équipement) et 8 ha pour les activités économiques)	Dans le règlement : > Les **zones U** du règlement favorisent une mixité d'usage, en autorisant l'habitat, le commerce, l'artisanat (sous condition) et les équipements. La bonne définition des zones U est une garantie pour une étude de densification claire permettant la limitation des extensions.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées (environ 90 ha disponibles pour le mixte (habitat/équipement) et 8 ha pour les activités économiques)	Dans les OAP : > **23 OAP Densification** ont été identifiés. Autre: > Dans le cadre de l'étude de densification présentée en détail dans ce document, **90 ha ont été identifiés comme potentiel mobilisable pour l'habitat**, parmi ces 90 ha de potentiels, certains sont des permis d'aménager et en cours et sont considérés comme de l'extension, tandis que **16,1 ha ont été identifiés pour les activités économiques** suite à une étude menée par l'AUDIAR.
Produire au minimum un tiers des logements en densification du tissu urbanisé (comblement des dents creuses, renouvellement) dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace	Dans le règlement : > Dans le cadre de la **loi ALUR**, les objectifs de production de logements du PLUi sont prioritairement localisés au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses) et les extensions en continuité des groupements bâtis. > De manière générale, les extensions urbaines projetées restent modérées avec une **réduction de la consommation** par rapport à la période précédente. En ce sens, l'étude de densification permet d'inclure 36% de la production de logement en densification. Environ 90 ha ont été recensés comme potentiels de dents creuses/renouvellement à mobiliser. Dans les OAP : > Les OAP sectorielles en densification comme celles de Saint-Domineuc, Cardroc ou encore Combourg ont pour objectif d'**imposer une densité de logements** pour répondre à l'objectif de production d'un tiers des logements en densification.
Permettre uniquement la densification de certains hameaux pour traduire la complémentarité avec les agglomérations, en établissant des critères objectifs d'éligibilité.	Dans le règlement : > La **constructibilité des hameaux** a été caractérisée par l'établissement de critères afin de densifier des hameaux ciblés pour leurs caractéristiques adaptées. Ces critères, exposés dans la partie C du présent document, tendent à définir les hameaux éligibles à la zone UH1 (densifiables), ceux éligibles à la zone UH2 (non densifiables), et ceux à maintenir en zones A et N. > Chaque typologie de communes poursuit des objectifs de **production logements** en fonction des réalités d'évolution qui lui sont propres.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
AXE 2 : UN TERRITOIRE DE QUALITÉ	
ORIENTATION 4 : LA PÉRENNITÉ DU CADRE DE VIE ET DU BIEN-ÊTRE LOCAL	
Valoriser les sites à forte valeur patrimoniale ou paysagère.	Dans le règlement : > Une **zone UJ** a été déployée afin de pérenniser la présence de vastes espaces végétalisés, publics ou non, mais participant à la qualité paysagère voire patrimoniale d'un lieu. > En complément du PLUi et annexé à celui-ci, le **SPR de Combourg** vient valoriser le coeur de bourg patrimonial de la commune.
Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, protéger et permettre l'évolution du patrimoine plus ordinaire : patrimoine agricole par le changement de destination, bâti ancien des bourgs, petit patrimoine,...	Dans le règlement : > Une prescription graphique **« changement de destination »** identifie 83 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination durant le temps du PLUi. > Les **prescriptions graphiques** encadrent le maintien et la préservation du petit patrimoine repéré (511 entités), ou encore des murets traditionnels (2,5 km) à conserver. > En **zone urbaine mixte** (UC/UE/UH1/UH2), le règlement écrit autorise la transformation d'anciens bâtiment d'activité en habitation. > Les STECAL liés aux écluses ou au Grand Val (Combourg) par exemple participent à la sauvegarde de sites d'exception et marqueurs du territoire.
Préserver les éléments contribuant à la qualité des paysages : boisements, bocage, arbres remarquables, cônes de vue. Les grands massifs boisés, les haies et talus bordant les chemins ruraux, support et corridors écologiques, pourront être classés en espaces boisés classés.	Dans le règlement : > Quelques **arbres remarquables** (64) ont été protégés en cœur de village, comme ce peut être le cas à Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc ou encore Saint-Brieuc-des-Iffs. > Des **zones Nf** ont été déclinées sur les boisements soumis à des plans simplifiés de gestion (PSG) ou cadrés par un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) afin d'accompagner les pratiques vertueuses de maintien des éléments paysagers. > Des **EBC** ont été appliqués selon une méthodologie clairement définie en ciblant particulièrement les sites à enjeux environnementaux, les grands boisements, les haies ayant un rôle prépondérant et celles bordant les chemins et participant au bocage. Dans les OAP : > Les OAP sectorielles contiennent des dispositions pour **préserver les haies et arbres existants** (OAP Gromillais à Québriac, ou Longues Pierres à Combourg par exemple). Des OAP ont également pour disposition la **préservation de cônes de vue** (Les Ormes à Saint-Thual).

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement (habitat, économie, équipements) dans les agglomérations comme dans l'espace rural et le long des infrastructures de transport. - Eviter au maximum le développement de l'urbanisation en linéaire le long des voies, - Veiller à la qualité des lisières urbaines, notamment en entrée de ville, - Rechercher une cohérence entre les projets et le tissu bâti environnant.	Dans le règlement : > Le **règlement écrit de chaque zone** est rédigé de manière à cadrer la bonne évolution architecturale et paysagère des futurs projets. Dans les OAP : > Les **OAP sectorielles** prévoient l'intégration paysagère des constructions, notamment en prescrivant la reprise des codes architecturaux locaux et la préservation ou la plantation de haies mixtes en lisière lorsque possible. > La majeure partie des OAP sectorielles présentes en lisière de l'urbanisation préconisent l'**implantation de haies** afin de créer un espace «tampon» entre urbanisation et espace agricole ou naturel.
Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement (habitat, économie, équipements) dans les agglomérations comme dans l'espace rural et le long des infrastructures de transport. - Éviter au maximum le développement de l'urbanisation en linéaire le long des voies, - Veiller à la qualité des lisières urbaines, notamment en entrée de ville, - Rechercher une cohérence entre les projets et le tissu bâti environnant.	Dans les OAP : > Les périmètres des **OAP sectorielles** ont été définis de manière à limiter au maximum les futurs secteurs d'extension en linéaire le long des voies. L'objectif était au contraire de tendre vers des secteurs cohérents et cherchant la profondeur pour pouvoir anticiper des aménagements globaux.
Restreindre l'exposition de la population aux nuisances actuelles et futures en évitant le développement de secteurs de conflit (création d'activités diffuses, compatibilité habitat/activité,...).	Dans le règlement : > Les **nouvelles constructions à destination de logements sont interdites** dans les zones A et N afin de limiter les risques d'incompatibilité avec les activités existantes. > Les **changements de destination** repérés répondent à de nombreux critères visant l'exception et la limitation des risques d'incompatibilité pour mieux accompagner la sauvegarde du patrimoine. > Les **STECAL** ont été sélectionnés à l'aide de critères stricts et objectifs afin de maintenir l'exception. Aucune création d'activité diffuse n'est permise. Dans les OAP : > Toutes les OAP sectorielles prenant place a proximité d'espaces cultivés imposent la création d'une **transition végétale**, le plus souvent sous forme de haie, afin de réduire les risques de nuisance et le développement de secteurs de conflit (OAP rue de Fremisson à Bonnemain ou L'Ille à Dingé par exemple). Ce principe s'applique également aux OAP sectorielles situées près de secteurs d'activités (OAP Rue du Menhir à Cuguen).

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales et maîtriser le risque érosif, notamment par la bonne gestion et la restauration des motifs bocagers du territoire.	Dans le règlement : > Le **traitement des haies bocagères** du territoire a fait l'objet d'une attention spécifique au travers de prescriptions linéaires afin de classifier le rôle de chaque linéaire de haie et préserver celles ayant des rôles prépondérants. Le règlement assure une compensation par deux pour toute haie n'étant pas classée en EBC. Au total, près de 1923 km de haies ont été classés dont 734 km en EBC. > Certains **linéaires ont été ciblés en EBC** pour restaurer le motif bocager, notamment pour accompagner la pérennisation de la présence du Muscardin à Trémeheuc. > L'infiltration des eaux est fortement encouragée dans le règlement écrit par des règles rigides en matière d'**imperméabilisation des sols**, notamment autour des aires de stationnements ainsi que par l'obligation de prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales (type puisards par exemple) pour les nouvelles constructions principales. Dans les OAP : > La majeure partie des OAP sectorielles présentes en lisière de l'urbanisation préconisent l'**implantation de haies** afin de créer un espace «tampon» entre urbanisation et espace agricole ou naturel. > Dans l'OAP Thématique / Trame verte et bleue, toute nouvelle **imperméabilisation des sols** est proscrite dans les réservoirs de biodiversité. De plus les abords des cours d'eau sont inconstructibles dans un rayon de 10m afin de **préserver la ripisylve** et le débrousaillage systématique de celle-ci est interdit.
Prendre en compte les risques naturels et technologiques.	Dans le règlement : > Le règlement graphique considère les risques naturels en plusieurs endroits, à commencer par l'identification des **STECAL en dehors des zones à risques** type AZI. Dans les OAP : > L'ensemble des secteurs de projets se trouvent **en dehors des secteurs à risques** majeurs. Ces zones de risques ont été placées, au préalable de toute définition des zones AU, en zone N. > Les **risques ont été étudiés** au regard de chaque secteur de développement. > Dans l'OAP Thématique / Trame verte et Bleue, les constructions sur un terrain en pente devront tendre à s'adapter à la pente naturelle et la conserver.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
ORIENTATION 5 : LE RENFORCEMENT DES ESPACES DE NATURE ET LA MISE EN VALEUR DES RESSOURCES LOCALES	
Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité : réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, corridors écologiques, cours d'eau, secteurs de protections environnementales (ZNIEFF, ZH, Natura 2000,...).	Dans le règlement : > En calibrant les **zones U** du règlement graphiques en rapport avec les zones déjà urbanisés, cela participe à la considération des espaces naturels ou associés qui présentent des enjeux. > Les espaces contribuant au maintien de la biodiversité ont été placé en **zone naturelle**. > Les haies présentes dans les espaces contribuant au maintien de la biodiversité ont été assimilées au **critère environnemental**, accentuant l'éligibilité de celles-ci à être assimilées à un classement en EBC. Dans les OAP : > Lors de la définition du choix des secteurs d'OAP, le choix a été fait de **ne pas en créer dans les espaces présentant un enjeu environnemental**. > Dans l'OAP Thématique / Trame Verte et Bleue : - Lorsque l'espace urbanisé borde un milieu humide, une **bande tampon** doit être préservée. - Les mares doivent être préservées lorsqu'elles sont naturelles et qu'elles ne portent pas atteinte à la bonne gestion du reseau hydrographique.
Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé.	Dans le règlement : > L'ensemble des **haies du territoire** a été analysé et classifié afin de protéger de manière plus ou moins stricte ces corridors primaires du territoire. > Certains **linéaires ont été ciblés en EBC** pour restaurer le motif bocager, notamment pour accompagner la pérennisation de la présence du Muscardin à Trémeheuc. Dans l'OAP Thématique / Trame Verte et Bleue : >Lorsqu'un projet nécessite une clôture artificielle, celle-ci doit être **perméable à la petite faune** et être doublée d'une **haie multistratifiée** composée d'essences locales. > La création de voirie ne devra pas impacter **les logiques de déplacement des espèces animales**. >L'OAP développe aussi les orientations à appliquer pour la préservation de la trame noire.
Conserver l'identité bocagère du territoire : - Protéger le maillage bocager dans les secteurs denses, tout en permettant son évolution, - Renforcer le maillage bocager sur les secteurs peu denses et/ou fragilisés, - Hiérarchiser les haies selon leur rôle et les enjeux associés et adapter le niveau de protection.	Dans le règlement : > Le **traitement des haies bocagères** du territoire a fait l'objet d'une attention spécifique au travers de prescriptions linéaires afin de classifier le rôle de chaque linéaire de haie et préserver celles ayant des rôles prépondérants. Le règlement assure une compensation par deux pour toute haie n'étant pas classée en EBC. Au total, près de 1965 km de haies ont été classés dont 754 km en EBC. Le niveau de protection a été adapté en fonction du rôle rempli par le linéaire de haie. Les haies à enjeu spécifique, comme dans les corridors liés au muscardin, ont été placées en EBC. Dans les OAP : > De nombreuses **OAP sectorielles imposent la préservation des haies** dans le but notamment de conserver l'identité bocagère du territoire.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Permettre la pérennité et le développement de l'activité agricole, ressource économique locale forte.	Dans le règlement : > Les **zones A et N** interdisent l'habitat diffus. > Les zones ne présentant pas d'enjeux majeurs nécessitant le classement en zone N ont été classées en **zone A**. > Les **changements de destination** ont été définis de manière à ne pas entraver la poursuite des pratiques agricoles. > Les capacités de **diversificiation de l'activité agricole** ont été préservées en permettant les structures dédiées et la mobilisation de l'énergie photovoltaïque par exemple. Dans les OAP : > Les secteurs de projet intègrent dans leurs dispositions de projet les enjeux liés au maintien de l'activité agricole. Cela passe notamment par l'assurance du maintien des **accès agricoles** lorsque le secteur d'OAP s'insère dans un espace cultivé. C'est par exemple le cas à Dingé sur le secteur «L'Ille».
Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles, notamment en préservant les secteurs à enjeux	Dans le règlement : > Les **zones U** du règlement favorisent une mixité d'usage et un regroupement des besoins de développement pour limiter les besoins en dehors. > La production de logements sur le territoire se fera pour plus du tiers (36%) en **densification**. > Les **zones A et N** interdisent l'habitat diffus. > Les **STECAL** ont été sélectionnés à l'aide de critères stricts et objectifs afin de maintenir l'exception. Aucune création d'activité diffuse n'est permise, préservant de fait les secteurs les plus isolés. > Hormis pour les **changements de destination**, aucun nouveau logement n'est permis en zone A et N. Ces changements de destination ont été ciblés en dehors des secteurs à enjeu.
Prendre en compte les fragilités du territoire (présence des zones humides, identification des haies, éloignement des services, etc.) pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum.	Dans le règlement : > Une **prescription graphique** indique la présence des zones humides répertoriées. > L'ensemble des **haies du territoire** a été analysé et classifié afin de protéger de manière plus ou moins strict ces corridors primaires du territoire. Dans les OAP : > L'ensemble des secteurs de projets se trouvent **en dehors des secteurs à risques** majeurs. Ces zones de risques ont été placées, au préalable de toute définition des zones AU, en zone N. > Les **risques ont été étudiés** au regard de chaque secteur de développement. > Les secteurs impactés par une ZH **ont été supprimés ou ajustés** afin d'éviter ou réduire les incidences. > Les zones AU ont été définies **au plus proche des centralités et des services** en maximisant les attentes sur les communes pôles et bourgs de proximité.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Développer la production d'énergies renouvelables à partir de ressources diversifiées, notamment en soutenant l'implantation de dispositifs de production individuels ou collectifs.	Dans le règlement : > Le **règlement écrit permet le développement de ces installations** en priorisant les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation ainsi que les toitures et parkings couverts. > Le règlement écrit encourage l'**implantation de dispositifs individuels** tels que les panneaux photovoltaïques en toiture, mais aussi les projets permettant la diversification économique en zone A notamment (ombrières, trackers solaires,...). >Le **règlement graphique** délimite un **STECAL Npv** dédié à l'implantation d'un **parc photovoltaïque** à La Chapelle-aux-Filtzméens. Dans les OAP : > L'**OAP Thématique Habitat/Densification fait un focus sur la sobriété énergétique.**
ORIENTATION 6 : L'ANIMATION DES CENTRES-VILLES ET DES CENTRES-BOURGS	
Intensifier les usages et veiller à la mixité des fonctions au sein des agglomérations : services, commerces, lieux de travail, équipements et diversité des logements, réduisant du même fait les besoins en déplacement.	Dans le règlement : > Dans les pôles et bourgs de proximité, le **maintien de la fonction commerciale** (dans les zones UC) est assuré par l'interdiction du changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans toutes les autres communes, les éléments concernés par une interdiction du changement de destination, sont identifiés dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle ou linéaire.
Intensifier les usages et veiller à la mixité des fonctions au sein des agglomérations : services, commerces, lieux de travail, équipements et diversité des logements, réduisant du même fait les besoins en déplacement.	Dans le règlement : > Les **zones U** du règlement favorisent une mixité d'usage, en autorisant l'habitat, le commerce, l'artisanat (sous condition) et les équipements. La bonne définition des zones U est une garantie pour une étude de densification claire permettant la limitation des extensions. Dans les OAP : > Certaines OAP prévoient **l'implantation d'équipements et d'habitat sur les mêmes secteurs de projet** au coeur des bourgs. C'est le cas de l'OAP «Aubépine» à La Chapelle-aux-Filtzméens qui prévoit un espace pour l'implantation d'une maison des associations au sein d'un secteur de projet dédié principalement à l'habitat.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Travailler la complémentarité de l'offre de commerces et services entre centres et zones commerciales dans une optique de mixité de l'offre. Protéger les cellules commerciales stratégiques dans les centres, secteurs de priorisation commerciale, et œuvrer pour maintenir des commerces en milieu rural.	Dans le règlement : > Dans les pôles et bourgs de proximité, le **maintien de la fonction commerciale** (dans les zones UC) est assuré par l'interdiction du changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans toutes les autres communes, les éléments concernés par une interdiction du changement de destination, sont identifiés dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle ou linéaire. > Le règlement écrit des zones UA s'assure de la **non concurrence des commerces de proximité par les ZA**, notamment en imposant une surface de plancher d'au minimum 600 m². Dans les OAP : > Les zones d'extension à vocation économique sont dissociées en deux catégories : **1AUa et 1AUac** pour permettre ou non l'implantation de commerces. Cette distinction a pour objectif de ne pas permettre la création de commerces dans toutes les zones d'activités pour ne pas concurrencer les centres.
Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs.	Dans le règlement : > La **prescription graphique** « éléments paysagers et patrimoniaux à préserver » permet de préserver les jardins et autres éléments paysagers en cœur de village. > Le **classement UJ** permet également de préserver les secteurs de jardins situés principalement en coeur d'îlots et démontrant une valeur particulière. > Quelques **arbres remarquables** ont également été protégés en cœur de village, comme ce peut être le cas à Pleugueneuc, Québriac ou encore Saint-Brieuc-des-Iffs. Dans les OAP : > Certaines OAP prévoient la **création d'espaces verts.** C'est par exemple le cas sur le secteur «Rue du Noc» à Saint-Domineuc. > L'OAP Trame Verte et Bleue demande **la préservation du végétal existant**. Elle impose aussi **la préservation des fossés et petites voies d'eau.**

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Penser les futurs projets d'aménagement de façon à améliorer le fonctionnement d'ensemble des agglomérations (mobilités, espaces publics...). Inscrire les réflexions communales existantes sur le devenir des bourgs et villes.	Dans le règlement : > Les **ER ont vocation à s'assurer de la bonne desserte et de la création de liens structurants ou traversants des communes**. De nombreux emplacements réservés sont dédiés à améliorer la mobilité ou les espaces publics dans les communes. Dans les OAP : > Certains secteurs d'OAP prévoient l'**implantation de halte de bus** («ZAC de Hédé» à Hédé-Bazouges), la **création d'espaces publics** («Centre Bourg Ouest» à Saint-Domineuc ou «Aubépine» à La Chapelle-aux-Filtzméens). > Les OAP s'appuient fortement sur les liaisons qu'elles créent ou renforcent.
ORIENTATION 7 : LA DIVERSITÉ ET LA QUALITÉ DE L'HABITAT	
Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à la pluralité des besoins. - Œuvrer pour une production renforcée de logements collectifs et semi-collectifs sur les communes équipées et une diversité de l'offre foncière et du public visé (public vieillissant, accès universel), - Disposer d'un parc d'habitat privé et public accessible à tous en variant notamment les modes d'occupation et d'accession : libre/aidé, locatif/accession, - Proposer une part de logements sociaux à hauteur minimale de 20% de la production de logements pour les communes pôles et bourgs de proximité et 10% pour les communes d'hyper-proximité, avec un effort de rattrapage pour les communes déficitaires, - Permettre le développement de formes d'habitat alternatives, notamment l'habitat léger.	Dans le règlement : > Une prescription graphique prévoit que dans toute **opération d'ensemble** comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire. Des règles similaires sont attendues pour la diversité typologique. > La zone 1AUEz correspondant au secteur en extension de la ZAC de Hédé-Bazouges autorise l'habitat léger pour diversifier les typologie d'habitat. Dans les OAP : > Certaines **OAP Sectorielles** préconisent la mitoyenneté des constructions individuelles et/ou une diversité typologique permettant de rechercher à la fois la mixité et un dynamisme dans les formes d'habiter. C'est notamment le cas à Pleugueneuc ou à Mesnil-Roc'h où les OAP prescrivent des formes diversifiées. > Plusieurs **opérations de renouvellement** sont programmées sur le territoire, cadrées par les OAP Densification, notamment à Meillac. Ce sont pas moins de 23 OAP sur les 70 planifiées qui s'attachent à des secteurs hors extension. > La répartition de la production de logements à vocation sociale est encadrée dans les OAP et secteur par secteur. Globalement, le territoire de la Bretagne Romantique vise les objectifs de production imposé par le SCoT avec des effets de rattrapage pour les communes déficitaires.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Produire du logement autrement : favoriser le renouvellement urbain et bâti et répondre aux objectifs de densité imposés par le SCoT du Pays de Saint-Malo, tout en garantissant la qualité du cadre de vie.	Dans le règlement : > Plusieurs **opérations de renouvellement** sont programmées sur le territoire, comme ce peut être le cas à Meillac. Dans les OAP : > Plusieurs **OAP Densification** ont été ciblées sur des secteurs situés au sein de la zone urbaine et présentant des potentiels de mobilisation. C'est notamment le cas dans les communes pôles de Mesnil-Roc'h et Combourg mais également dans des communes d'autres niveaux d'armature comme à Saint-Domineuc. Au total, ce sont 23 OAP Sectorielles qui font l'objet d'un aménagement d'optimisation de la densification.
Être vigilant sur l'évolution de la vacance et contribuer à sa résorption dans les secteurs à enjeux, pour conforter l'attractivité des centres.	Dans le règlement : > Un diagnostic du territoire a été réalisé quant à la présence du logement vacant. Le projet s'est appuyé sur la considération d'une **remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants**, hors rotation immobilière « naturelle » (6%).
Reprendre certains des « codes architecturaux » des villages pour préserver l'identité des communes	Dans le règlement : > En complément de l'OAP, le **règlement** des zones 1AUe précise la nécessite de reprendre certains codes architecturaux (colorimétrie / pente de toit/etc.). > Le règlement écrit décline ses attentes qualitatives selon les réalités locales, d'où des **sous-secteurs** UC et UE en fonction des besoins. > Le **SPR de Combourg** est applicable sur son périmètre. > Le pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit dans le règlement écrit et sur tout le territoire. Dans les OAP : > Chaque **secteur d'extension est cadré par une OAP** précisant les règles d'implantation / aspect/ visibilité et intégration par rapport aux constructions voisines.
Rechercher une meilleure efficacité énergétique du bâti existant et permettre l'installation de dispositifs favorisant les économies d'énergie ou la production d'énergie renouvelable.	Dans le règlement : > Le règlement écrit encourage l'**implantation de dispositifs individuels** tels que les panneaux photovoltaïques en toiture, mais aussi les projets permettant la diversification économique en zone A notamment (ombrières, trackers solaires,...). > Des dispositions engagées ont été édictées dans le règlement pour cadrer l'utilisation de la ressource en eau (limitation de la taille des piscines, imposition des puisards et des récupérateurs, etc.). Dans les OAP : > L'OAP thématique habitat/densification comporte une mesure dédiée à la **sobriété énergétique de l'habitat**.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, à condition d'une intégration paysagère, environnementale et patrimoniale	Dans le règlement : > Le règlement écrit encourage la **réduction de la consommation énergétique** ou favorisant la production d'énergie renouvelable. Est précisé que les constructions visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisées que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Dans les OAP : > Les OAP encouragent la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable. Notamment, l'**OAP Thématique Habitat** insiste sur les dispositions et bonnes pratiques d'aménagement menant à une meilleure gestion énergétique.
Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, à condition d'une intégration paysagère, environnementale et patrimoniale	Dans les OAP : > Dans l'OAP Thématique Trame verte et bleue, il est demandé d'**intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables** lors de l'aménagement des espaces de stationnement.
ORIENTATION 8 : L'OPTIMISATION ET LA QUALITÉ DES SITES ET ESPACES D'ACTIVITÉS	
Engager des démarches de requalification et de densification des espaces d'activités existants.	Dans le règlement : > Le **règlement des zones UA** ne donne pas de limite en terme d'emprise au sol afin de permettre la densification des espaces d'activités existants. Dans les OAP : > Une **étude spécifique** liée à la requalification et la densification des espaces d'activités a été réalisée par l'AUDIAR à la demande de la collectivité. Ces potentiels ont été déterminants dans le calibrage Autres : > La collectivité étant **compétente en matière d'économie** est à l'initiative des projets et accompagnatrice des projets visant l'optimisation du foncier.
Encourager l'optimisation des espaces d'activités : travail sur la verticalité, mutualisation des espaces (stationnement, espaces verts, ...), ...	Dans le règlement : > Le **règlement des zones UA** tend à des constructions allant jusqu'à 20m au faîtage pour rechercher de la verticalité. On y cherche un maintien d'une part de surfaces perméables et les aires de stationnement de plus de 30 places doivent être perméables à raison de 50% de leur surface. Dans les OAP : > Les OAP portant sur les secteurs à vocation économique permettent et encouragent la **mutualisation** des espaces de stationnement

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Adapter et dimensionner l'aménagement des sites dédiés en fonction des types d'activités, en privilégiant les centralités du territoire et l'extension des zones existantes.	Dans le règlement : > Le **développement économique** s'est concentré, dans la poursuite des attentes du SCoT, dans les communes pôles et, accessoirement, les bourgs de proximité. Au total, 33,6 ha de zones 1AU et 2AU à vocation principale d'activité a été ciblé. Dans les OAP : > Différentes formes d'OAP existent, réparties entre des **zones 1AUa et 1AUac** dépendamment des destinations permises. > Les zones AU à vocation économique ont été **dimensionnées au regard des capacités d'évolution en densification des ZA existantes.**
Permettre ponctuellement le changement de destination, pour accompagner le réemploi de bâtiments et espaces délaissés et assurer l'implantation de nouvelles activités	Dans le règlement : > Une prescription graphique **« changement de destination »** identifie 85 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination durant le temps du PLUi en habitation et équipement culturel ou bureaux. > En **zone urbaine mixte** (UC / UE/ UH1 / UH2), le règlement écrit autorise la transformation d'ancien bâtiment d'activité en habitation.
AXE 3 : UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ	
ORIENTATION 9 : UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AU SERVICE DES ACTIFS ET DES HABITANTS	
Conforter les activités existantes (industrielles, agricoles, artisanales, ...), en répondant à leurs besoins et perspectives de développement et/ou de diversification. Poser les conditions de développement pour certaines activités isolées.	Dans le règlement : > Un **sous-secteur UAd** a été défini au sein des agglomération afin de sacraliser et accompagner des activités économiques existantes. > Les **zones A** permettent les évolutions et besoins de développement ou de diversification des activités agricoles. > Des **STECAL spécifiques**, à vocation principale touristique ou d'activités économiques, ont été ciblés grâce à des critères d'éligibilité stricts. Chaque projet a été cadré réglementairement selon les besoins d'évolution et afin de respecter le caractère limité de ces évolutions en milieux isolés. Dans les OAP : > Des secteurs de projet sur lesquels sont créées des **OAP Sectorielles** concernent des sites d'extension d'activités existantes comme par exemple l'OAP du secteur économique de Bonnemain qui concerne l'extension de l'entreprise Delta-Dore.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Conforter les commerces et services et limiter les besoins en déplacement : - Accueillir de nouvelles entreprises, - Favoriser l'émergence de nouveaux lieux de travail : lieux de télétravail, coworking, desserte numérique, etc., notamment dans les communes pôles et bourgs de proximité.	Dans le règlement : > Dans les pôles et bourgs de proximité, le **maintien de la fonction commerciale** (dans les zones UC) est assuré par l'interdiction du changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans toutes les autres communes, les éléments concernés par une interdiction du changement de destination, sont identifiés dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle ou linéaire. Dans les OAP : > Les OAP prenant place sur les zones 1AUa comme à Combourg, à Mesnil-Roc'h, à Saint-Domineuc ou à Tinténiac permettent de créer des zones d'activités favorables à l'accueil de nouvelles entreprises. Autres : > Des **espaces de coworking** sont déjà existants sur le territoire, dont notamment l'espace Entreprises de Combourg ou le FabLab de Mesnil Roc'h. Ces lieux participent à l'adaptation aux besoins de demain.
Offrir les conditions au développement économique : - Développer une offre diversifiée, adaptée à toutes les étapes du développement des entreprises, - Développer les services et équipements nécessaires aux entreprises, notamment en matière de performance numérique.	Dans le règlement : > Le **zonage UA** permet l'implantation de nouveaux bâtiments d'activité au sein des zones d'activité existantes. Dans les OAP : > Les **zones 1AUa** permettent une diversification de l'offre dans les zones d'activités afin de répondre aux besoins des entreprises à chaque étape de leur développement > De plus, les entreprises sont accompagnées dans leur développement par des **secteurs de projet** ayant vocation à répondre à leurs besoins comme pour l'OAP «Secteur économique» à Bonnemain pour le développement de l'entreprise Delta-Dore et l'OAP «Secteur économique 2» à Tinténiac pour les besoins de l'entreprise Sanden. Dans les politiques locales : > La collectivité est actuellement engagée dans le **déploiement de la Fibre**

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
Prioriser l'implantation des activités compatibles avec l'habitat au sein des agglomérations.	Dans le règlement : > Les **zones U** du règlement favorisent une mixité d'usage, en autorisant l'habitat, le commerce, l'artisanat (sous condition) et les équipements. Des **zones UAd** y sont associées et définissent les sites d'activités ponctuels ou globaux accolés à la zone U. > Le règlement écrit précise que le déploiement de ces activités ne doit pas **engendrer de nuisances ou de conflits d'usage** liés à la cohabitation avec l'habitat. Dans les OAP : > La différenciation des secteurs de projet à vocation économique entre zones **1AUa et 1AUac** pour permettre ou non l'implantation de commerces dans ces secteurs, a vocation à assurer la compatibilité des activités avec les espaces habités voisins. > Les OAP a vocation d'habitat situées à proximité de sites économiques prévoient des transitions végétales pour assurer la cohabitation harmonieuse des habitations et activités économiques.
Donner des vocations aux sites d'activités hors agglomération.	Dans le règlement : > Le règlement graphique identifie les sites d'activités de différentes manière dépendamment leur contexte. Les ZA sont placées en **zones UA,** UAc1 ou UAc2 dépendamment des destinations qui y sont permises. Des **STECAL** liés au maintien et au développement d'activités existantes sont créés, soulignant la vocation propre à chacun. Dans les OAP : > La **différenciation des secteurs de projet** à vocation économique entre zones 1AUa et 1AUac pour permettre ou non l'implantation de commerces dans ces secteurs permet de donner une vocation aux sites.
Localiser l'offre en foncier économique en prenant en compte l'attractivité, la desserte et la sensibilité environnementale des sites.	Dans le règlement : > L'**étude de densification** menée sur le territoire dans les zones d'activités a permis d'établir la capacité du foncier pouvant être mobilisé, se basant principalement sur la dureté du foncier mais également sur les capacités d'attractivité. > Le règlement graphique indique clairement les **secteurs sensibles** du territoire qui a été un préalable d'analyse à la définition des zones AU. Dans les OAP : > Le **choix des secteurs de projet à vocation économique** a été fait en fonction de différents critères, parmi lesquels la desserte et les caractéristiques environnementale prennent un place importante.

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
ORIENTATION 10 : DES RÉPONSES AUX BESOINS DE DÉPLACEMENTS EXTERNES ET INTERNES AU TERRITOIRE	
Valoriser la desserte ferroviaire du territoire. - Poursuivre le confortement du secteur gare de Combourg par tous les usages : habitat, économie, - Travailler sur l'accessibilité (liaisons et stationnement) tous modes de la gare de Combourg et des haltes ferroviaires de Dingé et Bonnemain, - Mettre en valeur les abords de la gare et des haltes (espaces publics).	Dans le règlement : > L'ensemble des gares et haltes du territoire (Bonnemain, Combourg, Dingé) sont identifiées en **zone UAf** pour permettre l'évolution des infrastructures ferroviaires. > A Dingé, la piste cyclable est prolongée par un **emplacement réservé** au bénéfice de la commune afin de faciliter l'accès à la halte ferroviaire. Dans les OAP : > La proximité à la gare de Combourg est un élément d'attractivité qui a donné lieu à un **coup parti** dédié à l'habitat incluant du logement locatif.
Renforcer les liaisons actives entre les communes et développer l'offre en stationnements cyclables sécurisés.	Dans le règlement : > Le règlement graphique s'attache, à travers ses prescriptions linéaires, à valoriser les liaisons actives, que ce soit par l'identification d'**emplacements réservés** dédiés aux déplacements cyclables (Dingé, Saint-Domineuc, etc.), ou que ce soit par la valorisation des **cheminements piétons**. > Le règlement écrit impose une **part de stationnements vélos** dans les stationnements, que ce soit dans les zones U ou dans les zones AU.
Accompagner et faciliter les alternatives à l'autosolisme (aires de covoiturages, etc.), et promouvoir l'accès aux transports collectifs	Dans le règlement : >Des **emplacements réservés** ont été positionnés par les communes pour mieux gérer les stationnements. C'est notamment le cas à Saint-Domineuc où un lien est fait entre le covoiturage et les connexions Illenoo. > Le règlement écrit impose une **part de stationnements vélos** dans les stationnements Dans les OAP : > Certaines OAP prévoient la création d'**aires de covoiturages** ou de **haltes de bus** (OAP «Secteur d'équipement» à Mesnil-Roc'h et «ZAC de Hédé» à Hédé-Bazouges. Autre : > Afin de minimiser les déplacements en voiture la grande majorité des logements à construire d'ici 2035 se repartiront sur les secteurs les mieux desservis en transports en commun, soit les **communes pôles**. > Les autres politiques à mener avec le **Département** ou la SNCF sur la mobilité dépassent le cadre du PLUi.
Développer une offre de stationnement qui favorise l'intermodalité.	Dans le règlement : >Des **emplacements réservés** ont été positionnés par les communes pour mieux gérer les stationnements. C'est le cas à Trévérien ou à Saint-Domineuc. Ce dernier fait notamment le lien entre le covoiturage et les connexions Illenoo. > Le règlement écrit impose une **part de stationnements vélos** dans les stationnements

Orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
ORIENTATION 11 : LA COHÉRENCE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE	
Répartir de manière adaptée et réaliste la production de logements entre les communes : - Prendre en compte l'accès aux emplois, équipements, services et commerces dans une logique de proximité, - Dimensionner l'accueil au regard du poids démographique et économique de la commune , - Considérer la desserte dans un souci de réduction des déplacements automobiles individuels, - Tenir compte de la capacité d'accueil des communes (capacité d'assainissement, présence des réseaux, voirie suffisante, etc.).	Dans les OAP : > Chaque OAP sectorielle précise le nombre de logements attendus selon les secteurs pour s'assurer d'une **répartition cohérente de la production de logements.** > Toute OAP comporte une partie diagnostic qui indique la **présence des réseaux**. Par ailleurs, la présence des réseaux ainsi que leur **capacité suffisante** ont été des critères ayant menés au choix des secteurs de projets retenus. Autres : > La **projection démographique** a été un préalable à la définition graphique du projet afin d'estimer les besoins d'évolution. > La **répartition des logements** par commune s'est faite au regard des constantes passées et des capacités de chaque commune à accueillir de nouvelles populations. > Les **annexes sanitaires** font état des capacités du territoire à répondre aux besoins du projet.
Programmer le développement du territoire selon un échéancier progressif d'ouverture à l'urbanisation.	Dans les OAP : > Chacune des OAP Sectorielles se voit atribuée une **partie programmative** dans laquelle est indiquée l'échéance à laquelle l'aménagement du secteur de projet est attendu. Cela souligne notamment le différentiel entre les zones prioritaires et celles prévues à moyen ou long terme.
Veiller sur la quantité et la qualité de l'eau : - Préserver et améliorer la qualité des cours et de l'eau potable, - Favoriser les économies d'eau (inciter à la récupération et à la gestion à la parcelle des eaux pluviales).	Dans le règlement : > Les groupements bâtis ne disposant pas d'une ressource en eau potable suffisante ne sont pas éligibles à la **zone urbaine**. > Plusieurs **dispositions réglementaires** accompagnent les enjeux liés à la ressource en eau, notamment en ce qui a trait à la capacité de recupération ou à la bonne gestion de l'eau pluviale à la parcelle. > Le règlement écrit dispose qu'une **distance de 10m** devra être respectée autour des cours d'eau et plans d'eau du territoire intercommunal afin d'assurer l'entretien et la protection des berges. Dans les OAP : > Les OAP comportent des dispositions imposant la **gestion de l'eau à la parcelle** ou des aménagements communs afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. > L'OAP thématique **Trame Verte et Bleue** comporte elle aussi des dispositions concourant à la préservation de la qualité des cours d'eau notamment dans sa mesure concernant la végétation rivulaire.

3. AMBITIONS ET PROSPECTIVES : RÉPONDRE AUX BESOINS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire de la Bretagne Romantique propose trois grands objectifs chiffrés liés au maintien et à l'accueil de la population, à la modération de la consommation de l'espace, à la bonne répartition des logements à construire et donc à la lutte contre l'étalement urbain.

Les efforts réalisés en termes de modération de la consommation d'espace le sont en cohérence avec les priorités et la logique du projet de territoire qui valorise le cadre de vie et l'intégration à une vision de préservation du caractère local, tout en répondant à l'attractivité du territoire et à la participation de toutes les communes membres de l'EPCI.

3. 1. LE PROJET DE TERRITOIRE OU LA PLANIFICATION D'UNE TENDANCE

En guise de préambule, il est utile de rappeler le contenu du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo. En tant que document cadre, son DOO se décline comme une feuille de route globale à l'échelle du Pays et déclinée au niveau de l'EPCI. Ce cadre indique notamment que « *Afin de permettre un aménagement et un développement équilibré du territoire, les objectifs de production de logements permettent à l'ensemble du pays de disposer d'un nombre suffisant de résidences principales, pour prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population et aux phénomènes de décohabitation (en anticipant notamment une diminution de la taille des ménages), ainsi que ceux liés à l'accueil de nouveaux ménages* [...] ».

Ainsi, le DOO du SCoT indique un taux moyen de croissance sur 14 ans estimé à 1,40, soit une production annuelle moyenne de 300 logements. Toutefois, chaque projet intercommunal est en mesure d'adapter la tendance de projection démographique à l'échelle locale.

Cette démarche, à l'échelle locale, a pour objectif de considérer les potentielles évolutions du territoire sur le pas de temps du PLUi (2023-2035) avec pour fer de lance la volonté politique que les communes soient moteur du projet et lieux de concrétisation des objectifs communautaires. A partir des données les plus récentes en vigueur (2018), un travail a donc eu lieu en 2019 afin d'établir un choix politique commun à partir de trois tendances de développement.

SCÉNARIOS PLUi

+ 1 % par an	+ 1,15 % par an	+ 1,4 % par an
+ 4700 habitants	+ 5500 habitants	+ 7000 habitants
+ 190 logements par an	+ 230 logements par an	+ 290 logements par an

Une tendance « au fil de l'eau » s'appuyant sur les évolutions des 5 dernières années (2013-2018) :

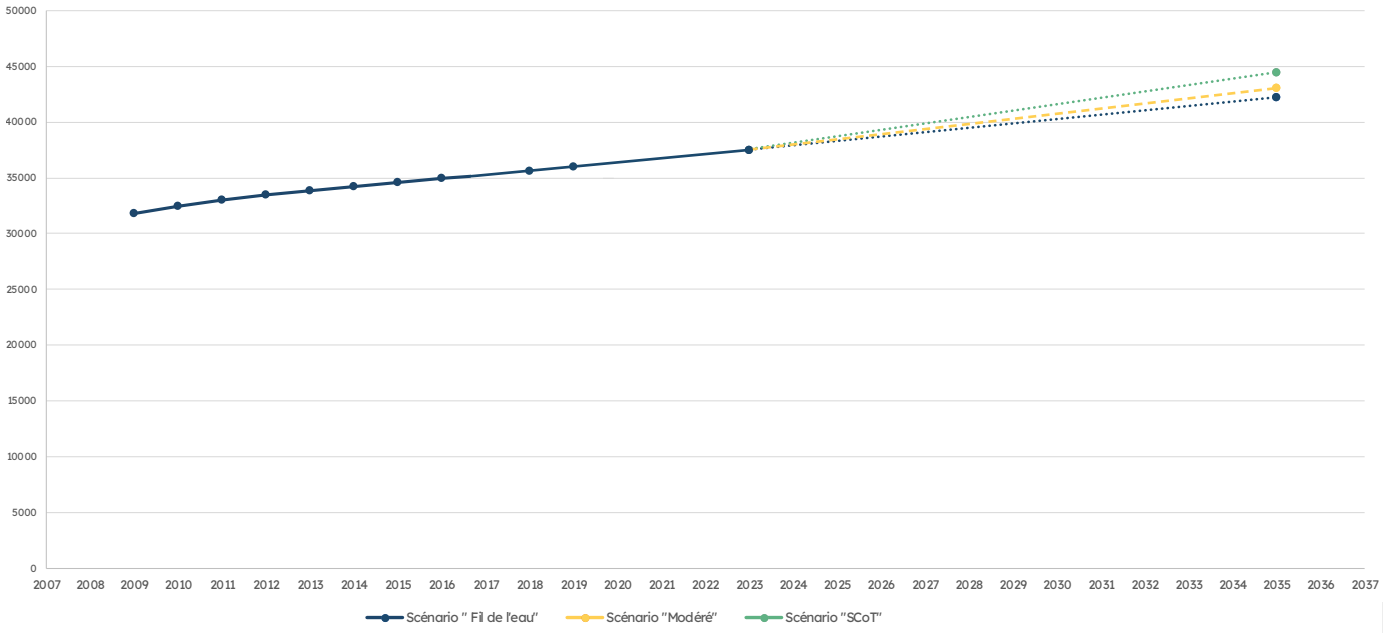
Une tendance « modérée » prenant le parti d'un accueil raisonné au regard du développement récent du territoire (+1,6% entre 2007 et 2017) :

> Un taux de variation de +1,15%/an ;
> Un accueil de 5 500 habitants supplémentaires
> Une production moyenne de 230 logements/an

Une tendance « haute » portée par le SCoT du Pays de Saint-Malo :

> Un taux de variation de +1,4%/an ;
> Un accueil de 7 000 habitants supplémentaires
> Une production moyenne de 300 logements/an

C'est la tendance intermédiaire qui a été choisie par la collectivité afin d'avoir une application modulée de l'accroissement de la population et ne pas engendrer une suroccupation des équipements et services.



Au regard de l'attractivité réelle et constatée du territoire, de nombreuses opérations récentes ont vu le jour sur le territoire de la Bretagne Romantique. Pour répondre à ces développements, chaque commune se doit d'optimiser ses réseaux et d'assurer le calibrage de ses équipements. Le scénario intermédiaire vient entièrement répondre de manière adaptée et réaliste aux capacités du territoire à répondre au développement à venir.

Un taux de variation de +1,15% par an est donc identifié.

3. 2. L'ANTICIPATION DES BESOINS COMME PRÉALABLE À L'IDENTIFICATION D'UN TAUX DE VARIATION EN ACCORD AVEC LES TENDANCES CONSTATÉES

Un scénario justifié par l'attractivité croissante du territoire

Afin d'assoir et en appui de ce scénario démographique, le territoire a bien voulu se comparer à la projection « Omphale » définie au travers du service INSEE. Le modèle Omphale permet de réaliser des projections démographiques à moyen/long terme sur tout ou partie d'un territoire. Le modèle cité identifie un scénario démographique central de +0,18 %/an entre 2021 et 2050 pour ce qui est du territoire de la CCBR et de la CC de Dol de Bretagne. Le territoire du Pays de Dol et de la CCBR ont pourtant des dynamiques démographiques très différentes : la CC de Dol de Bretagne bénéficie d'un taux de 0,2% de croissance entre 2015 et 2021 contre 0,8% pour la CCBR sur la même période.

Les projections de Omphale de l'INSEE sont à prendre avec précautions car comme le précise l'INSEE « *Les projections ont l'avantage de servir de base à la réflexion, notamment en matière de planification, mais elles ne constituent en aucun cas des prévisions pour l'avenir. Aucune probabilité de réalisation ne leur est associée.* »

Si on tient compte uniquement des dynamiques les plus récentes issues de l'INSEE, à savoir un taux de variation annuelle de 0,77 % entre 2015 et 2021, le taux de croissance démographique de 1,15% par an sur lequel se base le projet de PLUi, peut effectivement paraitre ambitieux.

Le taux de croissance démographique retenu est pourtant la traduction d'un scénario de développement modéré par rapport à celui attribué par le SCoT du Pays de Saint-Malo (+1.4% par an pour la CCBR sur la période 2017-2030). Pour répartir les capacités d'accueil des populations sur le territoire du Pays, le SCoT s'appuie entre autres sur le fait que les communes proches du littoral rencontrent des contraintes physiques de développement. La frange littorale fait l'objet d'une attractivité importante mais aussi de multiples cadrages liés à la loi « Littoral », la présence de risques potentiels, les enjeux paysagers et patrimoniaux (notamment sur la Baie du Mont-Saint-Michel). Ainsi, la capacité d'accueil des communes littorales est minorée dans le SCoT par rapport au rétro littoral.

Depuis 2017, les contraintes rencontrées par les communes littorales dans l'aménagement du territoire s'intensifient avec par exemple des submersions marines plus fréquentes ou encore un recul du trait de côte accéléré par des tempêtes plus nombreuses et plus intenses. Cette perspective du développement à l'échelle du Pays a une incidence directe sur les communes de la CCBR lesquelles doivent pouvoir bénéficier d'une offre en logement suffisante pour compenser le futur déficit de l'offre sur le littoral.

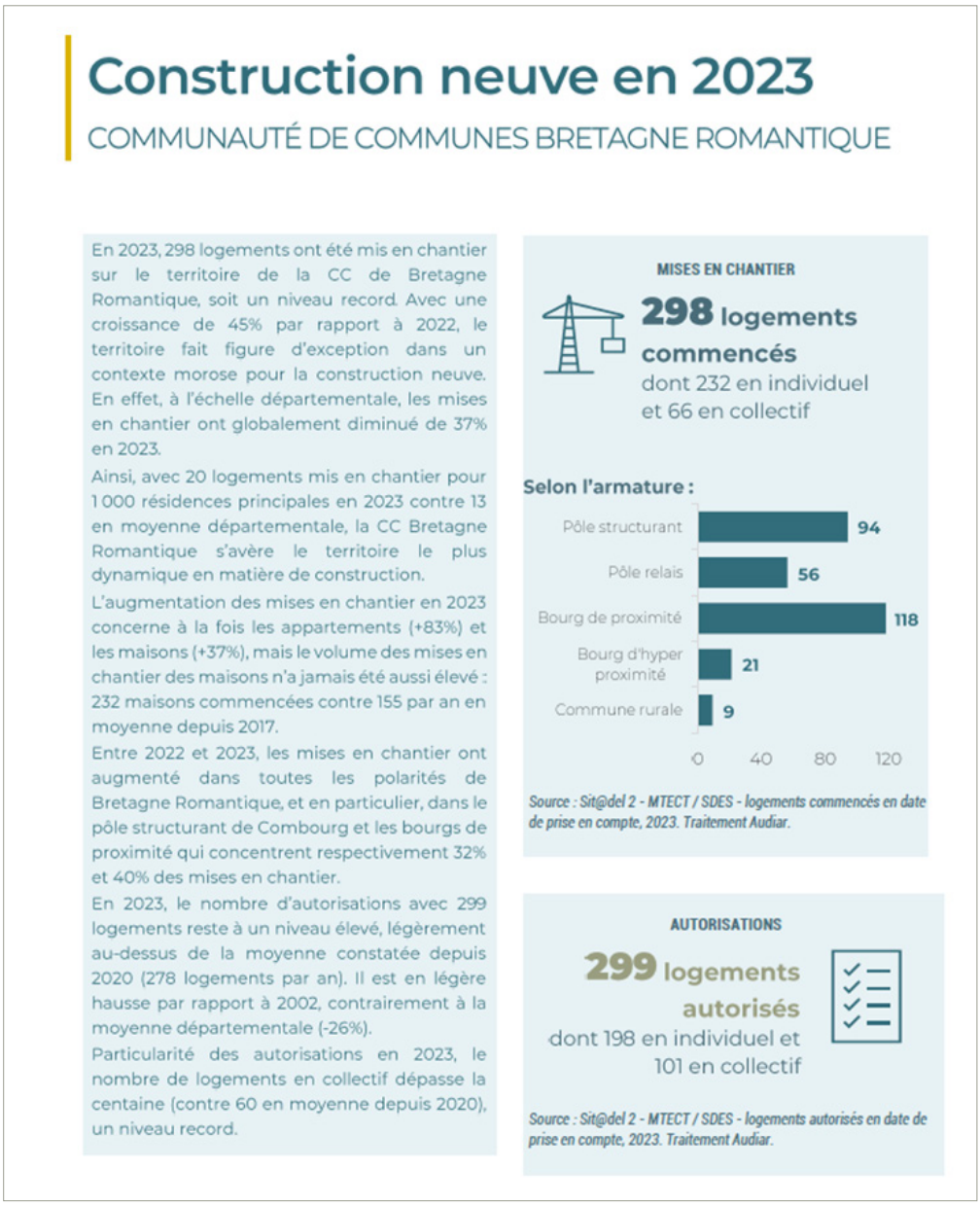
Pour cela le SCoT du Pays de Saint-Malo prévoit un rééquilibrage de la production de logements au profit de la CCBR. Depuis 2023, les travaux réalisés dans le cadre de la révision du SCoT confirment cette perspective avec notamment un taux de variation qui s'oriente à 1%.

En complément, les communes de la CCBR bénéficient d'une attractivité qui s'intensifie du fait de :

- L'attractivité croissante de la Région Bretagne et l'influence des territoires voisins, à savoir la métropole rennaise et son dynamisme économique ainsi que le Pays de Saint-Malo du fait de son attractivité littorale ;
- Le cadre de vie de qualité du territoire de la Bretagne Romantique, rural au climat tempéré, attirant les populations, renforcé par l'épidémie du COVID-19 qui a orienté les citadins vers les campagnes et ce d'autant plus grâce à l'essor du télétravail ;
- Une dynamique économique positive avec 6 009 emplois privés en 2022, contre 4 748 emplois privés en 2008 ;
- Sa localisation centrale entre Rennes et Saint-Malo conjuguée avec une offre en mobilité efficiente (Axe ferroviaire Rennes-Saint-Malo et RD 137).

S'il est vrai que la population recherche en priorité à se loger dans ou à proximité immédiate des pôles urbains c'est-à-dire à Rennes ou Saint-Malo, le contexte immobilier et foncier conduit en réalité, les ménages, notamment les plus modestes, à se réorienter sur le territoire de la Bretagne Romantique. En effet, le coût du foncier et du logement y est plus abordable et le marché moins tendu (résidences secondaires nombreuses sur le littoral, demande importante dans la métropole rennaise).

Ce dynamisme se fait déjà ressentir comme le démontre une étude récente réalisée par l'AUDIAR selon laquelle, en 2023, le territoire a connu un record des mises en chantier des logements avec notamment une augmentation significative de la construction de logements en collectif. La synthèse de l'étude est présentée ci-dessous :



Construction neuve en 2023

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE

En 2023, 298 logements ont été mis en chantier sur le territoire de la CC de Bretagne Romantique, soit un niveau record. Avec une croissance de 45% par rapport à 2022, le territoire fait figure d'exception dans un contexte morose pour la construction neuve. En effet, à l'échelle départementale, les mises en chantier ont globalement diminué de 37% en 2023.

Ainsi, avec 20 logements mis en chantier pour 1 000 résidences principales en 2023 contre 13 en moyenne départementale, la CC Bretagne Romantique s'avère le territoire le plus dynamique en matière de construction.

L'augmentation des mises en chantier en 2023 concerne à la fois les appartements (+83%) et les maisons (+37%), mais le volume des mises en chantier des maisons n'a jamais été aussi élevé : 232 maisons commencées contre 155 par an en moyenne depuis 2017.

Entre 2022 et 2023, les mises en chantier ont augmenté dans toutes les polarités de Bretagne Romantique, et en particulier, dans le pôle structurant de Combourg et les bourgs de proximité qui concentrent respectivement 32% et 40% des mises en chantier.

En 2023, le nombre d'autorisations avec 299 logements reste à un niveau élevé, légèrement au-dessus de la moyenne constatée depuis 2020 (278 logements par an). Il est en légère hausse par rapport à 2002, contrairement à la moyenne départementale (-26%).

Particularité des autorisations en 2023, le nombre de logements en collectif dépasse la centaine (contre 60 en moyenne depuis 2020), un niveau record.

MISES EN CHANTIER

298 logements commencés
dont 232 en individuel
et 66 en collectif

Selon l'armature :

Source : Sit@del 2 - MTECT / SDES - logements commencés en date de prise en compte, 2023. Traitement Audiar.

AUTORISATIONS

299 logements autorisés
dont 198 en individuel et
101 en collectif

Source : Sit@del 2 - MTECT / SDES - logements autorisés en date de prise en compte, 2023. Traitement Audiar.

L'ensemble de ces éléments justifient que la CCBR maintienne un taux de croissance à 1,15 % avec la nécessité de tenir compte des enjeux à savoir :

- Favoriser l'accueil des jeunes ménages pour leur permettre l'accession à la propriété : les populations se reportent sur les communes de la CCBR notamment en raison du coût du foncier trop élevé dans la métropole Rennaise et autour de l'agglomération malouine,
- L'orientation politique définie dans le cadre de la révision du SCoT selon laquelle la création de logements doit être privilégiée sur les communes en rétro-littoral.

Le PLUi est construit dans une logique d'aménagement du territoire cohérente destinée à répondre aux objectifs précités.

Le PLUi programme une offre en logements suffisante, diversifiée et adaptée aux besoins des populations, notamment des jeunes ménages

Le PLUi garantit l'accès au logement pour tous, en particulier aux ménages modestes, aux jeunes ménages, et aux ménages constitués d'une seule personne.

En se basant sur ce taux de variation de 1,15 % par an, le PLUi évalue le besoin en logements en se basant sur 4 phénomènes : le renouvellement du parc de logements, le desserrement des ménages, la variation des logements vacants et la variation des résidences secondaires. En y ajoutant l'enveloppe nécessaire à l'accueil de la nouvelle population, ce sont près de 2750 logements (2927 avec effort de rattrapage) qui doivent être produits sur le pas de temps du PLUi.

La production de ces logements est encadrée par le PLUi afin de permettre de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de tous notamment par le biais :

- Des objectifs minimums de densités ;
- De l'obligation pour les opérations de plus de 20 logements de contenir une part en petits logements ;
- Des objectifs minimums de production de logements sociaux, avec effort de rattrapage pour certaines communes ;
- Des objectifs minimums de réalisation de logement du type intermédiaire ou collectif.

Le PLUi anticipe en cohérence l'évolution de la dynamique économique et les besoins en équipements

Le PLUi, construit dans une logique de développement cohérent du territoire, prévoit un niveau d'équipements adapté au scénario retenu. Ainsi, par l'identification des zones UL, 1AUL ou d'emplacements réservés, la réalisation de projets d'équipements est garantie comme l'extension d'un équipement scolaire à Dingé, l'agrandissement d'une école à Cuguen, la construction d'équipements publics à Combourg, Mesnil Roc'h, Tinténiac ou encore La Baussaine. Ces dispositions permettront d'éviter la saturation des équipements existants.

Le PLUi projette de consolider l'offre économique et la création d'emplois sur le territoire. L'objectif est de permettre aux activités existantes de se développer et de se diversifier afin de permettre aux entreprises de rester sur le territoire intercommunal et de préserver les emplois. Par ailleurs, les élus de la CCBR ont la volonté d'accueillir de nouvelles entreprises et de proposer, pour les entreprises comme pour les travailleurs, de nouveaux lieux de travail ayant accès aux services et équipements nécessaires à leur bon fonctionnement.

Pour cela, le PLUi prévoit :

- Des zonages urbains adaptés à l'accueil d'activités économiques, source d'emplois, tant dans les secteurs centraux de mixité (UC) que dans les secteurs dédiés (UA, UAc1, UAc2, UAd) ainsi que 8 secteurs à urbaniser à vocation économique,
- La préservation des commerces de centralités
- L'encadrement des projets des activités existantes isolés par l'identification de STECAL.

Le PLUi prévoit en cohérence le développement de l'offre en mobilité

Le PLUi projette d'appuyer le développement autour de la desserte ferroviaire : le secteur de la gare de Combourg a donc vocation à devenir un pôle multifonctionnel important comportant de l'habitat et de l'activité économique. Par ailleurs, l'accessibilité de la gare de Combourg et des haltes ferroviaires de Dingé et Bonnemain est un sujet important pour la Communauté de communes Bretagne Romantique.

Outre la solution ferroviaire, les mobilités alternatives à la voiture individuelle sont favorisées par le PLUi. Cela passe par le développement d'aires de covoiturage et par la promotion du transport collectif. Aussi, les liaisons douces entre communes et l'offre de stationnements cyclables sécurisés sont à renforcer sur le territoire de la Bretagne Romantique.

Tous ces projets permettent aux populations cibles (jeunes ménages notamment) de pouvoir facilement envisager un logement en Bretagne Romantique tout en travaillant sur le territoire (mobilité douce, etc.) ou en dehors du territoire (30 min de Rennes ou St Malo via le train ou la voie express).

Le PLUi intègre la disponibilité des ressources dans cette perspective de développement

Si le choix du scénario de développement de 1,15% est fixé en réponse à des réalités socio-démographiques, économiques, et environnementales, les implications de ce taux de croissance ont bien été prises en compte afin de garantir un développement maîtrisé du territoire. Le scénario modéré est favorable à l'émergence d'un développement durable du territoire adapté à l'utilisation rationnelle des ressources.

Dans la définition du projet, les élus ont par exemple pris soin de choisir un scénario « modéré » afin de concilier développement résidentiel et capacité d'accueil réelle du territoire. Par exemple, des critères liés à la présence des réseaux suffisamment dimensionnés ont permis de répartir la production de logements entre les communes (Ces critères sont : la proximité avec les équipements, services, commerces et emplois, l'existence d'une desserte viaire, la présence de réseaux suffisamment dimensionnés (assainissement, eau potable, voirie, etc.), et la cohérence de la projection d'accueil au regard du poids démographique de la commune).

Le rapport de justification dans le tableau ci-dessous analyse déjà les incidences positives de ce choix sur les ressources en eau potable, en assainissement, en énergie.

	Scénario fort + 1.4% par an + 7000 habitants + 290 logements/an	Scénario faible + 1.15% par an + 5500 habitants + 230 logements/an	analyse ERC
Consommation en eau potable domestique induite (Consommation annuelle moyenne située entre 40 et 60 m3 par personne)	*280 000 m3 à 420 000 m3 d'eau par an en 2035*	*220 000 m3 à 330 000 m3 d'eau par an en 2035*	*En choisissant le scénario modéré, la Communauté de communes Bretagne Romantique fait le choix de réduire son impact sur son territoire et sur la solidarité inter-territoriale de l'eau qui est à l'œuvre. Le règlement du PLUi comporte des règles qui complètent cette démarche de réduction.*
Capacité d'assainissement induite	*41 937 habitants au total en 2035*	*40 437 habitants au total en 2035*	*En termes de capacités à ce jour, le réseau compte une capacité EH de plus de 26 000 tandis que moins de 17 000 sont raccordés. Le développement prévu est donc acceptable en terme de capacité d'assainissement collectif.*
Consommation énergétique induite (sur la base du PCAET : pour 2010, de 622 GWh / an, soit 19 MWh / habitant)	*133 000 MWh supplémentaires*	*104 500 MWh supplémentaires*	*Les objectifs du PCAET 2018-2024 sont : - Réduire la consommation d'énergie sur le territoire de 72% à l'horizon 2050, - Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 55% par rapport à 2010 En choisissant le scénario modéré, la Communauté de communes Bretagne Romantique fait le choix de réduire sa consommation supplémentaire d'énergie inhérente à la vie de son territoire et de ses habitants. Le règlement du PLUi prévoit des mesures pour participer à la réduction des consommations énergétiques existantes et supplémentaires, notamment pour le bâti.*

Le choix de développement au regard de l'eau potable

La CCBR produit 1,000 M de m³ d'eau potable et en importe 1,822 M de m³ soit les 2/3, cependant 1,000 Million de m³ sont revendus à des territoires voisins (CEBR et Fougères). Les besoins du territoire sont donc de 1,825 M de m³, les importations nécessaires à l'alimentation des habitants de la CCBR sont de 0,825 M de m³ soit 45% du besoin.

Les besoins en eau supplémentaires nécessaires en 2035 sont les suivants (calcul effectué en prenant en compte les données 2023) :

- Consommation moyenne des 4 dernières années	1 487 250 m³
- Nombre de clients (au 01/01/2024)	18 023
- Consommation moyenne par clients	83 m³/an
- Augmentation de la population en nombre d'habitants à l'horizon 2035	5 500
- Augmùentation du nombre de clients à l'horizon 2035	2 670
- Volume supplémentaire nécessaire à l'horizon 2035	220 319
- Volume supplémentaire nécessaire à l'horizon 2035	18 360 m³/an

Le volume nécessaire supplémentaire à horizon 2035 est donc estimé à 220 319 m3, soit 18 360 m³/an nécessaire. Les gains envisagés progressivement jusqu'à 2035 (220 335 m³) permettront d'alimenter en eau les 5 500 nouveaux habitants sans augmenter la consommation actuelle.

A population constante, l'économie envisagée est de 14,81% par rapport à la consommation actuelle. A noter également sur le volet économique que l'accueil de nouvelles entreprises fortement consommatrices d'eau n'est plus rendue possible sur le territoire dans les zones contrôlées par l'intercommunalité. Les trois grandes entreprises consommatrices déjà en place sur le territoire sont, pour leur part, suivi quant à l'amélioration de leur gestion.

L'ensemble de ces données sont à retrouver en détails dans l'annexe sanitaire dédiée (pièce 5.3).

Le choix de développement au regard de l'assainissement

Dans le cadre de la prise de compétence assainissement collectif à partir du 01/01/2026, la CCBR poursuivra les études et travaux éventuellement en cours (Stations de Meillac, Saint Domineuc et Saint Pierre de Plesguen) et mettra en œuvre les études nécessaires au développement des communes (travaux sur les réseaux pour réduire les eaux parasites, et extension des stations).

L'ensemble de ces données sont à retrouver en détails dans l'annexe sanitaire dédiée (pièce 5.4).

Le choix de développement au regard de l'énergie

Sur le volet énergie, la Communauté de communes Bretagne romantique est en phase d'évaluation à mi-parcours du PCAET adopté en 2021. Cette étude sera finalisée en fin d'année 2024. L'évaluation comporte un diagnostic détaillé des principaux indicateurs « à impact », à savoir les consommations d'énergie, les productions d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, le stockage du carbone. En revanche, l'évaluation à mi-parcours du PCAET n'aborde pas d'analyse prospective des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre au regard du scénario de développement retenu, incluant l'augmentation démographique, l'habitat et les activités supplémentaires, les besoins croissants en déplacements, etc. Il est en effet prévu de travailler ces éléments au moment de la révision du PCAET (en 2026-2027).

Toutefois, les données déjà disponibles permettent d'identifier qu'à ce jour la croissance de la population n'a pas d'incidences négatives sur les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie. En effet, malgré une augmentation de la population de + 17,3 % entre 2010 et 2020, le taux d'émissions de gaz à effets de serre par habitant a évolué de – 17 %. Sur la même période, le taux de consommation d'énergie par habitant a évolué de -11,8 %.

De plus, d'ici la révision du PCAET, de nombreuses dispositions du PLUi contribuent directement aux objectifs poursuivis par le PCAET tendant à l'autonomie énergétique et la neutralité carbone.

Le PLUi prévoit un scénario de développement maîtrisé dans le temps

Le scénario de développement choisi est maîtrisé par une ventilation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de projets selon un échéancier prédéfini dans les OAP sectorielles. En vue de l'approbation du PLUi, les élus ont décidé de renforcer la temporalisation du développement en transformant 20 hectares de zones 1AU du PLUi arrêté en zone 2AU.

Les ouvertures à l'urbanisation de ces zones reclassées en 2AU nécessiteront des procédures d'évolution du PLUi, ce qui permettra de conditionner le passage en zone 1AU à évaluation de la capacité d'accueil du territoire suffisante, notamment en matière d'eau potable.

COMMUNES	NOTATION PAR CRITÈRE D'ANALYSE					NOTE GLOBALE
	PROXIMITÉ	ACCESSIBILITÉ	ENVIRONNEMENT	INFLUENCE		
				EMPLOIS	DÉMOGRAPHIE	
Combourg	4	4	1	4	4	3,4
Tinténiac	3,6	3	2	4	3	3,12
Mesnil-Roc'h	3	3	2	3	3	2,8
Saint-Domineuc	2,6	3	2	3	2	2,52
Pleugueneuc	2,4	3	2	3	2	2,48
Bonnemain	2	3	2	3	2	2,4
Hédé-Bazouges	2,8	3	1	3	2	2,36
Dingé	2,4	3	1	2	2	2,08
Québriac	2,4	2	2	2	2	2,08
Meillac	2,2	1	2	2	2	1,84
Cardroc	1,6	2	2	1	1	1,52
La Baussaine	1,6	2	2	1	1	1,52
Plesder	1,2	2	2	1	1	1,44
Cuguen	2	1	2	1	1	1,4
La Chapelle-aux-F.	1,8	1	2	1	1	1,36

COMMUNES	NOTATION PAR CRITÈRE D'ANALYSE					NOTE GLOBALE
	PROXIMITÉ	ACCESSIBILITÉ	ENVIRONNEMENT	INFLUENCE		
				EMPLOIS	DÉMOGRAPHIE	
Saint-Thual	1,6	1	2	1	1	1,32
Trévérien	1,6	1	1	1	1	1,12
Lanrigan	1,2	3	1	0	0	1,04
Longaulnay	1,2	2	1	0	1	1,04
Lourmais	1,2	3	1	0	0	1,04
Les Iffs	1	2	2	0	0	1
Trémeheuc	1	3	1	0	0	1
Trimer	1	2	2	0	0	1
Saint-Brieuc-des-Iffs	1,2	1	1	0	0	0,64
Saint-Léger-des-Prés	1,2	1	1	0	0	0,64

3. 3. L'IDENTIFICATION D'UNE ARMATURE TERRITORIALE

Tel qu'identifié dans son projet de territoire, la collectivité entend « Mettre en œuvre un maillage du territoire qui repose sur l'ensemble des communes, renforcé par la cohésion citoyenne et l'esprit entrepreneurial local » (axe 1, objectif 2), et souhaite « garantir la contribution de chacune des communes à cet accueil, selon une logique typologique de renforcement des polarités ».

Afin d'assurer une répartition de logements équilibrée visant le renforcement des centralités et la consolidation des équipements et services, une armature territoriale a été définie et déclinée à l'échelle du PLUi. Cette armature a également pour objectif de traiter la déclinaison réglementaire à l'échelle de communes d'une même typologie et apportant les mêmes apports au fonctionnement global de la collectivité dans un souci de construction commune en tant qu'entité unique.

L'armature territoriale s'est donc construite sur quatre critères analytiques complémentaires permettant l'émergence d'une notation associée. La pondération de ces notes a permis de considérer la place existante et souhaitable dans l'armature territoriale définitive du projet. Ces quatres critères sont les suivants :

Le travail de catégorisation a permis de développer une armature comprenant quatre catégories possibles et impliquant des droits et des devoirs mais ayant pour principale incidence un niveau d'engagement.

ENGAGEMENT

» PÔLES

> Offre élevée et variée d'équipements, commerces et services
> Très bonne desserte
> Poids démographique et économique fort

» Densités de 25-30 logements/ha (en fonction du SCoT)
» Logements collectifs et/ou semi-collectifs
» Part de logements sociaux attendue

» BOURGS DE PROXIMITE

> Bon niveau d'équipements, commerces et services
> Bonne desserte
> Poids démographique et économique moyen

» Densités de 18-22 logements/ha (en fonction du SCoT)
» Logements semi-collectifs
» Part de logements sociaux attendue plus faible

» BOURGS D'HYPER PROXIMITE

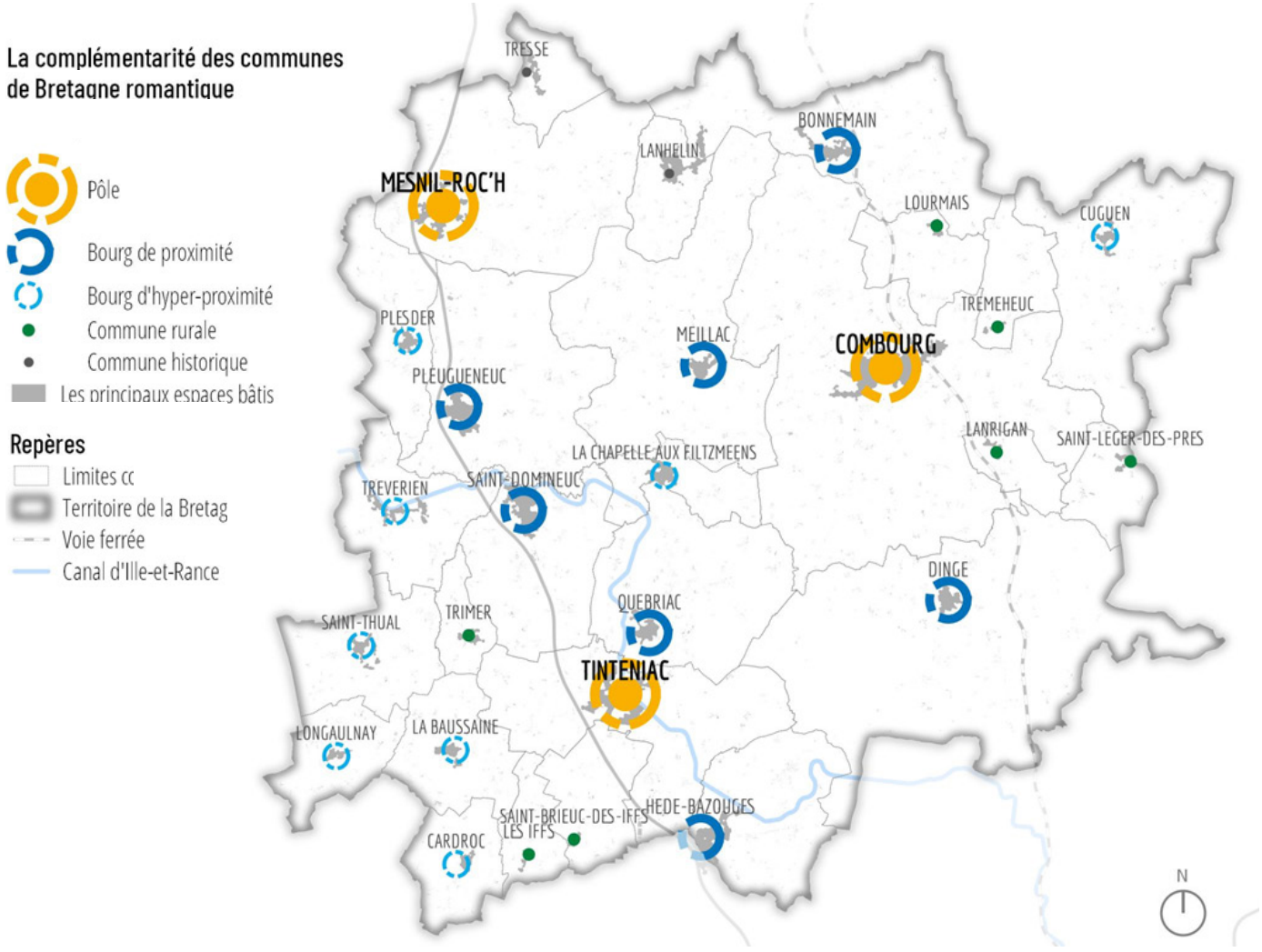
> Quelques équipements, commerces et services
> Poids démographique et économique moyen

» Densités de 18 logements/ha (en fonction du SCoT)

» COMMUNES RURALES

> Très peu d'équipements, commerces et services
> Poids démographique et économique faible

» Densités de 15-16 logements/ha (en fonction du SCoT)



Cette armature permettra de (1) renforcer les pôles, (2) conforter les communes équipées de plus de 1500 habitants, (3) pondérer les dynamiques des communes rurales et (4) garantir une capacité de production sur les communes rurales de taille réduite.

3. 4. POINT MORT PROSPECTIF, ACCUEIL DE POPULATION ET BESOINS EN LOGEMENTS

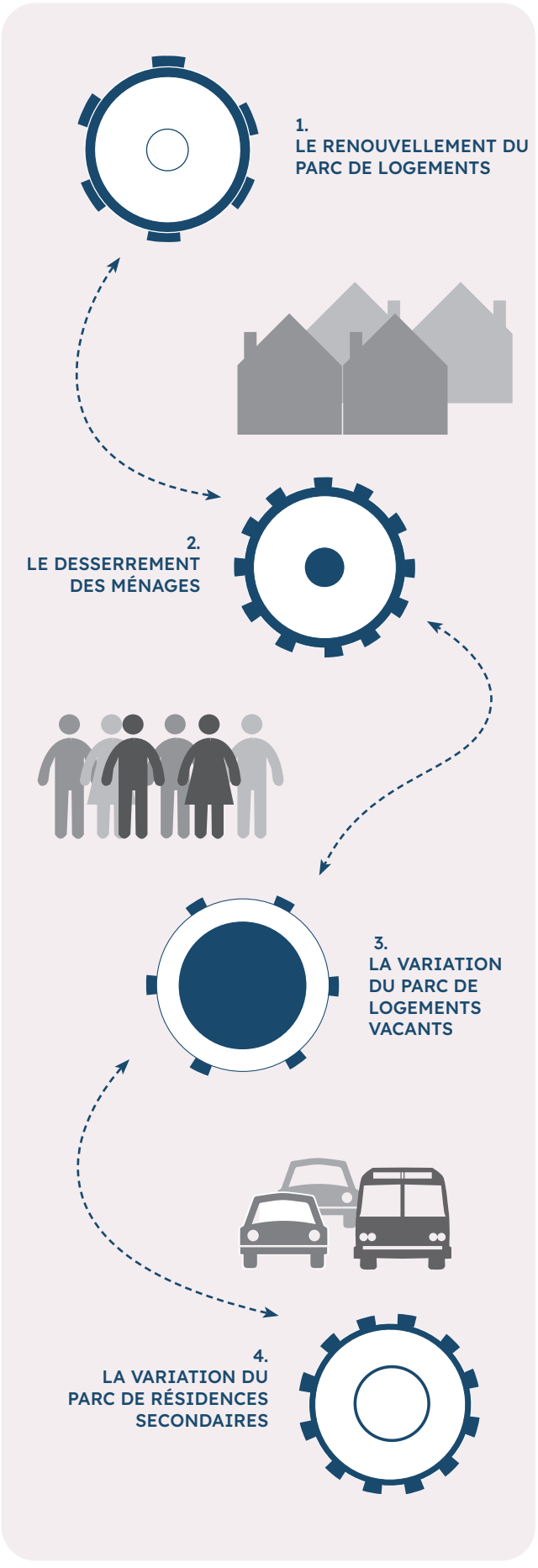
Avant d'anticiper le besoin de création de logements en réponse à l'accueil de population, impulsé par un taux de variation de +1,15%, il s'agit d'étudier le besoin de production au regard de la population en place. Pour ce faire, quatre phénomènes font varier l'utilisation d'une partie du parc nouvellement construit : le renouvellement du parc de logements, la variation de la vacance, la variation des résidences secondaires et le desserrement des ménages.

Ces différents phénomènes peuvent, selon les périodes et les communes, consommer ou produire des logements. Cela signifie que, pour le maintien de la population, il peut y avoir des besoins supplémentaires en logements.

On qualifie souvent de « point mort » la production de logements théorique qui serait nécessaire pour maintenir la population actuelle. Le calcul de cet indicateur passe par l'identification de dynamiques spécifiques au territoire :

- Le renouvellement du parc de logements (de grandes bâtisses qui sont divisée en plusieurs logements, ou inversement) ;
- Le desserrement des ménages (il faut davantage de logements pour loger des ménages de plus en plus petits);
- La variation des logements vacants (des logements occupés deviennent vacants et inversement) ;
- La variation des résidences secondaires (des logements occupés à titre occasionnel, n'amenant pas de réelle augmentation de la population, des logements occasionnels deviennent occupés à titre permanent ou sont vendus et restent vacants) ;

Cette analyse rétrospective a été réalisée d'après les données de l'INSEE, sur la période 2008-2018, les dernières en vigueur avant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Toutes les données chiffrées sont donc ensuite retranscrite et déployée sur la période passée la plus récente (2013-2023) puis projetées sur le pas de temps du projet de territoire couvert par cette étude (2023-2035).



Trois rouages de l'évolution du territoire

Le premier phénomène qui participe à cet écart entre production de logements et évolution démographique est le desserrement des ménages. Concrètement, il s'agit de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage. Le temps passant et les modes de vie évoluant, nous sommes en moyenne moins nombreux aujourd'hui dans chaque logement, qu'il y a 10 ans, et *à fortiori* qu'il y a 20 ou 30 ans. En conséquence, à population équivalente, on observe une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés.

La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de moments de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est ainsi estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants. Dans notre cas, et en accord avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, on considère que la rotation immobilière dite « naturelle » est fixée à 6% du parc immobilier.

La hausse de la vacance, si elle tient avant tout à la régulation du marché immobilier et à des logiques relevant des contrats privés, peut en partie être contrôlée par la puissance publique, au travers d'aides à la rénovation ou acquisitions par exemple.

Finalement, la variation du nombre de logements utilisés comme résidences secondaires a un impact sur le maintien de la population. La population détentrice de ce type de biens n'a qu'une utilisation partielle des services, commerces et équipements locaux.

Ces rouages sont à la base même de la compréhension de l'évolution passée du territoire qu'il s'agit d'anticiper avant même la projection d'un nouvel accueil.

ETAPE 1.1 - Le contexte général

Afin d'anticiper la production de logements dans le cadre du PLUi, il s'agit avant tout d'avoir un point de départ unique. Lors de l'établissement de la projection, les dernières données INSEE issues du recensement 2018 fournissaient un point d'origine faisant état d'une population établie à 35 366 personnes à l'échelle de la Bretagne Romantique et 16 915 logements.

Le projet de PLUi, au sens de la projection démographique, s'étend donc de 2018 à 2035, date butoir du projet. Le pas de temps actif du PLUi, pour sa part, s'étend de 2023 à 2035.

La première étape consiste donc à poser les fondements :

> Les dernières données INSEE indique une population de 35 366 habitants et un parc de logements de 16 915 unités ;

> Au regard de l'attractivité naturelle observée sur les périodes 2007-2012 et 2012-2017, il a été possible d'anticiper la population 2023 et la fixer à un seuil de 37 447 habitants. C'est de ce premier postulat qu'émerge la projection démographique.

> Entre 2023 et 2035, pas de temps du PLUi, il a été fait le choix de s'appuyer sur un taux de variation moyen à l'échelle de la Bretagne Romantique de +1,15%. Ce taux, légèrement au-dessus de la période précédente, demeure bien en-deça des tendances récentes sur dix ans et en-deça de la projection établie par le SCoT du Pays de Saint-Malo pour le territoire (+1,4%).

> Cette projection de +1,15% amène le territoire à un accueil prévu, entre 2023 et 2035, de 5 543 personnes pour atteindre une population globale à l'échelle intercommunale de près de 43 000.

COMMUNES	LOGEMENTS 2017	POPULATION 2018	TVAM 2007-2012	TVAM 2012-2017	POPULATION PROJETÉE 2023	POPULATION PROJETÉE 2035
1/ COMMUNES « PÔLES »						
Combourg	2986	5945	1,2%	0,7%	6279	7332
Mesnil-Roc'h	2144	4323	2,2%	1,2%	4611	5385
Tinténiac	1682	3704	1,3%	1,5%	4010	4738
2/ COMMUNES « BOURG DE PROXIMITÉ »						
Bonnemain	842	1553	3,0%	2,1%	1694	1954
Dingé	829	1633	2,1%	-0,2%	1633	1851
Hédé-Bazouges	1033	2243	3,6%	1,4%	2404	2775
Meillac	898	1881	2,2%	0,8%	1977	2228
Pleugueneuc	952	1914	2,1%	2,0%	2093	2415
Québriac	725	1574	2,0%	0,7%	1654	1886
Saint-Domineuc	1122	2548	3,3%	1,1%	2705	3121
3/ COMMUNES « BOURG D'HYPER-PROXIMITÉ »						
La Baussaine	294	667	1,2%	1,1%	701	785
Cardroc	248	586	2,1%	1,3%	616	694
La Chapelle-aux-F.	350	819	5,5%	-0,1%	840	935
Cuguen	427	837	-0,3%	1,4%	888	989
Longaulnay	257	614	1,7%	0,0%	623	690
Plesder	419	786	2,8%	1,6%	834	940
Saint-Thual	387	931	4,5%	2,7%	1003	1137
Trévérien	416	888	3,3%	0,0%	888	983
4/ COMMUNES « RURALES »						
Les Iffs	122	273	1,2%	0,2%	276	296
Lanrigan	67	154	4,3%	0,5%	156	172
Lourmais	155	328	2,3%	-0,9%	328	352

COMMUNES	LOGEMENTS 2017	POPULATION 2018	TVAM 2007-2012	TVAM 2012-2017	POPULATION PROJETÉE 2023	POPULATION PROJETÉE 2035
Saint-Brieuc-des-Iffs	141	335	0,0%	-0,9%	335	356
Saint-Léger-des-Prés	144	274	2,2%	2,1%	294	323
Trémeheuc	174	345	1,2%	-1,1%	377	403
Trimer	101	211	1,1%	3,2%	227	250
TOTAL	16 915	35 366	3,2%	1,0%	37 447	42 990

La projection démographique permettant d'anticiper le constat démographique en 2035 doit tenir compte des réalités communales passées, de l'armature urbaine élaborée et, bien entendu, s'assurer d'atteindre le taux de variation démographique projeté d'accueil de population de +1,15% à l'échelle de la collectivité.

Ainsi, le taux de variation projetée entre 2023 et 2035, définit à +1,15% dans le projet, a été décliné par commune afin d'avoir un estimatif de la capacité de chaque commune à participer au projet intercommunal. Celui-ci se base principalement sur l'attractivité « naturelle » mais est ajusté afin de répondre au projet. A noter que seul le taux de variation moyen à l'échelle de la Bretagne Romantique est considéré, mais l'estimation de la déclinaison à l'échelle communale est un outil de travail utile pour s'assurer de répondre à plusieurs enjeux généraux :

> les communes pôles et pôle structurant doivent avoir un TVAM plus marqué et ne dépassant pas le seuil de +1,4% du SCoT. L'objectif ici est d'orienter prioritairement les développements à venir vers les centralités du territoire ;

> les bourgs de proximité ont un TVAM compris entre 1,00% et 1,20%. Ce taux de croissance ne doit pas être supérieur à celui des pôles et doit permettre de consolider ces centralités relais au niveau d'attractivité fort et ayant une place prépondérante dans le territoire, notamment de par leur place géographique le long de la voie express.

> Les bourgs d'hyper proximité ont un TVAM compris entre 0,85% et 1,00%, tandis que les communes rurales ont un taux de variation compris entre 0,55% et 0,80%. Ces communes participent à l'effort général et portent leur puissance de par leur nombre (15 communes) mais elles ne se distinguent pas comme les vecteurs d'attractivité principaux et ne doivent pas venir concurrencer les capacités d'accueil des centralités où les commerces et services se situent.

ETAPE 1.2 - La prise en compte des phénomènes - le desserrement des ménages

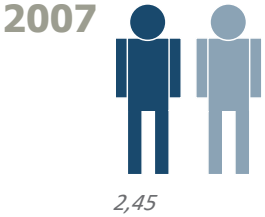
La baisse du nombre moyen de personnes par ménage engendre, à population équivalente, une augmentation du nombre de ménages et par conséquent du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observable à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.

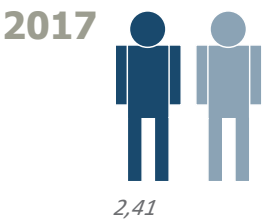
Sur la période précédente, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2,45 à 2,41. En poursuivant ces tendances récentes, la projection de la taille des ménages en 2035 est estimée à 2,34 personnes par foyer. Le desserrement des ménages induit donc un besoin en logements pour maintenir la population

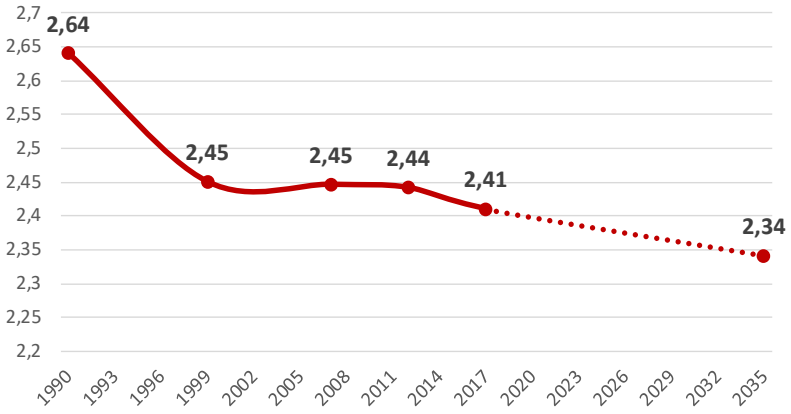
Les besoins en logements sur la période 2023-2035 pour compenser le desserrement des ménages est de 298 logements.

REPÈRE

Le besoin en logements dû au desserrement des ménages a été calculé de la façon suivante : (population des résidences principales en 2007 / taille moyenne des ménages en 2017) - nombre de résidences principales en 2007.







ETAPE 1.2 - La prise en compte des phénomènes - les résidences secondaires

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'occupation partielle de ces logements entraine une utilisation discontinue des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur le fonctionnement des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

Les résidents occasionnels ne sont pas comptabilisés comme résidents de la commune.

Afin de ne pas développer un parc de résidences secondaires délétères pour l'accueil de population, l'objectif fixé est de maintenir le taux de résidence secondaire présent sur le territoire en 2017, sans en accentuer la part. Ainsi, chaque commune est appelée à maintenir son taux de 2017 dans le cadre du projet (ex : maintien de 4,1% pour Combourg, 8,0% pour Dingé, 6,3% pour La Chapelle-aux-Filtzméens, 6,0% pour Lanrigan, etc.).

Ce phénomène induit un besoin de production de logements modéré et contenu pour ne pas augmenter la part des résidences secondaires, ce qui implique un ajout de 185 logements à la production d'ici 2035.

COMMUNES	TAUX RS 2017	LOGEMENTS INDUITS D'ICI 2035
1/ COMMUNES « PÔLES »		
Combourg	4,12%	25
Mesnil-Roc'h	7,99%	34
Tinténiac	1,48%	7
2/ COMMUNES « BOURG DE PROXIMITÉ »		
Bonnemain	2,1%	18
Dingé	-0,2%	9
Hédé-Bazouges	1,4%	13
Meillac	0,8%	11
Pleugueneuc	2,0%	11
Québriac	0,7%	10
Saint-Domineuc	1,1%	9
3/ COMMUNES « BOURG D'HYPER-PROXIMITÉ »		
La Baussaine	1,1%	2
Cardroc	1,3%	3

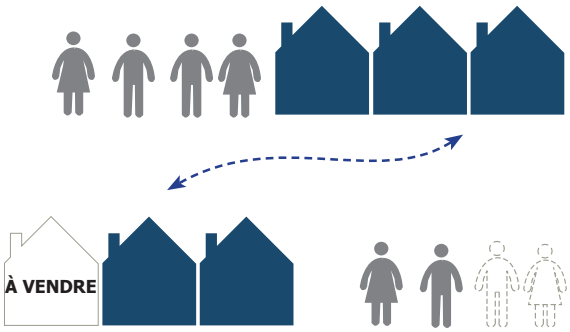
COMMUNES	TAUX RS 2017	LOGEMENTS INDUITS D'ICI 2035
La Chapelle-aux-F.	-0,1%	3
Cuguen	1,4%	5
Longaulnay	0,0%	1
Plesder	1,6%	8
Saint-Thual	2,7%	3
Trévérien	0,0%	4
4/ COMMUNES « RURALES »		
Les Iffs	0,2%	1
Lanrigan	0,5%	1
Lourmais	-0,9%	2
Saint-Brieuc-des-Iffs	-0,9%	1
Saint-Léger-des-Prés	2,1%	2
Trémeheuc	-1,1%	2
Trimer	3,2%	1

ETAPE 1.2 - La prise en compte des phénomènes - les logements vacants

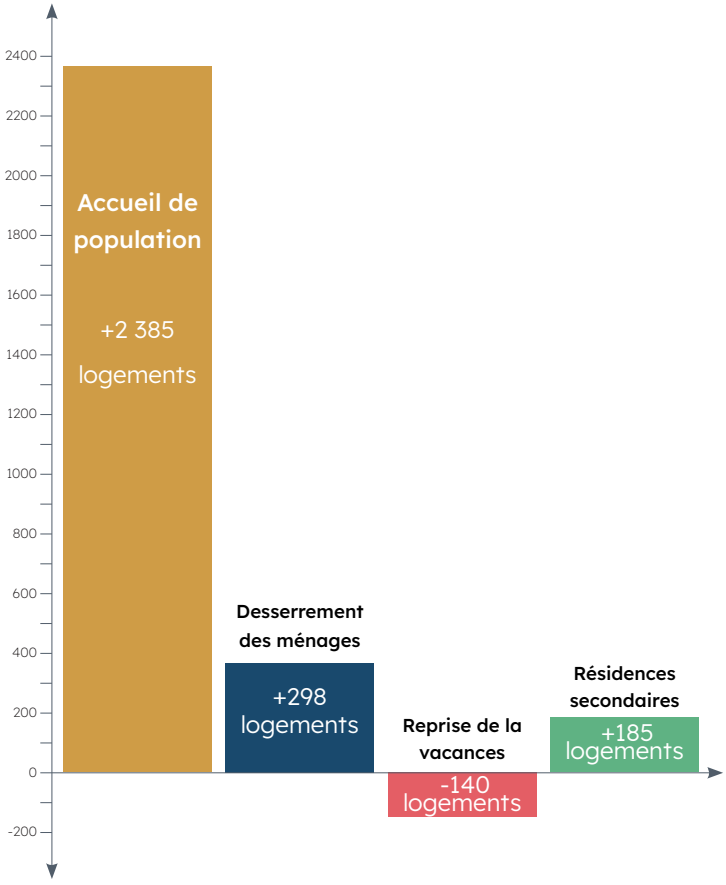
La vacance est un phénomène « naturel » sur un territoire. Les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette « vacance de marché », la vacance de longue durée peut immobiliser des logements.

Tel que l'indique le SCoT du Pays de Saint-Malo, « *La vacance immobilière désigne l'ensemble des logements inoccupés. Une part de vacance, dite rotation « naturelle », est nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier : c'est notamment le cas des logements qui, pour une courte durée, se trouvent vacants entre deux occupants. Au-delà de cette part, la vacance a trait à des logements inoccupés, sur une longue durée, qui peuvent ne plus être en état d'être utilisés. Nombre de ces logements sont situés dans les centralités, à proximité des équipements et des services. Ils constituent un potentiel de « nouveaux » logements à remettre sur le marché.* [...] *La rotation « naturelle » est fixé à 6% du parc immobilier.* »

D'après l'analyse des fichiers 2018 des logements communaux publiés par la Direction générale des finances publiques, et notamment les parties d'évaluation (PEV) qui y sont associées, les logements vacants représentent 1 392 unités soit 7,4% du parc de logements. Considérant un rotation naturelle de 6%, celle-ci représente un ensemble de 1 136 logements à l'échelle du parc.



Dans le cadre du projet, l'objectif est de remettre sur le marché d'ici 2035 un total de 140 unités, soit 55% (plus de la moitié) des logements vacants du territoire, hors rotation immobilière « naturelle ».



ETAPE 2 - La prise en compte des phénomènes et l'intégration du besoin pour l'accueil de population

Il ressort des hypothèses précédentes :

> une population des ménages proche de 2,34 personne/ménage en 2035,

> un besoin cumulé de près de 343 logements pour tenir compte des différents paramètres du parc de logements produisant ou réduisant le nombre de résidences principales. Cela relève notamment d'une poursuite modérée du desserrement des ménages (, d'une reprise du taux de variation du parc (2,34), d'un maintien du taux de résidences secondaires et d'une réduction de près de 55% du nombre de logements vacants, hors rotation immobilière « naturelle » et sans en créer de nouveau.

La prise en compte de ces phénomènes assume donc un besoin en logements pour assurer le maintien de la population équivalent à 343 logements. Considérant les 5 543 habitants à accueillir sur le pas de temps du PLUi grâce à un taux de variation de +1,15%, et considérant un nombre de personnes par ménage en 2035 de 2,34, le besoin en logements supplémentaires est de l'ordre de 2 385 unités pour accueillir la nouvelle population.

Au total, la projection estime que c'est un total d'environ 2 750 logements que le territoire se doit de produire entre 2023 et 2035 afin de répondre à cette projection démographique.

COMMUNES	POINT MORT - BESOINS EN LOGEMENTS INHÉRENTS AUX PHÉNOMÈNES			PROSPECTIVE - BESOINS INHÉRENTS À L'ACCUEIL DE POPULATION (+1,15%)			LOGEMENTS À PRODUIRE 2023-2035 (SANS LES ARRONDIS)
	DESSERREMENT	RÉSIDENCES SECONDAIRES	LOGEMENTS VACANTS	ACCUEIL DE POPULATON 2023-2035	TAILLE DES MÉNAGES EN 2035	BESOINS EN LOGEMENTS	
1/ COMMUNES « PÔLES »							
Combourg	60	25	26	1053	2,13	494	540
Mesnil-Roc'h	50	34	3	773	2,29	336	396
Tinténiac	49	7	0	728	2,21	329	384
2/ COMMUNES « BOURG DE PROXIMITÉ »							
Bonnemain	0	18	0	261	2,41	108	114
Dingé	10	9	6	218	2,38	91	108
Hédé-Bazouges	24	13	28	370	2,29	161	180
Meillac	0	11	5	251	2,51	100	108
Pleugueneuc	0	11	22	322	2,42	133	156
Québriac	20	10	0	232	2,37	97	126
Saint-Domineuc	28	9	16	416	2,36	176	192
3/ COMMUNES « BOURG D'HYPER-PROXIMITÉ »							
La Baussaine	0	2	2	84	2,56	32	36
Cardroc	0	3	1	78	2,73	28	36
La Chapelle-aux-F.	10	3	1	95	2,54	37	54
Cuguen	12	5	6	101	2,30	43	48
Longaulnay	0	1	4	67	2,76	24	30
Plesder	9	8	2	106	2,23	47	51
Saint-Thual	0	3	0	134	2,50	53	51
Trévérien	0	4	1	95	2,66	35	38
4/ COMMUNES « RURALES »							
Les Iffs	3	1	0	21	2,48	8	12
Lanrigan	0	1	2	16	2,76	5	14
Lourmais	8	2	2	24	2,35	10	17
Saint-Brieuc-des-Iffs	7	1	2	21	2,47	8	17
Saint-Léger-des-Prés	0	2	8	29	2,51	11	12
Trémeheuc	7	2	0	26	2,25	11	18
Trimer	0	1	3	23	2,83	8	12
	298	185	140	5 543	2,34	2 385	2750

ETAPE 3 - Considérer l'effort de rattrapage

Le projet porté par la collectivité identifie donc qu'au total ce sont environ 2750 logements que le territoire se doit de produire entre 2023 et 2035 afin de répondre à cette projection démographique. Cette démonstration estime donc un besoin de production d'environ 230 logements par an sur les 12 années qui séparent 2023 à 2035.

Toutefois, et la projection étant effectuée à partir des données au 1er janvier 2018, cela signifie que la considération de la production des années 2018 à 2022 inclus est nulle. La collectivité s'est donc engagée à faire une analyse de la production de logements réelle et estimée entre 2018 et 2022 et d'appliquer un effort de rattrapage des logements non produits ou trop produits comparativement au rythme de 230 logements par an identifié dans la projection démographique. Sur les trois années aux données connues (2018-2020), l'analyse se base sur l'observatoire produit par l'AUDIAR. Sur les deux années méconnues (2021-2022), l'analyse estime que la projection de 230 logements par an sera complétée.

COMMUNES	LOGEMENTS À PRODUIRE 2023-2035 HORS RATTRAPAGE 2018-2023	EFFORT DE RATTRAPAGE - 2018-2023				DIFFÉRENTIEL ENTRE LA PROJECTION ET LA MISE EN CHANTIER	TOTAL DES LOGEMENTS À PRODUIRE DANS LE CADRE DU PLUI INCLUANT LE RATTRAPAGE
		DONNÉES RÉELLES - OBSERVATION DE L'HABITAT - AUDIAR			DONNÉES ESTIMATIVES - 230 LOGEMENTS/AN		
		LOGEMENTS COMMENCÉS - 2018	LOGEMENTS COMMENCÉS - 2019	LOGEMENTS COMMENCÉS - 2020	LOGEMENTS COMMENCÉS - 2021-2022		
1/ COMMUNES « PÔLES »							
Combourg	540	78	64	39	90	-46	494
Mesnil-Roc'h	396	24	14	18	66	43	439
Tinténiac	384	26	31	17	64	22	406
2/ COMMUNES « BOURG DE PROXIMITÉ »							
Bonnemain	114	1	1	3	18	24	138
Dingé	108	8	5	4	30	10	118
Hédé-Bazouges	180	19	8	3	18	15	195
Meillac	108	5	4	7	26	11	119
Pleugueneuc	156	6	11	9	22	13	169
Québriac	126	7	8	9	32	8	134
Saint-Domineuc	192	1	0	23	6	24	216
3/ COMMUNES « BOURG D'HYPER-PROXIMITÉ »							
La Baussaine	36	0	0	0	6	9	45
Cardroc	36	0	1	1	6	7	43
La Chapelle-aux-F.	54	0	3	1	10	10	64
Cuguen	48	1	5	0	8	6	54
Longaulnay	30	1	0	1	6	6	36
Plesder	51	1	0	1	8	11	62
Saint-Thual	51	12	3	9	8	-11	40
Trévérien	38	2	5	0	6	3	41
4/ COMMUNES « RURALES »							
Les Iffs	12	0	1	0	2	2	14
Lanrigan	14	0	0	0	2	4	18
Lourmais	17	0	0	0	2	4	21
Saint-Brieuc-des-Iffs	17	1	1	0	2	2	19
Saint-Léger-des-Prés	12	0	4	0	2	-1	11
Trémeheuc	18	0	1	2	4	2	20
Trimer	12	0	1	0	2	2	14
	2750	193	171	147	458	177	2927

En conclusion de cette partie liée à l'habitat, le projet porté par la collectivité repose sur un taux de variation de +1,15% par an, soit un besoin de création de 2 750 logements sur la période 2023-2035. A cela s'ajoute les quelques 177 logements de rattrapage des logements non produits sur le pas de temps d'analyse complet de 2018-2022, soit un total à produire dans le cadre du projet de 2 927 logements à répartir entre les communes.

Parmi ces logements à produire, et tel qu'édicté dans le PADD, au moins un tiers de la production doit être assurée dans les parties déjà urbanisées.

3. 5. LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

Face à cette production de logements et considérant l'accueil estimé de population à environ 5 500 personnes, il est nécessaire que le territoire soit en mesure d'anticiper les besoins en équipements. Les attentes de développement sont donc principalement concentrées dans les communes pôles et bourgs de proximité afin de répondre à un développement plus marqué des centralités.

Ce développement des équipements doit être un complément aux équipements en présence et vient donc principalement consolider l'existant.

Les besoins en équipements ne sont donc pas préidentifiés en amont du projet mais répondent à des besoins exprimés au cas par cas par les communes afin de correspondre à des choix et des estimatifs de développement.

Pour rappel de l'objectif 78 du DOO du SCoT, « *la consommation foncière associée aux équipements et services est prise en compte dans les enveloppes de consommation foncière à vocation résidentielle et mixte des communes* ».

Le cadre de l'étude

Afin d'anticiper les besoins en foncier économique, il s'agit d'identifier les besoins de développement du tissu économique. De la même manière qu'un inventaire exhaustif des potentiels en densification a été réalisé au sein des zones urbaines pour l'habitat, une étude de densification a également été menée sur l'aspect économique et par le biais de l'Agence d'Urbanisme de Rennes.

Le projet de territoire de la Bretagne Romantique, qui doit se traduire dans les différentes pièces réglementaires du document d'urbanisme, insiste particulièrement sur la volonté de :

> Conforter l'attractivité du territoire, la qualité du cadre de vie et le rôle de chacune de ses communes pour y arriver,

> Faire de la qualité des projets le pilier du développement du territoire afin de mettre en oeuvre un modèle de développe- ment moins consommateur,

> Garantir l'équilibre du territoire à travers des capacités d'ac- cueil mesurées, un dynamisme économique conforté et l'ac- compagnement des mobilités alternatives à l'autosolisme.

Ces objectifs, à l'aune de la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021, participent à la volonté collective de la mise en œuvre d'une politique dite de « sobriété foncière » plus efficace qui implique préalablement une connaissance fine des tissus urbanisés à l'échelon local et notamment de leur capacité à muter, se recycler ou se densifier. Le Code de l'Urbanisme précise à cet effet que le PLUi doit être en mesure « d'identifier la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Une étude a donc été menée afin de faire l'analyse des capacités de densification et de mutation au sein des grands secteurs d'accueil d'activités économiques du territoire, en s'appuyant sur une méthode adaptée à ces tissus urbains spécifiques. Elle permet de jauger de manière fine la capacité du territoire à proposer des gisements fonciers en renouvellement urbain ou en densification afin de répondre aux besoins des entreprises existantes ou souhaitant s'implanter sur le territoire.

Cette étude vient également nourrir le débat local sur les perspectives et capacités d'accueil du territoire pour son développement économique en réinterrogeant le rapport au foncier des activités économiques, leurs modèles urbains et constructifs, l'aménagement des ZAE, et d'autres sujets majeurs que sont la mixité d'usage, la mutualisation, la qualité du cadre de vie et les transitions écologiques et énergétiques.

Quinze «zones d'activités économiques» étudiées sur le territoire

Les grands secteurs urbanisés dédiés à l'accueil d'activités économiques de la CCBR ont été étudiés dans le cadre d'une méthode propre, adaptée à leurs caractéristiques urbaines et architecturales (grand parcellaire, bâtiment d'importance le plus souvent sur un seul niveau, mode de desserte et espaces publics, implantation sur la parcelle, parkings, stockage extérieur et autres espaces imperméabilisés...).

Au nombre de quinze, on peut les englober sous la dénomination générique « Zones d'activités économiques » (ZAE), également mentionnée dans le cadre du SCoT du Pays de Saint-Malo. Cette notion comprend toutefois des cas de figure différents sur le territoire :

> Les zones d'activités communautaires, au nombre de 10.

> La partie activités économiques de la ZAC Nord-Ouest (La Biliais) de Tinténiac (maîtrise d'ouvrage déléguée par la commune à la Société d'Aménagement d'Ille-et-Vilaine (SADIV)).

> Les grands établissements hors ZA, au nombre de 3, dont l'emprise foncière et le mode d'aménagement invitaient à les analyser selon la même méthode que les ZAE au sens strict. Ces espaces sont associés à de grandes entreprises : Delta Dore à Bonnemain, Sanden à Tinténiac et Pigeon à Combourg.

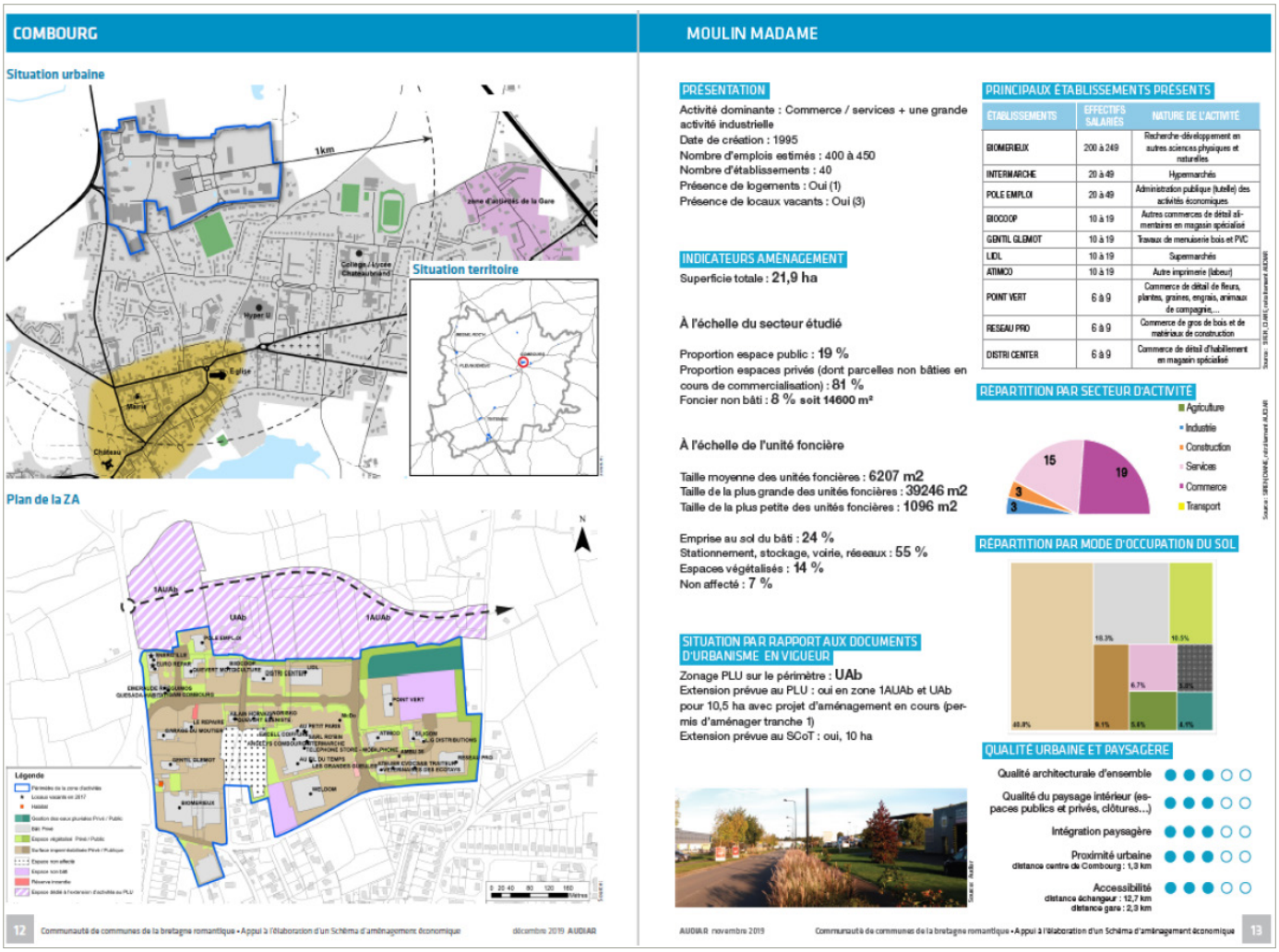
> Le secteur d'activité « spontané » de Pleugueneuc. Idem que le point précédent, qui s'est constitué au fil du temps sans un aménagement planifié.

Les ZAE du territoire représentent un total de 166 ha soit 1 % de la superficie totale du territoire.

La méthode employée pour identifier les surfaces disponibles et optimisables

Il convient de noter que préalablement à cette étude, l'AUDIAR a réalisé une fiche d'identité pour chacune des 15 ZAE étudiées (voir exemple ci-dessous). Cette fiche compile notamment une cartographie d'occupation du sol (état 2019), la liste des principales entreprises présentes et des chiffres clefs (dont une estimation du nombre d'emplois). Un travail de terrain et l'utilisation de diverses sources de données ont été nécessaires : fichiers SIREN et DIANE (avec retraitement AUDIAR), photographie aérienne récente, plans de zonage des PLU, atlas des zones d'activités d'Ille-et-Vilaine, fichiers fonciers... Pour ce qui est des ZAE communautaires, l'étude s'est également appuyée sur les connaissances « actualisées » du service de développement économique de la CCBR qui a la charge de la commercialisation et de la gestion des dites zones. La SADIV a également fourni l'état d'avancement de la commercialisation de la partie économique de la ZAC Nord-Ouest de Tinténiac (La Biliais).

Cette base a été importante pour disposer d'une connaissance fine de l'occupation des ZAE du territoire.



Extrait du document : fiches d'identité des grands secteurs d'accueil d'activités économiques, AUDIAR, décembre 2019

Malgré cette connaissance et l'existence de cartes d'occupation du sol (distinguant notamment les espaces bâtis, les espaces imperméabilisés publics ou privés, les espaces verts publics ou privés, les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales, les espaces non bâtis, les locaux vacants, les habitations, les espaces non affectés à un usage, etc.), il a été choisi de réaliser une nouvelle cartographie par ZAE.

Le travail d'identification des surfaces disponibles et optimisables a été réalisé en trois étapes :

1. Une étape de détection des unités foncières disponibles et potentiellement optimisables ;
2. Une étape de confirmation et hiérarchisation des unités foncières potentiellement optimisables en fonction de leur potentiel de densification ;
3. Une étape d'exploitation et d'interprétation des données afin d'évaluer le potentiel d'accueil des ZAE.

Étape 1 : Détection des unités foncières disponibles et potentiellement optimisables

Trois niveaux d'informations ont été renseignés :

> Premier niveau : Les disponibilités des unités foncières non bâties (hors espaces publics). Les informations sont issues de la connaissance du terrain et des entreprises par le service de développement économique de la communauté de communes qui a notamment la charge de la commercialisation des 10 zones communautaires et des informations de la SADIV pour le secteur de la Biliais à Tinténiac. Le service a également une bonne connaissance des projets des entreprises. Ont donc été repérés les terrains commercialisés ou en option (ils ne seront donc pas disponibles à court terme sauf si les projets prévus n'aboutissent pas), les réserves foncières (terrains acquis par l'entreprise pour un projet ultérieur, une extension le plus souvent. Ces réserves pourraient présenter un potentiel si l'entreprise a surestimé son besoin ou si le développement envisagé n'est plus faisable, le plus souvent pour des raisons économiques), et les terrains disponibles (encore en cours de commercialisation).

Les projets d'implantations ou d'extension en cours (connus par une autorisation d'urbanisme en cours ou une intention formulée à la collectivité) ont été ajoutés. Ils concernent essentiellement les terrains commercialisés.

> Deuxième niveau : Des éléments identifiés par les fichiers fonciers et lors des repérages in situ.

- les habitations présentes au sein des grands secteurs d'activités,
- les locaux vacants (au nombre de 5),
- les secteurs avec un enjeu de renouvellement urbain ou de restructuration.

La détection par une requête géomatique (traitement SIG automatisé) des unités foncières déjà bâties pouvant présenter, a priori, un potentiel de densification ou d'optimisation. Cette requête intègre deux critères :

- il faut que cette unité foncière ait une taille suffisante. Après test et confrontation terrain, il a été choisi de détecter les unités foncières de taille supérieure à 2 000 m².
- il faut que cette unité foncière soit peu bâtie. Après test et confrontation terrain, il a été choisi de détecter les unités foncières de taille supérieure à 2 000 m² et dont l'emprise au sol cumulée des bâtiments qui s'y situent ne représente pas plus de 25 % de la surface de cette unité foncière. A noter qu'une unité foncière peut être peu bâtie sans pour autant présenter un potentiel de densification important (exemple : une entreprise avec un stockage extérieur important). Ce paramètre est traité en deuxième étape.

En résumé : UF > 2 000 m² avec CES < 25 %

Unité foncière = parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

> Troisième niveau : Des éléments contextuels qui limitent la constructibilité dans le périmètre de la ZAE: zones humides, boisement, ligne haute tension, marge de recul non aedificandi...

Étape 2 : Confirmation et hiérarchisation des unités foncières potentiellement optimisables en fonction de leur potentiel de densification

La deuxième étape a consisté à confirmer au cas par cas les unités foncières identifiées en première étape et à qualifier de manière plus fine les potentiels de densification ou de restructuration. Une réunion technique croisant les regards a été nécessaire : le regard « Urbanisme » apporté par l'AUDIAR, le regard « Connaissance des entreprises du territoire » apporté par le service de développement économique de la CCBR. Elle a également permis de mettre à jour les données d'entrée de la première étape tel que l'avancement de la commercialisation des terrains disponibles.

Les cas retenus ont été classés en trois niveaux selon leur potentiel de densification :

> Potentiel faible (1) : la partie non bâtie de l'unité foncière est considérée comme utilisée de manière optimale par l'entreprise (exemples : stockage de matériaux pour une scierie, espace de stationnement de poids lourds d'un transporteur, projet d'extension en cours, parcelle avec besoin de stationnement salariés ou visiteurs important, grand espace vert en lien avec l'activité présente...).

> Potentiel moyen (2) : la partie non bâtie de l'unité foncière est considérée comme utilisée de manière peu optimale par l'entreprise (exemples : espaces verts ou parkings surdimensionnés par rapport aux besoins de l'activité, espaces délaissés de faible importance...).

> Potentiel fort (3) : la partie non bâtie de l'unité foncière est considérée comme utilisée de manière peu optimale par l'entreprise (exemples : espaces verts ou minéralisés sans affectation ou largement sous-utilisés).

Étape 3 : Exploitation et interprétation des données afin d'évaluer le potentiel d'accueil des ZAE

La dernière étape a permis de quantifier le potentiel des différents gisements fonciers identifiés. Ce potentiel est forcément «théorique» car il existe des incertitudes sur leur disponibilité dans la durée de vie du PLUi. En effet, les projets des entreprises tant du point de vue du fonctionnement de l'activité économique que de celui de la logique patrimoniale du propriétaire ne sont pas connus. Afin de projeter le potentiel théorique qui pourrait être mobilisé pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire, un tableau de synthèse présente les surfaces par ZAE et par commune pour trois grandes catégories de foncier :

> Le foncier disponible (en commercialisation) pour lequel il existe peu d'incertitudes.

> Le foncier optimisable qui a fait l'objet d'une classification en trois niveaux selon le potentiel.

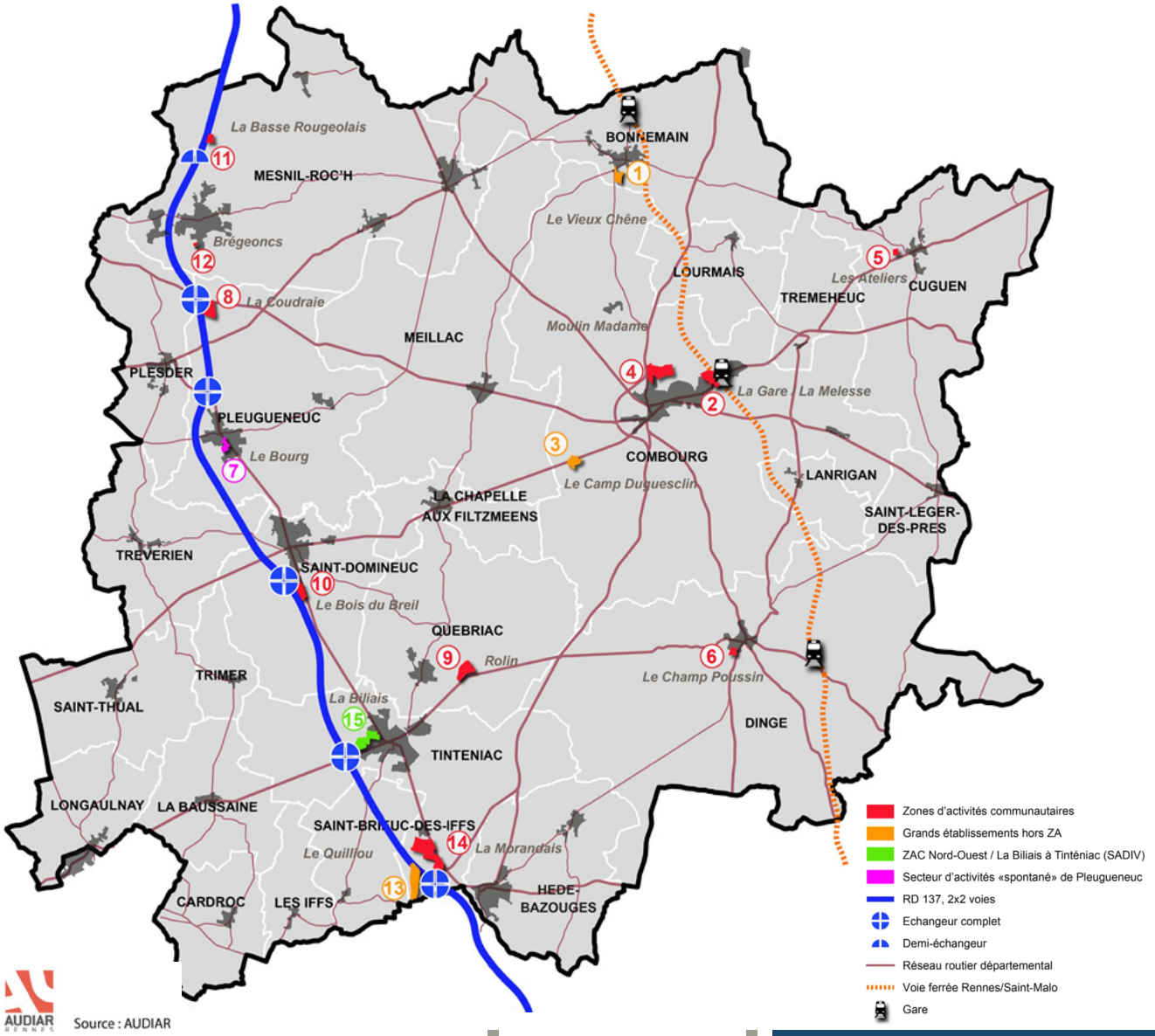
> Le foncier en recyclage urbain comprenant les unités foncières avec habitation et le secteur avec enjeu de restructuration de la Morandais.

Un ratio a été appliqué aux valeurs brutes totales afin de déterminer un potentiel réaliste de densification permettant l'accueil d'une activité ou à l'évolution d'une activité existante à l'échéance du PLUi (2035).

La valeur de ce ratio est différente selon les cas :

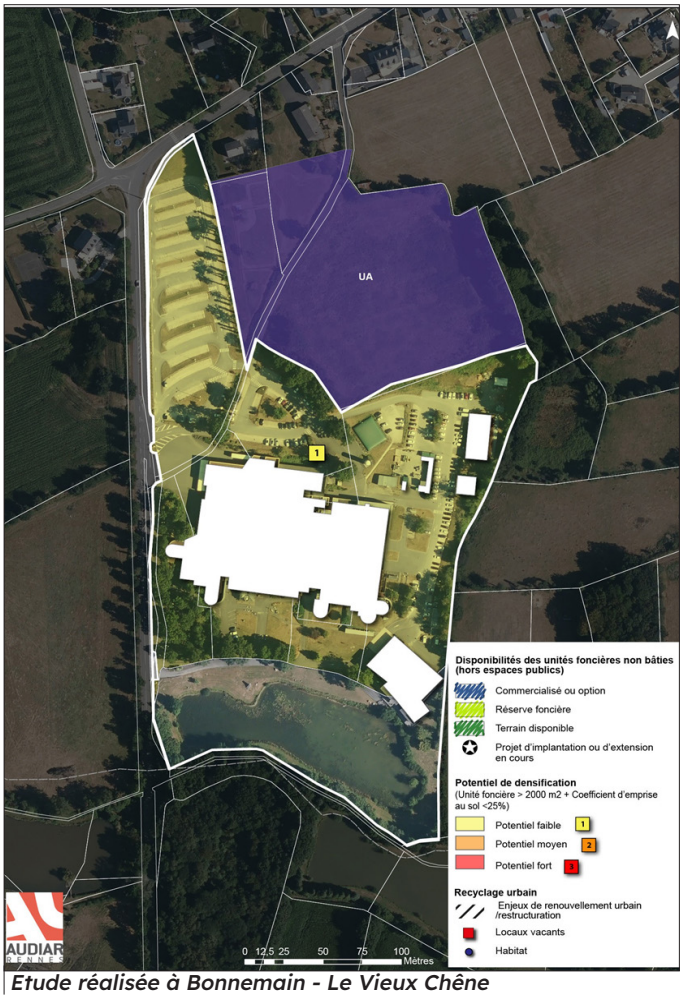
		% DES TERRAINS QUI SERVIRONT À L'ACCUEIL D'UNE ACTIVITÉ OU À L'ÉVOLUTION D'UNE ACTIVITÉ EXISTANTE	COMMENTAIRE
Foncier disponible	Terrains disponibles	100%	Tous les terrains identifiés seront utilisés
	Réserves foncières	100%	
Foncier optimisable	Potentiel fort	Ratio de 40%	Ratios déterminés à partir de plusieurs études de cas en considérant le maintien de l'entreprise existante
	Potentiel moyen	Ratio de 25%	
	Potentiel faible	Ratio de 10%	
Recyclage urbain	Habitat	Ratio de 30%	Ratios déterminés en fonction de la dureté foncière pressentie
	Enjeu de renouvellement urbain	Ratio de 60%	Ratio déterminé à partir de l'étude du cas identifié

Situation des zones d'activités économiques étudiées

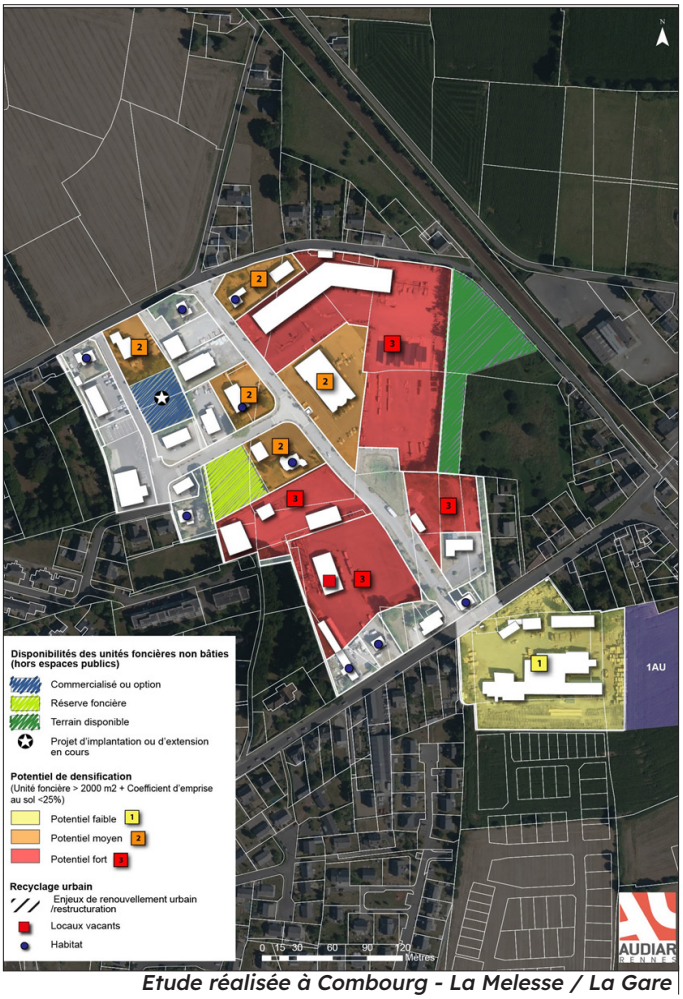


AUDIAR

Source : AUDIAR

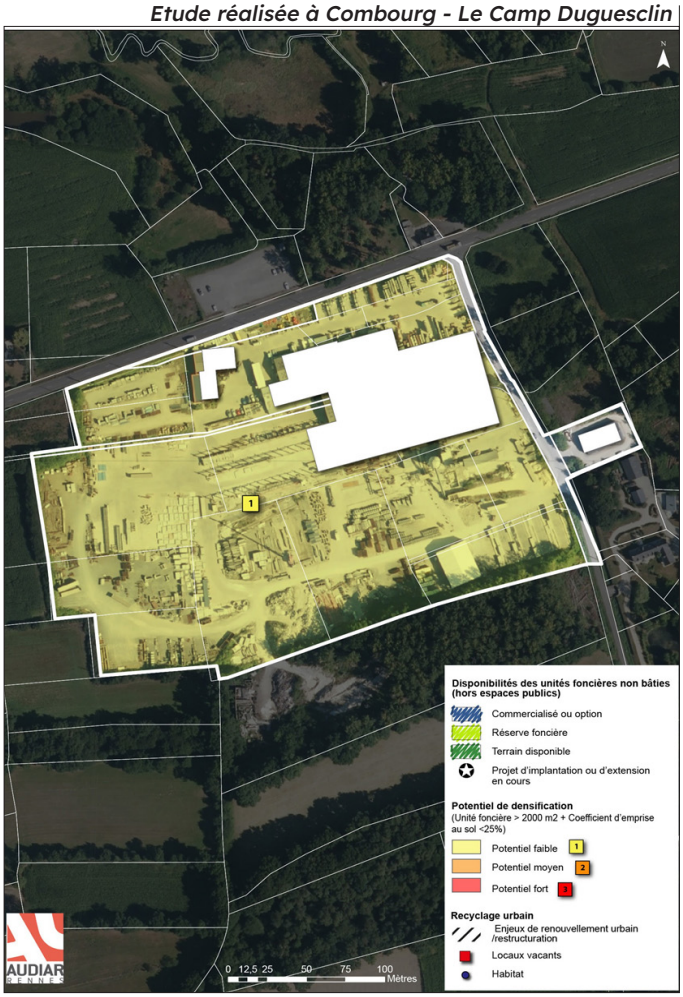


Etude réalisée à Bonnemain - Le Vieux Chêne

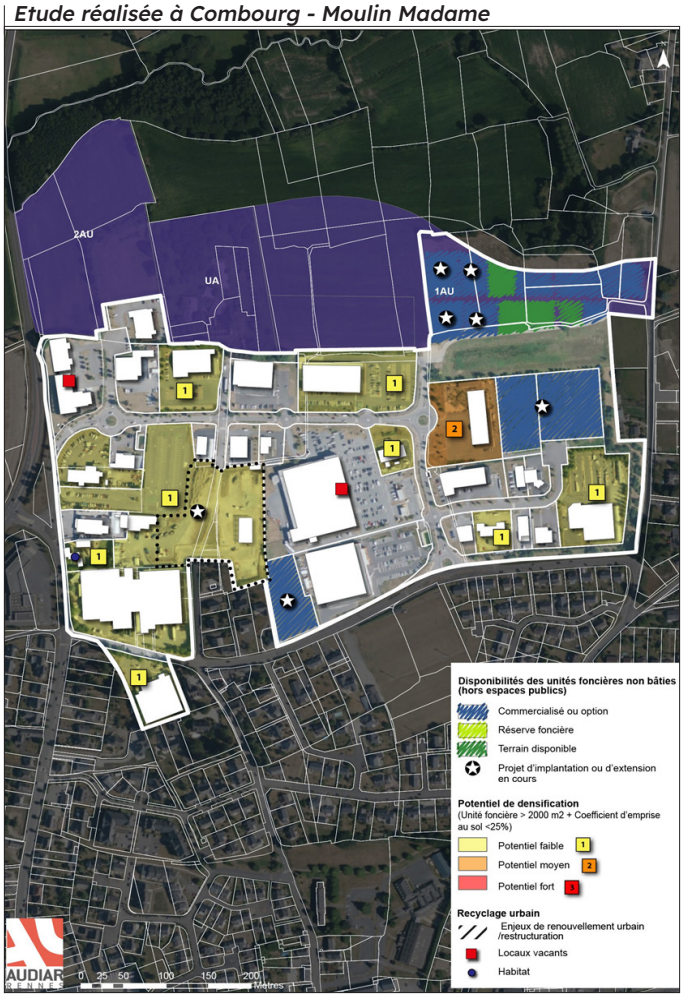


Etude réalisée à Combourg - La Melesse / La Gare

Etude réalisée à Combourg - Le Camp Dugueslin



Etude réalisée à Combourg - Moulin Madame

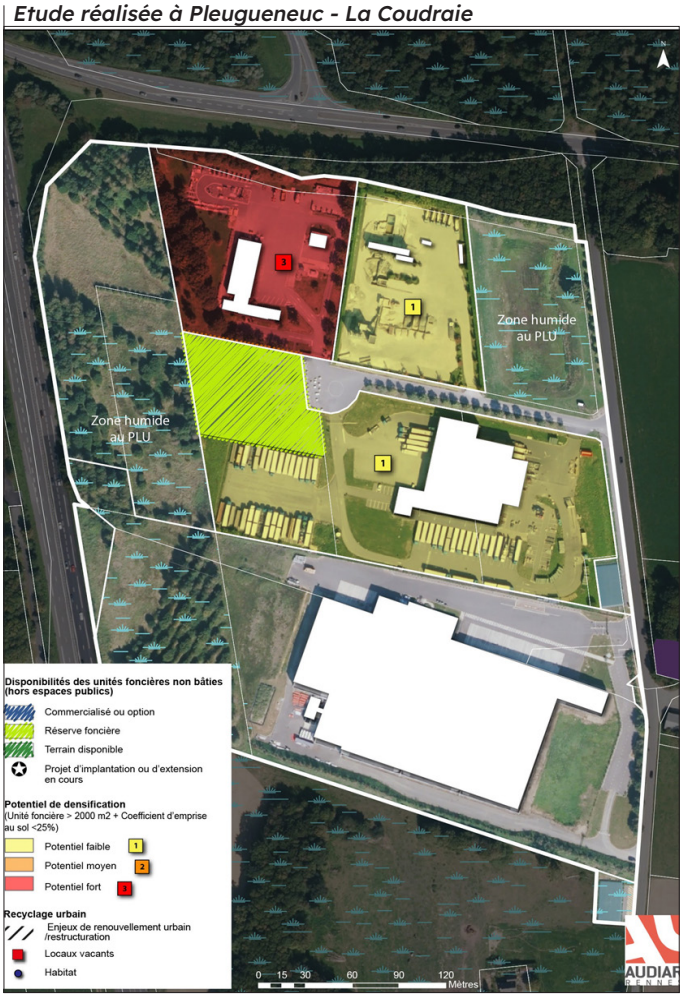


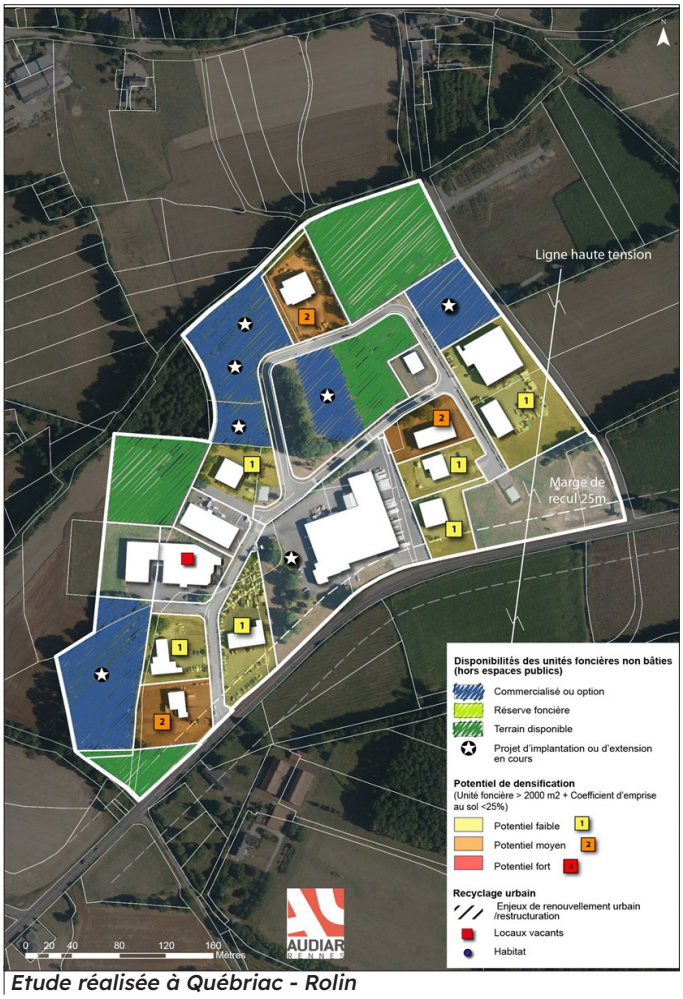
Etude réalisée à Cuguen - Les Ateliers

Etude réalisée à Dingé - Le Champ Poussin

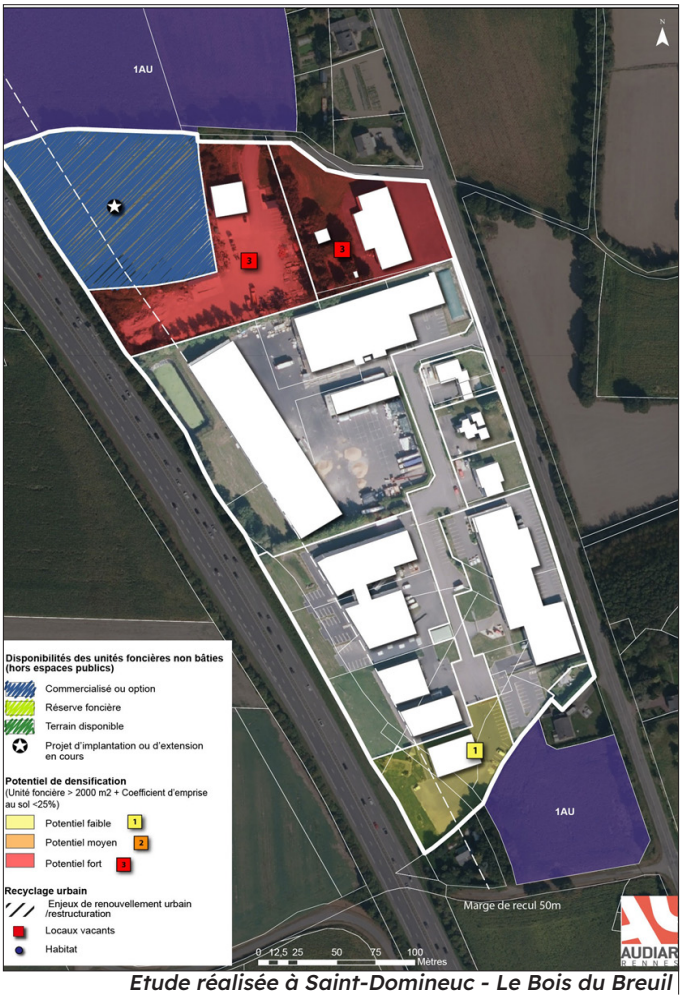
Etude réalisée à Pleugueneuc - Centre Bourg

Etude réalisée à Pleugueneuc - La Coudraie



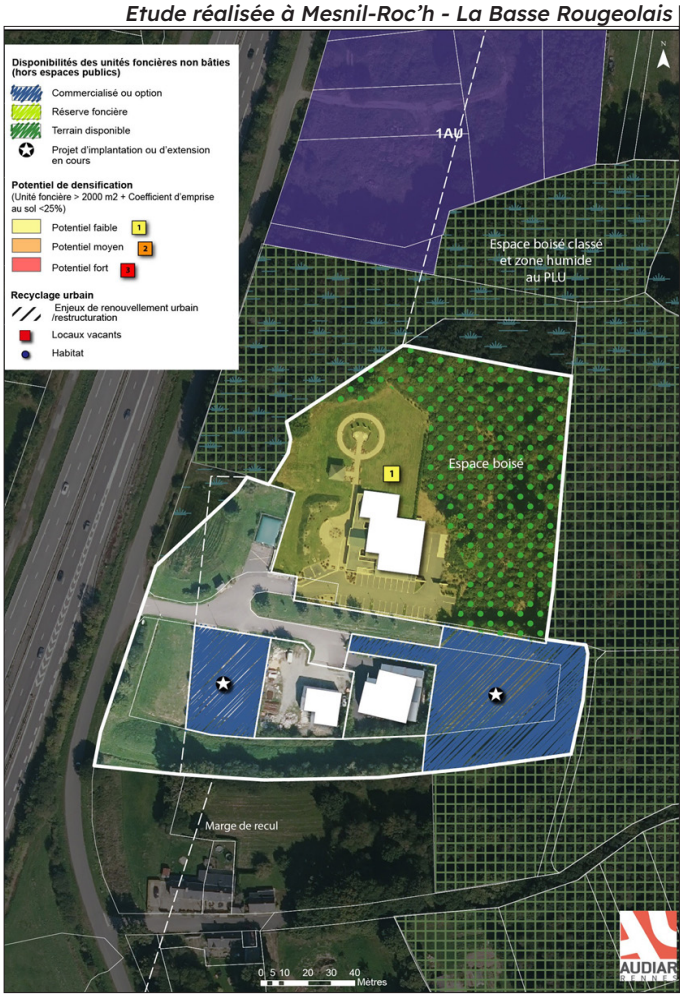


Etude réalisée à Québriac - Rolin

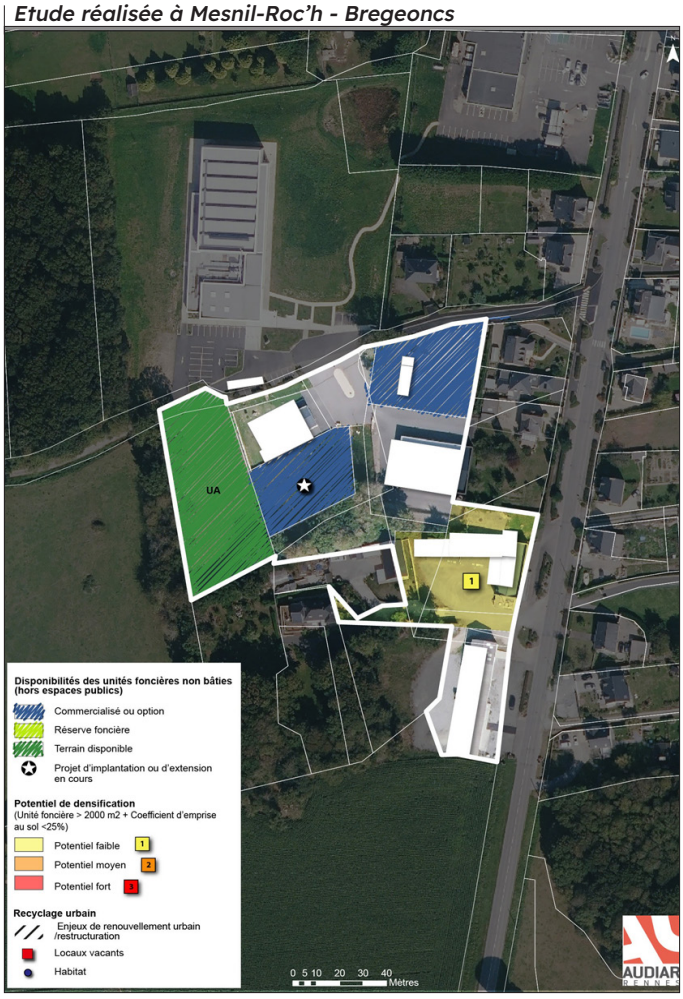


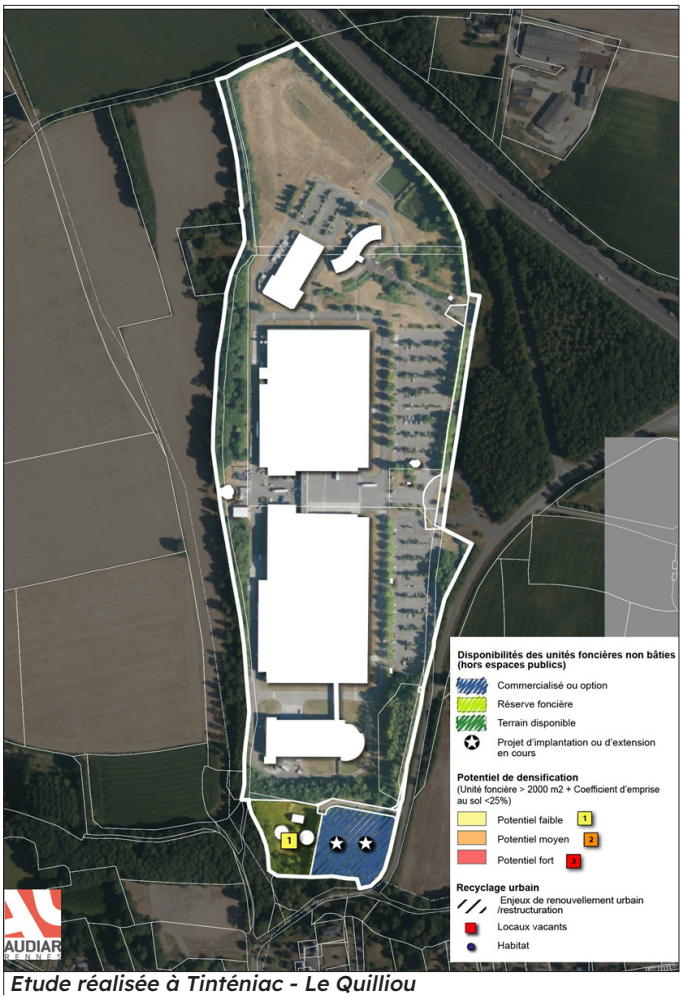
Etude réalisée à Saint-Domineuc - Le Bois du Breuil

Etude réalisée à Mesnil-Roc'h - La Basse Rougeolais

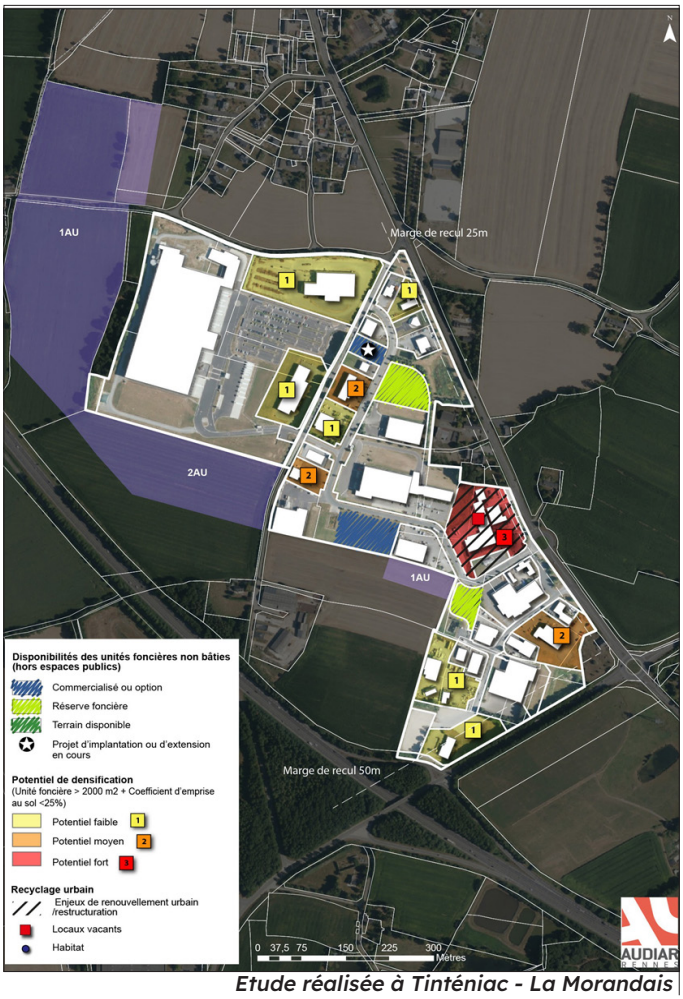


Etude réalisée à Mesnil-Roc'h - Bregeoncs



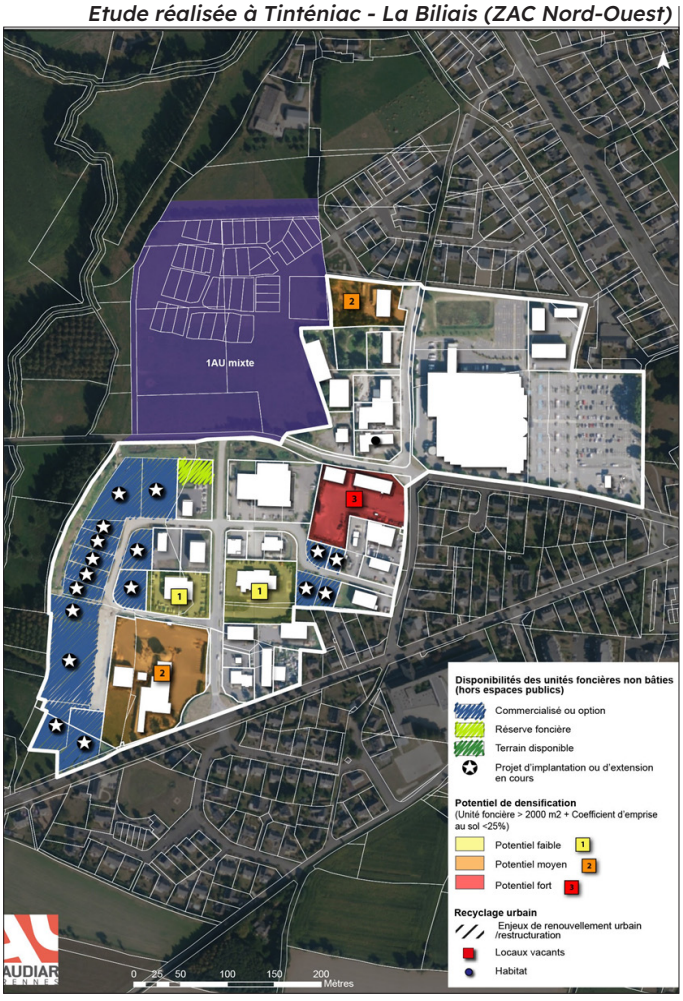


Etude réalisée à Tinténiac - Le Quilliou



Etude réalisée à Tinténiac - La Morandais

Etude réalisée à Tinténiac - La Biliais (ZAC Nord-Ouest)



Les données de surface ont donc été extraites des cartographies des ZAE et ont été affectées d'un ratio permettant d'approcher un potentiel théorique réaliste de densification ou de renouvellement urbain.

Le potentiel total est de 20,3 ha, arrêté à juin 2022, et de 16,1 ha à l'arrêt du présent PLUi.

	FONCIER DISPONIBLE		FONCIER OPTIMISABLE			RECYCLAGE URBAIN		TOTAL DISPONIBLE 2022	TOTAL DISPONIBLE ARRÊT
	RÉSERVE FONCIÈRE	TERRAIN DISPONIBLE	POTENTIEL FAIBLE	POTENTIEL MOYEN	POTENTIEL FORT	HABITAT	ENJEU RU		
BONNEMAIN									
Le Vieux Chêne	-	-	6,15 ha	-	-	-	-	0,61 ha	**0,61 ha**
COMBOURG									
La Gare	-	-	1,48 ha	1,42 ha	3,64 ha	-	-	3,11 ha	**1,96 ha**
Le Camp Duguesclin	-	-	6,20 ha	-	-	-	-	0,62 ha	**0,62 ha**
Moulin Madame	-	0,91 ha	7,94 ha	0,82 ha	-	-	-	1,51 ha	**1,91 ha**
CUGUEN									
Les Ateliers	-	1,31 ha	-	-	-	-	-	1,34 ha	**1,31 ha**
DINGE									
Le Champ Poussin	-	1,53 ha	-	-	-	-	-	1,58 ha	**1,53 ha**
MESNIL-ROC'H									
La Basse Rougeolais	-	-	1,29 ha	-	-	-	-	0,13 ha	**0,13 ha**
Brégéons	-	-	0,28 ha	-	-	-	-	0,30 ha	**0,03 ha**
PLEUGUENEUC									
La Coudraie	-	-	3,47 ha	-	1,38 ha	-	-	1,38 ha	**0,90 ha**
Le Bourg	-	-	-	-	-	-	-	1,07 ha	**0,00 ha**
QUEBRIAC									
Rolin	-	2,29 ha	2,34 ha	1,03 ha	-	-	-	2,90 ha	**2,78 ha**
SAINT-DOMINEUC									
Le Bois du Breuil	-	-	0,45 ha	-	1,47 ha	-	-	0,63 ha	**0,63 ha**
TINTENIAC									
La Biliais	0,58 ha	-	0,86 ha	1,61 ha	0,64 ha	-	-	1,85 ha	**1,32 ha**
La Morandais	0,83 ha	-	5,27 ha	1,51 ha	1,42 ha	-	-	3,26 ha	**2,30 ha**
Le Quillou	-	-	0,48 ha	-	-	-	-	0,05 ha	**0,05 ha**
TOTAL GÉNÉRAL	**1,41 ha**	**6,04 ha**	**36,21 ha**	**6,39 ha**	**8,55 ha**	**0,00 ha**	**0,00 ha**	**20,3 HA**	**16,1 HA**
Ratio	100%	100%	10%	25%	40%	30%	60%		
FONCIER DISPONIBLE OU POUVANT L'ÊTRE	**1,41 ha**	**6,04 ha**	**3,62 ha**	**1,60 ha**	**3,42 ha**	**0,00 ha**	**0,00 ha**		

Les besoins restants dans le cadre du PLUi

La collectivité a souhaité s'appuyer sur les besoins économiques établis dans le document cadre du territoire : le SCoT du Pays de Saint-Malo. Celui-ci indique notamment, dans l'objectif 30 du DOO, que les surfaces potentielles de création ou d'extension vouées au développement économique doivent représenter jusqu'à 80 ha à l'échelle de la Bretagne Romantique. Cela se décompose par 10 ha à Combourg (Moulin Madame), 30 ha à Pleugueneuc/Mesnil-Roc'h/Saint-Domineuc le long de la RD137, 5 ha à Saint-Domineuc (Bois du Breuil), 25 ha à Tinténiac et 10 ha pour permettre l'extension ou la création de zones d'activités de proximité. Les présents objectifs peuvent toutefois être ajustés à condition de ne pas remettre en question l'organisation de l'armature territoriale.

A l'horizon 2030, le SCoT du Pays de Saint-Malo a en effet identifié des objectifs ambitieux en matière de développement économique, de manière à s'assurer de la viabilité du développement et à maintenir voire renforcer l'indice de concentration d'emplois du territoire en produisant autant d'emplois que de nouveaux actifs arrivants. Le PLUi s'est donc appuyé sur ces mêmes bases en ancrant les surfaces attendues à l'horizon 2030 dans le SCoT à l'échelle du pas de temps du PLUi visant 2035.

De ces 80 ha identifiés comme nécessaires au développement économique dit « périphérique » des zones d'activités structurantes et des sites commerciaux dits « sites de flux », tous ne sont pas à identifier dans le projet de PLUi puisqu'un certain nombre de ces potentiels de développement sont déjà identifiés.

De ces 80 ha identifiés à l'aube de l'année 2018, on comptabilise 13,2 ha déjà aménagés dans les ZAE du territoire entre l'entrée en vigueur du SCoT du Pays de Saint-Malo et l'arrêt du PLUi. Cela se décompose de la manière suivante :

- A Combourg, un total de 2,30 ha ont été aménagés à Moulin Madame 2,
- A Saint-Domineuc, un total de 1,09 ha ont été aménagés à Bois du Breuil 2,
- A Tinténiac, un total de 9,80 ha ont été aménagés à La Morandais.

Des 80 ha initialement ciblés, le besoin exprimés n'est donc plus que de 66,8 hectares pour répondre au besoin. Toutefois, l'étude de l'AUDIAR a permis de considérer qu'un potentiel est présent dans les surfaces existantes, que ce soit via des enveloppes foncières disponibles ou optimisables, et qu'il représente un global de 16,1 hectares.

Au total, déduction faite des surfaces effectivement aménagées entre 2017 et 2023 et déduction faite du potentiel existant en densification des zones d'activités existantes, le besoin restant dans le cadre du PLUi en création de zones d'activités est de l'ordre de 50,7 ha sur le territoire de la Bretagne Romantique.

4. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Pour pouvoir accueillir et répondre au développement projeté par le PADD, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal consiste en trame de fond à définir des droits à construire, notamment via des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU) et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Ces terrains à bâtir engendrent nécessairement de la consommation de terres originellement à vocation agricole ou naturelle. L'objectif des documents d'urbanisme s'appuie principalement sur la nécessité marquée de limiter cette consommation de terres dites NAF (naturelle, agricole et forestière) vis-à-vis du rythme soutenu des dernières années.

En ce sens, le PADD s'inscrit pleinement dans cette lignée puisque l'axe 1 entend notamment qu'il faut « *S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction de 35% du rythme de la consommation d'espace sur le territoire comparativement à la période 2013-2023, tout en restant compatible avec les attentes établies par le SCoT du Pays de Saint-Malo* ». En effet, et c'est l'objectif de cette partie dédiée au Bilan de la consommation d'espace, le projet doit être observé selon un prisme à trois facettes basées sur trois pas de temps :

- **La consommation d'espace au regard de la période précédente** : Au titre de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit analyser « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de 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* ». L'arrêt (puis l'approbation) du projet de PLUi étant acté en 2024, la première analyse de rétrospective doit être évaluée au regard de la décennie qui précède, soit sur les années 2013-2023.
- **La consommation d'espace en compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo** : Le SCoT du Pays de Saint-Malo est le document cadre et le PLUi se doit d'assurer une compatibilité avec ses orientations. Entré en vigueur à la fin de l'année 2017, sa période de référence s'étend jusqu'à l'horizon 2030.
- **La consommation d'espace en rapport avec l'observatoire d'artificialisation des sols** : Entrée en vigueur à l'été 2021 avec des décrets d'application dès le printemps 2022, la loi Climat et Résilience a impulsé bien des changements. Son article 191 fixe l'obligation pour les territoires de participer à la réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici à 2031. L'enjeu étant, d'ici 2050, d'arriver à une absence d'artificialisation nette. L'objectif est ici de démontrer un effort de réduction voulant tendre de moitié sur la période 2021-2031 comparativement à la période 2011-2021.

  Un regard spécifique peut être apposé sur le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de la région Bretagne qui, déployé en cours de procédure du PLUi, vise à localiser et affiner cette analyse sur sur la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à l'échelle territoriale. Afin d'assurer sa prise en compte, et suite aux échanges formulés avec les services de l'Etat entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, plus de 20 ha ont été ciblés en zones 2AU.

Ainsi, la compatibilité du projet en terme de consommation d'espace doit être analysée sous l'angle de ces trois niveaux de lecture.

Afin de limiter la consommation foncière et rester inscrit dans les enveloppes maximales fixées, plusieurs solutions sont mobilisées dans le cadre de ce document d'urbanisme. Parmi elles, et le détail est exposé dans la partie suivante, nous retrouvons deux orientations établies dans le cadre du PADD et qui ont été des préalables à la notion d'extension de l'urbanisation :

- Produire au minimum un tiers des logements en densification du tissu urbanisé (comblement des dents creuses, renouvellement) dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace,

- Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées.

4. 1. LA CONSOMMATION DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE, 2013-2023

LE CADRE D'ANALYSE

Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

L'ÉTUDE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE RÉTROSPECTIVE

Le contexte

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par la collectivité est l'occasion privilégiée de s'inscrire pleinement comme un acteur de la lutte contre le gaspillage du foncier et ainsi de prévoir des objectifs de gestion économe de l'espace, et de réduction de la consommation par l'urbanisation. Cette démarche découle notamment de la loi ALUR et, plus récemment, de la Loi Climat et Résilience qui se veut être garante de projets plus durables pour nos territoires.

Méthodologie

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et s'inscrivant dans l'application de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée, pour la période des dix années précédant l'arrêt du document (2013-2023).

La méthode de mesure de la consommation foncière qui a été retenue est basée sur les données de la plateforme «Mon Diagnostic Artificialisation» fournie par les services de l'État. Ce sont en effet les seules données officielles qui concernent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à ce jour.

Ainsi, d'après cette plateforme, 174,2 hectares ont été consommés sur le territoire entre 2011 et 2021. Cela correspond donc à une moyenne annuelle de 17,42 hectares. Sur la base de cette seule période de référence connue, on estime que la consommation foncière sur la période 2013-2023 est alors de 17,4 hectares par an. Pour tenir les engagements inscrits dans le PADD, à savoir une réduction de la consommation d'espaces de 35%, la Communauté de communes Bretagne Romantique doit alors respecter une enveloppe maximale de 113 hectares sur dix ans, soit une moyenne de 11,3 hectares annuels.

4. 2. LA CONSOMMATION DU SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO, 2018-2030

Le contexte

Le projet intercommunal doit être compatible avec les objectifs fixés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés du Pays de Saint-Malo. La compatibilité globale du projet au regard du SCoT est exposée dans la partie E du présent document. Ici, le sujet est la mise en lumière de la capacité du PLUi à garantir une gestion économe du foncier au regard des limites fixées par le SCoT.

Le cadre imposé par le document supra-communal

Le SCoT approuvé le 8 décembre 2017 établit pour la période 2018-2030 un taux moyen de croissance de l'ordre de 1,40 % / an, soit une estimation au-dessus du projet de PLUi qui estime pour sa part le taux de croissance à +1,15% / an.

Le taux prévu par le SCoT estime ainsi un besoin de création de 4200 logements pour la CCBR sur cette période 2018-2030, soit une production moyenne annuelle de 300 logements (Objectif 2 du DOO).

Afin de répondre à ce besoin exprimé, l'objectif 7 va plus loin en identifiant « les surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte ». A l'échelle du Pays, ce sont donc 783 hectares qui sont préciblés sur la période 2018-2030 pour accueillir l'extension. A l'échelle de la Communauté de communes de Bretagne Romantique, c'est un maximum de 199 hectares à vocation d'habitat et mixte qui sont ciblés pour les 25 communes.

Concernant les activités économiques, le SCoT prend en compte la situation et le potentiel propre à chaque site structurant existant et établit des surfaces potentielles de création ou d'extension (tableau 7 du DOO).

Le SCoT identifie donc un total de 70 ha disponibles pour les activités économiques à l'échelle du territoire de la Bretagne Romantique dont 25 ha à court terme. Cela représente un petit peu moins d'un quart des 293 ha dédiés à l'échelle du Pays.

Le DOO précise, dans son objectif 30, que ces objectifs peuvent être ajustés au sein d'un secteur constitué de plusieurs communes, à condition que les surfaces potentielles d'extension urbaine cumulées demeurent égales ou inférieures à celles inscrites dans le SCoT.

A ces chiffres s'ajoute une enveloppe de 10 ha pour la CC Bretagne Romantique associée à la création ou l'extension de zones d'activités de proximité. Ces 10 ha viennent en complément des surfaces potentielles de création ou d'extension des sites structurants d'activités économiques.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo fixe donc un total de consommation foncière de ses zones d'activités de 80 ha dédiés à l'économie à ne pas dépasser à l'échelle de son pas de temps 2018-2030.

Si l'on ajoute les deux enveloppes, le territoire, dans le cadre du SCoT du Pays de Saint-Malo, ne doit pas dépasser une consommation foncière équivalente à 279 ha (199 ha + 80 ha) sur la période 2018-2030.

Le SCoT et le PLUi n'étant pas sur le même pas de temps, il convient d'identifier la consommation d'espace passée et celle restant à mobiliser. Pour cela, et d'après la plateforme gouvernementale «Mon Diagnostic Artificialisation», la consommation d'espaces estimée depuis l'entrée en vigueur du SCoT est de 138,1 hectares (données officielles 2018-2022 + moyenne de 17,42 ha pour 2023).

Ainsi, si l'on décompte ces surfaces de l'enveloppe globale octroyée par le SCoT, la Bretagne Romantique dispose d'une enveloppe maximale de 140,9 hectares entre 2024 et 2030, année de fin du SCoT.

A noter que le SCoT du Pays de Saint-Malo est actuellement en cours de révision, notamment afin de s'accorder avec la Loi Climat et Résilience.

Le contexte

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat & Résilience, a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. L'objectif premier de cette nouvelle législation est de faire face à un phénomène d'artificialisation des sols décorrélé de la croissance démographique ayant eu des conséquences irrémédiables en matière de fonctionnalités écologiques, de stockage carbone, de risques d'inondations ou encore sur le potentiel agricole.

L'article 191 de la loi fixe notamment deux objectifs principaux quant à la mobilisation qui est faite des sols dans les documents de planification :

- Jusqu'à 2031, réduire de moitié au moins la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale par rapport à celle de la période 2011-2021,
- À partir de 2031, l'objectif est de réduire l'artificialisation nette des sols pour atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050.

Afin de s'inscrire pleinement dans ce cadre, et pour fixer et respecter des objectifs sur les 10 années à venir (2021-2031), il faut s'appuyer sur les données recouvrant la période précédente (2011-2021).

Plus précisément, pour cette première tranche de dix années, la consommation d'espaces dans le cadre de la loi climat et résilience (ZAN) se traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes.

Ainsi, la période de référence, dans le cadre de la loi Climat & Résilience, se fixe uniquement sur la période 2021-2031.

L'analyse au regard de la loi Climat & Résilience

De la même manière que dans les deux lectures précédentes, l'analyse se base sur les données de la plateforme «Mon Diagnostic Artificialisation» afin d'établir un état des lieux de la consommation d'espace sur la période de référence de la loi Climat & Résilience. Ainsi, chaque approche considère et fixe de mêmes indicateurs d'analyse.

Cette méthode nous permet de définir que sur la période 2011-2021, le territoire a consommé 174,2 hectares. Au regard des objectifs de la loi Climat et résilience, l'attente devrait donc être la réduction de moitié de cette consommation d'espaces.

A noter toutefois que la Loi Climat & Résilience prévoit : « Si les schémas et le plan mentionnés aux 1° à 4° du présent IV n'ont pas été modifiés ou révisés en application des mêmes 1° à 4° et dans les délais prévus aux dits 1° à 4°, le schéma de cohérence territoriale ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale engagent l'intégration d'un objectif, pour les dix années suivant la promulgation de la présente loi, de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes». Or, au regard de la délibération du Conseil Régional de Bretagne du 29 et 30 juin 2023 «Modification n°1 du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)», 8962 hectares ont été répartis à l'échelle des SCoT couverts par le SRADDET. La répartition de l'enveloppe territorialisée à l'échelle des SCoT a conduit à une réduction de 40 % pour le SCoT du Pays de St Malo au regard de la surface consommée sur la période 2011-2021.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo est en cours de révision afin d'intégrer les objectifs du SRADDET et de les répartir sur les 4 EPCI.

Après la révision du SCoT, le PLUi fera l'objet d'une procédure d'évolution pour à son tour intégrer pleinement les objectifs de la loi ZAN.

Dans l'attente, il convient de préciser que :

- le PLUi, de par sa simple existence, s'inscrit dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience puisqu'il se substitue aux anciens documents d'urbanisme locaux dont le cumul présentait une consommation d'espace bien supérieure à celle du PLUi sur le territoire,

- les objectifs de la loi Climat et Résilience, qui a été adoptée à une date à laquelle le PLUi était à un stade suffisamment avancé, ne figurent ni dans les objectifs poursuivis par la prescription de l'élaboration du PLUi, ni dans les orientations du PADD. Le PLUi se borne ainsi, conformément à la loi, à mettre en œuvre les objectifs poursuivis au moment de sa prescription «mettre en conformité les PLU existants avec la Loi (Grenelle II, ALUR...), et plus généralement rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le SCoT du Pays de Saint-Malo.

4. 4. LA CONSOMMATION D'ESPACE EN RÉSUMÉ

La consommation d'espace passée est notre indicateur de bonne gestion de la consommation d'espace à venir. Les trois pas de temps qui viennent d'être exposés ont tous leurs spécificités, mais suivent essentiellement la même méthodologie et poursuivent un même objectif.

Le projet intercommunal se doit d'assurer une gestion économe de sa consommation foncière en accord avec trois angles de vue :

- La consommation d'espace des dix dernières années (2013-2023) est considérée de 174,2 hectares. Au regard de cette rétrospective, la prospective se doit donc de ne pas dépasser un rythme moyen de consommation d'espace égal à 11,3 hectares par an, soit un petit peu plus de 113 ha sur dix ans fixé par le PLUi du fait de la réduction de 35% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce chiffre est celui défendu dans le projet politique et consiste en un plafond à ne pas dépasser et non pas comme un objectif à atteindre (pièce n°2 du PLUi : Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- L'analyse sur le pas de temps du SCoT indique près de 138 ha déjà consommés, soit un reste de 140 ha à ne pas dépasser d'ici 2030 indexé aux objectifs cités dans le DOO ;
- La consommation d'espace extraite de la période pointée par la Loi Climat et Résilience (2011-2021) identifie un rythme moyen de près de 17,42 hectares par an, soit 174,2 hectares consommés sur la période.

Le PADD, développé par les élus, priorise la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées (environ 90 ha disponibles pour le mixte (habitat/équipement) et 8 ha pour les activités économiques). Il vise à produire au minimum un tiers des logements en densification du tissu urbanisé dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace. L'attente est donc de tendre vers un rythme moyen de 11,3 ha/an. Le projet doit ensuite s'échelonner et tendre vers le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. Ces choix effectués permettront d'éviter et de réduire les incidences sur l'environnement.

5. PRIORISER LA DENSIFICATION À LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'analyse menée dans le cadre du diagnostic indique que les développements de la Communauté de communes ont consommé 174,2 hectares d'espaces agricoles et naturels entre 2013 et 2023, soit 17,42 hectares par an.

Pour réduire cette consommation d'espaces à l'avenir, la communauté de communes mise à la fois sur la densification des espaces bâtis et sur des développements urbains maîtrisés limitant ainsi les indicences du projet sur l'environnement. **La densification et la mutation de certains espaces non bâtis, peu bâtis ou vacants doivent permettre d'utiliser de façon économe les espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant les extensions de l'urbanisation sur ces derniers. L'objectif est de limiter l'ensemble des incidences potentielles du développement urbain en extension en utilisant davantage et mieux les espaces libres et bâtis dans les enveloppes urbaines.**

5. 1. LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des espaces bâtis du territoire intercommunal, analyse qui tient compte des formes urbaines et architecturales.

Cette analyse a permis d'identifier des potentiels résidentiels et économiques.

Il est à noter que le PLUi ne constitue pas l'outil unique pour mettre en œuvre la politique de renouvellement urbain. Néanmoins, il s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées qui permettent d'inscrire extensions et nouvelles constructions dans le contexte urbain, mais également en définissant pour certains sites urbains des orientations d'aménagement et de programmation permettant de préciser les principes de leur aménagement.

Au regard des tissus urbains, l'analyse permet de mettre évidence :

> des secteurs pouvant être amenés à connaître une densification : comblement de dents creuses, secteurs en cours de développement présentant du potentiel non mobilisé, divisions parcellaires possibles ;

> des secteurs pouvant être amenés à connaître une mutation : secteurs de renouvellement urbain projetés ou en cours.

L'ensemble de ces secteurs constituent les capacités et le potentiel de construction de la ville sur elle-même.

Potentiels restants au sein d'un aménagement réalisé en densification (Cardroc)

Dent creuse au sein de l'urbanisation

Identification des potentiels fonciers bruts :

Dès lors que les enveloppes urbaines sont tracées et que les hameaux densifiables sont identifiés, il est possible de recenser le potentiel foncier qui semble mobilisable au sein des enveloppes urbaines.

Pour ce faire, trois cas de figures ont été étudiés :

> **Les unités foncières non bâties** qui sont les unités foncières libres, dents creuses, situées au sein de l'enveloppe urbaine. Ces unités foncières sont a priori urbanisables immédiatement : elles sont déjà desservies ou proches des réseaux et de la voirie, et non construites. Les unités foncières prises en compte pour l'analyse sont les parcelles de plus de 50 m² et qui ne comportent aucune construction. Cela comprend également les parcelles vides restantes des permis d'aménager en cours de validité.

> **Les unités foncières peu bâties**, c'est-à-dire les espaces peu denses, n'accueillant pas de constructions principales, souvent constitués de fonds de parcelle ou de jardins comprenant seulement quelques annexes et/ou bâtis légers. Les unités foncières prises en compte pour l'analyse sont les parcelles de plus de 50 m² occupées par du bâti dont l'emprise au sol cumulée est inférieure à 20 m².

> **Les unités foncières «divisibles»**, celles-ci sont des unités foncières qui comportent une ou plusieurs constructions sur un grand terrain et qu'il serait théoriquement possible de densifier en construisant un ou plusieurs logements supplémentaires. Les unités foncières prises en compte pour l'analyse sont celles dont la surface permettrait d'accueillir au moins 1 logement supplémentaire. Sont prises en compte les unités foncières dont la superficie est supérieure à 2 fois la taille moyenne de parcelle, tel que défini dans le SCoT au regard de la densité applicable selon les communes, et dont la surface brute disponible (surface non bâtie et déduite d'un tampon de 7 m autour du bâti existant) est supérieure à la taille moyenne de parcelle.

Les études menées dans le cadre des PLU communaux ont été analysées pour intégrer les espaces ayant déjà été identifiés. En ont uniquement été exclus les espaces construits depuis. L'analyse menée dans le cadre du PLUi ne peut donc être que plus exhaustive (plus de gisements bruts identifiés).

Soustraction des espaces inconstructibles ou ayant un usage ne pouvant évoluer

Dans certains cas, les unités foncières sélectionnées par les méthodologies ci-avant ne peuvent être réellement urbanisées, mêmes si elles répondent aux critères de sélection de la présente étude.

Ont été exclues les unités foncières recevant :

- Des équipements. *Sources : Base permanente des équipements de l'Insee; les points d'activité ou d'intérêt, les cimetières et les terrains de sport de la BD topo (IGN)*
- Des voies, accès et stationnements. *Sources : routes de la BD topo (IGN) et analyse visuelle**
- Des activités économiques. *Sources : Zones d'activités, les points d'activité ou d'intérêt industriel et les surfaces d'activités de la BD topo (IGN)*
- Des zones humides. *Sources : recensements communaux, analyse Dervenn, AZH*
- Une construction est récente ou en cours *(analyse visuelle et connaissances locales*)*
- L'espace potentiellement disponible est enclavé et aucun accès ne pourrait être réalisé.

** L'analyse visuelle se fait sur base des photographies aériennes 2017 et 2019 (basse qualité)*

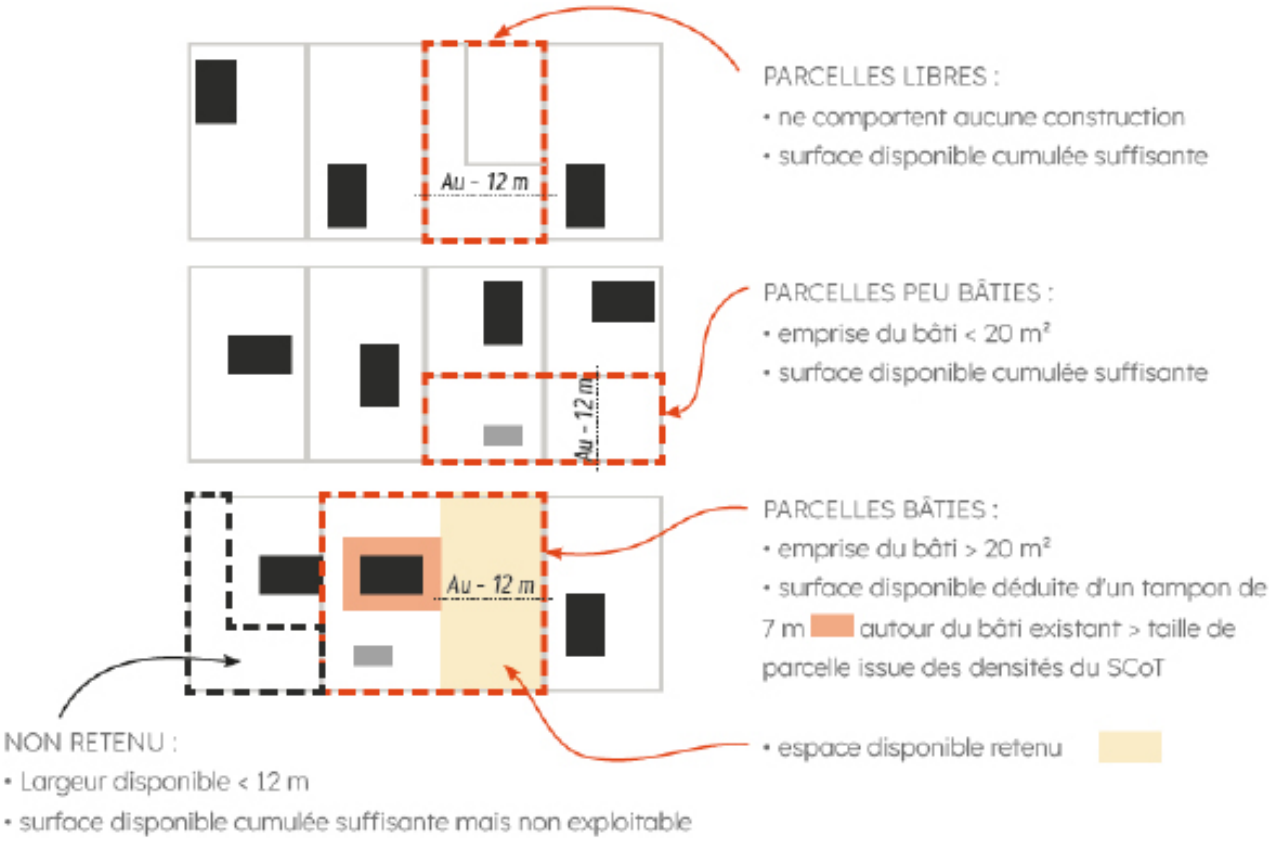
Le travail en amont motivé par la volonté de la communauté de communes a été ici précieux pour fournir une analyse de qualité sur les zones humides.

Repérer les espaces réellement disponibles :

Les unités foncières sont ensuite analysées de façon groupée : un projet de densification pouvant s'étendre sur plusieurs unités foncières contiguës. Pour permettre un tel projet, un espace au moins égal à la taille de parcelle issue des densités du SCoT doit pouvoir être dégagé.

Ont ainsi été exclues les parcelles dont les espaces disponibles sont non exploitables :

- Espace trop étroit : minimum 12 m de large
- Configuration de la parcelle : par exemple, en forme de L, de triangle, ...



Identification des espaces rellement densifiables par les élus des communes :

Les espaces obtenus via les étapes précédentes ont été proposés aux élus des différentes communes sur une plateforme de cartographie collaborative. Ces derniers, grâce à leur connaissance du terrain, ont ainsi pu se prononcer sur les espaces pouvant faire partie du potentiel de densification.

Capture d'écran de la plateforme collaborative

Ce travail a ensuite été complété lors de permanences communales au cours desquelles élus et techniciens de la Communauté de communes ont pu approfondir ce travail.

Au total, cinq types de commentaires ont pu être faits par les élus sur chaque espace de densification recensé :

- **Difficulté technique** : regroupe les espaces pour lesquels l'urbanisation est difficile, voire impossible en raison de la topographie du site, de la difficulté à créer un accès, ou de la présence d'un assainissement non collectif sur le site, etc.
- **Rétention foncière** : concerne les espaces pour lesquels les élus savent que les propriétaires ne sont pas disposés à vendre.
- **Espace de jardin** : il s'agit d'espaces qui sont actuellement des fonds de jardins, ou des regroupements de fonds de jardin, que les élus ou les propriétaires souhaitent voir rester comme tel.
- **Espace à protéger** : concernent les espaces qui peuvent présenter un intérêt écologique ou être des espaces de respiration dans les zones urbanisées, etc.
- **Potentiel de densification** : inclus les espaces qui peuvent être considérés comme faisant partie du potentiel de densification. Les élus souhaitent pour certains qu'une OAP sectorielle soit réalisée.

Ce travail a permis un affinage et une catégorisation des espaces de potentialité :

Exemple de la commune de Dingé : à droite l'ensemble des espaces identifiés ; à gauche les espaces catégorisé afin de poursuivre l'étude avec les seuls espaces réellement densifiables.

Les espaces repérés précédemment sont catégorisés selon quatre cas de figure :

- Les **espaces de potentialité** : espaces à prendre en compte comme urbanisables en densification ;
- Les **espaces verts à protéger** : espaces à classer en zone Uj (secteurs jardinés en zone urbaine) ;
- Les **espaces exclus du potentiel car jardins** : fonds de jardins à conserver ;
- Les **espaces exclus du potentiel** : espaces exclus du potentiel pour des raisons techniques ou de rétention foncière avérée.

5. 2. Estimation de la part de production de logements en densification

L'intérêt de la démarche d'analyse est de pouvoir *in fine* estimer un potentiel de logements qui pourra être produit dans l'enveloppe des espaces bâtis. Ce travail est un travail préalable à la définition des zones d'extension qui ne sont que secondaires dans la production de logements. En effet, l'objectif est avant tout de produire un maximum de logements dans les espaces déjà urbanisés et en renouvellement, limitant ainsi les besoins de consommation d'espace.

L'étude de densification :

Pour estimer le nombre de logements qui seront produits dans les espaces ainsi identifiés, plusieurs éléments ont été analysés :

- Ont été identifiés les surfaces dit de potentialités qui peuvent ainsi réellement être mobilisés en densification. Celles-ci représentent une superficie de 35,7 ha. En appliquant la densité prévue par le SCoT pour chacune des communes, cela correspond à 771 logements qui pourraient être produits au sein des potentiels fonciers.
- ces 771 logements ne prennent pas en compte les surfaces identifiées dans l'étude de densification mais faisant également l'objet d'une OAP en densification. Ces secteurs, éligibles à la zone urbaine comme espaces de potentialités, présentent parfois des densités appliquées plus élevées que celles du SCoT. Ces OAP en densification ne consomment donc pas d'espace, viennent s'ajouter au potentiel de 771 logements et en accueillent 285 supplémentaires.
- finalement, les surfaces concernées par un permis d'aménager sont également comptabilisées par ailleurs, puisque le nombre de logements qui y seront produits est déjà déterminé. Ces Permis d'Aménager accordés représentent un potentiel de 726 logements dont une large part est à considérer en extension (643 logements) et une minorité relève de la densification du tissu bâti (83 logements) puisqu'il s'agit principalement de lots libres inclus dans un tissu bâti construit.

Application d'un taux de faisabilité sur les logements prévus dans l'étude de densification :

Les retours d'expérience, en lien avec les services instructeurs des territoires, démontrent que tous les potentiels fonciers recensés ne pourront pas être mobilisés sur le pas de temps du PLUi, et cela pour différentes raisons (rétention foncière, absence de projet, manque de rentabilité, absence de porteurs, etc.). Aussi, un taux de faisabilité de 0,8 a été appliqué sur le nombre de logements identifié dans les espces de potentialité (cela ne s'applique pas au sein des PA où un taux de 100% de faisabilité est maintenu). Cela signifie qu'il est estimé que 80% de ces logements verront effectivement le jour sur le pas de temps du PLUi. Cela représente un total de 617 logements des 771 logements initialement identifiés.

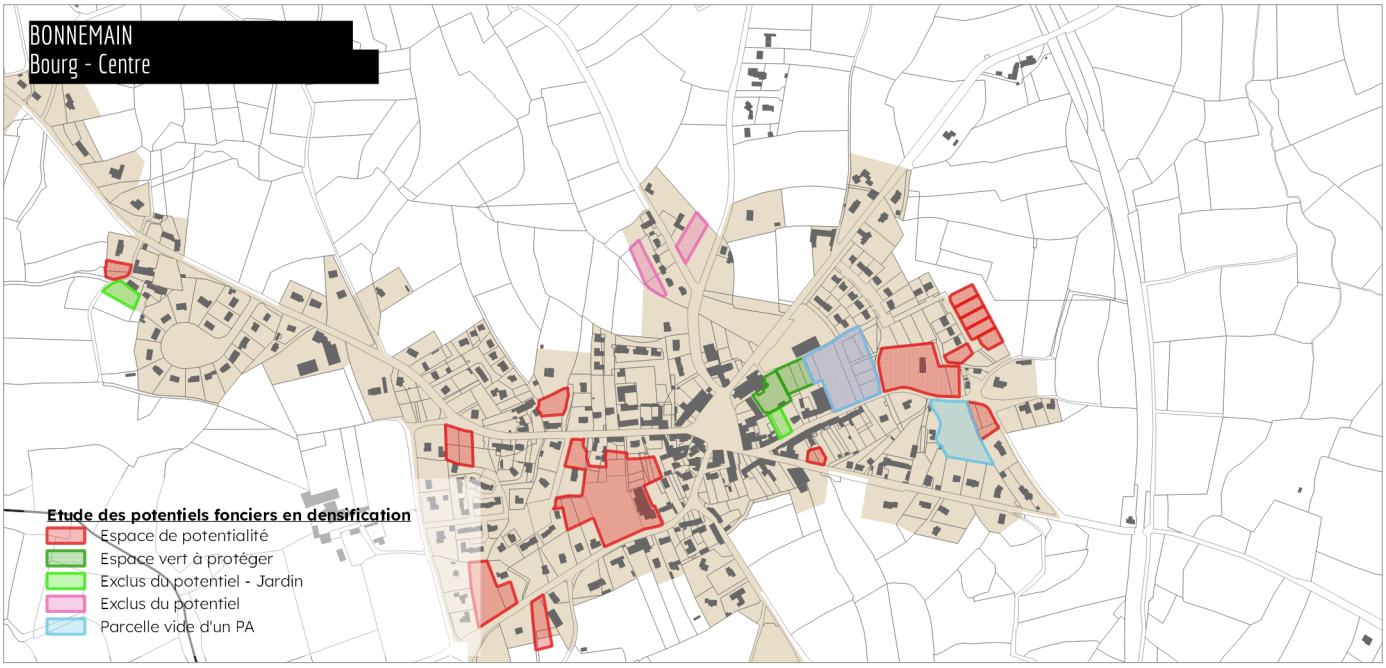
Le résultat du potentiel en densification :

A ces 617 logements, s'ajoutent donc les logements prévus dans les permis d'aménager déposés, considérés comme étant en densification et inclus en zone U (83 logements), puis les logements qui sont prévus dans les OAP en densification, soit 285 logements. On ajoute également à ce total les changements de destinations identifiés au règlement graphique et ciblés comme pouvant être transformés en logements (80), qui remplissent tous les critères prévus en partie C du présent rapport.

Ce sont ainsi **1065 logements qui pourront être produits au sein des enveloppes urbaines**. Cela représente donc **36% du nombre de logements prévus dans le pas de temps du PLUi qui seront réalisés en densification**.

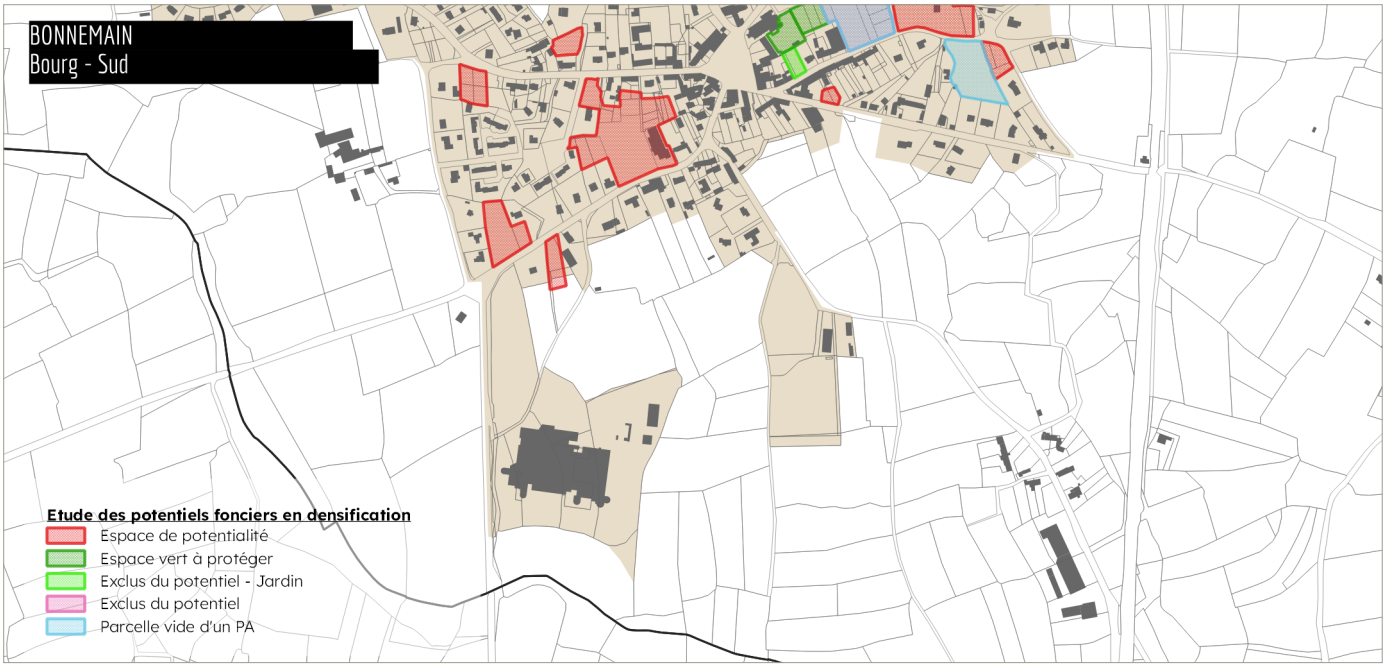
	Surfaces en RU identifiées comme potentiel (ha)	Capacité brute en RU (lgts)	Potentiel en RU avec un taux de faisabilité de 80%	Nombre de logements dans les permis d'aménager *(dont en densification)*	Nombre de logements en CDD	Nombre de logements dans les OAP densification	Potentiel total en RU et densification
Bonnemain	2,62	47	38	18 *(18)*	0	8	**64**
Cardroc	0,08	2	1	15	2	14	**17**
Combourg	2,59	78	62	231 *(3)*	20	44	**129**
Cuguen	1,91	34	27	0	4	0	**31**
Dingé	1,95	39	31	48	14	0	**45**
Hédé-Bazouges	1,14	25	20	67 *(46)*	9	9	**84**
La Baussaine	0,20	4	3	77	3	0	**6**
La Chapelle-aux-Filtzméens	2,15	39	31	0	0	12	**43**
Lanrigan	0,28	5	4	0	0	0	**4**
Les Iffs	0,08	1	1	0	0	0	**1**
Longaulnay	0,53	10	8	0	0	0	**8**
Lourmais	0,34	5	4	32	0	0	**4**
Meillac	1,03	21	16	4	4	17	**37**
Mesnil-Roc'h (Lanhelin)	2,26	41	33	0	0	18	**51**
Mesnil-Roc'h (Saint-Pierre)	5,52	149	119	10 *(3)*	2	35	**159**
Mesnil-Roc'h (Tressé)	1,12	17	13	0	0	0	**13**
Plesder	0,03	1	0	8	4	8	**12**
Pleugueneuc	2,88	58	46	66 *(5)*	1	13	**65**
Québriac	1,12	22	18	56	3	7	**28**
Saint-Brieuc-des-Iffs	0,18	2	2	0	2	0	**4**
Saint-Domineuc	0,15	3	3	49 *(5)*	0	61	**69**
Saint-Léger-des-Prés	0,87	16	13	8	2	0	**15**
Saint-Thual	0,81	15	12	7	6	0	**18**
Tinténiac	3,89	108	86	15 *(3)*	3	39	**131**
Trémeheuc	0,56	10	8	0	1	0	**9**
Treverien	0,53	10	8	15	0	0	**8**
Trimer	0,76	11	9	0	0	0	**9**
TOTAL	**35,7**	**771**	**617**	**726** *(83)*	**83**	**285**	**1065**

BONNEMAIN
Bourg - Centre

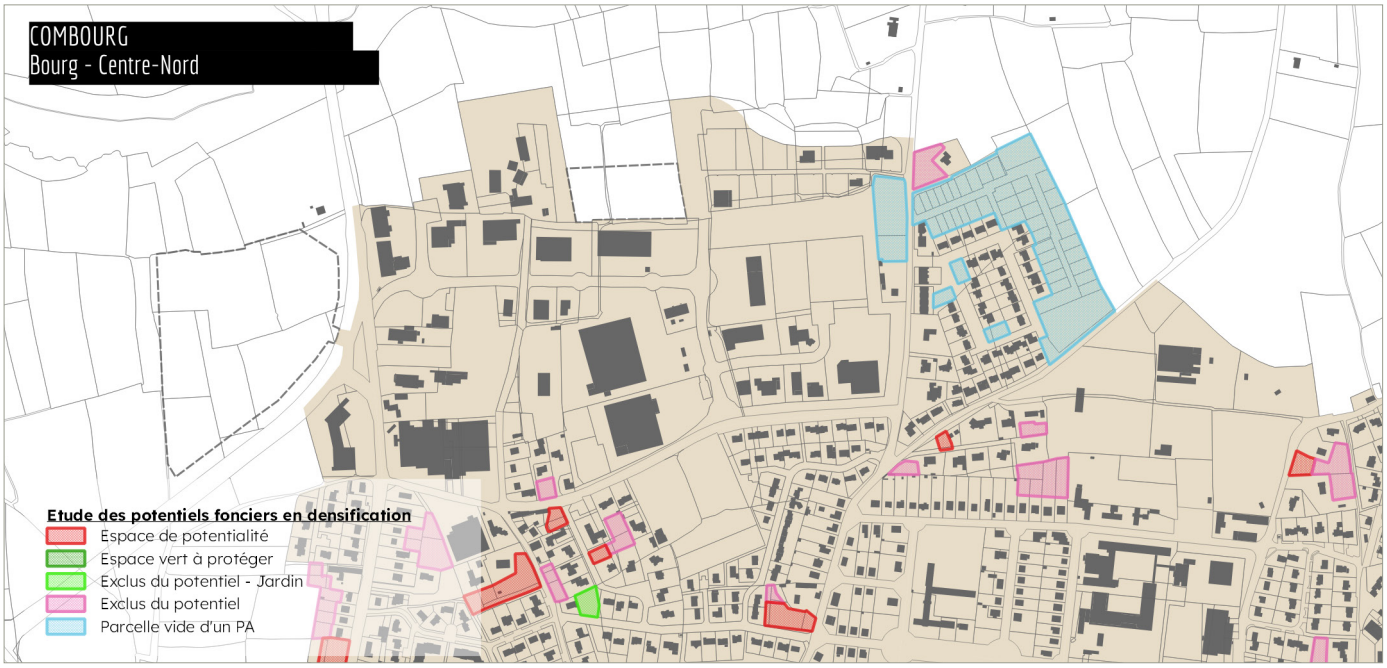


BONNEMAIN
Bourg - Ouest

BONNEMAIN
Bourg - Sud



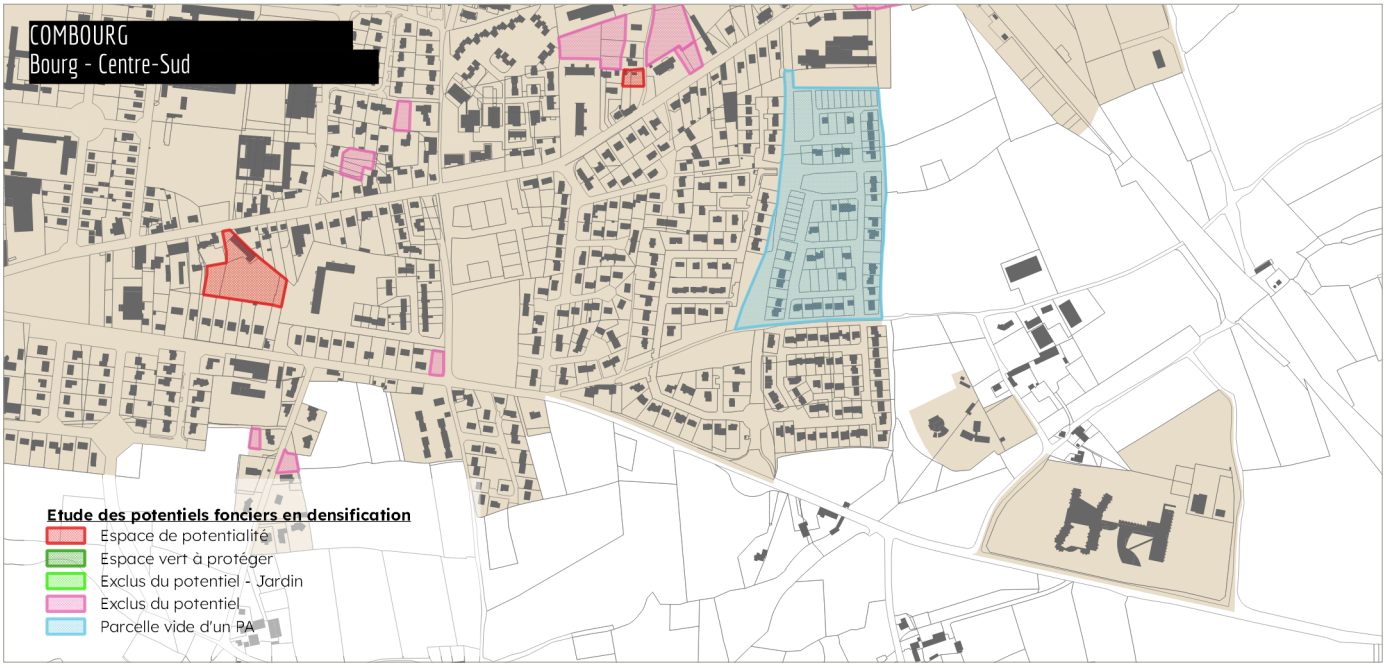
CARDROC
Bourg - Centre
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA


COMBOURG
Bourg - Centre-Nord
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

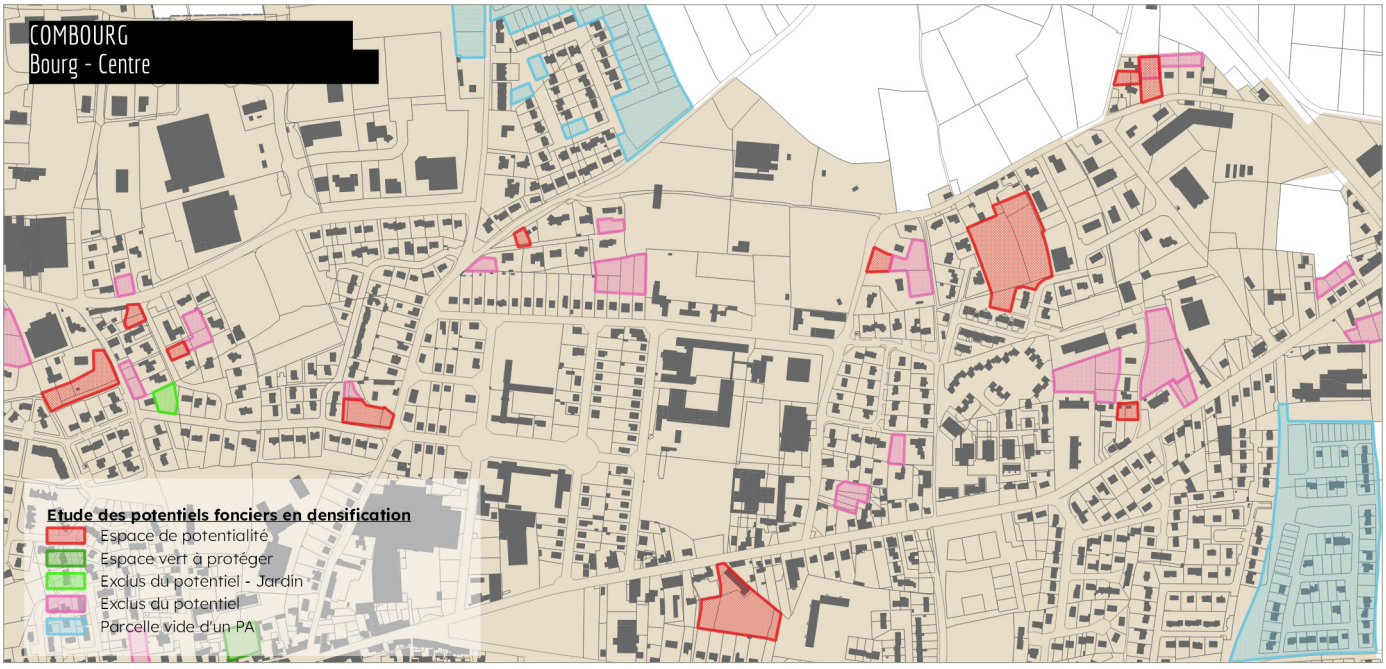
COMBOURG
Bourg - Centre-Ouest 2
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

COMBOURG
Bourg - Centre-Ouest

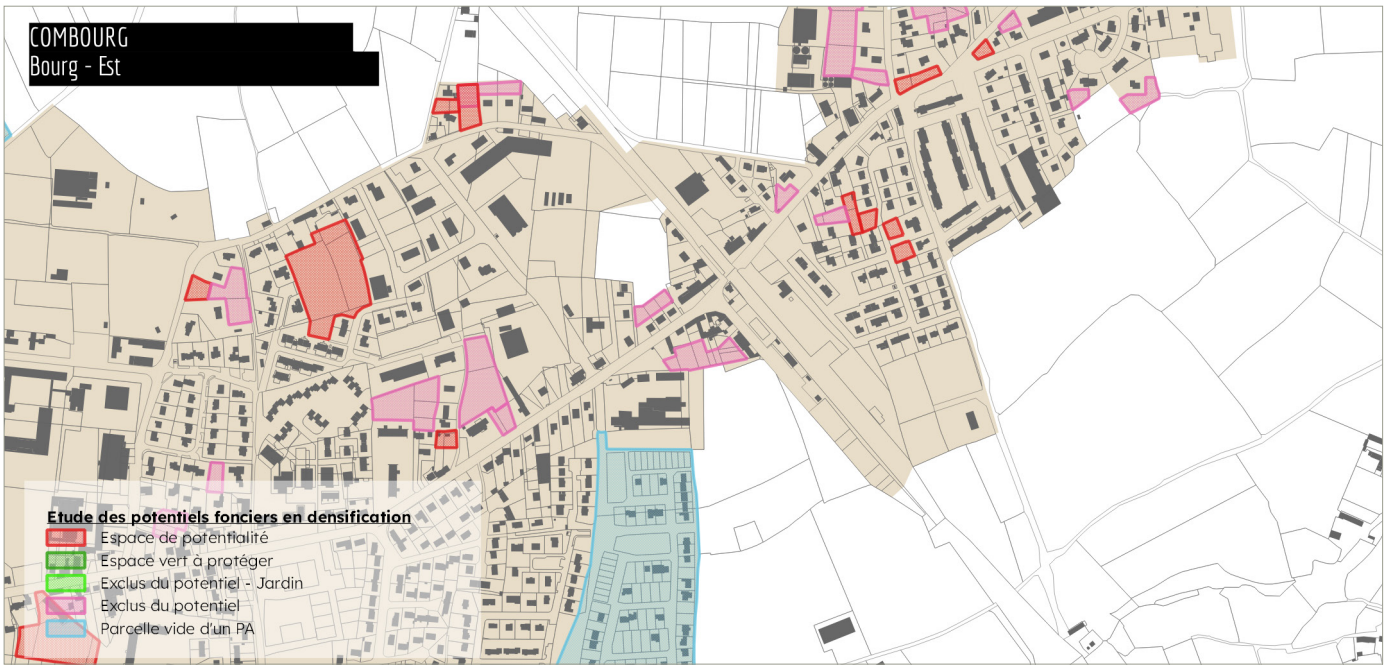
COMBOURG
Bourg - Centre-Sud

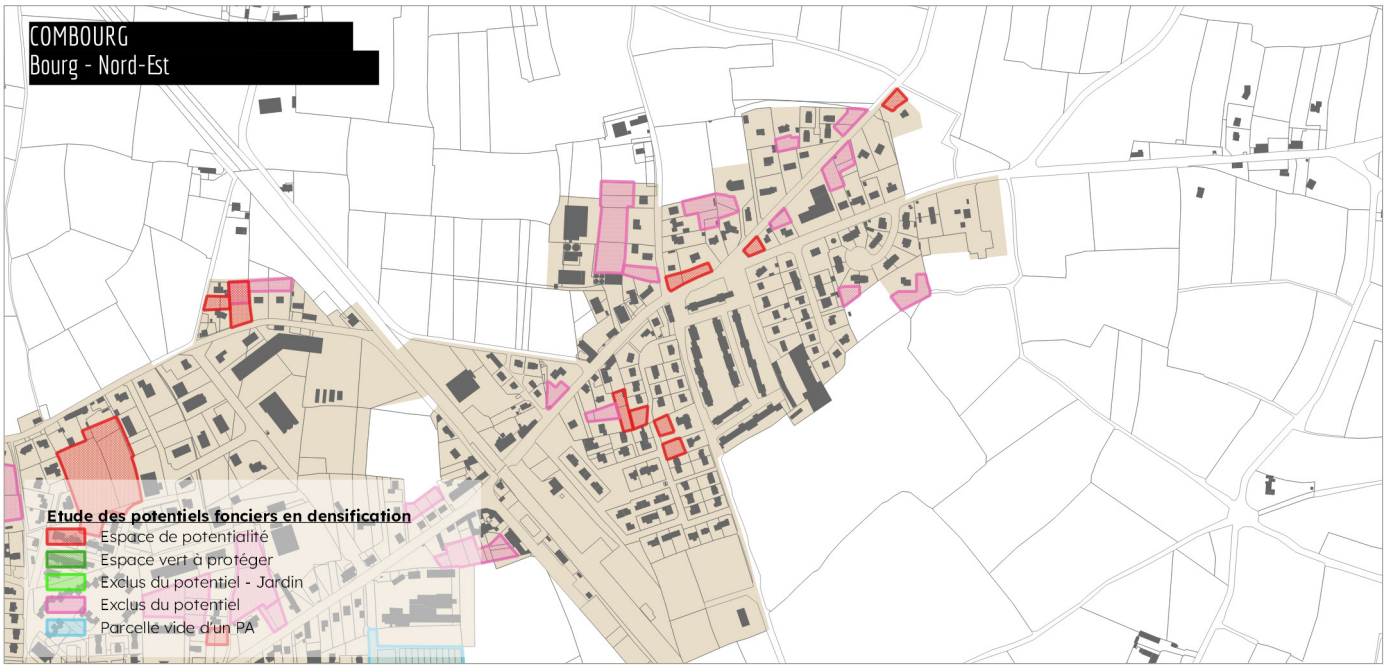


COMBOURG
Bourg - Centre



COMBOURG
Bourg - Centre_2
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA


COMBOURG
Bourg - Est
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA


COMBOURG
Bourg - Nord-Est
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

COMBOURG
Bourg - Sud-Ouest

COMBOURG
Bourg - ZA

COMBOURG
Hameau - Riniac

COMBOURG
Hameau - Tramel
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

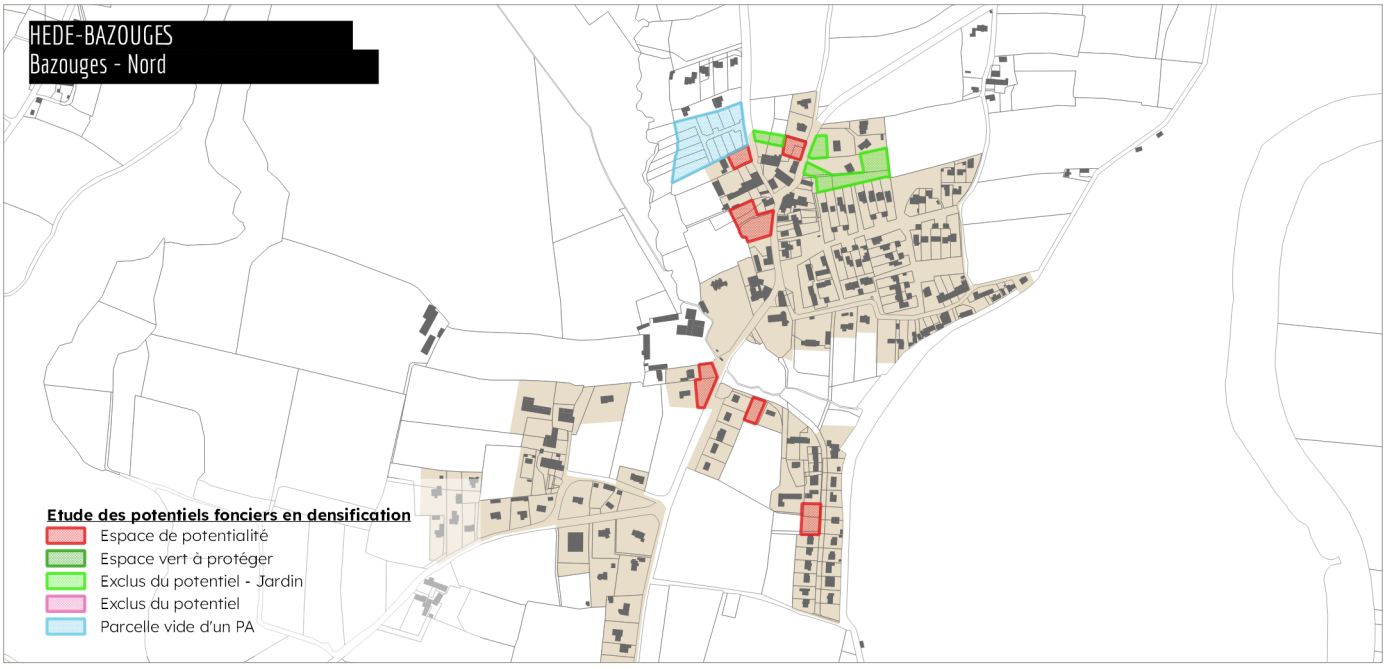
CUGUEN
Bourg - Nord
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

CUGUEN
Bourg - Sud
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

DINGE
Bourg - Nord

DINGE
Bourg - Sud

HEDE-BAZOUGES
Bazouges - Nord

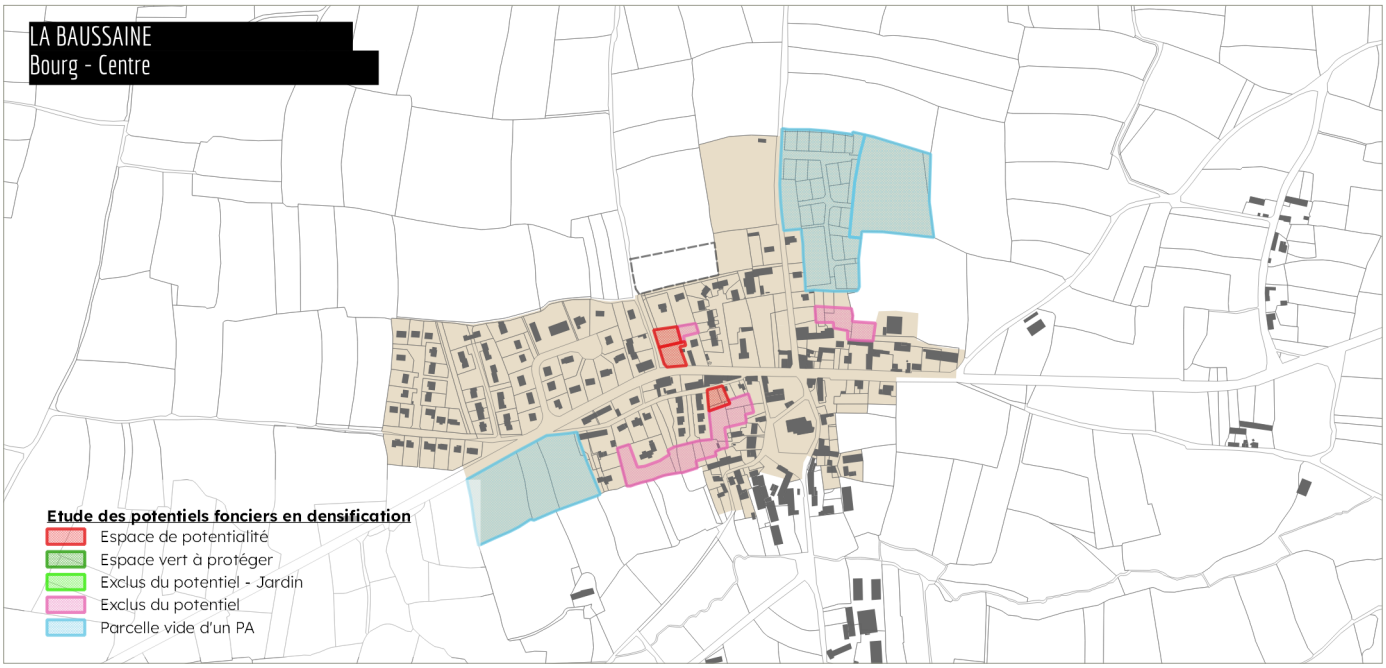


HEDE-BAZOUGES
Bazouges - Sud

HEDE-BAZOUGES
Hédé - Nord

HEDE-BAZOUGES
Hédé - Sud

LA BAUSSAINE
Bourg - Centre



LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS
Bourg - Nord

LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS
Bourg - Sud

LANRIGAN
Bourg - Centre
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

LES IFFS
Bourg - Centre
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

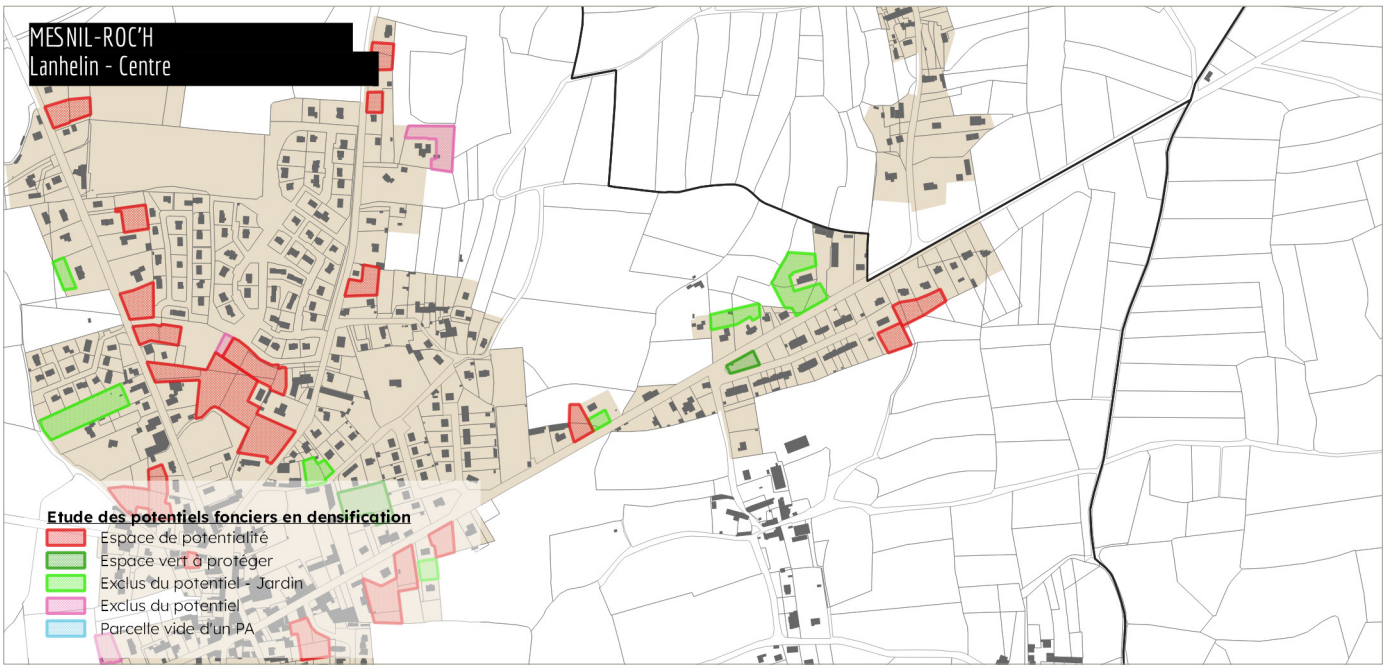
LONGAULNAY
Bourg - .
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

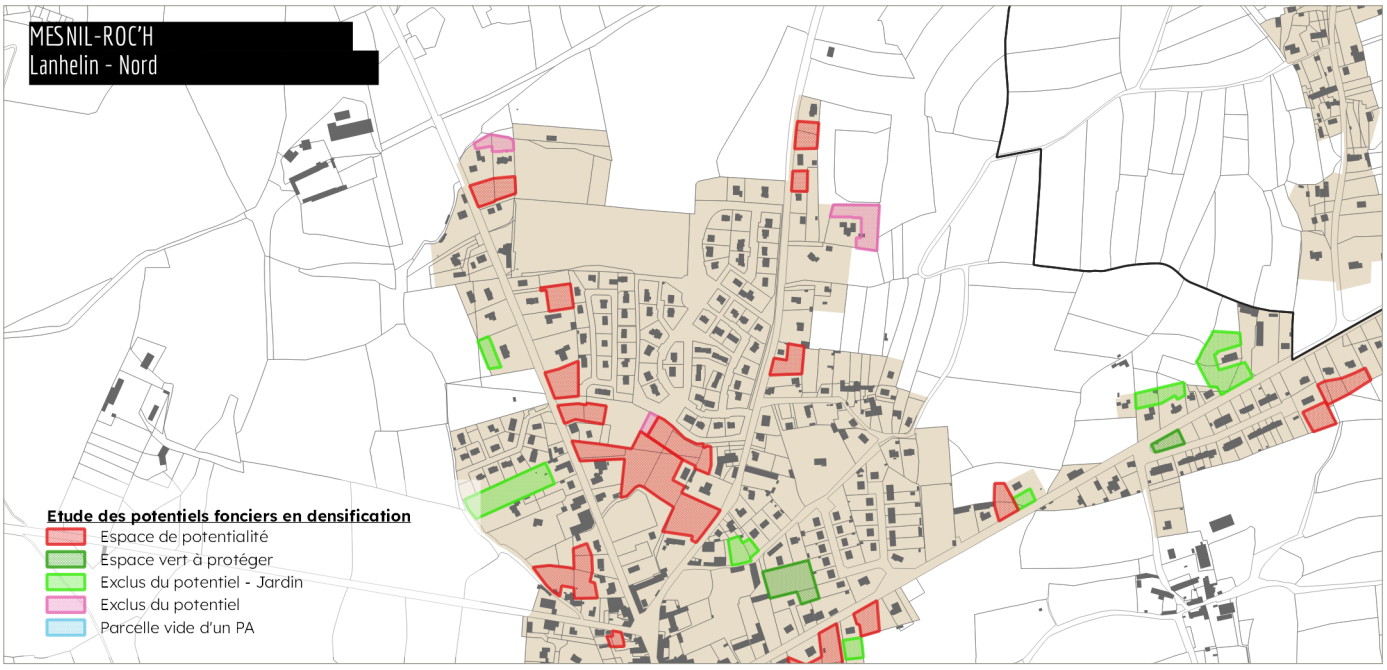
LONGAULNAY
La Barre - .

LOURMAIS
Bourg - Centre

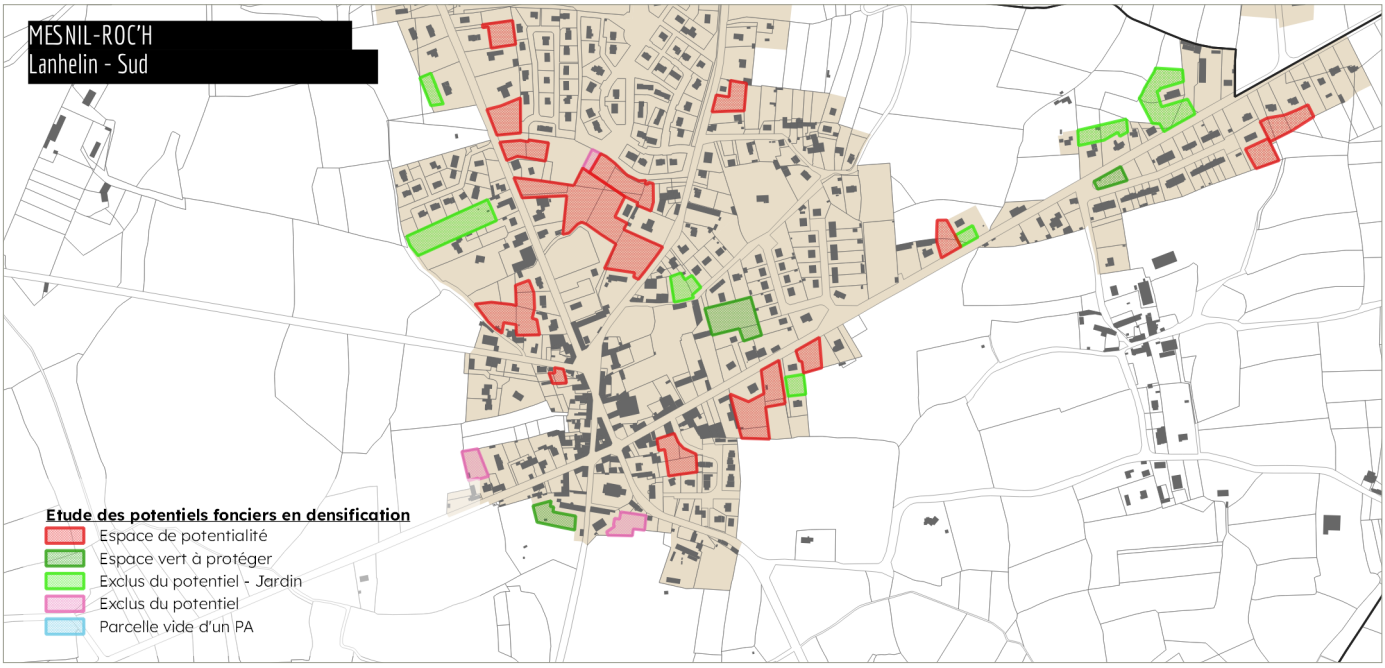
MEILLAC
Bourg - Sud

MESNIL-ROC'H
Hameau - Le Rocher Abraham
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

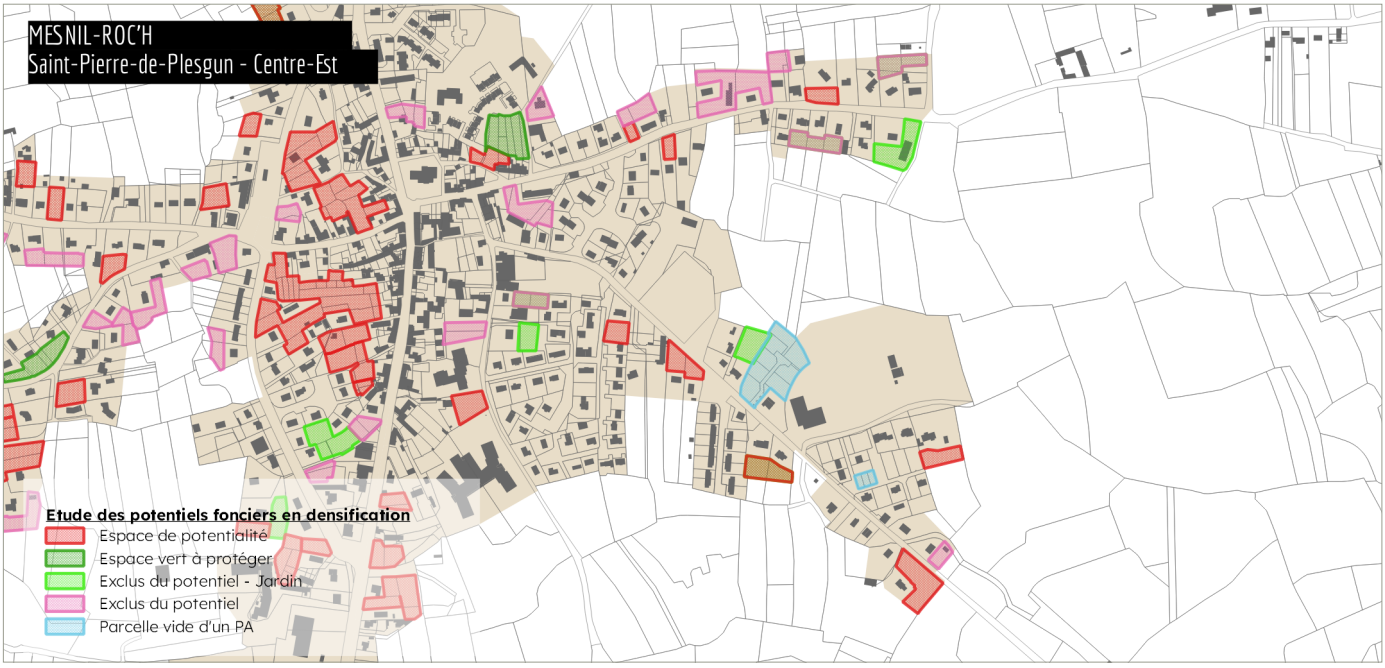

MESNIL-ROC'H
Lanhelin - Centre
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA


MESNIL-ROC'H
Lanhelin - Nord
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

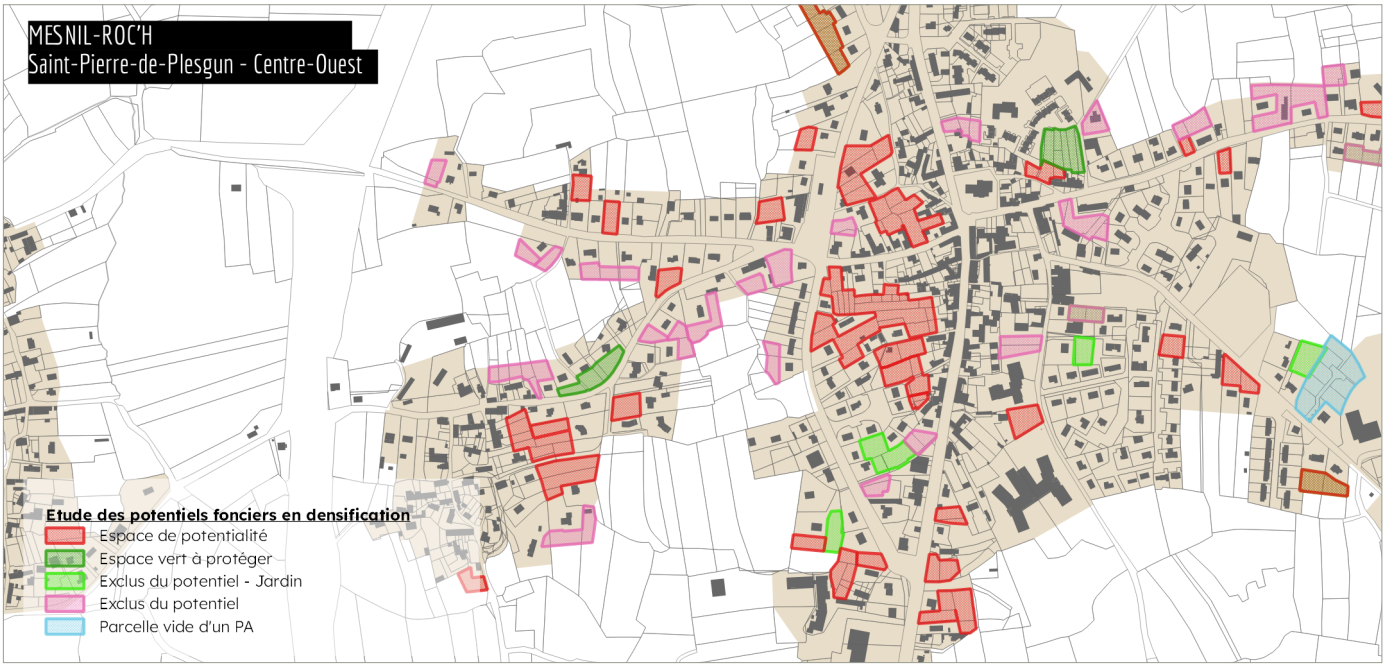
MESNIL-ROC'H
Lanhelin - Sud



MESNIL-ROC'H
Saint-Pierre-de-Plesgun - Centre-Est



MESNIL-ROC'H
Saint-Pierre-de-Plesgun - Centre-Ouest

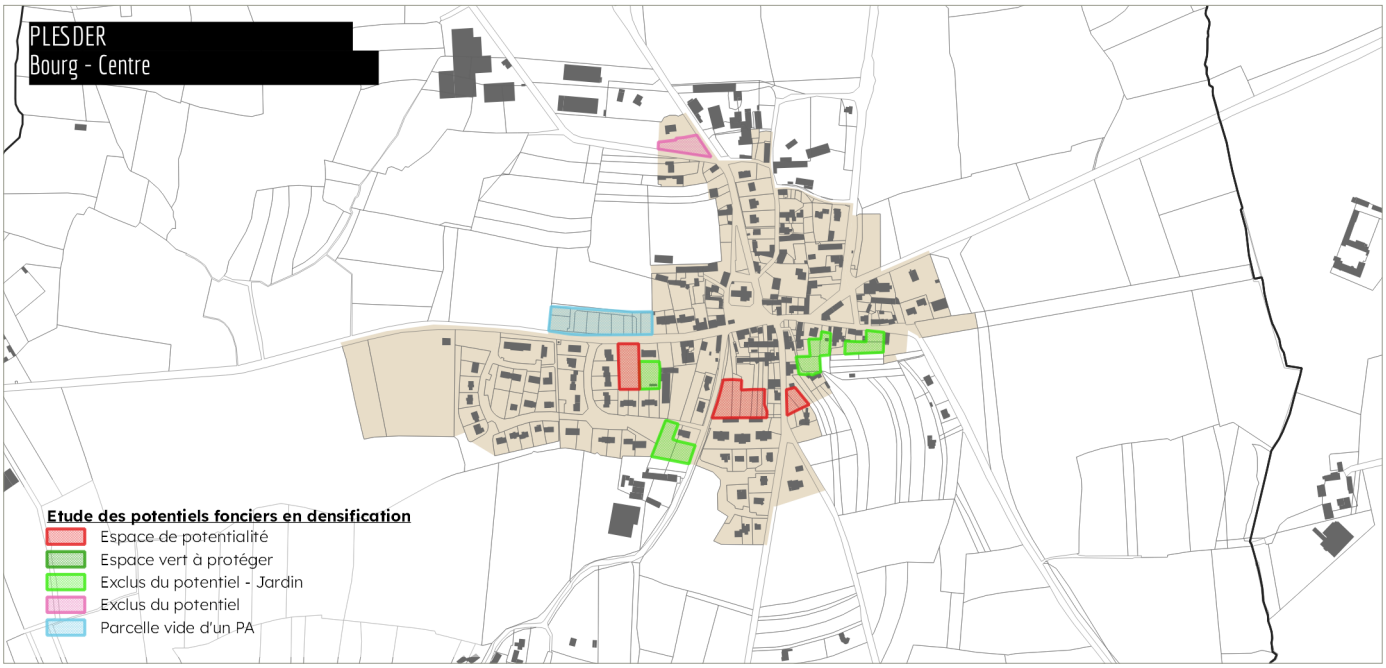


MESNIL-ROC'H
Saint-Pierre-de-Plesgun - Nord
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

MESNIL-ROC'H
Saint-Pierre-de-Plesgun - Sud
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

MESNIL-ROC'H
Tressé - Bourg
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

PLESDER
Bourg - Centre



PLEUGUENEUC
Bourg - Centre-Est

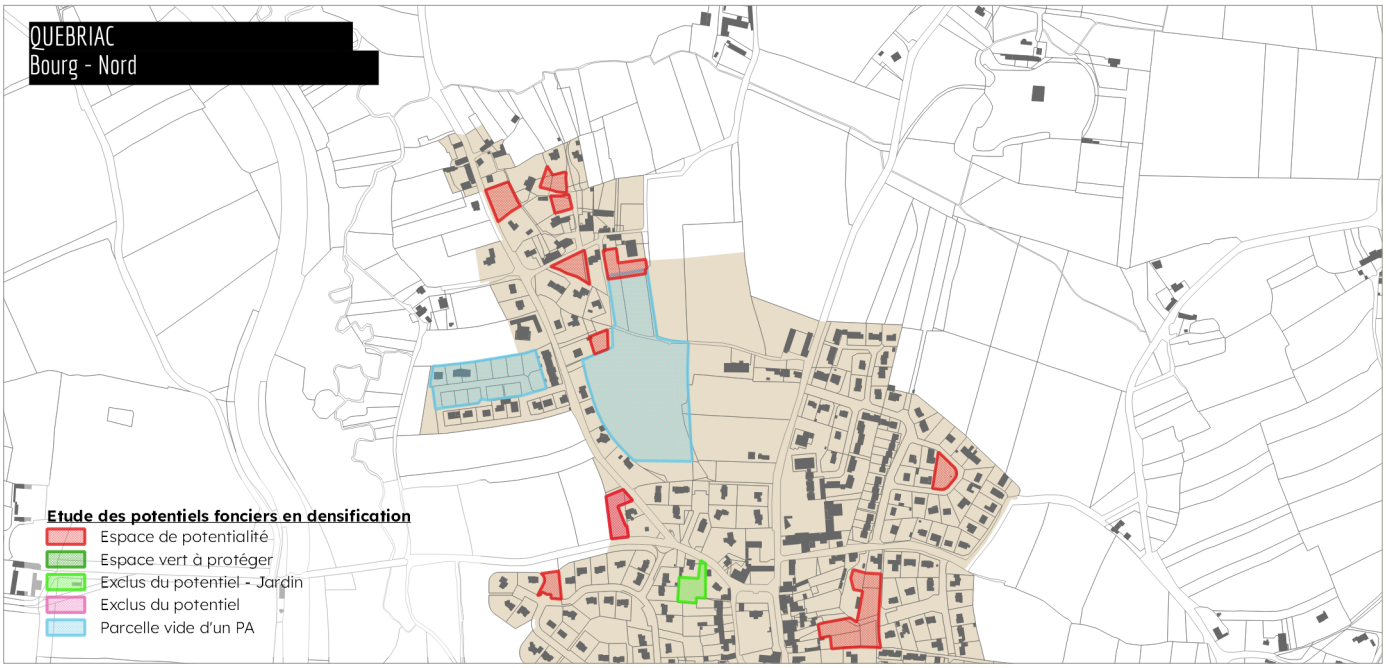
PLEUGUENEUC
Bourg - Centre-Ouest

PLEUGUENEUC
Bourg - Nord
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

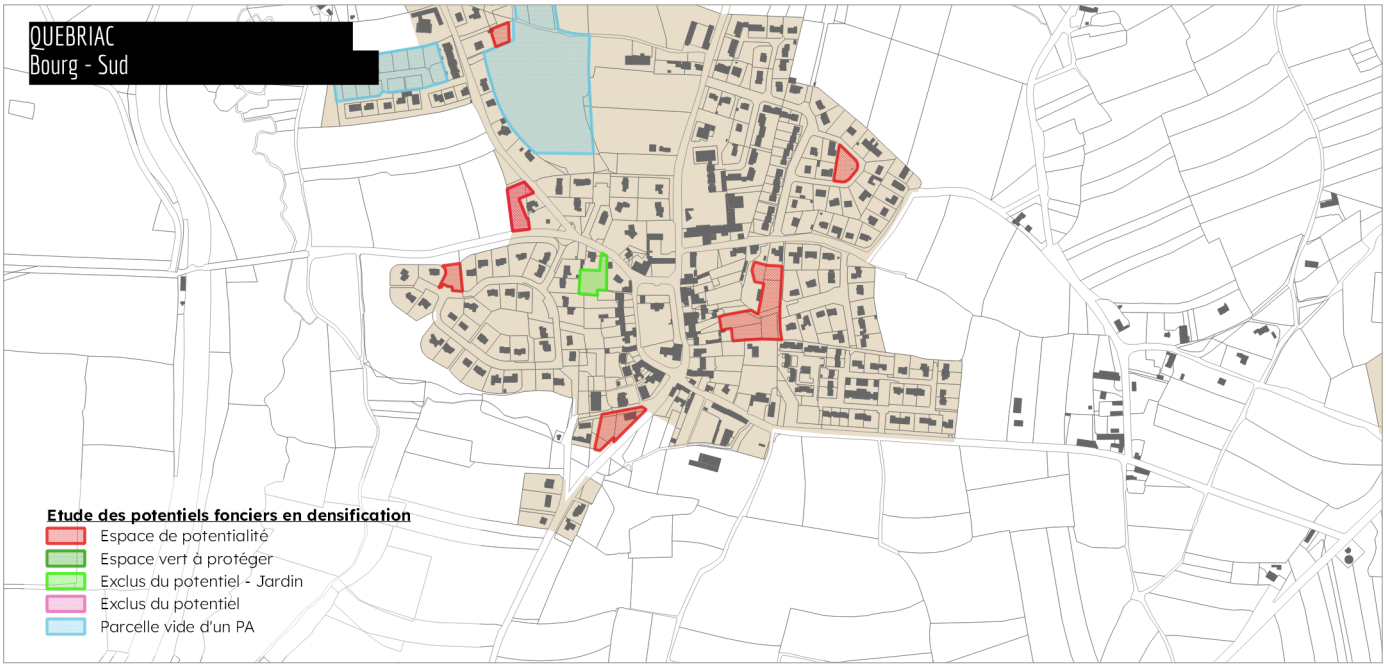
PLEUGUENEUC
Bourg - Sud
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

PLEUGUENEUC
Hameau - Le Bois aux Moines
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

QUEBRIAC
Bourg - Nord



QUEBRIAC
Bourg - Sud



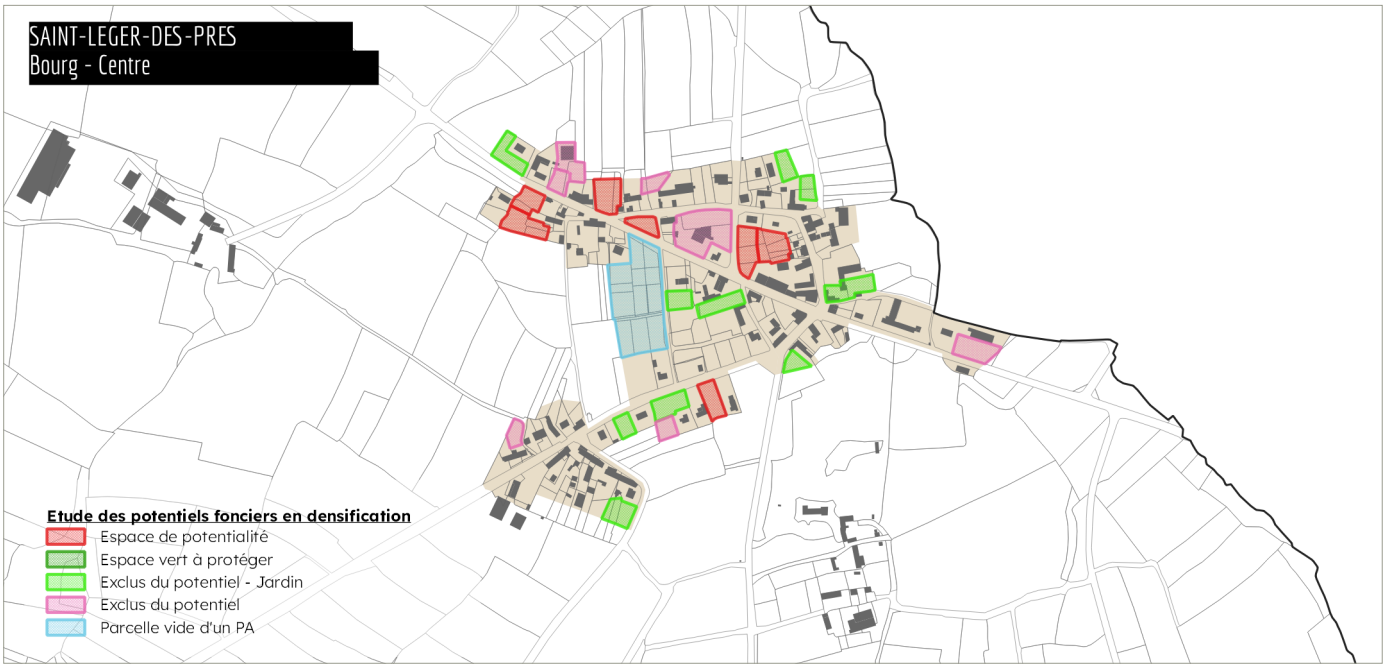
SAINT-BRIEUC-DES-IFFS
Bourg - Centre

SAINT-DOMINEUC
Bourg - Centre
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

SAINT-DOMINEUC
Bourg - Nord
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

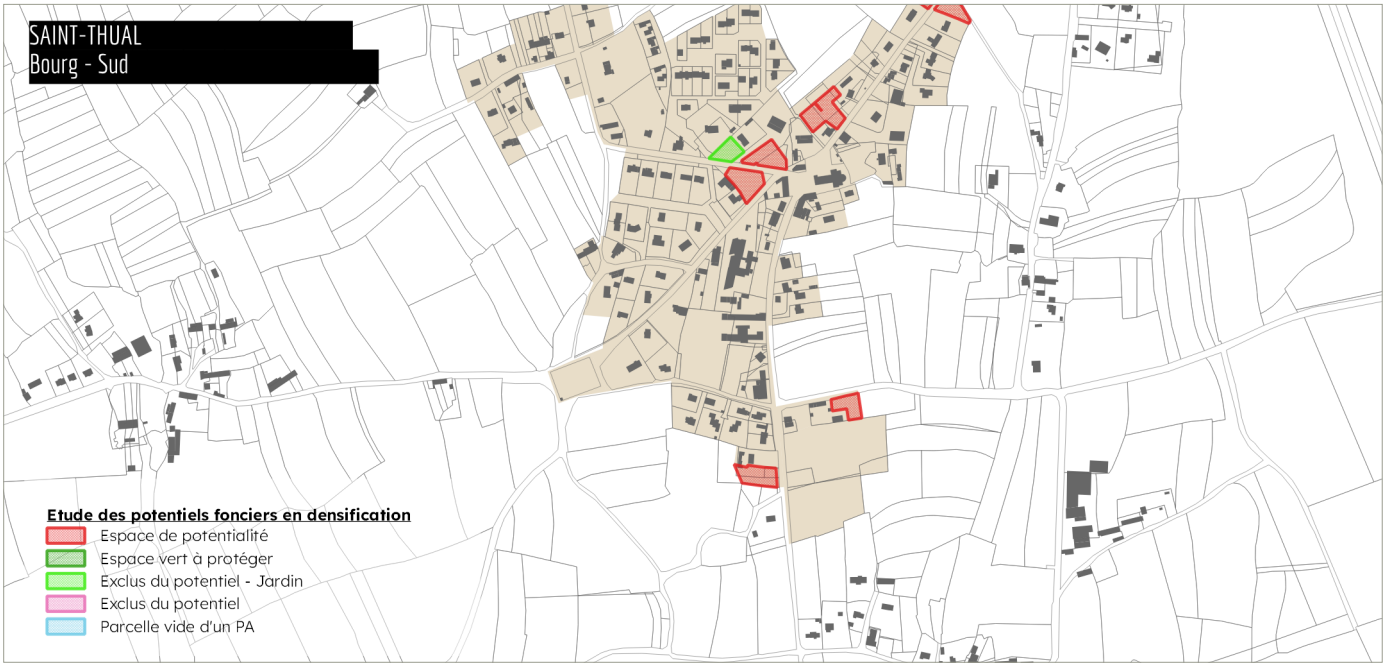
SAINT-DOMINEUC
Bourg - Sud
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

SAINT-LEGER-DES-PRES
Bourg - Centre



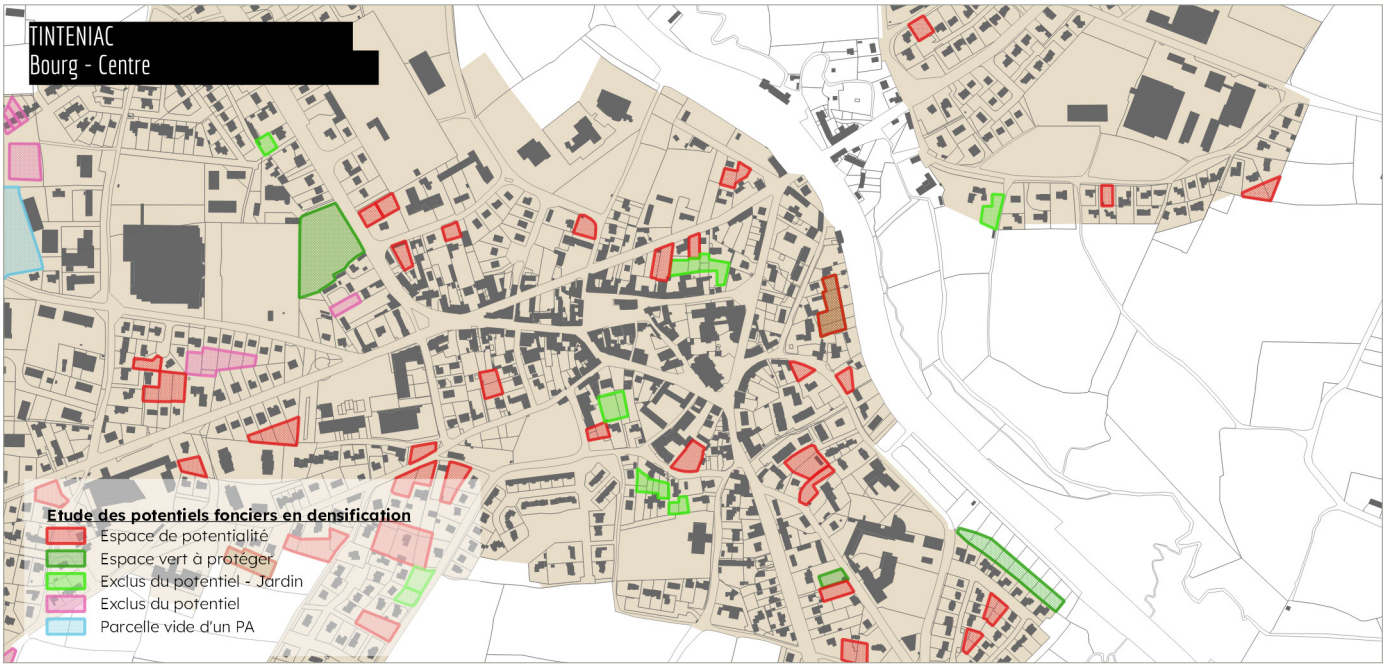
SAINT-THUAL
Bourg - Nord

SAINT-THUAL
Bourg - Sud



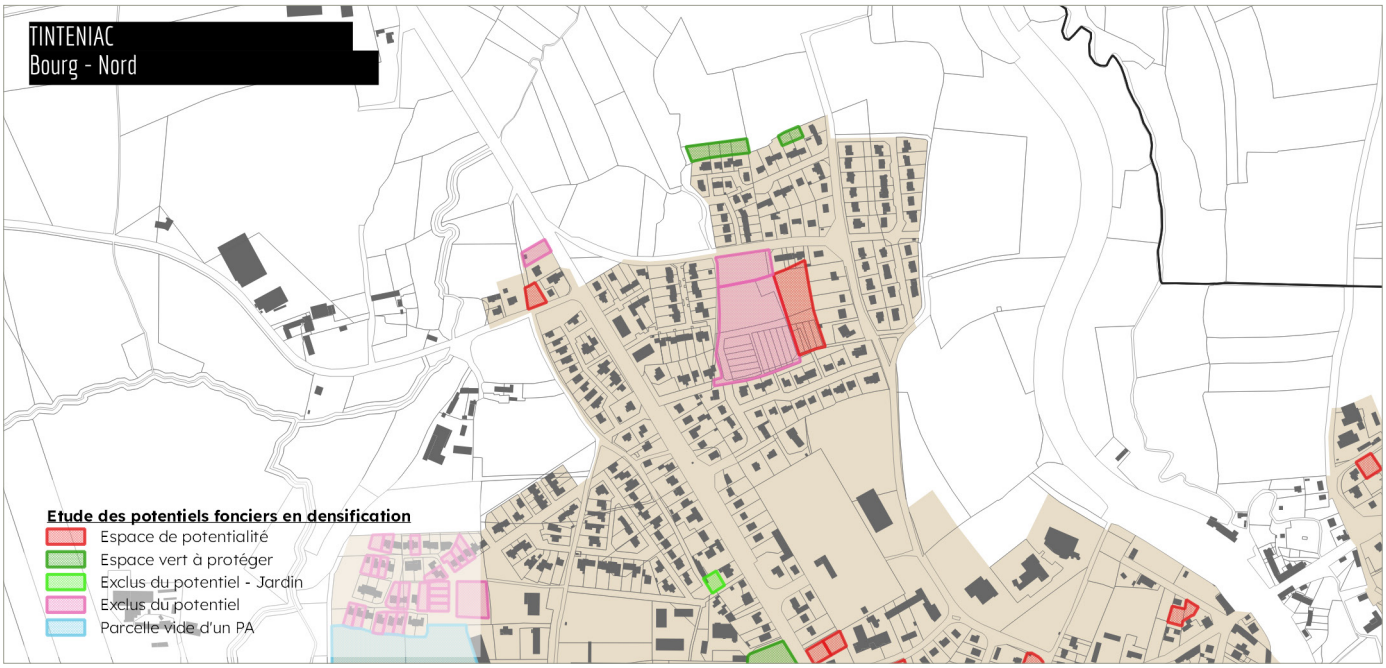
SAINT-THUAL
Hameau - Le Vieux Bourg

TINTENIAC
Bourg - Centre

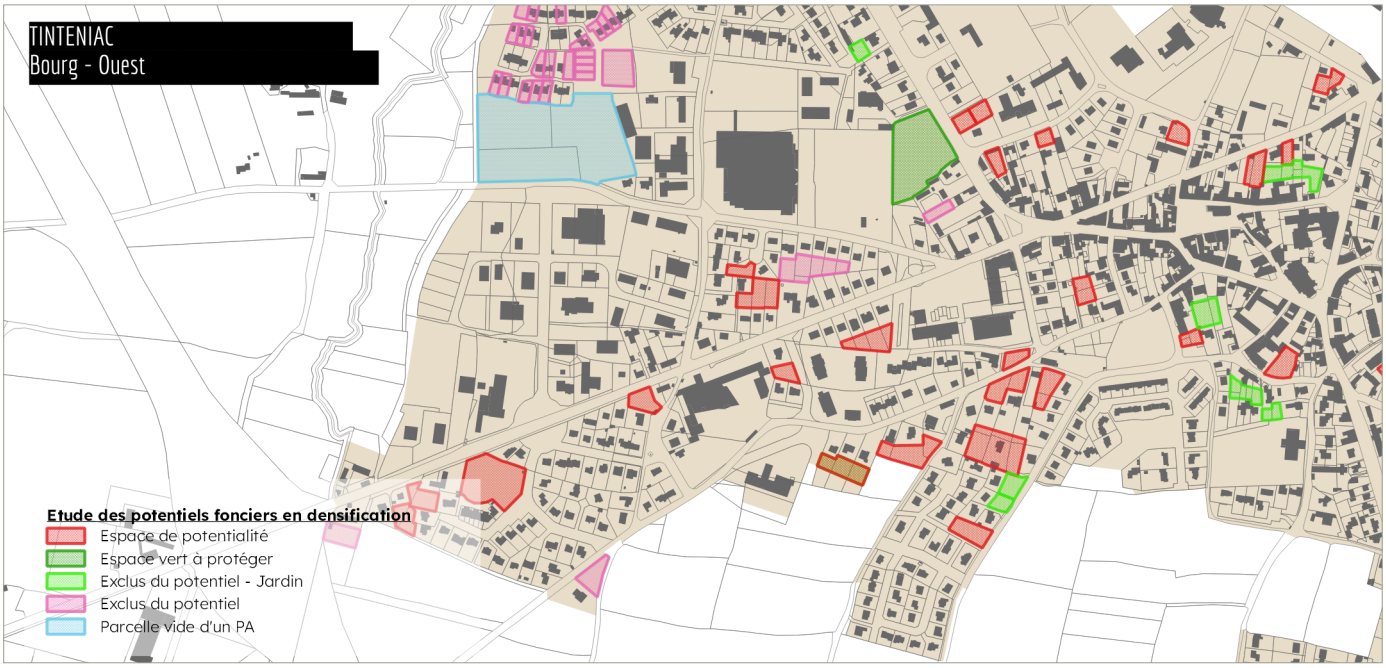


TINTENIAC
Bourg - Est

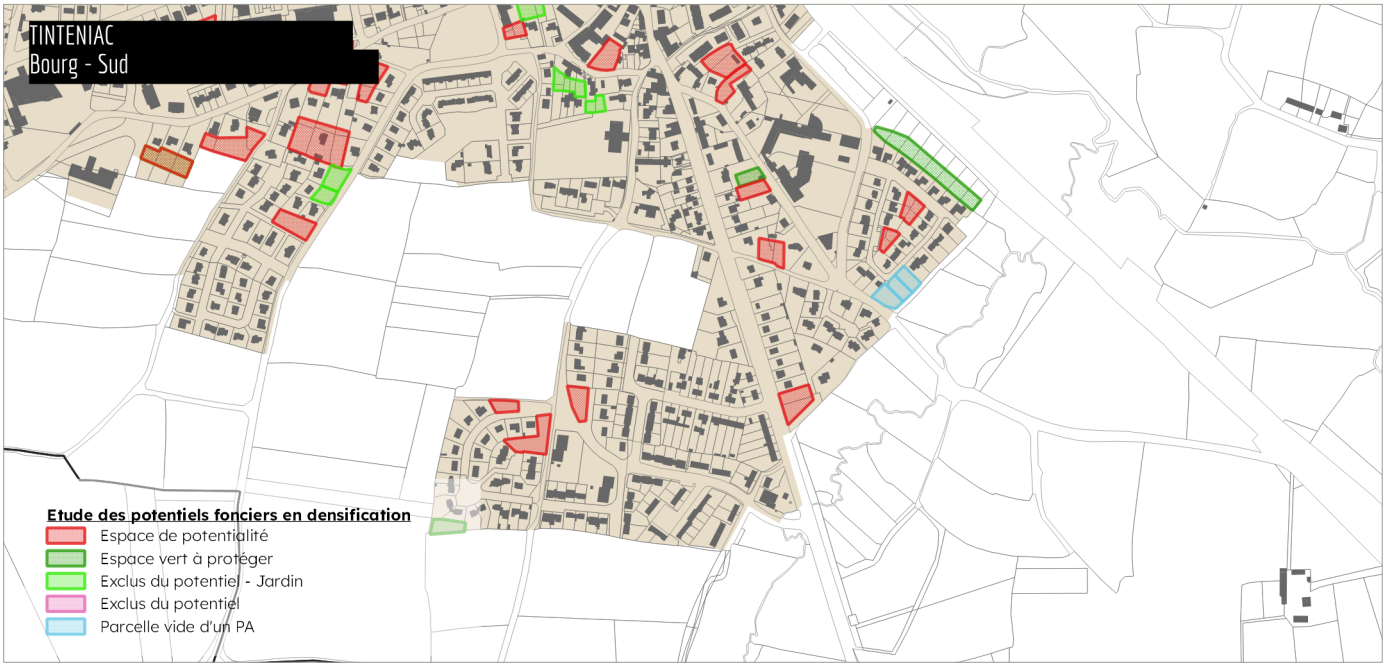
TINTENIAC
Bourg - Nord



TINTENIAC
Bourg - Ouest



TINTENIAC
Bourg - Sud



TINTENIAC
Hameau - La Besnelais
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

TREMEHEUC
Bourg - Centre
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

TREVERIEN
Bourg - Nord
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

TREVERIEN
Bourg - Sud
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

TRIMER
Bourg - Centre
Etude des potentiels fonciers en densification
Espace de potentialité
Espace vert à protéger
Exclus du potentiel - Jardin
Exclus du potentiel
Parcelle vide d'un PA

6. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE CADRE DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS FIXÉS DE MODÉRATION

Pour rappel, entre 2013 et 2023, période de référence des dix dernières années, 174,2 ha ont été consommés par l'urbanisation (hors agriculture) à l'échelle des 25 communes, soit une moyenne de plus de 17 ha/an. **La consommation globale du projet, tel qu'indiqué dans le PADD, consiste à ne pas dépasser un rythme moyen de consommation d'espace égal à 11,3 hectares par an, soit un petit peu plus de 113 ha en dix ans (-35%) et donc 124 ha d'ici 2035**.

Dans le cadre de la période fixée par la Loi Climat et Résilience (2011-2021), ce rythme passé est identique (17,42 ha/an). La période suivante, 2021-2031, et tel qu'édicté par la loi, doit donc s'assurer que « *le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date* ». Le territoire doit donc participer activement à cette réduction par deux entre 2021 et 2031 comparativement à 2011-2021.

A noter toutefois que la Loi Climat & Résilience prévoit : « Si les schémas et le plan mentionnés aux 1° à 4° du présent IV n'ont pas été modifiés ou révisés en application des mêmes 1° à 4° et dans les délais prévus aux dits 1° à 4°, le schéma de cohérence territoriale ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale engagent l'intégration d'un objectif, pour les dix années suivant la promulgation de la présente loi, de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes». Or, au regard de la délibération du Conseil Régional de Bretagne du 29 et 30 juin 2023 «Modification n°1 du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)», 8962 hectares ont été répartis à l'échelle des SCoT couverts par le SRADDET. La répartition de l'enveloppe territorialisée à l'échelle des SCoT a conduit à une réduction de 40 % pour le SCoT du Pays de St Malo au regard de la surface consommée sur la période 2011-2021. Le SCoT du Pays de Saint-Malo est en cours de révision afin d'intégrer les objectifs du SRADDET et de les répartir sur les 4 EPCI.

Après la révision du SCoT, le PLUi fera l'objet d'une procédure d'évolution pour à son tour intégrer pleinement les objectifs de la loi ZAN.

L'analyse sur le pas de temps du SCoT indique près de 138 ha déjà consommés, soit un reste à ne pas dépasser de 140 ha d'ici 2030 indexé aux objectifs cités dans le DOO.

6. 1. LES BESOINS EN FONCIER

En rappel de la partie 3 de ce présent chapitre, et concernant les besoins en foncier économique, on considère que, au total, et déduction faite des surfaces effectivement aménagées entre 2017 et 2023 (13 ha) et déduction faite du potentiel existant en densification des zones d'activités existantes (16 ha), le besoin restant maximal dans le cadre du PLUi en création de zones d'activités est de l'ordre de 50,7 ha sur le territoire de la Bretagne Romantique.

COMMUNES	PRODUCTION DE LOGEMENTS		BESOIN EN FONCIER HABITAT		ZONES AU HABITAT CIBLÉES DANS LE PROJET (1AU)
	LOGEMENTS À PRODUIRE 2023-2035	LOGEMENTS CRÉÉS EN RU + DANS LES PA EN EXTENSION	LOGEMENTS ESTIMÉS NÉCESSAIRES EN EXTENSION	ESTIMATION DU BESOIN EN FONCIER ASSOCIÉ, SELON LES DENSITÉS APPLICABLES (HA)	
1/ COMMUNES « PÔLES »					
Combourg	494	357	137	4,6	5,1
Mesnil-Roc'h	439	230	209	8,4	7,9
Tinténiac	406	143	263	9,7	6,5
TOTAL	**1 339**	**733**	**606**	**22,7**	**19,5**
2/ COMMUNES « BOURG DE PROXIMITÉ »					
Bonnemain	138	64	74	4,1	3,1
Dingé	118	93	25	1,2	1,5
Hédé-Bazouges	195	105	90	4,1	6,4
Meillac	119	41	78	3,9	3,7
Pleugueneuc	169	126	43	2,1	1,7
Québriac	134	84	50	2,5	1,1
Saint-Domineuc	216	113	103	4,7	4,7
TOTAL	**1 088**	**627**	**461**	**22,6**	**22,3**
3/ COMMUNES « BOURG D'HYPER-PROXIMITÉ »					
La Baussaine	45	83	-38	-2,1	0,0
Cardroc	43	32	11	0,6	1,3
La Chapelle-aux-F.	64	43	20	1,1	0,6
Cuguen	54	31	23	1,3	0,9
Longaulnay	36	8	28	1,5	1,4
Plesder	62	20	41	2,3	1,5
Saint-Thual	40	25	15	0,8	0,8
Trévérien	41	23	18	1,0	1,0
TOTAL	**384**	**265**	**118**	**6,5**	**7,5**
4/ COMMUNES « RURALES »					
Les Iffs	14	1	13	0,9	0,8
Lanrigan	18	4	14	0,8	0,5
Lourmais	21	36	-15	-1,0	0,0
Saint-Brieuc-des-Iffs	19	4	15	1,0	0,8
Saint-Léger-des-Prés	11	23	-12	-0,6	0,0
Trémeheuc	20	9	10	0,6	0,5
Trimer	14	9	5	0,3	0,2
TOTAL	**117**	**86**	**30**	**2,0**	**2,7**
TOTAL GÉNÉRAL	**2 927**	**1 708**	**1 219**	**53,8**	**52,0**

Pour ce qui est de l'habitat, le projet considère un besoin de création de 2 750 logements entre 2023 et 2035, auxquels s'ajoutent les 177 logements issus de l'effet de rattrapage. De ces 2 927 logements à produire, une estimation de 1 708 logements sera produite en renouvellement urbain, dans les PA déjà accordés en extension, et par le biais des changements de destination. Les 1 219 logements à produire en extension, répartis par commune et au regard de la densité de logements attendue par commune au regard des densités SCoT, amènent à un besoin estimé d'environ 53,8 ha en extension.

Le besoin identifié pour l'habitat était d'un petit peu moins de 54 ha en extension tandis que le projet ne prévoit que 52 ha. Cela s'explique par la volonté de quelques communes de ne pas surconsommer d'espaces naturels, agricoles ou forestier en augmentant les densités applicables au sein de certains secteurs de projet (comme par exemple à Saint-Domineuc ou Tinténiac).

A noter que le PADD, dans son orientation n°2, insiste sur la nécessité que chaque commune participe à l'accueil de population par la création de logements et en recherchant une logique typologique de renforcement des polarités.

A ce titre, il est bon de souligner qu'un véritable renforcement est opéré dans le cadre du projet avec une répartition de la production de logements estimée à 44% pour les communes pôles (comparativement à une représentation de 40,3% du parc de la CC en 2017), 38% pour les bourgs de proximité (37,8% en 2017), 14% pour les bourgs d'hyper-proximité (16,5% en 2017) et 4% pour les communes rurales (5,3% en 2017).

6. 2. LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE PROJET DE PLUI ET AU REGARD DE LA RÉTROSPECTIVE DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

La consommation d'espace du projet de PLUi impulsée par les projets de développement :

Au regard des différentes études de densification, les besoins de production en extension ont été réduits au strict minimum, que ce soit pour le développement économique ou pour l'accueil/maintien de la population. Toutefois, une part notable de consommation d'espace demeure et vient répondre aux attentes de développement explicitées dans la feuille de route du territoire qu'est le PADD.

Le projet de PLUi a en effet identifié sept types de projets de développement en extension :

> Les secteurs de projet à vocation principale d'habitat (1AUE et AUEz) et les secteurs secondaires à vocation principale d'habitat (2AUE). Ils représentent une consommation d'espace de 52,0 hectares dont 4,9 ha en zone 2AUE (inférieure au besoin estimée du fait d'une densification plus importante dans quelques communes) ;

> Les secteurs de projet prioritaires à vocation principale économique (1AUA et 1AUAc) et les secteurs secondaires d'urbanisation à vocation principale économique (2AUA). Ils représentent une consommation d'espace de 33,6 hectares dont près de la moitié (15,4 ha) en zone 2AUA (là encore moins importante que le besoin estimé dans un soucis de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières et afin de s'ancrer dans les balises fournies dans le cadre du ZAN);

> Les secteurs de projet prioritaires à vocation principale d'équipement (1AUL) et secondaires à vocation principale d'équipement (2AUL). Ils représentent une consommation d'espace de 4,4 hectares.

La consommation d'espace du projet de PLUi impulsée par les espaces issus des Permis d'aménager délivrés lors de l'élaboration du PLUi ou coups partis

Comme cela a été démontré dans les parties précédentes, une part non négligeable d'espaces en densification, en dents creuses ou bien en projet (les coups partis), mais tous éligibles à la zone urbaine participent néanmoins à la consommation d'espace future du projet. Ces secteurs ne sont pas encore consommés au moment de l'arrêt du PLUi mais sont considérés comme à consommer d'ici à 2035. Il s'agit donc de les compatibiliser dans la consommation d'espace du projet.

Au total, ces secteurs participent pleinement à la production de logements du PLUi et participent donc aux près de 36% des logements produits en densification sur le territoire. Ces espaces représentent 19,6 hectares de consommation d'espace.

La consommation d'espace du projet de PLUi impulsée par les STECAL :

Les consommations foncières issues des STECAL sont prises en compte dans les surfaces potentielles d'extension urbaine inscrits à l'Objectif 7 du DOO du SCoT à vocation résidentielles et mixtes ou d'activés, le cas échéant.

Cette consommation d'espace liée à une partie des 30 STECAL identifiés sur le territoire représente 5,9 hectares, comme cela est explicité dans la partie dédiée.

La consommation d'espace du projet de PLUi impulsée par les emplacements réservés :

Les emplacements réservés consistent en la réservation d'un terrain à une destination future d'utilité publique et en la limitation de la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination. Toutefois, dans le cadre du PLUi, les ER n'ancrent pas de droits à construire mais établissent bien la volonté d'acquisition foncière à des fins prédéfinies.

Toutefois, une part de la mise en oeuvre de ces emplacements réservés peut être considérée comme ayant des impacts irréversibles sur les sols. Bien qu'une part infime des emplacements réservés peut être généralement mobilisée sur une période aussi courte que l'horizon 2035, une part tout aussi ciblée peut être considérée comme ayant un rôle à jouer dans la consommation d'espace à venir.

Au total, 169 emplacements réservés ont été identifiés sur le territoire de la Communauté de communes Bretagne Romantique. Cela représente une superficie globale de 17,8 hectares. En aucun cas les 17,8 hectares ne pourront être acquis puis mise en oeuvre et, de la même manière, en aucun cas ces 17,8 hectares ne peuvent être considérés comme participant à cette consommation future.

Ont été exclus du calcul de consommation foncière les surfaces en zone urbaine, celles associées aux projets d'intérêt collectif participant au développement de la mobilité (voies douces, réaménagement de voirie, accès,...) ou à la mise en valeur des sites (aménagements paysagers, parcs,...), mais également celles liées aux équipements publics indispensables (agrandissement STEP, etc.).

Au total, 1,4 hectares sont identifiés comme étant des emplacements réservés qui pourraient, une fois mobilisés, être amenés à avoir un impact sur la consommation d'espace (parkings, équipements publics, projet de construction,...). Au regard de la capacité d'acquisition de ces secteurs par les communes pour pouvoir mettre en oeuvre ces projets associés, un taux de faisabilité de 0,5 a été appliqué sur les surfaces retenues.

Ainsi, on considèrera que 0,7 hectare d'emplacements réservés mis en oeuvre participeront, dans le cadre du PLUi, à la consommation d'espace globale du projet.

BILAN - La modération de la consommation d'espace au regard des objectifs :

Le potentiel foncier ciblé dans le cadre du PLUi de la Bretagne Romantique concerne une consommation d'espace de 116,2 hectares incluant tous les postes de consommation (secteurs de développement AU et coups partis, superficies liées aux STECAL et emplacements réservés concernés).

A cela sont déduit 20,7 hectares de zones 2AU répartis de la manière suivante :

- 4,9 ha à vocation d'habitat,
- 15,4 ha à vocation d'économie,
- 0,4 ha à vocation d'équipement.

COMMUNES	DENSIFICATION	EXTENSIONS PRIORITAIRES						SUPERFICIES CONSOMMÉES		TOTAL DES SUPERFICIES (HA)
	SUPERFICIE CONSOMMÉE COUPS PARTIS ET PA (HA)	SUPERFICIE CONSOMMÉE 1AUE (HA)	SUPERFICIE CONSOMMÉE 2AUE (HA)	SUPERFICIE CONSOMMÉE 1AUA (HA)	SUPERFICIE CONSOMMÉE 2AUA (HA)	SUPERFICIE CONSOMMÉE 1AUL (HA)	SUPERFICIE CONSOMMÉE 2AUL (HA)	STECAL (HA)	ER (HA)	
1/ COMMUNES « PÔLES »										
Combourg	3,60	3,75	1,31	4,15	5,15	0,74	0,00	0,50	0,02	19,20
Mesnil-Roc'h	0,52	6,98	0,95	4,25	0,00	0,25	0,00	2,37	0,25	15,46
Tinténiac	0,79	5,28	1,24	5,54	7,40	1,21	0,00	0,93	0,00	22,39
TOTAL	4,91	16,01	3,50	13,94	12,54	2,21	0,00	3,80	0,27	57,06
2/ COMMUNES « BOURG DE PROXIMITÉ »										
Bonnemain	0,40	1,77	1,36	1,99	0,00	0,51	0,00	1,51	0,00	7,53
Dingé	1,70	1,52	0,00	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	0,00	3,40
Hédé-Bazouges	0,00	6,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	6,46
Meillac	0,00	3,75	0,00	0,00	0,00	0,74	0,00	0,00	0,00	4,48
Pleugueneuc	0,00	1,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,74
Québriac	2,72	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,24	0,00	4,06
Saint-Domineuc	1,58	4,71	0,00	2,25	2,88	0,00	0,00	0,00	0,08	11,50
TOTAL	6,40	20,99	1,36	4,24	2,88	1,42	0,00	1,82	0,08	39,18
3/ COMMUNES « BOURG D'HYPER-PROXIMITÉ »										
La Baussaine	4,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	0,00	0,31	4,81
Cardroc	0,00	1,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,32
La Chapelle-aux-F.	0,00	0,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,60
Cuguen	0,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,20	0,00	0,00	0,04	1,14
Longaulnay	0,00	1,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,38
Plesder	0,43	1,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,92
Saint-Thual	0,57	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	1,40
Trévérien	0,57	1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	1,67
TOTAL	5,63	7,50	0,00	0,00	0,00	0,20	0,45	0,07	0,39	14,23
4/ COMMUNES « RURALES »										
Les Iffs	0,00	0,76	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	0,88
Lanrigan	0,20	0,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,69
Lourmais	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20	0,00	1,77
Saint-Brieuc-des-Iffs	0,00	0,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,79
Saint-Léger-des-Prés	0,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,93
Trémeheuc	0,00	0,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,50
Trimer	0,00	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18
TOTAL	2,66	2,67	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,20	0,09	5,74
TOTAL GÉNÉRAL	19,6	47,2	4,9	18,2	15,4	4,0	0,4	5,9	0,7	116,2

Afin d'éviter et de réduire les incidences projetées sur l'environnement :

> les besoins de production en extension ont été réduits au strict minimum grâce aux résultats qui émanent des différentes études de densification menées. Au total, ces secteurs participent pleinement à la production de logements du PLUi avec 36% des logements produits sur le territoire.

> la diminution de la consommation d'espace est de 35%, ce qui participe activement à l'objectif de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers.

Comparativement à la période de référence 2013-2023, et sur la durée du pas de temps du PLUi, on projette ainsi une diminution de la consommation d'espace de près de 35%, ce qui participe activement à l'objectif de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers et ce qui s'ancre entièrement dans les attentes de compatibilité fixées dans le PADD. Avec 20,7 hectares de zones 2AU, la consommation d'espace prospective effective et sans modification amènerait même à déterminer une réduction sur la durée du pas de temps du PLUi de l'ordre de -45%.

De plus, 36% de l'objectif de création de logements d'ici à 2035 pourrait être construit au sein de l'enveloppe urbaine et près de 82% de la production serait concentrée dans les communes pôles et bourgs de proximité répondant d'autant plus aux attentes de consolidation des espaces les plus cohérents du territoire afin d'optimiser l'accès aux services et commerces et fluidifier les capacités de déplacements locaux.

Le tableau précédent fait un état des lieux de la répartition de la consommation d'espace projetée dans le PLUi par commune en fonction du type de vocation de chaque secteur.

6. 3. LA RÉPARTITION DANS LE TEMPS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Avant même de considérer l'échéancier mis en place au travers des OAP, il est essentiel de souligner que les potentiels en densification sont une priorité dans le développement du territoire et devront être priorisés concernant l'ouverture à l'urbanisation.

A ce titre, plusieurs niveaux de temporalité sont estimés et identifiés dans les OAP Sectorielles, indiquant les échéances auxquelles les secteurs de projets consommateurs d'espace pourront être ouverts à l'urbanisation.

En ce sens, et tel que représenté en détail dans le tableur présent à la page suivante, le territoire tend à consommer 65,7 hectares d'ici 2031, 23,2 ha entre 2031 et 2035, tandis que 20,7 hectares sont ciblés en zones 2AU.

Plusieurs temps peuvent être définis :

> Temps 1 - Dès l'approbation du PLUi et jusqu'à la fin de l'année 2030

Cette temporalité recoupe les projets en densification comptant comme étant de la consommation d'espaces (19,6 ha) et ceux étant ciblés pour une urbanisation prioritaire dans les 6 premières années (46,1 ha). Cela représente 65,7 hectares à mobiliser immédiatement soit environ 56% de la consommation foncière totale. Cette temporalité boucle la période du SCoT, mais aussi le pas de temps de la Loi Climat & Résilience (2021-2031).

> Temps 2 - Entre 2031 et 2035

Sur ce pas de temps s'achevant hors de la période couverte par le SCoT du Pays de Saint-Malo et hors de la période du ZAN (2021-2031), 23,2 hectares sont attendus. La consommation est donc dégressive par rapport à la période précédente.

> Temps 3 - Non ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLUi (2AU)

Sur ce dernier pas de temps, 20,7 hectares sont ciblés et ne sont donc pas ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLUi approuvé. Ces secteurs ont une temporalité d'ouverture à l'urbanisation au-delà de 2031.

A cela s'ajoutent les 5,9 hectares voués aux développements des STECAL et 0,7 hectare dédié à la consommation d'espace retenue des emplacements réservés et qui ne peuvent, ni l'un ni l'autre, être anticipés dans le temps. Cette consommation d'espace s'égrène au fil des années et en fonction de la capacité de chaque projet à voir le jour.

COMMUNES	TEMPS 1			TEMPS 3	TEMPS 4
	PÉRIODE 2023-2027		TOTAL 2023-2030 (HA)	TOTAL 2031-2035 (HA)	ZONES 2AU
	COUPS PARTIS (HA)	ZONES 1AU (HA)			
1/ COMMUNES « PÔLES »					
Combourg	3,6	2,8	10,5	1,7	6,5
Mesnil-Roc'h	0,5	4,3	4,8	7,2	1,0
Tinténiac	0,8	10,4	11,2	1,7	8,6
TOTAL			26,5	10,6	16,1
2/ COMMUNES « BOURG DE PROXIMITÉ »					
Bonnemain	0,4	0,9	1,3	3,4	1,4
Dingé	1,7	1,0	2,7	0,7	0,0
Hédé-Bazouges	0,0	3,1	3,1	3,3	0,0
Meillac	0,0	4,5	4,5	0,0	0,0
Pleugueneuc	0,0	0,9	1,8	0,0	0,0
Québriac	2,7	0,0	2,7	1,1	0,0
Saint-Domineuc	1,6	6,0	7,6	1,0	2,9
TOTAL			23,6	9,5	4,3
3/ COMMUNES « BOURG D'HYPER-PROXIMITÉ »					
La Baussaine	4,1	0,0	4,1	0,0	0,4
Cardroc	0,0	1,3	1,3	0,0	0,0
La Chapelle-aux-F.	0,0	0,6	0,6	0,0	0,0
Cuguen	0,0	0,2	0,2	0,9	0,0
Longaulnay	0,0	1,4	1,4	0,0	0,0
Plesder	0,4	1,5	1,9	0,0	0,0
Saint-Thual	0,6	0,8	1,4	0,0	0,0
Trévérien	0,6	0,0	0,6	1,0	0,0
TOTAL			11,5	1,9	0,4
4/ COMMUNES « RURALES »					
Les Iffs	0,0	0,4	0,4	0,4	0,0
Lanrigan	0,2	0,5	0,7	0,0	0,0
Lourmais	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0
Saint-Brieuc-des-Iffs	0,0	0,6	0,6	0,1	0,0
Saint-Léger-des-Prés	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0
Trémeheuc	0,0	0,0	0	0,5	0,0
Trimer	0,0	0,0	0	0,2	0,0
TOTAL			4,2	1,2	0,0
TOTAL GÉNÉRAL			**65,7**	**23,2**	**20,7**

6. 4. LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DES PÉRIODES DE RÉFÉRENCE

Le projet intercommunal se doit d'assurer une gestion économe de sa consommation foncière en accord avec trois angles de vue.

Au regard de la période de référence 2013-2023

Pour rappel, la consommation d'espace des dix dernières années (2013-2023) est considérée de 174,2 hectares si l'on exclut la consommation agricole. Au regard de cette rétrospective, et avec un objectif fixé du PADD voulant une réduction de la consommation d'espace de -35%, le projet de territoire doit donc s'ancrer en compatibilité avec les plafonds établis.

Dans le cadre de son projet, le PLUi cible une consommation d'espace équivalente à 116,2 hectares, ce qui, comparativement à la période de référence 2013-2023, et sur la durée du pas de temps du PLUi, équivaut à une diminution de la consommation d'espace de près de 35% (33,3%), ce qui participe activement à l'objectif de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers et ce qui s'ancre entièrement dans les attentes de compatibilité fixées dans le PADD.

A noter également qu'avec 20,7 hectares de zones 2AU, la consommation d'espace prospective effective et sans modification amènerait même à considérer une consommation d'espace réelle de 95,5 ha, soit une réduction sur la durée du pas de temps du PLUi de l'ordre de -45% comparativement à la période passée..

Au regard de la période du SCoT (2017-2030)

L'analyse sur le pas de temps du SCoT indique qu'environ 138,1 ha ont été consommés entre 2018 et 2023, soit un reste à ne pas dépasser d'ici 2030 de 140,9 ha.

Sur la période 2024-2030 inclus, le PLUi identifie une consommation d'espace de 65,7 ha (consommation d'espace liée aux coups partis + secteurs de projets avec un échéancier inférieure à 2031). Le PLUi, du point de vue de la consommation d'espace, s'inscrit donc pleinement dans les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Au regard de la période de la Loi Climat & Résilience (2011-2021)

La consommation d'espace extraite de la période pointée par la Loi Climat et Résilience (2011-2021) identifie un rythme moyen de 17,42 hectares par an, soit 174,2 hectares consommés sur la période. La période suivante, 2021-2031, et tel qu'édicté par la loi, doit tendre à ce que « *le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date* ». Le territoire doit donc participer activement à cette réduction par deux entre 2021 et 2031 comparativement à 2011-2021.

Afin de s'engager vers un effort d'anticipation de la Loi Climat & Résilience, dont les objectifs sont encore en cours de définition selon des pas de temps différents, la collectivité a souhaité poursuivre les grandes tendances qu'elle définit :

2050 : objectif général d'une trajectoire Zéro Artificialisation Nette "ZAN"

2011-2021 : « pas de temps » de référence

2021-2031 : objectif pour ce premier pas de temps = -50% de consommation d'espaces observée sur la période de référence (*Pour rappel, suite à la modification du SRADDET Bretagne, 8962 hectares ont été répartis à l'échelle des SCoT. Cette répartition a conduit à une réduction de 40 % pour le SCoT du Pays de St Malo au regard de la surface consommée sur la période 2011-2021.Le*

SCoT du Pays de Saint-Malo est en cours de révision afin d'intégrer les objectifs du SRADDET et de les répartir sur les 4 EPCI.

Après la révision du SCoT, le PLUi fera l'objet d'une procédure d'évolution pour à son tour intégrer pleinement les objectifs de la loi ZAN.)

2031-2041 : objectif pour ce second pas de temps : les éléments cadres nationaux sont en attente (tant pour la répartition que pour le mode de calcul et le passage de la notion de consommation d'espaces à celle d'artificialisation).

En tenant compte de la consommation d'espace restrospective (2011-2021) indiquée par la plateforme «Mon Diagnostic Artificialisation» de 174,2 ha, l'enveloppe de consommation foncière au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience doit tendre vers 87,1 ha pour la période 2021-2031 (soit deux fois moins que sur la période de référence). Il s'agit de tendre vers un système dégressif sur la période 2031-2041.

Dans l'attente de la révision du SCoT, il convient de préciser que :

- le PLUi, de par sa simple existence, s'inscrit dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience puisqu'il se substitue aux anciens documents d'urbanisme locaux dont le cumul présentait une consommation d'espace bien supérieure à celle du PLUi sur le territoire,

- les objectifs de la loi Climat et Résilience, qui a été adoptée à une date à laquelle le PLUi était à un stade suffisamment avancé, ne figurent ni dans les objectifs poursuivis par la prescription de l'élaboration du PLUi, ni dans les orientations du PADD. Le PLUi se borne ainsi, conformément à la loi, à mettre en œuvre les objectifs poursuivis au moment de sa prescription «mettre en conformité les PLU existants avec la Loi (Grenelle II, ALUR...), et plus généralement rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le SCoT du Pays de Saint-Malo»,

En dépit de ces considérations, la CCBR a tenu à s'inscrire du mieux possible dans la trajectoire ZAN :

- Au cours de l'élaboration du PLUi, les élus ont retravaillé la consommation d'espace à maintes reprises afin de la diminuer tant que possible. Un troisième débat sur le PADD a même été nécessaire, en novembre 2023, afin de tenir compte des données du portail de l'artificialisation et réduire encore les surfaces initialement projetées comme devant être consommées.

- Si le cap résidentiel du PLUi est ambitieux (même si modéré par rapport au SCoT et en accord avec les dynamiques récentes à l'oeuvre), dans le but notamment d'assurer une diversité du parc (formes urbaines, mixité sociale), l'objectif des élus est d'accueillir davantage de population mais dans des conditions autres où davantage de densité est synonyme d'une moindre consommation foncière. Ce premier PLUi à l'échelle du territoire composé de 25 communes est donc une première marche vers les objectifs de la Loi Climat & Résilience.

- Après l'arrêt du projet et tenant compte des avis PPA, près de 20 hectares de zones AU ont été classés en 2AU notamment afin de mieux maîtriser la consommation de l'espace.

- Le MOS, outil de référence régional de suivi de la consommation d'espace est en cours de création. L'outil a été crée à un stade trop avancé de la procédure du PLUi pour pouvoir pleinement le prendre en compte. Les élus ont tout de même souhaité prendre en compte l'outil selon la méthode suivante : le projet de PLUi arrêté se base sur un objectif de réduction de près de 35 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au regard des données issues du portail de l'artificialisation entre 2011 et 2021 soit une consommation passée de 174,2 hectares. Le projet prévoit ainsi une consommation d'espace de près de 118 hectares sur la période 2024-2035. Le MOS, quant à lui, indique une consommation d'espace de près de 150 hectares entre 2011 et 2021. Si le PLUi l'avait ciblé comme donnée de référence une réduction de 35 % conduirait à une consommation d'espace de près de 98 hectares sur la période 2024-2035.

C’est ce différentiel de 20 hectares entre la consommation issue du portail de l’artificialisation (118 hectares) et celle du MOS (98 hectares), que la CCBR a veillé à transformer de 1AU en 2AU.

- Les échéanciers du PLUi ont été revus afin de se caler aux échéances de la loi ZAN :
  * 1er janvier 2024 au 31 décembre 2030
  * 1er janvier 2031 au 31 décembre 2035 - 1AU
  * 1er janvier 2031 au 31 décembre 2035 - 2AU

PARTIE C - CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

1. LE CHOIX ET LA DÉLIMITATION DES SECTEURS SOUMIS À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.151-4 et l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoient que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour réaliser les orientations d'aménagement et de programmation.

1. 1. CHOIX ET DÉLIMITATION DES SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent notamment d'encadrer, en plus des dispositions réglementaires, les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Ces OAP s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine ou en zone à urbaniser. Les zones 1AU sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP, que ces secteurs soient à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipements, contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'OAP est un choix.

Cette possibilité a été mobilisée à plusieurs reprises afin d'encadrer, avec une vision d'ensemble communale, le futur développement de dents creuses de grande taille comme à Mesnil-Roc'h ou Bonnemain ou les espaces de renouvellement comme à Cardroc.

Les périmètres des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont reportés sur le règlement graphique du PLUi (plan de zonage).

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Des OAP ont également été réalisées sur des thématiques spécifiques : (1) l'habitat et la densification, (2) la trame verte et bleue.

Le choix et la délimitation des secteurs d'OAP a dû suivre plusieurs critères non hiérarchisés :

- Respecter l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles ;
- Considérer les secteurs d'extension au regard du potentiel foncier mobilisable en dent creuse et en renouvellement ;
- Respecter la répartition du nombre de logements à produire ;
- Être en accord avec les choix de développement communaux ;

• Considérer les réalités environnementales (topographie, risques, espaces naturels protégés et non protégés, contexte paysager et patrimonial...), techniques (réseaux,...) et législatives de chaque secteur avant de définir sa mobilisation en secteur d'extension et donc d'OAP.

1. 2. Élaboration et définition des orientations d'aménagement et de programmation

La phase d'élaboration des OAP est une suite d'étapes successives permettant la prise en compte de l'ensemble des enjeux liés à chaque OAP :

1) Pré-analyse des secteurs en considérant leurs caractéristiques brutes de localisation : situation par rapport aux enjeux environnementaux, à la proximité de commerces et services, etc. ;
2) Visite de terrain pour prendre en compte l'aspect sensible des secteurs et apprécier au mieux les enjeux qui y sont liés ;
3) Production de l'OAP en tenant compte d'un diagnostic du terrain ;
4) Modification et ajustement des propositions par les communes jusqu'à la validation.

1. 2. 1. Pré-analyse des secteurs d'OAP et visite de terrain

Après que les élus communaux aient présélectionné des secteurs d'OAP, ceux-ci ont été analysés en bureau d'études. Cette analyse a pour objectif d'obtenir de premiers éléments de diagnostic avant les visites de terrain. Ainsi, l'analyse est principalement basée sur des données cartographiques : orthophotographies, éléments cartographiques du diagnostic du PLUi, plans des réseaux s'ils sont disponibles, risques naturels et technologiques, données environnementales...

Cette analyse permet de pré-identifier les enjeux d'aménagement qui s'imposent au secteur d'OAP :

- **Enjeux paysagers et environnementaux** : topographie, hydrographie, zones humides, végétation, inscription dans la Trame Verte et Bleue, ou dans un zonage environnemental (ZNIEFF, N2000 ...).
- **Enjeux urbains et patrimoniaux** : espaces publics, formes urbaines, fonctionnalité des espaces, proximité d'éléments patrimoniaux, etc.
- **Enjeux de desserte** : capacité des réseaux suffisante, liaisons douces possibles avec les points d'intérêt (commerces, services, équipements, etc.) les plus proches, voirie et accès ...

Les secteurs ciblés ont ainsi été maintenus ou relocalisés selon les premiers enjeux identifiés. Ces secteurs ont ensuite été prospectés par le bureau d'études Dervenn, spécialisé en environnement afin de s'assurer que les terrains n'étaient pas couverts par des zones humides. Si des zones humides ont été recencées sur des secteurs de projet, ceux-ci ont été soit écartés, soit conservés en intégrant des mesures spécifiques pour préserver les zones humides. **La mesure de l'évitement a été prioritaire répondant ainsi aux enjeux environnementaux liés notamment à la ressource en eau et la préservation des continuités écologiques. De plus, ces inventaires de zone humides ont permis de respecter les orientations fixées par les SAGE.**

A la suite de cela, des visites de terrains ont été organisées au second semestre 2022 en présence des élus.

Ces visites de terrain permettent alors :

- D'identifier des éléments complémentaires, non visibles sur plan : perspective sur le grand paysage, talus, construction non cadastrée, pente, chemin mobilisable, etc.
- De constater l'éventuelle disparition d'éléments : arbre abattu, bâtiment démoli, etc.
- De définir le positionnement et les caractéristiques des accès au site afin de garantir la sécurité routière.

1. 2. 2. La production des OAP et leurs ajustements

Grâce à l'ensemble de ces éléments, un premier tracé des OAP a pu être fait directement avec les élus lors des visites de terrain. Celui-ci reprend les grandes lignes d'aménagement en tenant compte des réalités de diagnostic de chaque secteur.

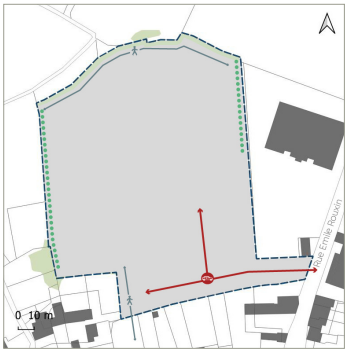
Les OAP sont ensuite élaborées dans leur version numérique et ont pu être ajustées lors de permanences communales dédiées et via des allers-retours techniques réguliers entre les élus, les techniciens de la collectivité et le bureau d'études.

Les élus ayant une excellente connaissance de leur commune, des enjeux environnementaux et du potentiel mobilisable, la définition des secteurs d'OAP s'est faite de manière efficace, stricte et minutieuse. Ils ont de plus été particulièrement vigilants à la qualité du cadre de vie liée aux futurs secteurs de projet, ainsi qu'aux enjeux afférents à chaque zone.

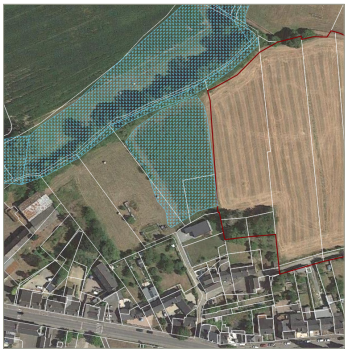
Etape 1
Pré-analyse

Etape 2
Visites de terrain

Etape 3
Production de l'OAP



Etape 4
Ajustements



1. 2. 3. Présentation des OAP sectorielles dans la pièce n°3

Chaque OAP sectorielle s'applique à un secteur de projet précis pour lequel elle contient des dispositions spécifiques et adaptées. L'objectif est ainsi d'encadrer l'aménagement d'un secteur de manière opérationnelle.

Toutes les OAP sectorielles sont construites de la même manière afin d'en simplifier la lecture.

Une première partie est consacrée au diagnostic du secteur de projet pour en définir des enjeux auxquels l'OAP devra répondre. La seconde partie correspond au projet, en fonction des spécificités de chaque secteur, chaque OAP contient des dispositions plus ou moins précises concernant :

- La programmation de l'opération : habitat, activité économique, équipement ;
- Les attentes en termes de production de logements (y compris de logements sociaux) et de typologie de bâti ;
- Les grands principes de desserte du site ;
- L'insertion urbaine et la qualité architecturale ;
- Les mesures d'évitement et de réduction des incidences environnementales ;
- Les attentes en termes de stationnement.

2. LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LE PADD

Les OAP établies dans le cadre du PLUi viennent traduire ou préciser certaines orientations ou objectifs du PADD, notamment en ce qui a trait à l'insertion paysagère. En effet, les communes ont à cœur d'assurer une bonne intégration des secteurs de projet dans l'existant et ses caractéristiques environnementales, urbaines et architecturales.

Les dispositions qui accompagnent les OAP varient d'une commune à l'autre et d'un secteur à l'autre en fonction des enjeux d'aménagement du site, de la commune concernée (urbaine, rurale, ...) et des choix d'aménagement (passés ou futurs) identifiés à l'échelle communale.

2. 1. Cohérence des secteurs de projet avec l'axe 1 : un territoire rural, attractif, organisé et solidaire

L'axe 1 du PADD est porteur des ambitions du territoire quand à l'attractivité du territoire de la Bretagne Romantique, notamment en s'appuyant sur les atouts et l'identité du territoire intercommunal. Ce premier axe est également le support des objectifs chiffrés que le territoire se fixe pour les prochaines années en termes d'accueil de population, de production de logements et de consommation d'espaces, ainsi que de leur répartition entre les communes.

Les OAP ont donc un rôle particulièrement important à jouer sur l'encadrement des évolutions envisagées et répondent de facto aux mesures suivantes :

- Conforter l'identité rurale de la Bretagne Romantique, promouvoir la qualité de son cadre de vie et miser sur la solidarité territoriale et humaine (orientation 1).
- Se donner les moyens d'accueillir 5 500 habitants sur 12 ans par la création d'environ 2 750 logements et garantir la contribution de chacune des communes à cet accueil selon une logique typologique de renforcement des polarités (orientation 2).
- Consolider le niveau d'équipement et de services des communes pôles pour assurer leur rôle à l'échelle des bassins de vie et permettre des équipements de proximité sur toutes les communes (orientation 2).
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (orientation 2).
- Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension (orientation 3).

Chaque secteur d'OAP comporte des dispositions incitant à inscrire les projets en harmonie avec l'environnement afin de permettre la sauvegarde de l'identité du territoire et du cadre de vie.

Par ailleurs, la surface des secteurs d'OAP a été évaluée selon le nombre de logements à produire au regard de la typologie des communes dans l'armature urbaine. Ainsi, les polarités ont été renforcées et l'identité rurale des plus petites communes a notamment été préservée. Des secteurs d'équipements publics ont par ailleurs été ciblés et des OAP réalisées pour accompagner ces projets et conforter le niveau d'équipements du territoire de la Bretagne Romantique.

La consommation d'espace a été encadrée, au regard de la trajectoire passée et des ambitions de réduction de la consommation foncière de 35% par rapport à la période 2013-2023 pour délimiter les secteurs d'OAP, cette réduction de la consommation d'espace passe également par une étude de densification et la réalisation d'OAP sur les secteurs situés au sein des enveloppes urbaines qui nécessitent un accompagnement dans le cadre de leur aménagement.

De plus, l'OAP thématique habitat/densification vise à accompagner la densification des enveloppes urbaines en donnant des orientations qualitatives concourant à la préservation du cadre de vie tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire intercommunal. Cette OAP thématique permet d'accompagner le territoire dans sa recherche de densification des agglomérations.

2. 2. Cohérence des secteurs de projet avec l'axe 2 : un territoire de qualité

L'axe 2 du PADD s'attache à axer le développement territorial intercommunal sur la dimension qualitative des projets en optant pour un développement respectueux des milieux naturels. Les orientations ciblent le bien-être local, le renforcement des milieux naturels, l'animation des centres, l'habitat et les zones d'activités.

La dimension qualitative des projets est un sujet qu'abordent tout particulièrement les OAP. Ces dernières visent à répondre notamment aux mesures suivantes :

- Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement (orientation 4).
- Restreindre l'exposition de la population aux nuisances actuelles et futures en évitant le développement de secteurs de conflit (orientation 4).
- Concevoir les futurs projets d'aménagement de façon à améliorer le fonctionnement d'ensemble des agglomérations (mobilités, espaces publics...). Inscrire les réflexions communales existantes sur le devenir des bourgs et villes (orientation 6).
- Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à la pluralité des besoins (orientation 7).
- Produire du logement autrement : favoriser le renouvellement urbain et bâti et répondre aux objectifs de densité imposés par le SCoT du Pays de Saint-Malo, tout en garantissant la qualité du cadre de vie (orientation 7).
- Reprendre certains des « codes architecturaux » des villages pour préserver l'identité des communes (orientation 7).
- Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, à condition d'une intégration paysagère, environnementale et patrimoniale (orientation 7).
- Encourager l'optimisation des espaces d'activités : travail sur la verticalité, mutualisation des espaces (orientation 8).

Chaque OAP précise que les qualités urbaines, architecturales et paysagères doivent être soignées dans l'aménagement des secteurs de projet, les OAP précisent également que les codes architecturaux locaux doivent inspirer les aménagements. Par ailleurs cette notion de qualité paysagère croise l'objectif d'évitement des nuisances et des secteurs de conflit puisque chaque OAP située en limite d'espaces cultivés ou de bâtiments d'activités économiques fait l'objet d'un traitement de la lisière afin de réduire les potentielles nuisances en plus d'apporter un atout sur le plan paysager.

Les OAP témoignent également d'une réflexion d'ensemble sur l'aménagement des bourgs, notamment en prévoyant des liaisons douces vers les équipements des communes ou en prévoyant l'aménagement d'espaces publics ouverts à tous afin de renforcer la qualité du cadre de vie des communes.

La diversité de l'offre de logements, tout comme le respect des objectifs de densité imposés par le SCoT sont également traités dans les OAP. Chaque OAP comporte une partie programmation qui prévoit la typologie des logements, la part de logements sociaux attendus quand il y en a, ainsi que la densité à respecter selon les prescriptions du SCoT. De plus, sur l'ensemble du territoire l'OAP thématique habitat/densification impose des objectifs de densité qui s'appliquent à tous les projets d'aménagement à vocation d'habitat.

Tout comme pour les secteurs d'habitat, des OAP sont réalisées pour les secteurs d'OAP et encouragent de la même manière à une consommation d'espace raisonnée en incitant à la mutualisation des accès et des espaces de stationnement.

Enfin, la sobriété énergétique du bâti fait l'objet d'un axe de l'OAP thématique habitat/densification qui vise à maximiser les performances énergétiques des nouvelles constructions.

2. 3. Cohérence des secteurs de projet avec l'axe 3 : un territoire équilibré

L'axe 3 du PADD invite à un développement raisonné des activités économiques pour répondre aux besoins des actifs et habitants du territoire de la Bretagne Romantique. Cet axe aborde également les déplacements sur et en dehors du territoire, notamment en encourageant des solutions alternatives à la voiture individuelle. Enfin, ce dernier axe du PADD vise à anticiper l'accueil de nouveaux habitants au regard des capacités réelles du territoire en termes de capacités d'accueil des communes, de temporalité d'accueil ainsi que de la ressource en eau.

Les OAP ont donc vocation à répondre directement à certaines mesures de cet axe :

- Conforter les activités existantes (industrielles, agricoles, artisanales, ...), en répondant à leurs besoins et perspectives de développement et/ou de diversification (orientation 9).
- Offrir les conditions au développement économique (orientation 9).
- Accompagner et faciliter les alternatives à l'autosolisme (aires de covoiturages, etc.), et promouvoir l'accès aux transports collectifs (orientation 10).
- Répartir de manière adaptée et réaliste la production de logements entre les communes (orientation 11).
- Programmer le développement du territoire selon un échéancier progressif d'ouverture à l'urbanisation (orientation 11).

Les OAP des secteurs économiques ont vocation à permettre le développement d'une offre adaptée à tous les stades de développement des entreprises. Par ailleurs, certains secteurs sont spécifiquement ciblés pour le développement d'entreprises déjà installées sur le territoire (OAP « Secteur économique» à Bonnemain, ou OAP « Secteur économique 2» à Tinténiac).

Les OAP recherchent également à favoriser les alternatives à l'autosolisme, que ce soit via la création de liaisons douces, notamment pour les déplacements courts vers les centres-bourgs, mais aussi par l'implantation d'aires de covoiturages (OAP «secteur économique 1» à Saint-Domineuc, ou OAP «secteur d'équipement» à Mesnil-Roc'h) ou par la création de haltes de bus (OAP «secteur économique 1» à Saint-Domineuc, OAP «ZAC de Hédé» à Hédé-Bazouges).

Les secteurs d'OAP ont été étudiés au regard des capacités des communes, notamment sur le plans des réseaux. La première page de chaque OAP indique si les réseaux sont présents et permettent l'urbanisation du site, par ailleurs la localisation des secteurs d'OAP a fait l'objet d'un regard sur la proximité des services, équipements et commerces.

Enfin, les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation présent sur chacune des OAP permettent de répondre à la mesure de programmation du développement du territoire inscrite dans le PADD.

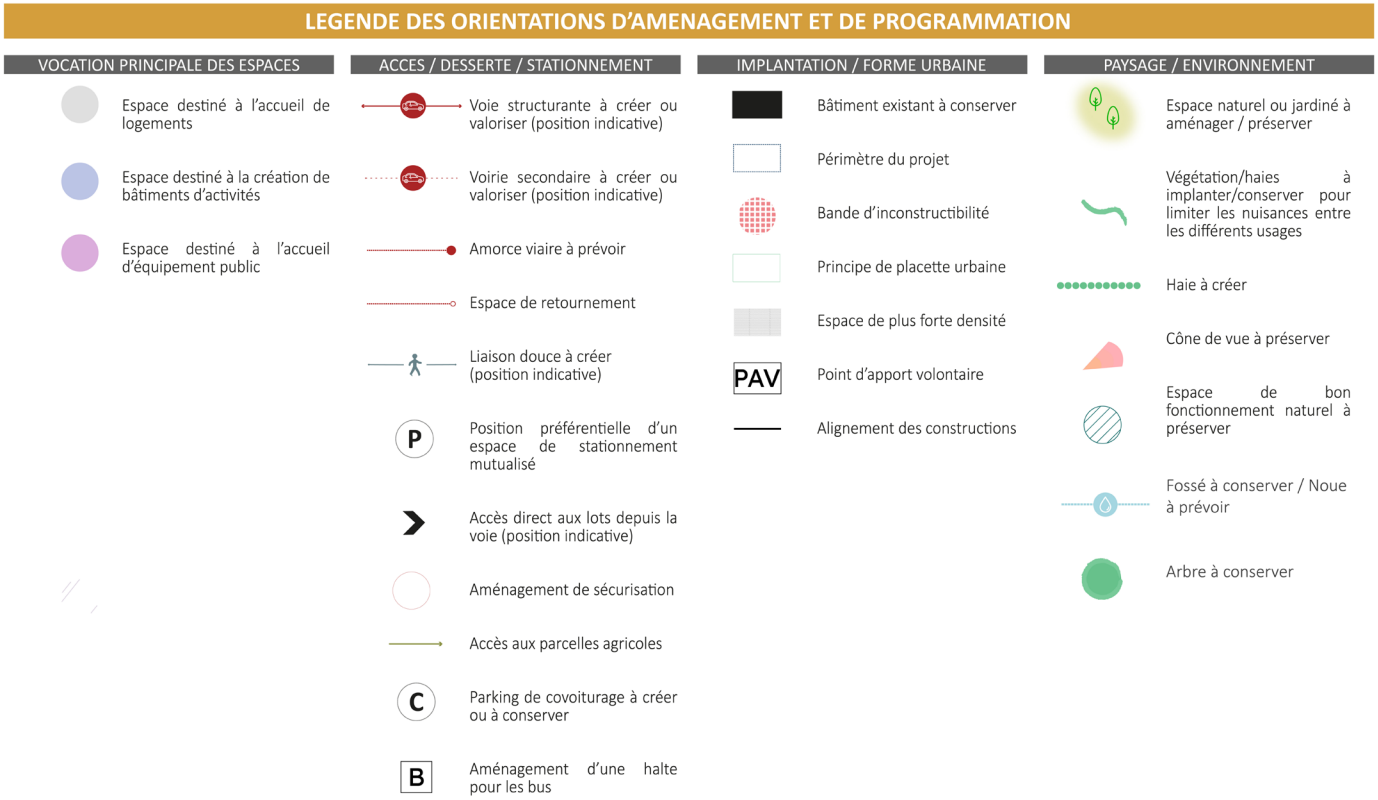
L'étude des secteurs d'OAP a permis de répondre ici aux enjeux liés aux émissions de Gaz à Effet de Serre en confortant les mobilités douces et bas carbone, renforçant la compatibilité du PLUi avec le PCAET. La résilience du territoire est aussi prise en compte en analysant la capacité d'accueil.

2. 4. Dispositions générales applicables à tous les secteurs

Les OAP, en plus de répondre aux orientations du PADD, se fient avant toute chose à la réalité du site sur lequel elles s'appliquent.

C'est pour cette bonne insertion dans le contexte environnant que des dispositions générales concernant tous les secteurs sont établies, notamment en termes de fonctionnalité et de desserte, pour :

- Assurer une desserte adaptée à chaque secteur selon son type, tout en intégrant des aspects de sécurité, de circulation, de connexion au quartier existant,... et éviter les implantations au coup par coup qui multiplient les accès et les voies de desserte. Cette bonne gestion est parfois gérée en soumettant le secteur à l'obligation d'une opération d'ensemble voire en conditionnant l'aménagement à la création préalable de la voirie ;
- Permettre le stationnement nécessaire, à la fois à l'échelle des parcelles mais aussi de manière mutualisée quand cela est possible ;
- Intégrer un maillage de liaisons douces dans et autour des sites où cela parait pertinent ;
- Favoriser, dans les secteurs de grande importance, notamment ceux des communes pôles, l'aménagement d'espaces communs ;
- Rechercher la qualité architecturale et paysagère des opérations (aspect, insertion, abords,...)



Les OAP concourent également, pour tous les secteurs d'habitat, à la traduction qualitative et quantitative associées au projet global de répartition de logements du PADD.

Ainsi, des dispositions générales concernant tous les secteurs d'habitat sont établies pour :

> Favoriser la diversité de l'offre de logements afin de permettre à tous de pouvoir se loger sur le territoire: diversité en termes de typologies de logements, de formes urbaines, de statut d'occupation,...

PROGRAMMATION
Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **18 logements/ha**
Logements attendus : **28**
Part minimale de logement locatif social et/ou petits logements : **25%**
Attentes en petits logements : **Oui**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**
Échéance : **Court terme**

> Prendre en compte les dispositions et volontés intercommunales pour intégrer les capacités de production de logements à caractère social au sein des opérations et ainsi favoriser la mixité sociale à l'échelle des opérations de logements et plus globalement du territoire.

> Gérer la densité non seulement à l'échelle des secteurs d'extension mais aussi à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain.

En accord avec la loi Climat & Résilience, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont intégré un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Celui de la Bretagne Romantique s'est voulu succinct au regard des réalités d'attractivité des promoteurs sur le territoire qui se saisissent des possibilités au gré des opportunités. Des contraintes trop fortes sur les possibles amènerait le verrouillage des secteurs de projet. Ainsi, plusieurs éléments de phasage ont été mis en place.

Anticiper l'urbanisation en priorisant la densification

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité.

Ainsi, uniquement pour ce qui a trait à l'habitat, et pour chaque commune où un secteur en densification fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, son développement est priorisé sur le développement des secteurs en extension.

L'objectif est donc de tendre, à l'échelle de chaque commune, à développer les secteurs inclus dans la zone urbaine avant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension d'où un calendrier plus restreint.

A noter également que 8 secteurs sont phasés au sein même des OAP. Ce phasage doit être respecté afin d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation. Cela concerne la ZAC de Hédé à Hédé-Bazouges, le secteur L'ille à Dingé, le secteur de la Rue de l'Ancienne École aux Iffs, les secteurs Centre Bourg Ouest et Rue du Noc à Saint-Domineuc, le secteur Les Mouliniers à Meillac, le secteur d'équipement et Bourg Centre à Tinténiac.

En résumé, le territoire devra chercher à :

1- Privilégier le comblement de ses dents creuses et ses secteurs de projet en densification, ainsi que la phase 1 de ses secteurs de projet ;

2- Développer ses secteurs de projet 1AU selon le phasage prévu dans les OAP.

S'adapter au contexte et aux évolutions

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seuls parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

> Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet,

> A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projet peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

3. FOCUS SUR LES SECTEURS D'OAP ET JUSTIFICATIONS INDIVIDUELLES

Les réponses aux enjeux environnementaux à travers les OAP

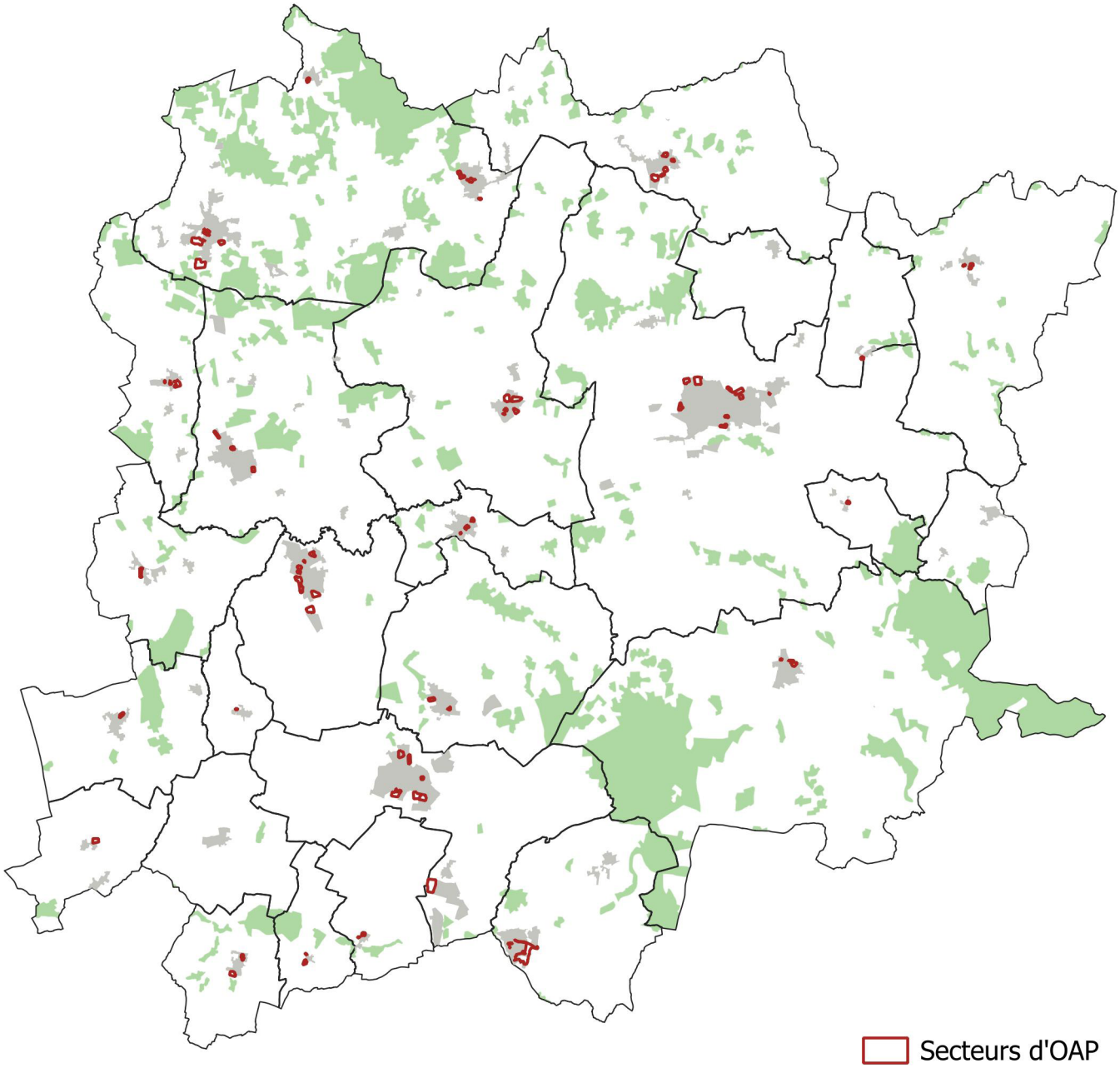
Orientation	Objectifs
Mettre en œuvre la densité minimale prévue par le SCoT	*- Favoriser la densité des constructions* *- Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols*
Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.	*- Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant qualitatif et faciliter l'infiltration des eaux pluviales* *- Limiter l'anthropisation des espaces agro-naturels*
Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.	*- Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions permettant de développer la production d'énergies renouvelables.*
Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants. Les projets devront mettre en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées. A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchie en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie.	*- Favoriser la densité des constructions* *- Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols*
Les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semivégétalisées. Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisées...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).	*- Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espaces publics.*

Orientation	Objectifs
Les haies vives devront être mise en œuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels. Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont riverains à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée.	*- Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans un contexte bocager* *- Limiter l'exposition de la population aux produits phytosanitaires* *- Favoriser la biodiversité et la nature en ville* *- Limiter la prolifération d'espèces exogènes*
L'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité, d'où des échéances plus courtes.	*- Favoriser la densité de construction*
Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver	*Ce principe de maintien ou de plantation des haies, arbres remarquables et motifs végétaux permet de préserver/renforcer les éléments végétaux ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle des espaces urbanisés. La présence de ces éléments participe à l'identité bocagère du territoire. A noter, le maintien global d'une haie n'exclut pas la possibilité de créer des accès supplémentaires.*
Végétation/haies à implanter/conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages	*Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines. Le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Les transitions peuvent être des haies bocagères à préserver, planter ou renforcer, un espace vert gérant les eaux pluviales (noues), etc. Pour conforter la transition, les espaces jardinés sont généralement privilégiés dans sa continuité. A noter, le maintien d'une haie n'exclut pas la possibilité de créer des accès.*
Haie à créer	*La création de haies est un point essentiel permettant de renforcer l'insertion paysagère et de conforter les continuités écologiques. Elles permettent de réduire les incidences de l'artifcialisation et de l'anthropisation d'une parcelle.*
Espace de bon fonctionnement naturel à préserver	*Cette orientation appuie la préservation des continuités écologiques sur les secteurs ainsi que les fonctionnalités hydrologiques primordiales. Via la mobilisation de cet outil dans le PLUi, les zones humides sont de fait protéger, ce que vient préciser le règlement écrit. Ainsi, elles sont protégées au titre de la loi sur l'eau et des règles inscrites dans les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau).*
Fossé à conserver / Noue à prévoir	*Prendre en compte de la gestion des eaux pluviales et de la Trame Verte et Bleue (végétalisation et traitement qualitatif des lisières en contact avec les espaces agricoles et naturels).*
Arbre à conserver	*Ce principe de maintien des arbres remarquables et motifs végétaux permet de préserver/renforcer les éléments végétaux ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle des espaces urbanisés. La présence de ces éléments participe également à l'identité bocagère du territoire.*
Liaison douce à créer (position indicative)	*Ces orientations visent à inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle des centres-villes/centres-bourgs. Comme pour les voies destinées aux véhicules motorisés, le tracé des cheminements doux est indicatif.*

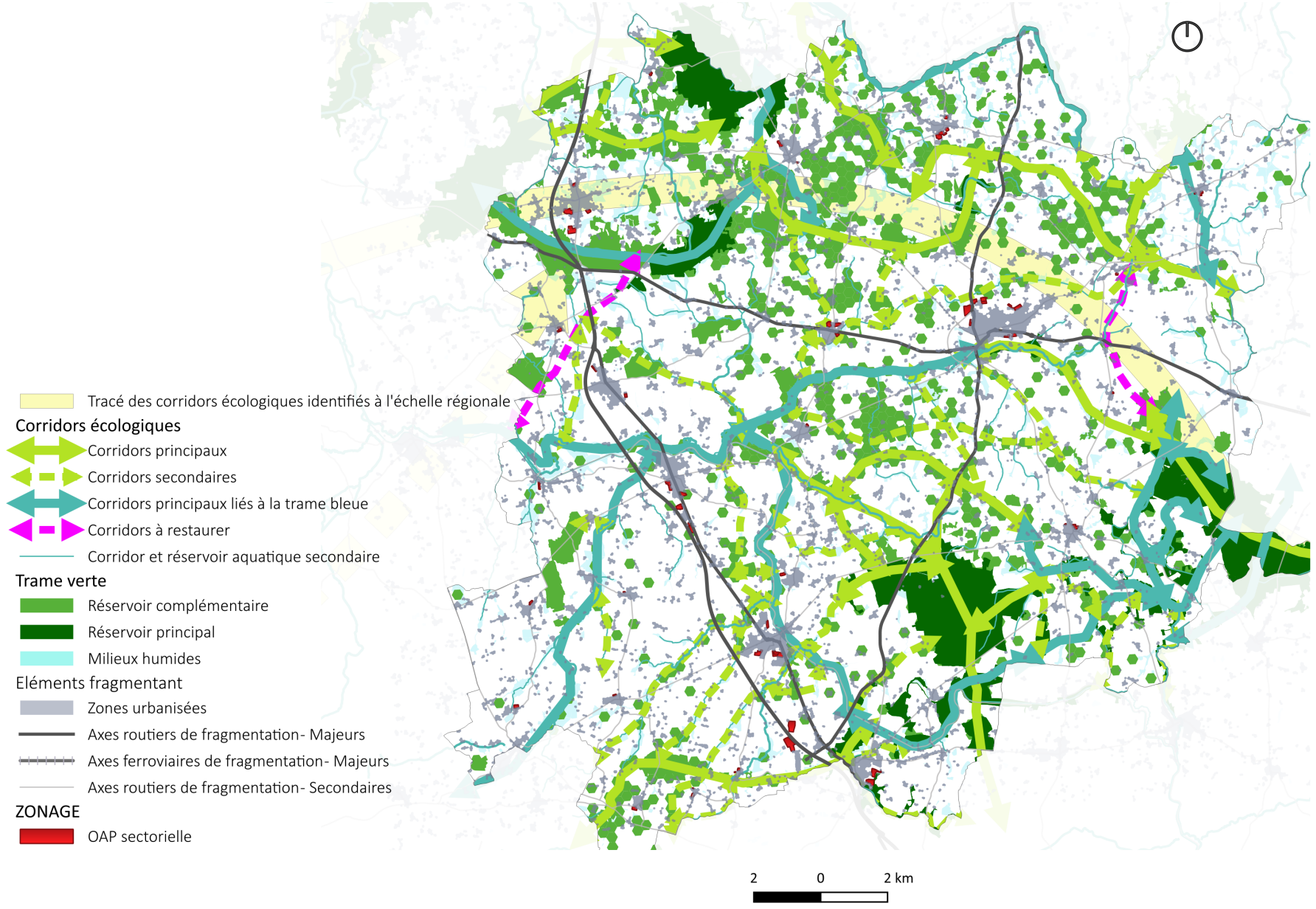
L'article L.151-4 et l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour établir les orientations d'aménagement et de programmation, mais surtout à justifier les choix opérés, identifier les secteurs et développer leur contexte.

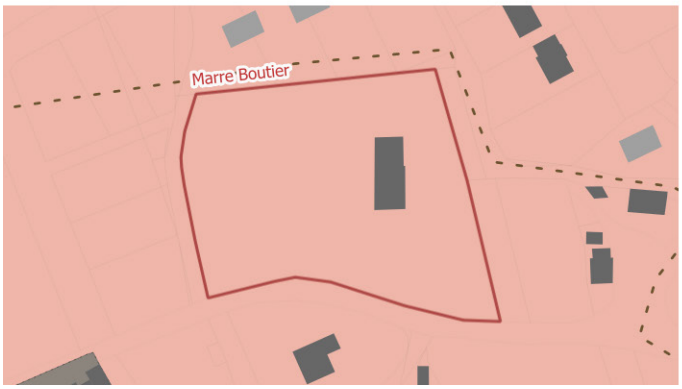
Localisation des OAP sur le territoire intercommunal



Localisation des OAP en lien avec la TVB sur le territoire intercommunal

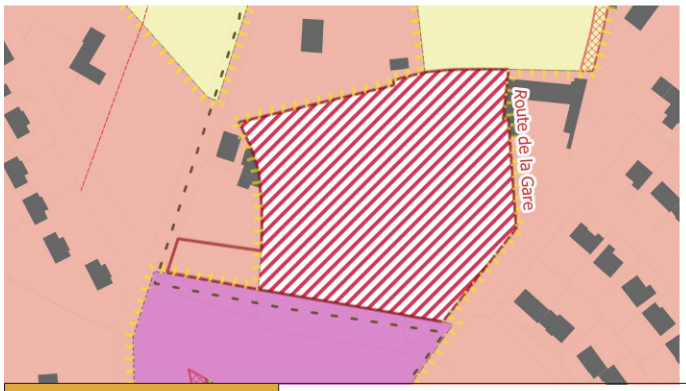


BONNEMAIN
OAP N°1 : MARRE BOUTIER



LOCALISATION	A l'est du bourg, le long de la rue de la Marre Boutier		
SURFACE CONCERNÉE	0,46 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	8 logements
DENSITÉ MINIMALE	18 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zone UEa	ZONAGE VISÉ	UEa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement occupé par une habitation et son terrain privé		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- En densification - Sur un site déjà bâti		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Au sein même du bourg de Bonnemain, ce site permet de ne pas urbaniser en extension du bourg et donc de ne pas miter le territoire. Le site est le terrain d'une habitation existante, il n'y a donc pas d'activité agricole dessus.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Au cœur du bourg de Bonnemain, le site n'interfère pas avec les fonctionnalité de la TVB. Les haies bordant le site au nord et au sud seront préservées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Bonnemain dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements sur ce secteur ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies communales sur lesquelles se feront les accès au secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		

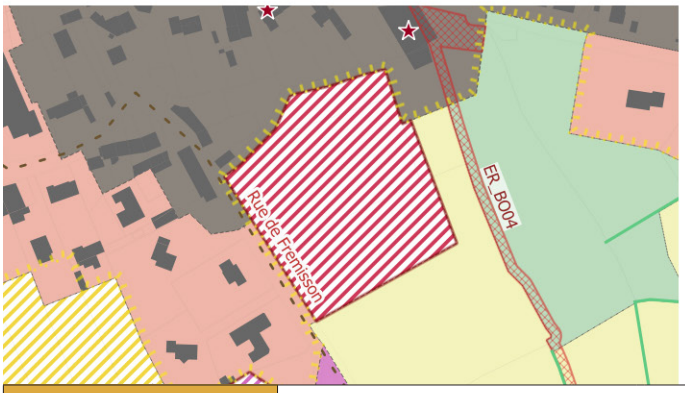
Bonnemain
OAP n°2 : Route de la Gare



Localisation	Au nord du bourg de Bonnemain, entre la voie «La Gare» et la rue d'Armorique		
Surface concernée	0,95 ha	Programmation prévue	17 logements
Densité minimale	18 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité des zones UEa et UL	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement utilisé comme un espace de praire, et un verger		
Apports positifs du projet	- Situé à proximité immédiate des équipement et du bourg de la commune - Répondre aux besoins en logements - Diversité dans la typologie des logements proposés		
Particularisme	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès par la RD80	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

TRAITEMENT DE L'OAP	
Protection des espaces NAF	Le site est constitué d'une prairie et d'un verger. Un espace boisé est également présent sur la partie sud-est du site. Ce dernier, en continuité urbaine, permet de préserver de grandes surfaces agricole en évitant le mitage du territoire communal.
Préservation et remise en état des continuités	Les haies existantes sur les bordure du site seront maintenues.
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Bonnemain dans le cadre du PLUi se fera en densification.
Flux de déplacements	Les nouveaux logements qui prendront place sur ce secteur ne généreront pas une augmentation des flux de déplacements susceptible de nuire à la bonne circulation sur la route départementale. Par ailleurs l'aménagement sur cet axe sera sécurisé.
Air climat Energie	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
Répartition équilibrée	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré, ces logements sont l'occasion de renforcer la commune.

Bonnemain
OAP n°3 : Rue de Fremisson



Localisation	Au sud du bourg de Bonnemain, le long de la rue de Frémisson		
Surface concernée	0,87 ha	Programmation prévue	16 logements
Densité minimale	18 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité des zones UCa et Uea	Zonage visé	1AUe

FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ

Usage actuel du site	Le site a actuellement un usage de prairie
Apports positifs du projet	- A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces - Répondre aux besoins en logements - Diversité de la programmation typologique des logements
Particularisme	- Un emplacement réservé a été mis en place à l'est par la commune pour la création d'une liaison douce

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

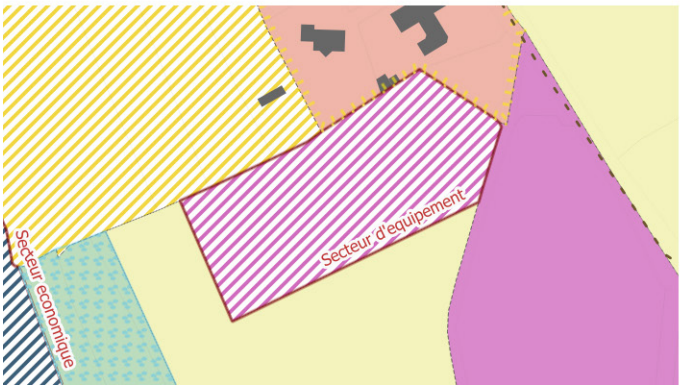
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale

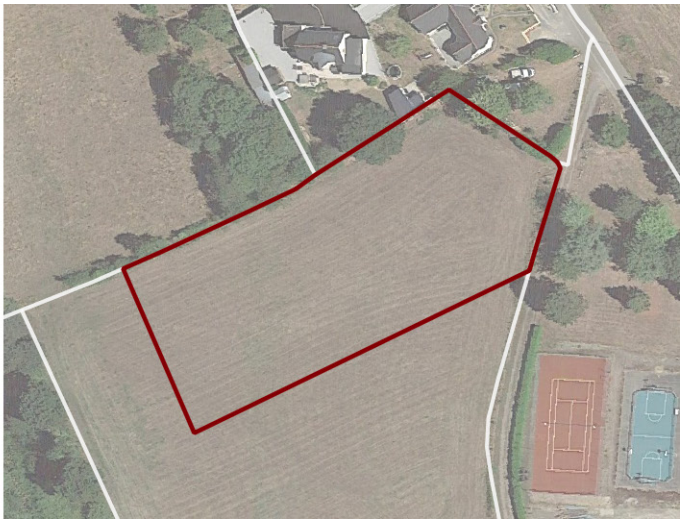
INCIDENCES PROJETÉES SUR..

TRAITEMENT DE L'OAP

Protection des espaces NAF	Dans la poursuite du bourg de Bonnemain, ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage et de consolider le cœur de bourg. Le RPG identifie le site comme étant une prairie.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est concerné par aucune contrainte environnementale réglementaire et ne remet en cause aucune continuité écologique identifiée dans la TVB. La création d'une haie bocagère sur talus est bénéfique à la circulation des espèces sur le secteur.
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Bonnemain dans le cadre du PLUi se fera en densification.
Flux de déplacements	L'apport en logement n'aura pas d'impact majeur sur les flux de la commune en considérant le maillage de Bonnemain, d'autant plus que deux accès seront créés sur la voie communale.
Air climat Energie	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
Répartition équilibrée	Les services et commerces sont suffisamment calibrés pour accueil la nouvelle population induite par l'aménagement de ce secteur.

BONNEMAIN
OAP N°4 : SECTEUR D'ÉQUIPEMENT

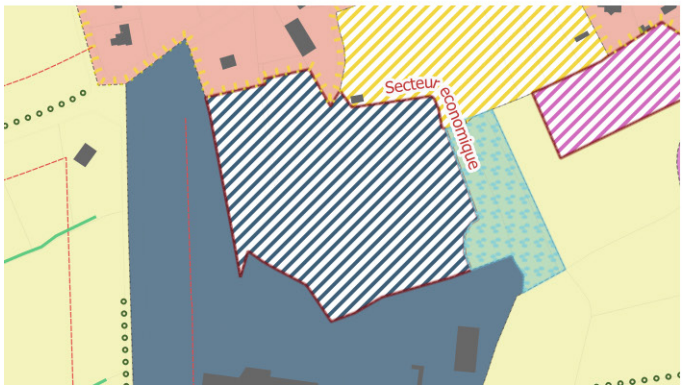




LOCALISATION	Au sud du bourg de Bonnemain		
SURFACE CONCERNÉE	0,51 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	Équipements
DENSITÉ MINIMALE	-	MAÎTRISE FONCIÈRE	Publique
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UEa	ZONAGE VISÉ	1AUL
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement un espace de prairie		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Proposer des équipements de proximité proches des équipements existants - Comporte des liaisons douces pour le relier au bourg		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

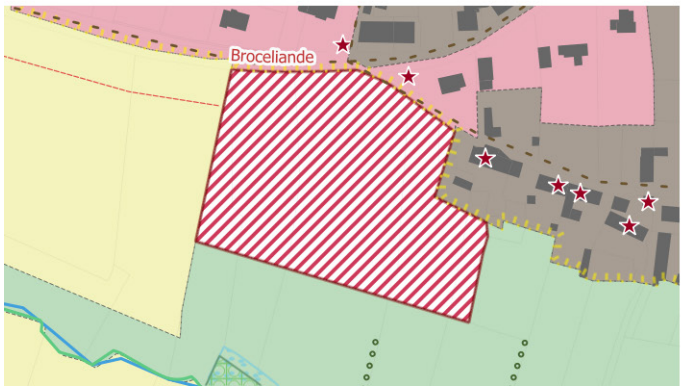
TRAITEMENT DE L'OAP	
PROTECTION DES ESPACES NAF	En poursuite du bourg de Bonnemain, ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site est identifié au RPG comme étant une prairie.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur a été réduit par rapport à son découpage initial pour préserver la zone humide située à l'ouest. La haie bordant la zone humide devra être conservée et une haie sera plantée en limite sud du secteur.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, les surfaces allouées aux équipements publics ont été restreintes au strict nécessaire.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'urbanisation de ce secteur d'équipement ne sera pas génératrice d'une forte augmentation du trafic routier sur la commune.
AIR CLIMAT ENERGIE	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce secteur d'équipement permet la production de nouveaux équipements suffisamment dimensionnés et répondant aux normes actuelles pour y accueillir les nouveaux habitants de la commune.

BONNEMAIN
OAP N°5 : SECTEUR ÉCONOMIQUE



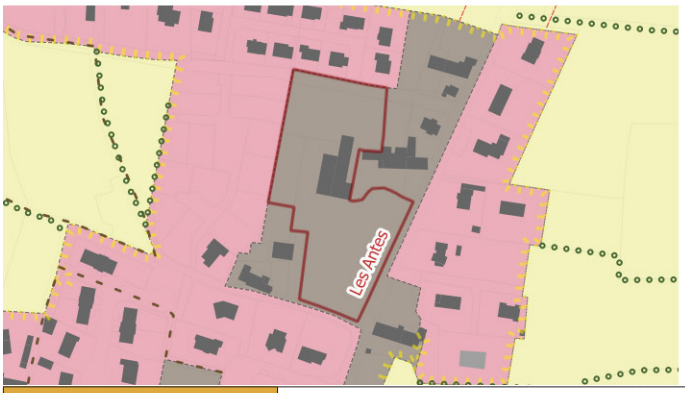
LOCALISATION	Au sud du bourg de Bonnemain, sur la voie nommée «Joudette», limitrophe du site Delta Dore		
SURFACE CONCERNÉE	1,99 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	Activités
DENSITÉ MINIMALE	-	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	Entre les zones UEa et UA	ZONAGE VISÉ	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site a actuellement un usage de prairie		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
PARTICULARISME	- Le site est traversé par une voie communale		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accessible via la voirie communale et par la zone d'activité	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Entre le bourg de Bonnemain et le secteur d'activités économiques de l'usine Delta-Dore, ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur a été réduit par rapport à son découpage initial pour préserver la zone humide située à l'est. La haie bordant la zone humide devra être conservée.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, l'enveloppe a destination des activités économique est issue des orientations du SCoT, auxquelles ont été soustraites les surfaces disponibles en densification identifiées par l'étude de l'AUDIAR, pour prioriser la densification sur les besoins en extension.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les voiries desservant le site sont en capacité d'accueillir les éventuels flux supplémentaires générés par l'aménagement de ce secteur à vocation d'activités économiques.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce secteur a pour objectif de permettre le développement d'une entreprise existante tout en créant de l'emploi, ce qui s'inscrit dans un projet d'ensemble cohérent à l'échelle de la commune avec l'accueil de nouvelles populations.		

CARDROC
OAP N°1 : BROCÉLIANDE



LOCALISATION	Au sud du bourg de la commune de Cardroc, le long de la rue de Brocéliande (RD 220)		
SURFACE CONCERNÉE	1,32 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	23 logements
DENSITÉ MINIMALE	18 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité des zones UEb et UCb	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement une friche agricole		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Renforcer le bourg de Cardroc - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Le site fait l'objet d'un permis d'aménager		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accessible par la voie départementale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En poursuite du bourg de Cardroc, ce secteur présente l'avantage de ne pas contribuer au mitage sur la commune de Cardroc et prend place sur un espace de friche agricole.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	La délimitation de ce secteur a été pensée pour conserver un espace tampon entre ce dernier et la zone humide située au sud du site. Par ailleurs, la conservation de deux arbres et la plantation de deux haies en limites est et ouest du site sont de nature à renforcer le maillage bocager du site en lien avec la zone naturelle au sud.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 31% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Cardroc dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La route départementale qui dessert le site est en capacité d'absorber le trafic induit par la production de logements sur ce secteur.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'implantation de logements sur ce secteur ne modifiera pas l'équilibre des fonction au sein du bourg de Cardroc.		

CARDROC
OAP N°2 : LES ANTES



LOCALISATION	Au cœur du bourg de Cardroc		
SURFACE CONCERNÉE	0,78 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	14 logements
DENSITÉ MINIMALE	18 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Communale et privée
CONTEXTE URBAIN	Dans la zone UCb	ZONAGE VISÉ	UCb

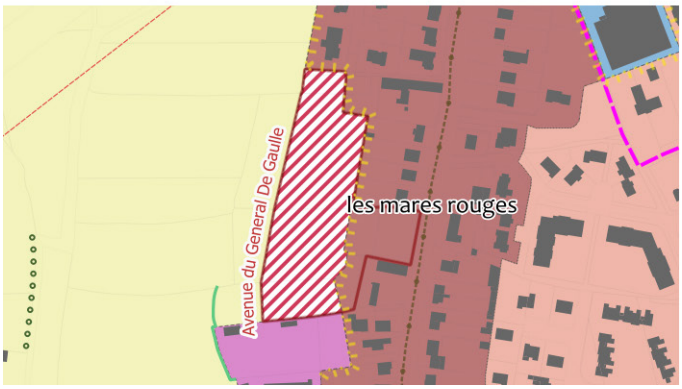
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ	
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement occupé par une friche agricole
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier le bourg de la commune - S'inscrire dans un environnement calme et agréable
PARTICULARISME	- En densification - Sur un hangar existant

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie départementale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle

INCIDENCES PROJETÉES SUR..

TRAITEMENT DE L'OAP	
PROTECTION DES ESPACES NAF	Au cœur du bourg de Cardroc, ce secteur permet d'éviter d'urbaniser en extension et prend place sur un espace en friche, entouré de constructions.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est concerné par aucun zonage réglementaire environnemental et ne remet en cause aucune continuité écologique identifiée dans la TVB. La préservation de la haie présente et du muret permettront d'éviter les incidences sur les espèces présentes. L'implantation d'une haie en bordure d'unité foncière renforcera la fonctionnalité écologique du secteur.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 31% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Cardroc dans le cadre du PLUi se fera en densification, dont les 14 logements de ce secteur de projet.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La route départementale qui dessert le site ne sera pas engorgée par la circulation occasionnée par l'aménagement de ce secteur.
AIR CLIMAT ENERGIE	Les circulations douces seront intégrées aux voiries créées permettant des déplacements n'engendrant pas d'émission de GES et réduisant la consommation d'énergie.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	La production de 10 logements sur ce site n'aura pas d'influence notable sur la répartition des fonctions du bourg de la commune.

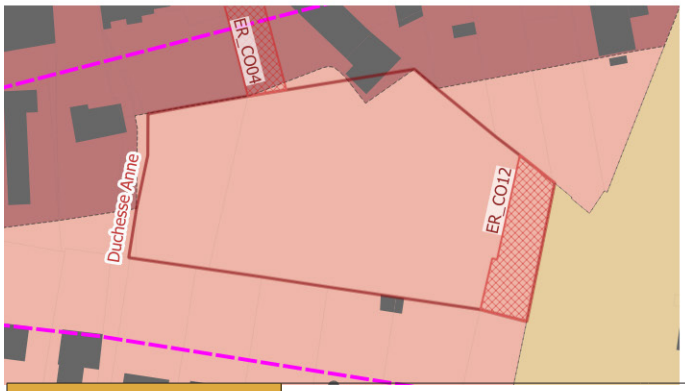
COMBOURG
OAP N°1 : AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE



LOCALISATION	A l'ouest du bourg de Combourg, accessible sur l'avenue du Général De Gaulle		
SURFACE CONCERNÉE	1,16 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	35 logements
DENSITÉ MINIMALE	30 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UC	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement occupé par un boisement au nord et par un champs de maïs au sud		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Situé à proximité d'un secteur de mixité fonctionnelle - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Une partie du projet est en densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

TRAITEMENT DE L'OAP	
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur en accroche urbaine permet d'éviter le mitage. Il est partiellement cultivé selon le RPG pour la production de maïs. Le reste du site est majoritairement composé d'un espace en friche.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné par aucun zonage réglementaire environnemental ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. L'implantation d'une haie sur la limte ouest du secteur permettra de renforcer la fonctionnalité écologique.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Combourg dans le cadre du PLUi se fera en densification.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le développement de ce secteur ne provoquera pas de nuisance en termes de circulation dans la ville de Combourg. Par ailleurs, la création de trois accès communiquant sur ce secteur permettra d'y rendre la circulation fluide.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur ne remet pas en cause l'équilibre fonctionnel de la commune de Combourg.

COMBOURG
OAP N°2 : DUCHESSE ANNE



LOCALISATION	En plein cœur du bourg de Combourg, entre la rue de la Duchesse Anne et l'Avenue de la Libération		
SURFACE CONCERNÉE	0,50 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	15 logements
DENSITÉ MINIMALE	30 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zone UEa et UC	ZONAGE VISÉ	UEa et UC

FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ

USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement occupé par un hangar et par un fond de jardin
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densification du bourg de Combourg - Répondre aux besoins en logements - Produire du logement dans une commune pôle
PARTICULARISME	- En densification - Des emplacements réservés ont été mis en place par la commune pour l'accès au site et la création d'une liaison douce

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

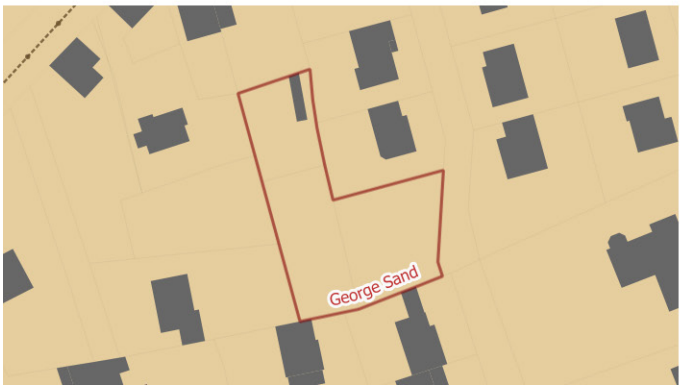
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale

INCIDENCES PROJETÉES SUR..

TRAITEMENT DE L'OAP

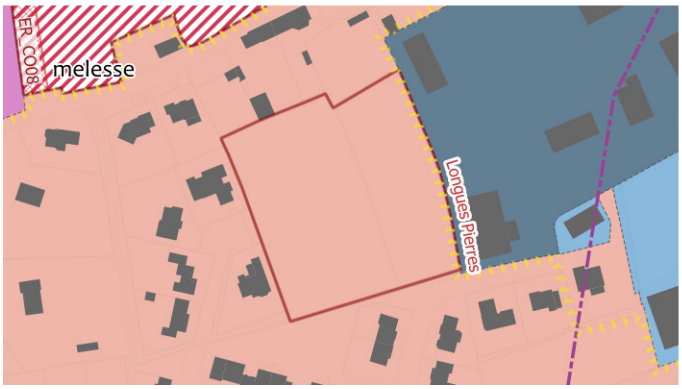
PROTECTION DES ESPACES NAF	Au cœur du centre-ville de Combourg, ce secteur permet d'éviter la production de logement en extension urbaine. Le site n'est pas cultivé et est constitué d'un espace enherbé.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné ni par une contrainte environnementale réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Combourg dans le cadre du PLUi se fera en densification, dont les 13 logements de ce secteur de projet.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La construction de 13 logements sur ce secteur ne modifiera pas la qualité de la circulation dans la commune de Combourg.
AIR CLIMAT ENERGIE	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont calibrés pour cette nouvelle population amenée par ces nouveaux logements.

COMBOURG
OAP N°3 : GEORGE SAND



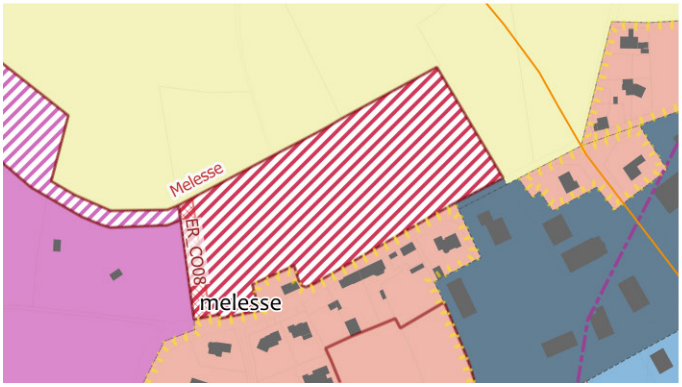
LOCALISATION	A l'est du bourg de Combourg, le long de la rue George Sand		
SURFACE CONCERNÉE	0,13 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	4 logements
DENSITÉ MINIMALE	30 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zone UEc	ZONAGE VISÉ	UEc
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement un espace vert non-accessible au public		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier le bourg de Combourg - Répondre aux besoins en logements - Produire des logements dans une commune pôle		
PARTICULARISME	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Au cœur du centre-ville de Combourg, ce secteur permet d'éviter la production de logement en extension urbaine. Le site n'est pas cultivé et est constitué d'un espace enherbé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné ni par une contrainte environnementale réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La préservation des arbres sur le site permettra de conforter la biodiversité commune et de prévenir contre les ilots de chaleur		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Combourg dans le cadre du PLUi se fera en densification, dont les 4 logements de ce secteur de projet.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les quatre nouveaux logements qui seront produits sur ce secteur n'auront aucun impact sur les flux à l'échelle de la commune.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont calibrés pour cette nouvelle population amenée par ces nouveaux logements.		

COMBOURG
OAP N°4 : LONGUES PIERRES



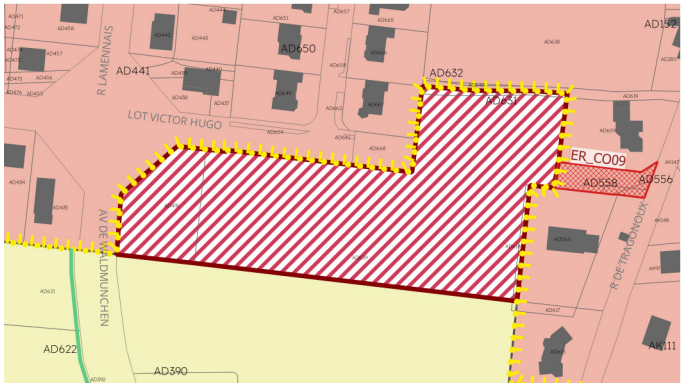
LOCALISATION	Au nord du bourg de Combourg, entre la rue de Melesse et la rue des Longues Pierres		
SURFACE CONCERNÉE	0,82 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	25 logements
DENSITÉ MINIMALE	30 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zone UEa	ZONAGE VISÉ	UEa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est aujourd'hui composé de fonds de jardins		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier l'enveloppe urbaine de la commune pôle de Combourg - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Au cœur du centre-ville de Combourg, ce secteur permet d'éviter la production de logement en extension urbaine. Le site n'est pas cultivé et est composé de fonds de jardins d'habitations existantes.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné ni par une contrainte environnementale réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Combourg dans le cadre du PLUi se fera en densification, dont les 25 logements de ce secteur de projet.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement de ce secteur n'occasionnera pas d'altération substantielle des déplacements routiers sur la commune.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le production de logements sur ce secteur ne remet pas en cause l'équilibre fonctionnel de Combourg.		

COMBOURG
OAP N°5 : MELESSE



LOCALISATION	A l'est du bourg de Combourg, le long de la rue George Sand		
SURFACE CONCERNÉE	1,92 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	57 logements
DENSITÉ MINIMALE	30 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité des zones UL et UEc	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé pour produire du blé tendre.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Produire des logements dans une commune pôle du territoire - Répondre aux besoins en logements - Permettre d'accueillir de nouveaux habitants à proximité des équipements publics.		
PARTICULARISME	- Le site comporte un emplacement réservé à l'ouest pour permettre l'accès au secteur d'équipement voisin.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine, au nord du bourg de la commune, le développement de ce secteur permet de ne pas créer de mitage. Le RPG recense le site comme étant une culture de blé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné ni par une contrainte environnementale réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. L'implantation de haies en limites nord et est du site permet de renforcer le maillage bocager au nord de Combourg.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Combourg dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les nouveaux logements qui seront produits sur ce secteur auront un impact négligeable sur les flux à l'échelle de la commune.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont calibrés pour cette nouvelle population amenée par ces nouveaux logements.		

COMBOURG
OAP N°6 : THÉODORE BOTREL



LOCALISATION	Au sud du bourg de Combourg, entre l'avenue de Waldmunchen et la rue de Tragonoux.		
SURFACE CONCERNÉE	0,91 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	27 logements
DENSITÉ MINIMALE	30 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UEa	ZONAGE VISÉ	1AUe

FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ

USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé pour la production de maïs.
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Continuité de la cohérence du tissu urbain par une accroche directe
PARTICULARISME	- La commune a mis en place un emplacement réservé afin de créer une voie de desserte à l'est.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

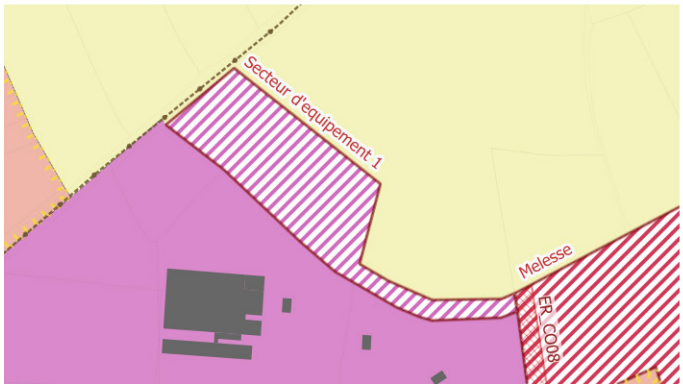
VOIRIE	Accès sur les voies communales	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale

INCIDENCES PROJETÉES SUR..

TRAITEMENT DE L'OAP

PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine, inséré entre des espaces urbanisés, le développement de ce secteur permet de ne pas créer de mitage. Le RPG recense le site comme étant une culture de maïs.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné par aucun zonage réglementaire sur le plan environnemental et ne remet pas en cause les continuités écologiques identifiée dans la TVB. L'implantation d'une haie bocagère au sud du site permet de renforcer le maillage bocager au sud de Combourg.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Combourg dans le cadre du PLUi se fera en densification.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les trois accès qui seront créés sur ce secteur permettront d'y fluidifier le trafic, et la circulation engendrée par les nouveaux logements de ce site n'auront pas d'impact négatif sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'apport de nouveaux logements sur ce secteur ne remet pas en cause la répartition équilibrée des fonctions urbaines de la commune de Combourg.

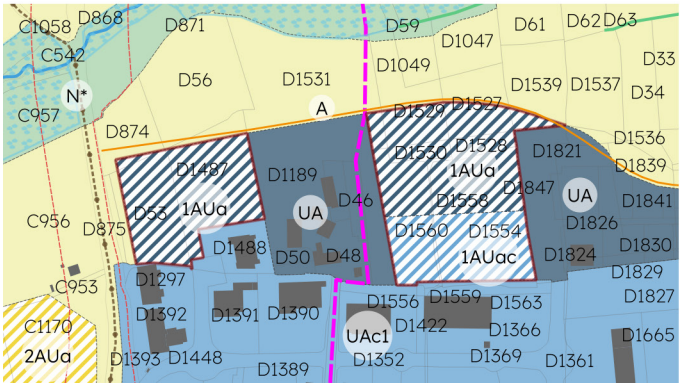
COMBOURG
OAP N°7 : SECTEUR D'ÉQUIPEMENT



LOCALISATION	Au nord du bourg de Combourg, entre la rue de Melesse et la route de Lourmais		
SURFACE CONCERNÉE	0,74 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	Équipements
DENSITÉ MINIMALE	-	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UL	ZONAGE VISÉ	1AUL
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Selon le RPG le site est actuellement cultivé pour la production de blé tendre		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Développer l'offre d'équipement dans une commune pôle		
PARTICULARISME	- Une partie du site fait l'objet d'un emplacement réservé mis en place par la commune - Un second emplacement réservé a été mis en place pour desservir le site		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

TRAITEMENT DE L'OAP	
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine, ce qui permet d'éviter le mitage, le site prend place sur des terres agricoles, destinées à la production de blé selon le RPG.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est concerné par aucun zonage environnemental réglementaire et n'est pas non plus concerné par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La plantation de haies au nord du site notamment va contribuer à la restauration du maillage bocager au nord du bourg de Combourg. La conservation des haies présentes permet de préserver la fonctionnalité écologique.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, les surfaces allouées aux équipements publics ont été restreintes au strict nécessaire.
PRÉSERVATION DES SOLS	Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les stationnements réalisés de plus de 30 places devront être perméables à 50 % assurant ainsi l'infiltration de l'eau.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création d'équipements publics sur le secteur ne vas pas engendrer de flux de déplacements supérieurs aux capacités des voiries environnantes.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	La production d'équipements publics vise à répondre aux besoins induits par l'accueil de nouvelles populations sur le territoire.

COMBOURG
OAP N°8 : MOULIN MADAME



LOCALISATION	Au nord ouest du bourg de combourg, au nord de la zone d'activités Moulin Madame		
SURFACE CONCERNÉE	4,15 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	Activités économiques
DENSITÉ MINIMALE	-	MAÎTRISE FONCIÈRE	Communale
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UAc1	ZONAGE VISÉ	1AUa

FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ

USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé pour la production de maïs
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre l'implantation et le développement d'entreprises - Favoriser la création d'emplois sur le territoire - Développer l'activité économique dans un commune pôle.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

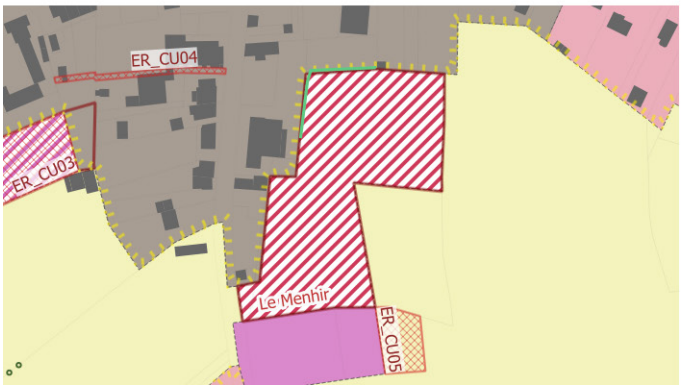
VOIRIE	Accessible depuis la zone d'activité voisine	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale

INCIDENCES PROJETÉES SUR..

TRAITEMENT DE L'OAP

PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine pour éviter le mitage, le site est identifié par le RPG comme étant une culture de maïs.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné ni par un zonage réglementaire environnemental, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, l'enveloppe a destination des activités économique est issue des orientations du SCoT, auxquelles ont été soustraites les surfaces disponibles en densification identifiées par l'étude de l'AUDIAR, pour prioriser la densification sur les besoins en extension.
PRÉSERVATION DES SOLS	La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée afin de permettre l'infiltration et de limiter les ruissellements.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement de ce secteur n'aura aucun effet négatif sur les flux de déplacements dans la commune, les voiries de la zone d'activités Moulin Madame étant suffisamment dimensionnées.
AIR CLIMAT ENERGIE	La création de liaisons douces incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie. Il est conseillé de mettre en place des espaces de stationnement arborés limitant les phénomènes d'ilots de chaleur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le développement de ce secteur est de nature à créer de l'emploi sur la commune, notamment pour les nouvelles populations qui arriveront sur le territoire.

CUGUEN
OAP N°1 : RUE DU MENHIR



LOCALISATION	Limitrophe du centre-bourg de Cuguen		
SURFACE CONCERNÉE	0,90 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	20 logements
DENSITÉ MINIMALE	22 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UCb	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement un espace cultivé		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Produire des logements à proximité immédiate du centre-bourg de la commune - Répondre aux besoins en logements - Favoriser les déplacements doux vers les commerces de proximité		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale

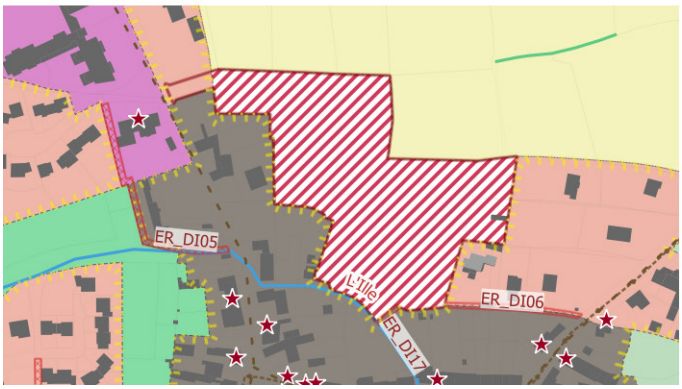
INCIDENCES PROJETÉES SUR..

TRAITEMENT DE L'OAP	
PROTECTION DES ESPACES NAF	En continuité du bourg de Cuguen, ce site permet d'éviter le mitage sur la commune. Le RPG n'identifie pas le site comme étant cultivé bien que ce dernier semble l'être.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas concerné par une continuité écologique identifiée dans la TVB et n'est pas non plus impacté par un zonage réglementaire environnemental.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 61% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Cuguen dans le cadre du PLUi se fera en densification.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de deux accès donnant sur des voiries suffisamment dimensionnées permettra de diffuser l'impact en déplacement occasionné par les nouveaux logements, afin de ne pas engendrer de problème de circulation.
AIR CLIMAT ENERGIE	La création de liaisons douces, notamment vers le centre-bourg et les commerces, incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	La production de logements sur ce secteur ne remet pas en cause l'équilibre fonctionnel de la commune.

CUGUEN
OAP N°2 : SECTEUR D'ÉQUIPEMENT

LOCALISATION	A l'ouest du bourg de Cuguen, immédiatement au sud de l'école		
SURFACE CONCERNÉE	0,24 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	Équipements
DENSITÉ MINIMALE	-	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UCb	ZONAGE VISÉ	1AUL
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site, sur sa partie ouest, est utilisé pour de la culture de maïs ensilage		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre à l'école de se développer pour accueillir de nouveaux élèves - Assurer un niveau d'équipements de proximité suffisant		
PARTICULARISME	- Projet de création d'un espace vert au sud, s'inscrivant dans une réflexion d'aménagement global		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès par le parking de l'école	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est en continuité du bourg de Cuguen, en accroche urbaine, évitant ainsi le mitage. Le RPG identifie la partie ouest du site comme étant une culture de maïs.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné ni par un zonage environnemental réglementaire, ni par une continuité urbaine identifiée dans la TVB. L'implantation de haies sur les limites du secteurs permettront de renforcer le maillage bocager à l'ouest du bourg de Cuguen.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, les surfaces allouées aux équipements publics ont été restreintes au strict nécessaire.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le secteur, prévu pour l'extension de l'école n'est pas de nature a engendrer une augmentation des flux de déplacement.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'agrandissement de l'école prévu sur cette extension a vocation à renforcer l'offre en équipement public sur la commune, notamment pour faire face à l'arrivée de nouveaux habitants.		

DINGÉ
OAP N°1 : L'ILLE

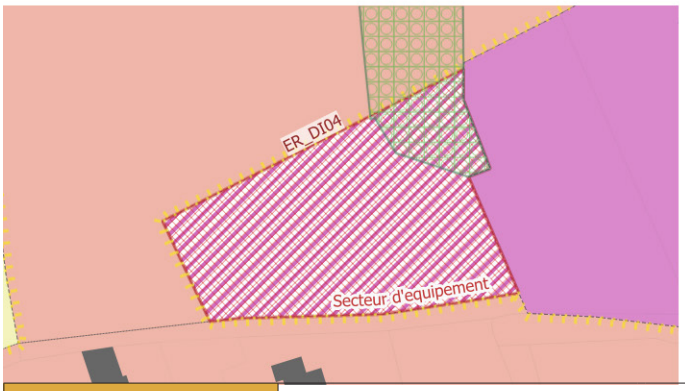


LOCALISATION	Au nord du bourg de la commune, entre la rue de l'Ille et la rue des Rochers		
SURFACE CONCERNÉE	1,55 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	28 logements
DENSITÉ MINIMALE	20 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	Entre les zones UEa et UCa	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé pour la production de blé		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Implanter des logements à proximité immédiate du centre-bourg de la commune - Répondre aux besoins en logements - Préserver un espace vert dans le centre-bourg de la commune		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la rue des Rochers	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale

INCIDENCES PROJETÉES SUR..

TRAITEMENT DE L'OAP	
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine, ce site permet d'éviter le mitage. Il est en grande partie inséré entre des espaces urbanisés. Le RPG l'identifie comme étant une culture de blé.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucun zonage environnemental réglementaire ni aucune continuité écologique répertoriée dans la TVB ne concerne ce secteur. Une partie de la haie existante au nord du site sera maintenue et de nouvelles haies seront plantées afin de renforcer le maillage bocager sur la commune de Dingé.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 38% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Cuguen dans le cadre du PLUi se fera en densification.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement de ce secteur n'occasionnera pas d'altération substantielle des déplacements routiers sur la commune.
AIR CLIMAT ENERGIE	La création de liaisons douces incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	La production de logements sur ce secteur ne remet pas en cause l'équilibre de la mixité fonctionnelle de Dingé.

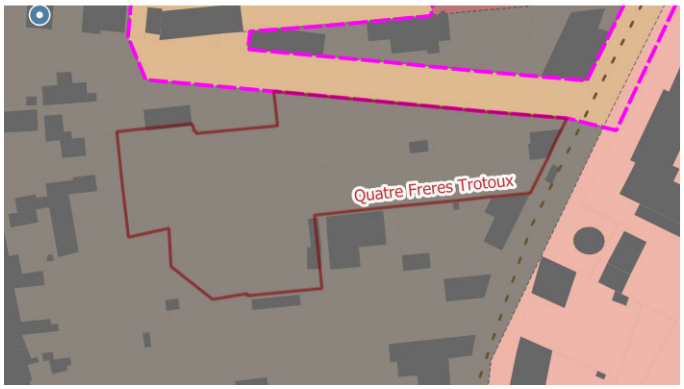
DINGÉ
OAP N°2 : SECTEUR D'ÉQUIPEMENT

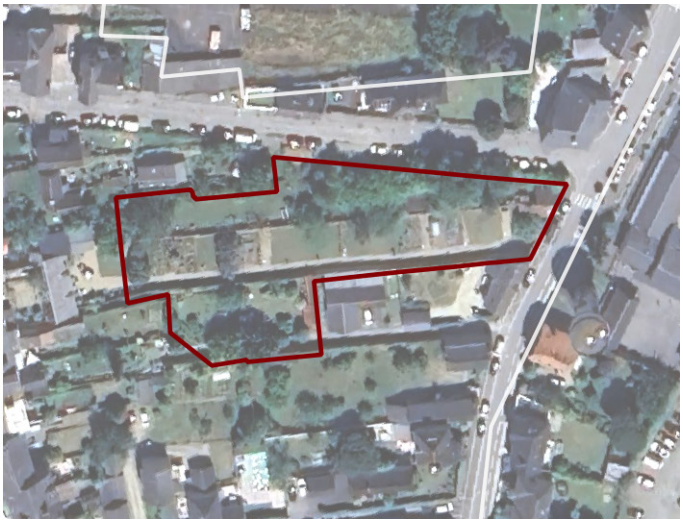


LOCALISATION	Au nord du bourg de Dingé, à l'ouest de l'école Anne Sylvestre		
SURFACE CONCERNÉE	0,18 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	Équipements
DENSITÉ MINIMALE	-	MAÎTRISE FONCIÈRE	Communale
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UL	ZONAGE VISÉ	1AUL
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement un terrain cultivé		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement de l'école voisine - Proposer un maillage d'équipements de proximités sur le territoire - Préserver la végétation existante		
PARTICULARISME	- Le secteur fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune - Des arbres sont classés en EBC au nord-est du site		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur le chemin communal au sud	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En continuité de l'enveloppe urbaine, ce secteur évite le mitage. Le RPG l'identifie comme étant une prairie.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	La partie boisée au nord-ouest sera conservée, elle est d'ailleurs classée en EBC. De plus des haies seront plantées en limites nord et ouest du secteur pour renforcer la présence végétale sur le site. Ce dernier n'est d'ailleurs pas couvert pas un zonage réglementaire environnemental et n'est pas touché par une continuité écologique identifiée dans la TVB.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, les surfaces allouées aux équipements publics ont été restreintes au strict nécessaire.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Ce secteur ayant pour objectif de permettre la création d'un bâtiment pour l'école, il ne sera pas générateur d'un afflux de circulation.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	La création d'un bâtiment pour l'école sur le site vise à renforcer les équipements publics sur la commune.		

Hédé-Bazouges

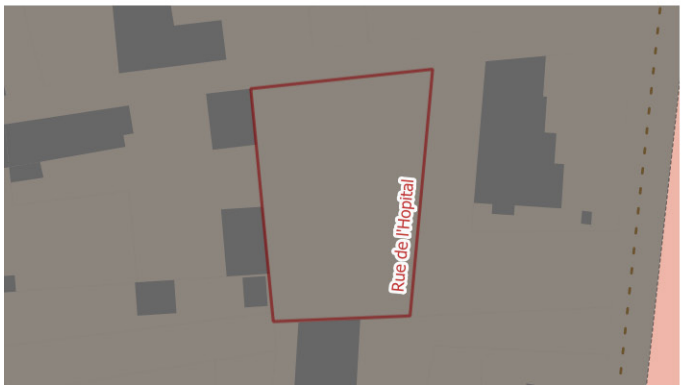
OAP n°1 : Quatre Frères Trotoux





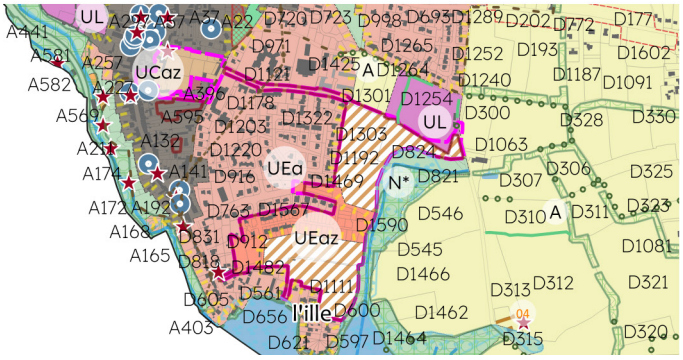
Localisation	Au cœur du bourg de Hédé à Hédé-Bazouges, le long de la rue des Quatre Frères Trotoux		
Surface concernée	0,34 ha	Programmation prévue	7 logements
Densité minimale	22 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UCa	Zonage visé	UCa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est composé des fonds de jardins des habitations voisines		
Apports positifs du projet	- Permettre la densification du bourg de la commune - Implanter des logements à proximité des services, commerces et équipements - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	Au cœur du bourg de Hédé-Bazouges, ce secteur prend place sur des fonds de jardins et n'empiète ni sur des espaces naturels, ni sur des espaces agricoles, ni sur des espaces forestiers.		
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est concerné par aucune contrainte réglementaire environnementale et n'est pas impacté par une continuité écologique identifiée dans la TVB.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 35% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Hédé-Bazouges dans le cadre du PLUi se fera en densification, dont les 7 logements de ce secteur de projet..		
Flux de déplacements	Les flux générés par le développement de ce secteur n'auront pas d'impact notable sur la circulation dans la commune.		
Répartition équilibrée	La création de logement n'affectera pas l'équilibre fonctionnel sur la commune de Hédé-Bazouges.		

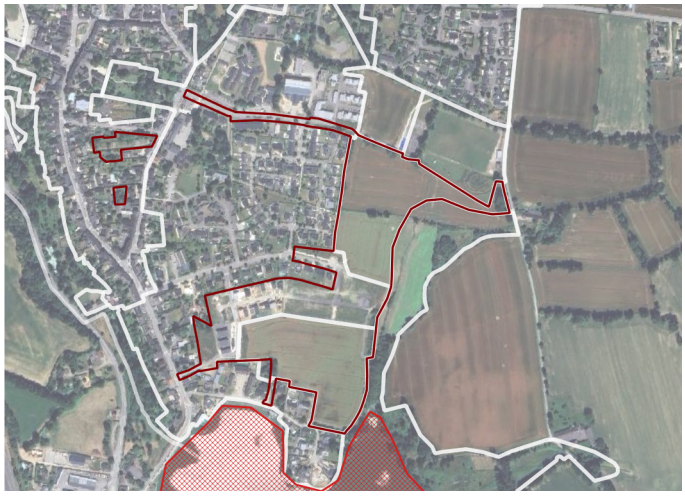
Hédé-Bazouges
OAP n°2 : Rue de l'Hopital



Localisation	Au cœur du bourg de Hédé à Hédé-Bazouges, en bordure de la ruelle de l'Hôpital		
Surface concernée	0,06 ha	Programmation prévue	2 logements
Densité minimale	22 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UCa	Zonage visé	UCa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement le fond de jardin d'une habitation voisine		
Apports positifs du projet	- Permettre la densification du bourg de la commune - Implanter des logements à proximité des services, commerces et équipements - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	Au cœur du bourg de Hédé-Bazouges, ce secteur prend place sur des fonds de jardins et n'empiète ni sur des espaces naturels, ni sur des espaces agricoles, ni sur des espaces forestiers.		
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est concerné par aucune contrainte réglementaire environnementale et n'est pas impacté par une continuité écologique identifiée dans la TVB.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 35% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Hédé-Bazouges dans le cadre du PLUi se fera en densification, dont les 2 logements de ce secteur de projet..		
Flux de déplacements	Les flux générés par le développement de ce secteur n'auront pas d'impact notable sur la circulation dans la commune.		
Répartition équilibrée	La création de logement n'affectera pas l'équilibre fonctionnel sur la commune de Hédé-Bazouges.		

Hédé-Bazouges
OAP n°3 : ZAC de Hédé





Localisation	Au sud-est du bourg de Hédé à Hédé-Bazouges		
Surface concernée	9,77 ha	Programmation prévue	185 logements
Densité minimale	22 logements/ha	Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	A l'intérieur et en continuité de la zone UEa	Zonage visé	UEaz et 1AUez

FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ

Usage actuel du site	L'entièreté du site est identifiée au RPG comme culture de maïs, mais il est en partie viabilisé et les premières constructions sont débutées dans la partie zonée en UEa.
Apports positifs du projet	- Créer un quartier connecté - Aménager des espaces publics - Assurer une diversité typologique de logements - Répondre aux besoins en logements
Particularisme	- Constructions en partie débutées - Secteur faisant l'objet d'une ZAC

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

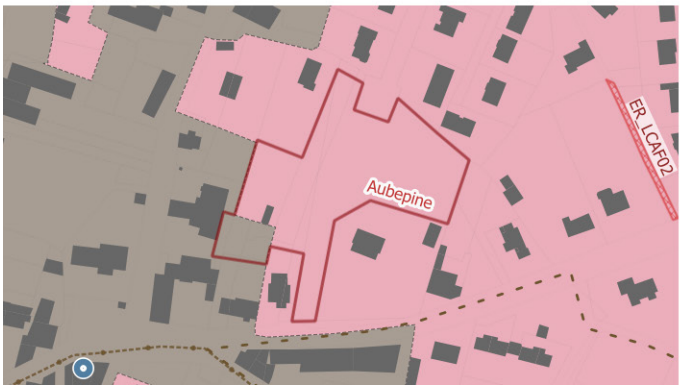
Voirie	Accès sur les voies communales	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion globale

INCIDENCES PROJETÉES SUR..

TRAITEMENT DE L'OAP

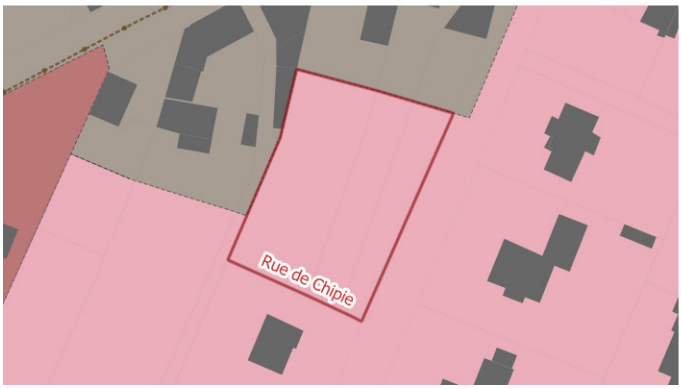
Protection des espaces NAF	Au sud-est du bourg de Hédé-Bazouges, ce secteur de projet est en partie viabilisé et réalisé. Le reste du site est constitué de terrains qui ne sont plus cultivés bien que le PRG identifie l'ensemble du site comme étant une culture de maïs.
Préservation et remise en état des continuités	Une attention particulière est portée à la présence de la zone humide située à l'est et au sud du site, à la ZNIEFF de type 1 située sur l'étang au sud et à la zone Natura 2000 localisée à l'est et au sud du site. Ces différents éléments ont été évités lors de la délimitation du secteur et l'aménagement prévoit un espace tampon, perméable et dédié aux circulations douces en marge de ces espaces. Une trame verte et bleue est à créer sur le site sous forme de fossés et de noues paysagères favorisant les déplacements d'espèces et la gestion des eaux pluviales.
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 35% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Hédé-Bazouges dans le cadre du PLUi se fera en densification.
Flux de déplacements	Des voiries internes ont été créées au préalable, ainsi qu'un parking de délaissement en entrée de site. Les voiries de la communes sont en capacité d'absorber le trafic engendré par l'urbanisation de ce secteur.
Air climat Energie	Le projet devra également développer un maillage de liaisons piétonnes et cyclables pour inciter à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
Répartition équilibrée	L'aménagement de ce secteur va permettre d'accueillir de nouveaux habitants pour conforter les commerces, services et équipements de la commune.

La Chapelle-aux-Filtzméens
OAP n°1 : Aubepine



Localisation	La Chapelle-aux-Filtzméens, entre la rue Chateaubriand (D13) et l'allée de l'Aubépine.		
Surface concernée	0,58 ha	Programmation prévue	10 logements
Densité minimale	18 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UEb et UCb	Zonage visé	UEb et UCb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement composé des fonds de jardins des habitations voisines, ainsi que d'une pelouse entretenue		
Apports positifs du projet	- Densifier le bourg de La Chapelle-aux-Filtzméens - Proposer une typologie bâtie variée - Aménager un secteur d'équipement pour la maison des associations - Créer un espace public		
Particularisme	- Le secteur est pensé pour comporter différents espaces, différentes catégories de bâtis et de logements		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur les voies communales et RD	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	Au cœur du bourg de La Chapelle-aux-Filtzméens, ce secteur prend place sur des fonds de jardins et n'empiète ni sur des espaces naturels, ni sur des espaces agricoles, ni sur des espaces forestiers.		
Préservation et remise en état des continuités	Ce secteur n'est pas impacté par un zonage réglementaire environnemental, et n'est pas non plus sujet à une continuité écologique identifié dans la TVB. La conservation des linéaires de haies et l'implantation de nouveaux permettra de conforter la fonctionnalité écologique du secteur.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 81% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de La Chapelle aux Filtzméens dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	L'aménagement de ce site ne perturbera pas les flux de déplacements dans la commune, notamment du fait de la création de deux accès pour ce secteur.		
Air climat Energie	La création de liaisons douces vers le centre-bourg et les équipements incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
Répartition équilibrée	Le développement d'une partie dédiée à l'équipement sur ce site permet de répondre aux besoins pour les associations concourant au dynamisme de la commune.		

La Chapelle-aux-Filtzméens
OAP n° 2 : Rue de Chipie

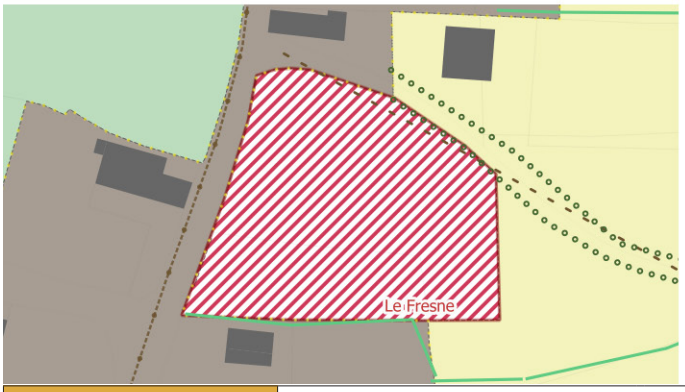


Localisation	Au centre du bourg de La Chapelle-aux-Filtzméens, le long de la rue de Chipie (D81).		
Surface concernée	0,13 ha	Programmation prévue	2 logements
Densité minimale	18 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UEb	Zonage visé	UEb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement constitué des fonds de jardins des deux habitations voisines.		
Apports positifs du projet	- Densifier le bourg de la commune - Mutualiser les accès - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la rue de Chipie	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	Au cœur du bourg de La Chapelle-aux-Filtzméens, ce secteur prend place sur des fonds de jardins et n'empiète ni sur des espaces naturels, ni sur des espaces agricoles, ni sur des espaces forestiers.		
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est concerné par aucun enjeu environnemental réglementaire, pas plus que par une continuité écologique identifiée dans la TVB.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 44% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de La Chape81e aux Filtzméens dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	Les deux logements qui seront produits sur ce secteur n'auront aucun impact sur le réseau viaire de la commune.		
Air climat Energie	La création de logements sur ce site sera sans effets notables sur la qualité de l'air.		
Répartition équilibrée	La production de ces logement n'impactera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		

La Chapelle-aux-Filtzméens
OAP n°3 : Le Clos des Chênes

Localisation	Au nord du bourg de La Chapelle-aux-Filtzméens, au bord de l'impasse du Lavoir.		
Surface concernée	0,58 ha	Programmation prévue	10 logements
Densité minimale	18 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UEb	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site a actuellement un usage de praire.		
Apports positifs du projet	- Répondre aux besoins en logements		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce site permet d'éviter le mitage. Le site a un usage de prairie.		
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est concerné ni par un zonage environnemental réglementaire, ni pas une continuité écologique identifiée dans la TVB.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 81% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de La Chapelle aux Filtzméens dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	Le développement de ce secteur ne sera pas générateur de nuisance sur les flux de déplacements de la commune.		
Air climat Energie	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'inpact sur la qualtié de l'air.		
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de La Chapelle-aux-Filtzméens.		

LANRIGAN
OAP N°1 : LE FRESNE



LOCALISATION	A l'est du bourg de Lanrigan, le long de la rue du Fresne (D83).		
SURFACE CONCERNÉE	0,47 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	9 logements
DENSITÉ MINIMALE	18 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UCb	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement utilisé en tant que prairie		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre aux besoins en logements - Mutualisation des stationnements		
PARTICULARISME	- Un espace de stationnement mutualisé ainsi qu'un point d'apport volontaire sont prévus en entrée de site		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la rue du Fresne	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Individuel	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le site est en accroche urbaine, ce qui permet d'éviter le mitage. Le RPG recense le secteur comme étant une prairie en rotation longue.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est concerné par aucune contrainte environnementale réglementaire et n'est pas touché par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Les haies bordant les limites nord et sud du site devront être préservées pour maintenir le maillage bocager de la commune.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 31% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Lanrigan dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La construction de 10 logement sur ce secteur n'aura pas d'impact sur la circulation, la voirie départementale étant suffisamment dimensionnée pour répondre à l'afflux de nouvelles populations. Par ailleurs un espace de stationnement mutualisé en entrée de site permettra d'y rendre la circulation fluide.		
AIR CLIMAT ENERGIE	Les circulations douces seront intégrées à la voirie principale permettant des déplacements n'engendrant pas d'émission de GES et réduisant la consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Lanrigan.		

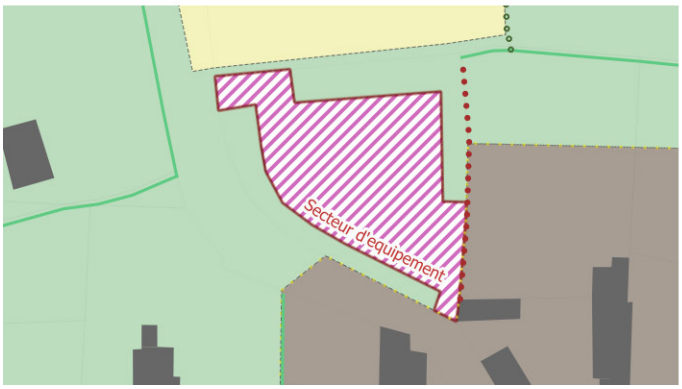
Les Iffs
OAP n°1 : Rue de l'Ancienne École

Localisation	A l'ouest du bourg des Iffs, de part et d'autre de la rue de l'Ancienne École		
Surface concernée	0,76 ha	Programmation prévue	11 logements
Densité minimale	15 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UCb	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	La partie ouest du site est consacrée à la culture de l'orge, tandis que la partie est un jardin		
Apports positifs du projet	- Répondre aux besoins en logements - Végétaliser le secteur - Créer un quartier connecté au bourg de la commune		
Particularisme	- De part et d'autre de la voirie existante		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès par la rue de l'Ancienne École	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

TRAITEMENT DE L'OAP	
Protection des espaces NAF	En continuité du bourg des Iffs, ce secteur permet d'éviter le mitage. Il est en partie située sur le fond de jardin d'une habitation voisine et sur un espace identifié comme culture d'orge par le RPG.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est concerné par aucun zonage environnemental réglementaire et n'est pas non plus impacté par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Un important maillage de haies bocagère est par ailleurs prévu sur ce site.
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 8% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune des Iffs dans le cadre du PLUi se fera en densification.
Flux de déplacements	Le développement de ce secteur n'aura pas d'impact significatif sur les flux de déplacement au sein de la commune.
Air climat Energie	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
Répartition équilibrée	L'aménagement du site ne bouleversera pas l'équilibre fonctionnel de la commune des Iffs.

Les Iffs

OAP n°2 : Secteur d'Équipement

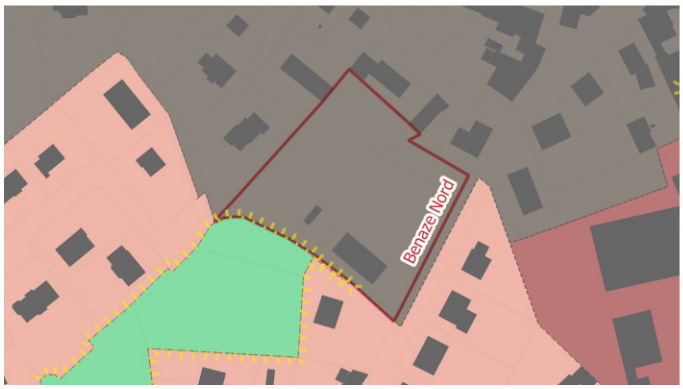


Localisation	Au nord du bourg de la commune des Iffs, le long de la rue de l'Église Saint-Ouen		
Surface concernée	0,12 ha	Programmation prévue	Équipements
Densité minimale	-	Maîtrise foncière	Publique
Contexte urbain	En continuité de la zone UCb	Zonage visé	1AUL
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement un espace enherbé et entretenu		
Apports positifs du projet	- Permet l'extension du cimetière de la commune		
Particularisme	- Conservation d'un muret ancien en limite est du site		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine ce site permet d'éviter le mitage. Il n'est par ailleurs pas recensé comme étant cultivé au RPG et semble être un espace de prairie.		
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est impacté ni par une contrainte environnementale réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Un linéaire de haie sera implanté et un muret sera préservé renforçant les capacités d'accueil du secteur.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, les surfaces allouées aux équipements publics ont été restreintes au strict nécessaire.		
Flux de déplacements	L'aménagement de ce secteur sur lequel est prévue la création d'un cimetière n'aura pas d'impact sur les flux de déplacements de la commune.		
Répartition équilibrée	L'aménagement du site n'aura pas d'impact sur la répartition fonctionnelle sur la commune des Iffs.		

LONGAULNAY
OAP N°1 : BEAUMONT

LOCALISATION	Au nord du bourg de Longaulnay, entre la RD 70 et la route du Refour		
SURFACE CONCERNÉE	1,42 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	24 logements
DENSITÉ MINIMALE	18 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UEb	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement support d'une culture de blé tendre d'hiver		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre aux besoins en logements - Préserver la haie au centre du site		
PARTICULARISME	-PA en cours sur ce secteur		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale et sur la RD 70	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En continuité du bourg de Longaulnay, le mitage est évité. Le RPG identifie ce secteur comme étant une culture de blé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est pas concerné par une continuité écologique identifiée dans la TVB et n'est pas non plus concerné par un zonage réglementaire environnemental. La haie qui traverse le site devra être préservée dans cadre de l'aménagement en complément une haie sera implantée au nord et à l'est. De plus, un espace evrt sera créé au sud-ouest du secteur.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 24% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune des Iffs dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les voirie de la commune sont suffisamment dimensionnées pour accueillir de nouveaux habitants sur ce secteur.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Longaulnay.		

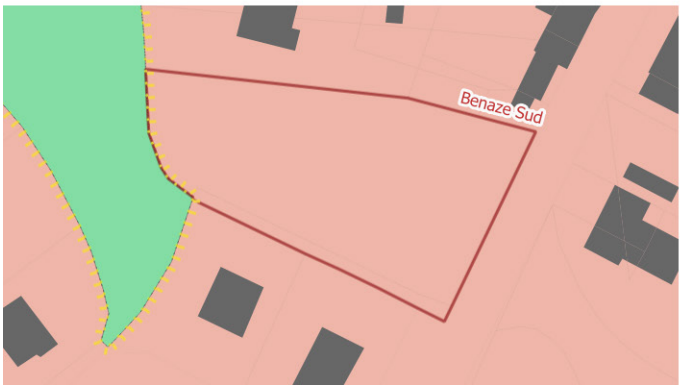
Meillac
OAP n°1 : Bénazé nord



Localisation	En plein cœur du bourg de Meillac, le long de la rue Octave de Bénazé		
Surface concernée	0,42 ha	Programmation prévue	12 logements
Densité minimale	28 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UCa	Zonage visé	UCa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement un terrain entretenu comportant un hangar		
Apports positifs du projet	- Permettre de densifier le bourg de Meillac - Implanter des logements à proximité des services, équipements et commerces - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- En densification - Un hangar est présent sur le site et n'a pas vocation à être conservé		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

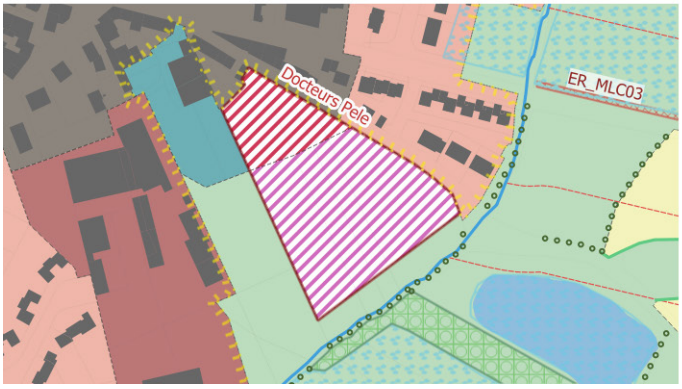
TRAITEMENT DE L'OAP	
Protection des espaces NAF	Au cœur du bourg de Meillac, ce secteur prend place sur un terrain entretenu et n'empiète ni sur des espaces naturels, ni sur des espaces agricoles, ni sur des espaces forestiers.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est concerné ni par un zonage environnemental réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La haie existante au sud du secteur devra être conservée et renforcée.
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 27% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Meillac dans le cadre du PLUi se fera en densification, dont 9 logements sur le secteur.
Flux de déplacements	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'impact sur le réseau viaire de la commune qui est en capacité d'absorber les flux induit par ce site.
Air climat Energie	L'aménagement du secteur n'aura pas d'incidences sur la qualité de l'air.
Répartition équilibrée	La mixité fonctionnelle de la commune de Meillac ne sera pas impactée par l'aménagement de ce secteur de projet.

MEILLAC
OAP N°2 : BÉNAZÉ SUD



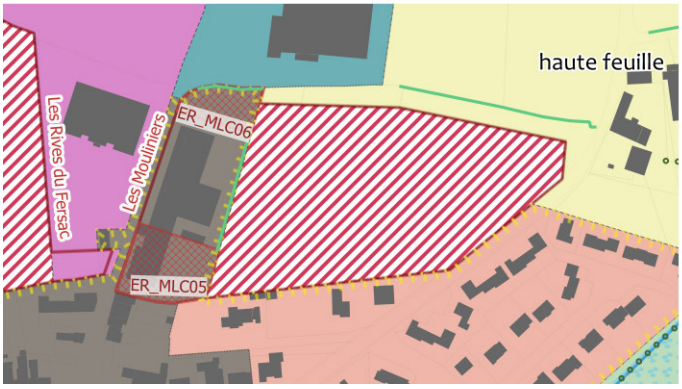
LOCALISATION	En plein cœur du bourg de Meillac, le long de la rue Octave de Bénazé		
SURFACE CONCERNÉE	0,18 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	5 logements
DENSITÉ MINIMALE	26 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zone UEa	ZONAGE VISÉ	UEa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est composé d'une pelouse entretenue		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre de densifier le bourg de Meillac - Implanter des logements à proximité des services, équipements et commerces - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Au cœur du bourg de Meillac, ce secteur prend place sur un terrain entretenu et n'empiète ni sur des espaces naturels, ni sur des espaces agricoles, ni sur des espaces forestiers.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est concerné ni par un zonage environnemental réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Les haies existantes seront conservées évitant ainsi les incidences.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 27% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Meillac dans le cadre du PLUi se fera en densification, dont 5 logements sur le secteur.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'impact sur le réseau viaire de la commune qui est en capacité d'absorber les flux induit par ce site.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	La mixité fonctionnelle de la commune de Meillac ne sera pas impactée par l'aménagement de ce secteur de projet.		

MEILLAC
OAP N°3 : DOCTEURS PÊLE



LOCALISATION	Au sud-est du bourg de Meillac, le long de la rue des Docteurs Pêle		
SURFACE CONCERNÉE	0,96 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	4 logements + équipement
DENSITÉ MINIMALE	20 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée et publique
CONTEXTE URBAIN	Entre les zones UC et UEa	ZONAGE VISÉ	1AUe et 1AUL
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement en partie cultivé, une autre partie est enherbée		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre aux besoins en logements - Permettre l'accueil des ateliers techniques de la Bretagne Romantique		
PARTICULARISME	- Secteur d'habitat et d'équipement		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine, le site est enserré par des espaces urbanisés. Le RPG n'identifie pas ce secteur comme étant cultivé, bien qu'une partie semble tout de même l'être.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné par aucune contrainte réglementaire et n'est pas impacté par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Le découpage du secteur tient compte de la présence d'une zone humide au sud et est donc pensé pour en être éloigné afin de ne pas altérer la zone humide.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 27% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Meillac dans le cadre du PLUi se fera en densification. Les surfaces allouées aux équipements publics ont été restreintes au strict nécessaire.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le développement de ce secteur n'aura pas d'impact sur les flux de déplacements. Les accès seront différenciés pour l'habitat et le secteur d'équipements.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'équilibre fonctionnel de la commune n'est pas impacté par l'aménagement de ce site, qui prévoit d'ailleurs une partie d'équipement pour accueillir les ateliers intercommunaux.		

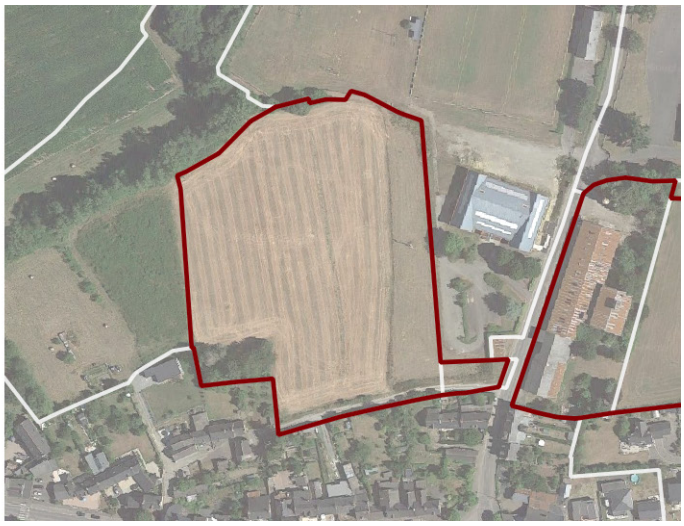
MEILLAC
OAP N°4 : LES MOULINIERS



LOCALISATION	Au nord-est de la commune, entre la rue des Mouliniers et la rue Émile Rouxin		
SURFACE CONCERNÉE	2,22 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	53 logements
DENSITÉ MINIMALE	24 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En partie en zone UCa et en continuité de la zone UEa	ZONAGE VISÉ	UCa et 1AUE
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé pour du maïs sur sa partie est, est une prairie au centre et accueille des hangar à l'ouest		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Reconquérir une friche industrielle - Permettre une variété de typologie bâtie sur le site - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- En partie sur une friche industrielle - Des emplacements réservés ont été mis en place par la commune pour desservir le secteur		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la rue des Mouliniers et sur la rue Émile Rouxin	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

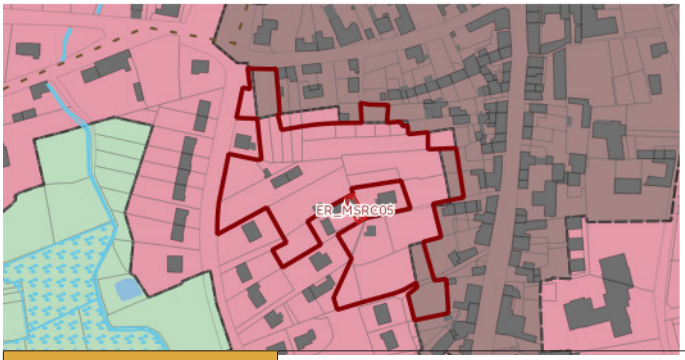
TRAITEMENT DE L'OAP	
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine, et en partie sur une friche industrielle, ce secteur permet d'éviter le mitage et de reconquérir un espace inutilisé. Le RPG identifie la partie est du site comme culture de maïs et la partie centrale comme étant une praire.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est pas concerné par une continuité écologique identifiée dans la TVB et aucun zonage environnemental réglementaire ne le couvre. Le maintien et la création de linéaire de haies renforcera le déplacement des espèces au sein du secteur.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 27% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Meillac dans le cadre du PLUi se fera en densification.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement de ce site n'aura que peu d'impact sur les flux de déplacements de la commune, notamment grâce aux plusieurs accès qui desservent le secteur, ainsi que grâce au bon dimensionnement des voiries.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement du site n'aura pas d'incidence notable sur l'équilibre fonctionnel de la commune de Meillac.

Meillac
OAP n°5 : Les Rives du Fersac



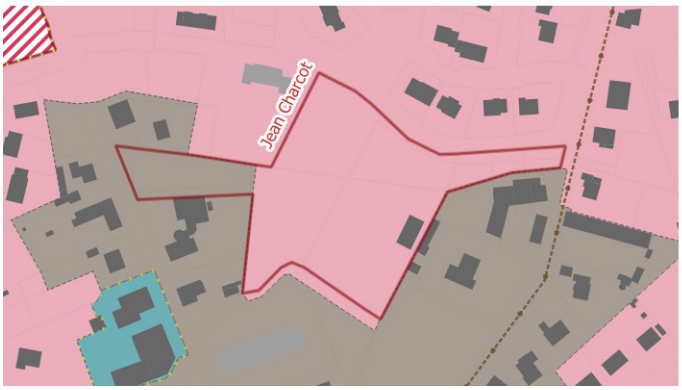
Localisation	Au nord du bourg de Meillac, au bord de la rue Émile Rouxin.		
Surface concernée	1,96 ha	Programmation prévue	40 logements
Densité minimale	20 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Entre les zones UL et UCa	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est essentiellement cultivé pour la culture de blé tendre d'hiver		
Apports positifs du projet	- Répondre aux besoins en logements - Implanter des logements auprès du centre bourg de la commune		
Particularisme	- Un emplacement réservé a été mis en place au sud par la commune pour la réalisation d'une liaison douce		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la rue Émile Rouxin	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, le site, identifié par le RPG comme étant une culture de blé, permet d'éviter le mitage.		
Préservation et remise en état des continuités	Le découpage du site, plus grand à l'origine, a été réduit pour assurer la préservation de la zone humide située à l'ouest. Le site n'est par ailleurs concerné par aucune contrainte environnementale réglementaire et par aucune continuité écologique identifiée dans la TVB.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 27% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Meillac dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	L'aménagement de ce site ne posera pas de problème en termes de flux de déplacement. La desserte se fait par un accès déjà existant sur la rue Émile Rouxin qui est sufisamment dimensionnée pour accueillir les nouveaux flux issu du développement de ce secteur.		
Air climat Energie	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
Répartition équilibrée	La commune dispose d'un niveau de services et d'équipements en capacité d'absorber les nouvelles populations de ce secteur.		

MESNIL-ROC'H
OAP N°1 : CENTRE - CŒUR DE BOURG



LOCALISATION	Au centre du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen entre l'avenue Robert Surcouf et la rue de la Libération		
SURFACE CONCERNÉE	1,31 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	35 logements
DENSITÉ MINIMALE	27 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zone UEa et UCa	ZONAGE VISÉ	UEa et UCa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est composé des fonds de jardins des habitations voisines		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier à proximité du centre-bourg d'une commune pôle - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- En densification - Une multitude de propriétaires privés qui entraine une complexité pour la réalisation du projet		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accessible par les voies communales et RD	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En plein centre du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen, ce secteur est constitué des fonds de jardins des habitations voisines et n'empiète pas sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Par ailleurs, la préservation d'un maximum de végétation existante sur le site est recommandée afin de garantir une certaine qualité environnementale au secteur.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 51% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Mesnil-Roc'h dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement du site ne posera pas de difficulté du point de vue des flux de déplacements compte tenu du nombre de d'accès donnant sur des voies largement dimensionnées. Par ailleurs des liaisons douces devront permettre d'assurer une connexion entre le site et les commerces du centre-ville.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les commerces, services et équipements de la commune sont calibrés pour accueillir cette nouvelles population et ces nouveaux logements.		

MESNIL-ROC'H
OAP N°2 : JEAN CHARCOT

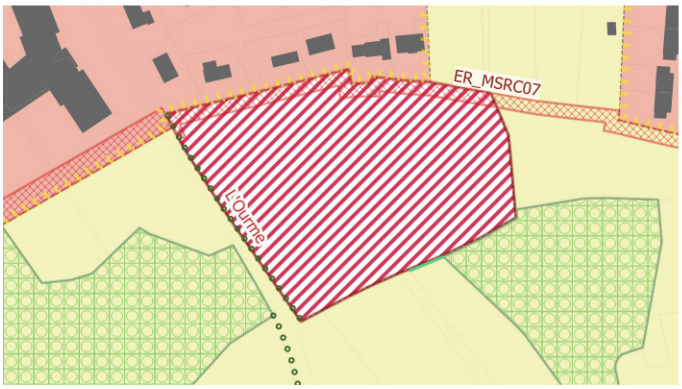


LOCALISATION	Au centre du bourg de Lanhélin, entre la rue Jean Charcot (D73) et la rue René Laennec (D75).		
SURFACE CONCERNÉE	0,99 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	18 logements
DENSITÉ MINIMALE	18 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zone UEb et UCb	ZONAGE VISÉ	UEb et UCb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement un terrain enherbé		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier le bourg de la commune - Implanter des logements à proximité des équipements - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la rue Jean Charcot et sur la rue René Laennec	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le site est entouré de terrains bâtis en plein cœur du bourg de Lanhélin. Il n'est pas cultivé et est composé d'un espace qui semble être une prairie.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné par aucun zonage environnemental réglementaire ou aucune continuité écologique identifiée dans la TVB. Une zone humide a été identifiée lors d'un ancien inventaire. Celle-ci n'a pas été confirmée ni infirmée lors des inventaires plus récents. Conserver les linéaires de haies permettra de maintenir la qualité écologique sur le secteur.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 51% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Mesnil-Roc'h dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les deux accès prévus sur ce secteur permettront d'y rendre la circulation fluide et déboucheront sur des routes départementales en capacité de gérer ces nouveaux flux.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Lanhélin.		

MESNIL-ROC'H
OAP N°3 : LE GRAND CLOS

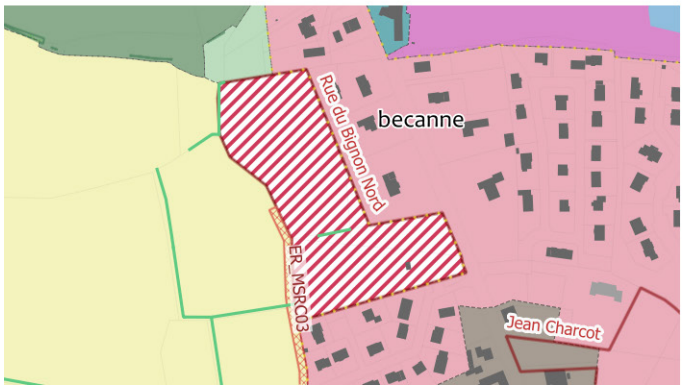
LOCALISATION	A l'ouest du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen entre l'avenue Robert de Surcouf et la route de La Ricolais.		
SURFACE CONCERNÉE	3,60 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	96 logements
DENSITÉ MINIMALE	27 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	Entre deux zones UEa	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site a un usage de prairie à l'est et est cultivé pour la production de blé à l'ouest		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Produire des logements dans une commune pôle du territoire - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Un emplacement réservé a été mis en place à l'est par la commune pour la desserte du site - Des zones humides sont présentes sur le site, l'aménagement veillera à ne pas les altérer		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur les voies communales et RD	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen, le site est enserré entre deux espaces urbanisés. Le RPG identifie la partie est du site comme étant une prairie, et la partie ouest comme culture de blé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné par aucun zonage environnemental réglementaire ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Des zones humides sont présentes sur le secteur et devront être préservées. Les haies bocagères au nord et au sud de la zone devront être préservées afin d'assurer une transition végétale avec les zones naturelles.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 51% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Mesnil-Roc'h dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le réseau viaire de la commune est suffisamment dimensionné pour accueillir ces nouvelles populations et logements. La création de deux accès sur ce secteur permettra d'y rendre le trafic fluide.		
AIR CLIMAT ENERGIE	Par ailleurs des liaisons douces seront aménagées pour connecter ce secteur au centre-ville incitant à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les commerces, services et équipements de la commune sont calibrés pour accueillir cette nouvelles population et ces nouveaux logements.		

MESNIL-ROC'H
OAP N°4 : L'OURME



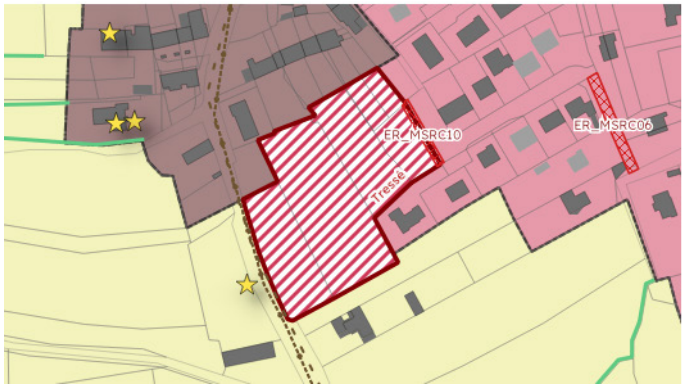
LOCALISATION	Le site est situé au sud-est du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen, à proximité de la maison d'accueil spécialisée.		
SURFACE CONCERNÉE	1,14 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	34 logements
DENSITÉ MINIMALE	30 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UCa	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est cultivé pour la production de maïs ensilage		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Produire des logements dans une commune pôle du territoire - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine au sud du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant une culture de maïs.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La haie existante à l'ouest du site devra être maintenue et une haie devra être implantée en limite sud du site.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 51% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Mesnil-Roc'h dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les réseau viaire de la commune est en capacité d'absorber les flux de déplacement générés par l'aménagement de ce secteur.		
AIR CLIMAT ENERGIE	Par ailleurs des liaisons douces seront aménagées pour connecter ce secteur au centre-ville incitant à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les commerces, services et équipements de la commune sont calibrés pour accueillir cette nouvelles population et ces nouveaux logements.		

MESNIL-ROC'H
OAP N°5 : RUE DU BIGNON NORD



LOCALISATION	Au nord-ouest du bourg de Lanhélin, aux abords de la D73		
SURFACE CONCERNÉE	1,59 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	35 logements
DENSITÉ MINIMALE	22 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UEb	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est en partie utilisé pour de la culture d'orge		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Produire des logements aux abords du centre-bourg de Lanhélin - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Deux emplacements réservés ont été mis en place par la commune pour desservir ce site		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou gloable
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En continuité du bourg de Lanhélin, ce secteur évite le mitage. Le RPG l'identifie comme étant une culture d'orge.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique identifiée dans la TVB, ni aucune contrainte environnementale réglementaire n'impacte le secteur. Une haie sera implantée en limite ouest du site permettant de renforcer la continuité du maillage bocager du nord du bourg de Lanhélin.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 51% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Mesnil-Roc'h dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les trois accès prévus sur ce site permettront d'y rendre fluide le trafic. Les voies du bourg sont en capacité d'absorber les flux de déplacements engendrés par le développement de ce secteur.		
AIR CLIMAT ENERGIE	Par ailleurs des liaisons douces seront aménagées pour connecter ce secteur au centre-ville incitant à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'équilibre fonctionnel de la commune ne sera pas impacté par l'aménagement de ce secteur.		

Mesnil-Roc'h
OAP n°6 : Tressé



Localisation	Au sud-est du bourg de Tressé, le long de la voie communale		
Surface concernée	0,69 ha	Programmation prévue	10 logements
Densité minimale	15 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Entre les zones UEb et UCb	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est occupé par des potager à l'est et par un espace cultivé à l'ouest		
Apports positifs du projet	- Renforcer le bourg de Tressé - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En continuité du bourg de Tressé, ce secteur n'est pas identifié comme étant cultivé au RPG bien qu'il semble l'être en partie, l'autre partie étant constituée de potagers et fonds de jardins des habitations voisines.		
Préservation et remise en état des continuités	Non concerné par une contrainte réglementaire sur le plan environnemental ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB, le site comporte quelques arbres qui devront être conservés dans la mesure du possible.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 51% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Mesnil-Roc'h dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	L'aménagement de ce site ne sera pas source de nuisance en matière de flux de déplacements, notamment du grâce à la réalisation de deux accès pour ce secteur.		
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Tressé.		

Mesnil-Roc'h
OAP n°7 : Secteur d'équipement

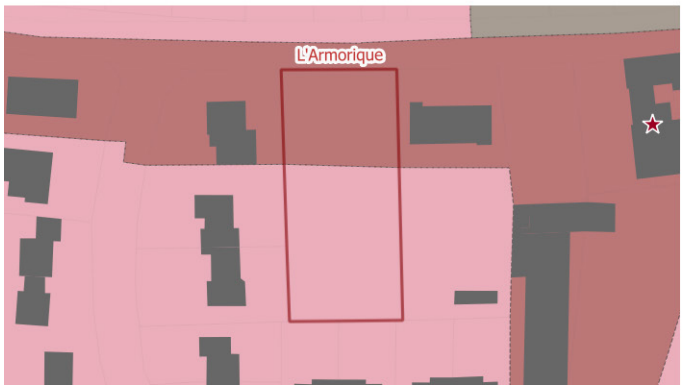
Localisation	Au sud est du bourg de Lanhélin, le long de la rue François Renée de Chateaubriand		
Surface concernée	0,25 ha	Programmation prévue	Équipement
Densité minimale	-	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UEb	Zonage visé	1AUL
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement cultivé pour la production de maïs		
Apports positifs du projet	- Permettre la création d'une aire de covoiturage - Encourager les alternatives à l'autosolisme - Assurer un niveau suffisant d'équipement de proximité		
Particularisme	- Une zone humide est présente au centre du site, l'aménagement veillera à ne pas l'altérer		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine au sud du bourg de Lanhélin, ce secteur permet d'éviter le mitage. Le RPG indique que ce terrain est dédié à la culture de maïs.		
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est concerné ni par un zonage environnemental réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Une zone humide est présente au centre du secteur et l'aménagement devra veiller à ne pas altérer cette dernière. La préservation et l'implantation de haies permettra de maintenir la qualité environnementale du site.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, les surfaces allouées aux équipements publics ont été restreintes au strict nécessaire.		
Flux de déplacements	Ce secteur ne générera pas une augmentation forte des déplacements. Il sera dédié à la réalisation d'une aire de covoiturage et d'une station d'accueil pour camping-car.		
Répartition équilibrée	Ce secteur vise à offrir un équipement de proximité aux habitants, renforçant ainsi le rôle de la commune en matière d'équipements publics.		

Mesnil-Roc'h
OAP n°8 : Secteur économique

Localisation	Au sud du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen, le long de la D637.		
Surface concernée	4,25 ha	Programmation prévue	Activités économiques
Densité minimale	-	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UA	Zonage visé	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est cultivé pour du maïs dans sa partie nord et est utilsié comme prairie dans la partie sud.		
Apports positifs du projet	- Permettre l'implantation et le développement d'entreprises - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
Particularisme	- Une zone humide a été recensée au sud du site, ce qui a entraîné la modification du secteur, qui, à l'origine s'étendait de part et d'autre du chemin situé au sud du site		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès via le chemin situé au sud	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

TRAITEMENT DE L'OAP	
Protection des espaces NAF	Ce secteur en accroche urbaine permet d'éviter le mitage. Le RPG identifie la partie nord du site comme étant une culture de maïs et la partie sud comme étant une prairie.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est concerné par aucun zonage environnemental réglementaire et par aucune continuité écologique identifiée dans la TVB. Une zone humide est présente sur la partie sud du secteur, l'aménagement devra en tenir compte et veiller à ne pas l'altérer. Par ailleurs, la plantation de haies bocagères en limites nord, sud et ouest du site permettra de renforcer le maillage bocager du secteur.
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, l'enveloppe a destination des activités économique est issue des orientations du SCoT, auxquelles ont été soustraites les surfaces disponibles en densification identifiées par l'étude de l'AUDIAR, pour prioriser la densification sur les besoins en extension.
Flux de déplacements	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
Répartition équilibrée	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

PLESDER
OAP N°1 : L'ARMORIQUE



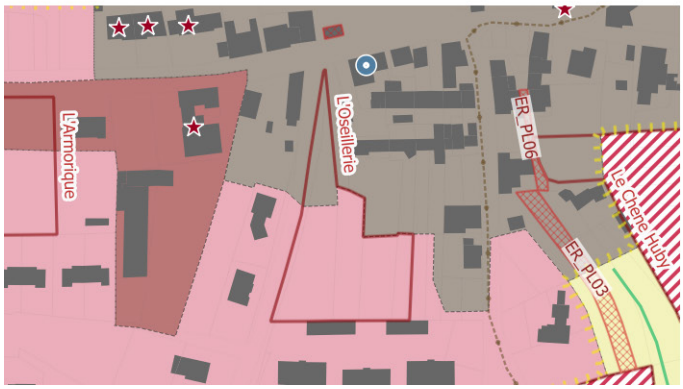
LOCALISATION	Le site est situé au cœur de la commune de Plesder, au bord de la rue d'Armorique		
SURFACE CONCERNÉE	0,16 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	3 logements
DENSITÉ MINIMALE	18 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zones UC et UEb	ZONAGE VISÉ	UC et UEb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement un espace enherbé et entretenu		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier le bourg de la commune - Produire des logements à proximité des équipements (école) - Répondre aux besoin en logements		
PARTICULARISME	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la rue d'Armorique	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En plein centre du bourg de Plesder, ce secteur est constitué d'un terrain enherbé et entretenu et n'empiète pas sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est concerné ni par un zonage environnemental réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 21% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Plesder dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux engendrés par l'aménagement de ce secteur n'auront pas d'impact sur le réseau viaire de la commune.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le développement de ce secteur n'aura pas d'impact sur la mixité fonctionnelle de la commune.		

PLESDER
OAP N°2 : LE CHÊNE HUBY

LOCALISATION	Au sud-est du bourg de Plesder, à l'est de la route des Buissonnets		
SURFACE CONCERNÉE	1,56 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	34 logements
DENSITÉ MINIMALE	22 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité des zones UCb et UEb	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement un champs de maïs		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Produire des logements à proximité du centre-bourg - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- La commune a mis en place des emplacements réservés pour la desserte du site, ainsi que pour la création d'une liaison douce		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

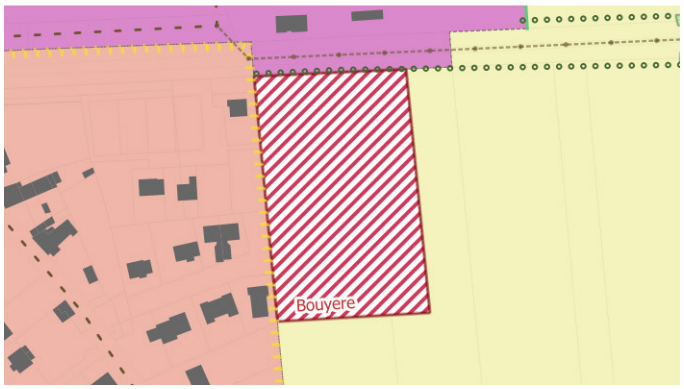
TRAITEMENT DE L'OAP	
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le site est situé en poursuite du bourg de Plesder, évitant ainsi le mitage. Le RPG indique qu'il est cultivé pour la production de maïs.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est pas concerné par une continuité écologique identifiée dans la TVB ou par une contrainte réglementaire environnementale. Des nouées paysagères et des haies devront être implantées afin de conforter le déplacement des espèces et d'intégrer la gestion des eaux pluviales. Par ailleurs le découpage du site évite un massif arbustif pour le préserver.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 21% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Plesder dans le cadre du PLUi se fera en densification.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La voirie interne du site, en sens unique, permettra d'avoir une circulation apaisée au sein de celui-ci. La création d'un parking mutualisé en entrée de site permettra de favoriser les modes doux pour les déplacements intérieurs au secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur ne modifiera pas la l'équilibre de la mixité fonctionnelle de la commune.

PLESDER
OAP N°3 : L'OSEILLERIE



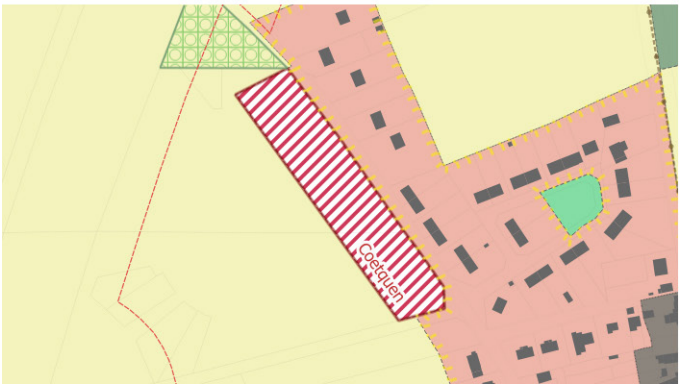
LOCALISATION	Le site est situé au cœur de la commune de Plesder, le long de la rue de l'Oseillerie		
SURFACE CONCERNÉE	0,29 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	5 logements
DENSITÉ MINIMALE	18 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zones UCb et UEb	ZONAGE VISÉ	UCb et UEb
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site constitue actuellement le fond de jardin des habitations voisines		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier le bourg de la commune - Produire des logements à proximité des équipements (école) - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En plein centre du bourg de Plesder, ce secteur est constitué d'un terrain enherbé et entretenu et n'empiète pas sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est concerné ni par un zonage environnemental réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 21% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Plesder dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux engendrés par l'aménagement de ce secteur n'auront pas d'impact sur le réseau viaire de la commune.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le développement de ce secteur n'aura pas d'impact sur la mixité fonctionnelle de la commune.		

PLEUGUENEUC
OAP N°1 : BOUYERE



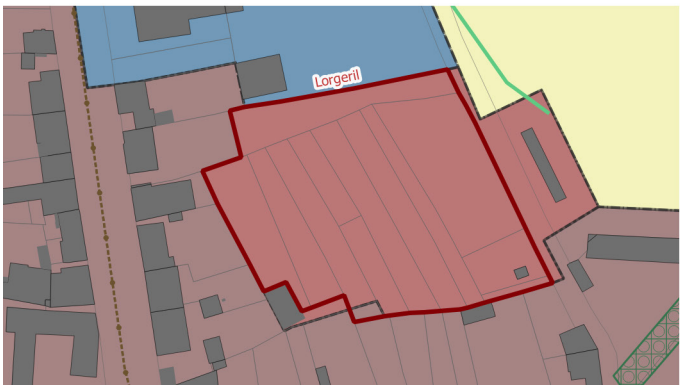
LOCALISATION	Au sud-est du bourg de Pleugueneuc.		
SURFACE CONCERNÉE	0,86 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	17 logements
DENSITÉ MINIMALE	20 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité des zones UEa et UL	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement utilisé pour cultiver du maïs ensilage		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Créer un quartier connecté au bourg de la commune - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine, le site permet d'éviter le mitage. Le RPG indique qu'il est le support d'une culture de maïs.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est pas concerné par une continuité écologique identifiée dans la TVB ou par une contrainte réglementaire environnementale. La plantation de haies sur les limites sud et est du site permettra d'apporter de la végétation au sud du bourg de la commune.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 41% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Pleugueneuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements induits par l'urbanisation du site n'auront pas d'impact significatif sur le réseau viaire de la commune.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Pleugueneuc.		

PLEUGUENEUC
OAP N°2 : CŒTQUEN



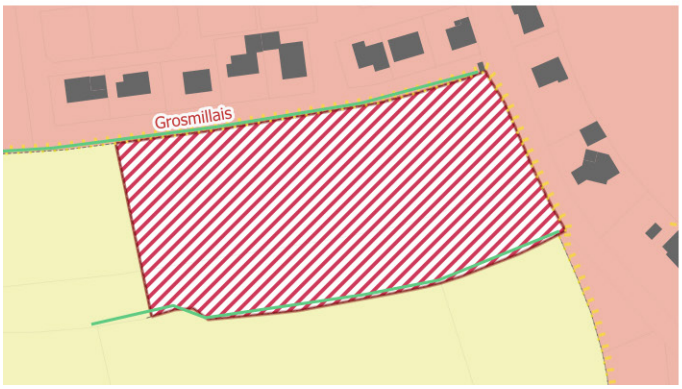
LOCALISATION	Au nord du bourg de Pleugueneuc, le long de la rue de Coetquen.		
SURFACE CONCERNÉE	0,88 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	17 logements
DENSITÉ MINIMALE	20 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UEa	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est cultivé pour la production de maïs		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la rue de Cœtquen	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le site est situé en continuité du bourg de Pleugueneuc, évitant ainsi le mitage. Le RPG indique qu'il est cultivé pour la production de maïs.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est impacté ni par un zonage environnemental réglementaire, ni par une continuité écologique identifié par la TVB. La mise en place d'une haie en limite ouest du site permettra de renforcer la présence végétale au nord du bourg.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 41% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Pleugueneuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement du site ne générera pas une augmentation des flux de déplacement susceptible de perturber le trafic au sein de la commune.		
NUISANCES SONORES	L'implantation des haies permettera aussi de réduire les nuisances sonores provenant de la voie express.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le développement de ce secteur n'aura pas d'impact sur la mixité fonctionnelle de la commune.		

Pleugueneuc
OAP n°3 : Lorgeril



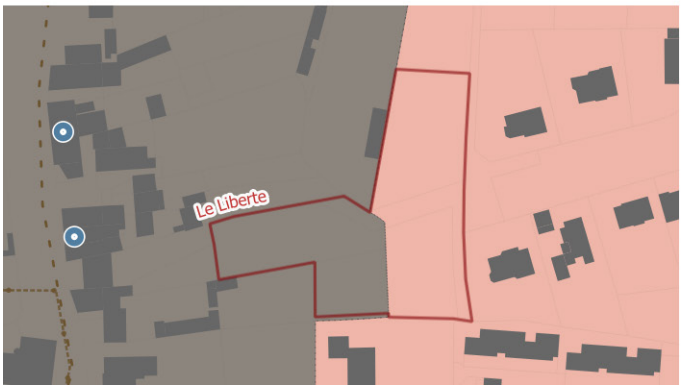
Localisation	Au cœur du bourg de Pleugueneuc, le long de la rue Louis de Lorgeril		
Surface concernée	0,67 ha	Programmation prévue	13 logements
Densité minimale	20 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zones UC et UCa	Zonage visé	UC et UCa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est composé d'un espace enherbé et entretenu et de quelques potagers		
Apports positifs du projet	- Densifier le bourg de la commune - Créer un espace public - Produire des logements en centre-bourg - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	Au sein du bourg de la commune, ce secteur est composé de potagers et d'un espace enherbé et entretenu. Il n'impacte pas de terres naturelles, agricoles ou forestières.		
Préservation et remise en état des continuités	Aucune contrainte réglementaire en matière d'environnement ou de continuité écologique identifié par la TVB ne couvre le secteur.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 41% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Pleugueneuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	Les deux accès prévus sur le site permettront d'y rendre fluide la circulation, tout comme le parking mutualisé.		
Air climat Energie	Par ailleurs des liaisons douces seront aménagées pour connecter ce secteur au centre-ville incitant à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
Répartition équilibrée	L'aménagement du site n'est pas de nature à remettre en cause la répartition fonctionnelle de la commune.		

QUÉBRIAC
OAP N°1 : GROMILLAIS



LOCALISATION	A l'ouest du bourg de la commune de Québriac, entre la rue de la Gromillais et la rue de la Basse Ville		
SURFACE CONCERNÉE	1,10 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	27 logements
DENSITÉ MINIMALE	25 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UEa	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé pour la production de maïs.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Produire des logements à proximité des équipements - Répondre aux besoins en logements - Préserver les haies au centre et au nord du secteur		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur les voies communales	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En poursuite du bourg de la commune, le site est recensé au RPG comme culture de maïs.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est pas concerné par un zonage environnemental réglementaire ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La délimitation du secteur tient compte de la présence d'une zone humide à l'ouest et est pensée pour laisser un espace tampon avec cette dernière évitant ainsi les incidences sur celle-ci.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Québriac dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le développement de ce secteur n'aura pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.		
AIR CLIMAT ENERGIE	Par ailleurs des liaisons douces seront aménagées pour connecter ce secteur au centre-ville incitant à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	La mixité fonctionnelle de la commune ne sera pas impactée par l'aménagement de ce secteur.		

QUÉBRIAC
OAP N°2 : LE LIBERTÉ

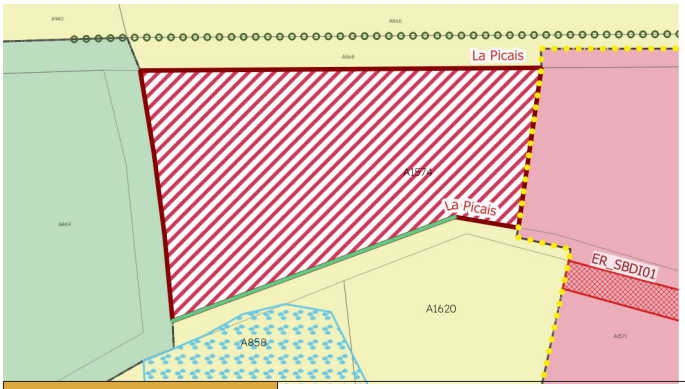


LOCALISATION	Au cœur du bourg de Québriac, à l'ouest de la Résidence du Clos de la Rabine		
SURFACE CONCERNÉE	0,33 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	7 logements
DENSITÉ MINIMALE	20 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée et communale
CONTEXTE URBAIN	En zone UCa et UEa	ZONAGE VISÉ	UCa et UEa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est un espace vert parcourus par un cheminement piétonnier		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Dynamiser le centre-bourg - Densifier le bourg de la commune - Produire des logements à proximité des services et équipements		
PARTICULARISME	- En densification - Préservation d'un cône de vue vers l'église de la commune		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Au cœur du bourg de Québriac, ce secteur est composé d'un espace vert cloturé. Il n'impacte pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune contrainte réglementaire en matière d'environnement ou de continuité écologique identifié par la TVB ne couvre le secteur.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 25% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Québriac dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La production de 7 logements sur ce site n'aura pas d'incidence sur la circulation dans la commune de Québriac.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La conservation de la liaison douce existante incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'équilibre fonctionnel de la commune ne sera pas impacté par le développement de ce secteur.		

Saint-Brieuc-des-Iffs
OAP n°1 : Le Lin et le Chanvre 1

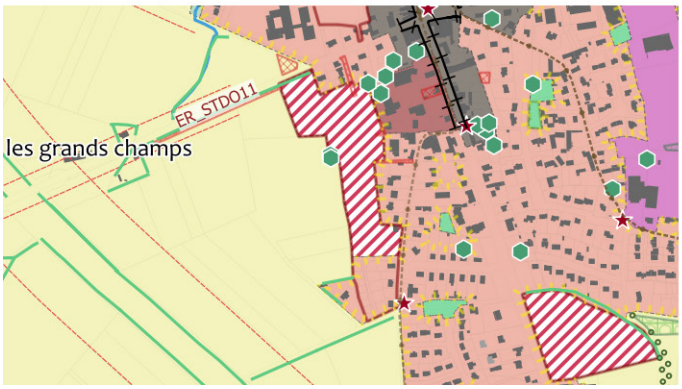
Localisation	Au nord du bourg de Saint-Brieuc-des-Iffs, le long de la rue du Lin et du Chanvre		
Surface concernée	0,68 ha	Programmation prévue	10 logements
Densité minimale	15 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UEb	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement cultivé pour produire du maïs dans la partie nord et de l'orge dans la partie sud		
Apports positifs du projet	- Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- Un emplacement réservé est prévu à l'ouest du site pour la création d'une liaison douce		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la rue du Lin et du Chanvre	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Individuel	Eau pluviale	Gestion a la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, le site évite le mitage. Il est identifié par la RPG comme étant une culture de maïs, ainsi que d'orge dans une petite partie au sud.		
Préservation et remise en état des continuités	Aucune contrainte réglementaire environnementale ou continuité écologique identifiée dans la TVB n'affecte le secteur. Une haie sera préservée au sud du site et une autre sera implantée en limite ouest. Elles favoriseront la fonctionnalité écologique du secteur		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 26% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	Les flux de déplacements de la commune ne seront pas impactés par le développement de ce secteur.		
Air climat Energie	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
Répartition équilibrée	La répartition fonctionnelle de la commune ne sera pas remise en cause du fait de l'aménagement du site.		

Saint-Brieuc-des-Iffs
OAP n°2 : Le Lin et le Chanvre 2



Localisation	A l'ouest du bourg de Saint-Brieuc-des-Iffs, au sud du Chemin de la Picais		
Surface concernée	0,14 ha	Programmation prévue	2 logements
Densité minimale	15 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UEb	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est constitutif du fond de jardin de l'habitation voisine.		
Apports positifs du projet	- Préservation des haies et du caractère paysager du site - Prévoir une urbanisation raisonnée dans le temps - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- La commune a mis en place un emplacement réservé pour permettre la desserte du site		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur le chemin communal	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Individuel	Eau pluviale	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En poursuite du bourg de Saint-Brieuc-des-Iffs, évitant ainsi le mitage, le secteur est contitue le fond de jardin de l'habitation à l'est.		
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est impacté par aucun zonage environnemental réglementaire ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Le périmètre du secteur a été redéfini pour éviter les incidences sur la zone humide détectée lors des inventaires. La haie située au sud sera maintenue dans le cadre de l'aménagement du site.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 26% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	La production de 2 logements sur ce secteur n'aura pas d'impact sur les flux de déplacement de la commune.		
Air climat Energie	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
Répartition équilibrée	L'aménagement du site n'aura pas d'incidence sur a mixité fonctionnelle de la commune.		

Saint-Domineuc
OAP n°1 : Centre Bourg Ouest



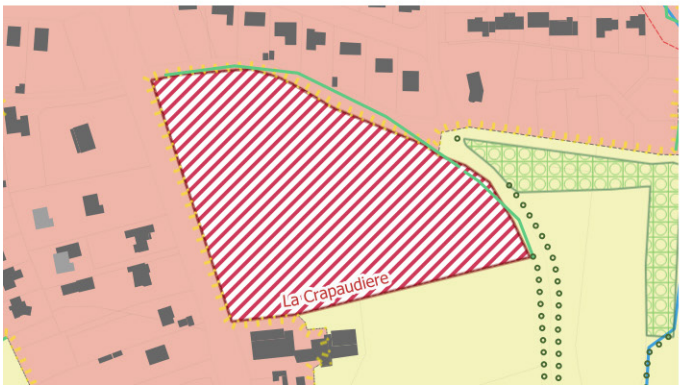
Localisation	A l'ouest du bourg de Saint-Domineuc, entre la rue du Rocher et la rue du Vieux Moulin		
Surface concernée	3,32 ha	Programmation prévue	89 logements
Densité minimale	27 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité des zones UEa et UC	Zonage visé	1AUe et UEa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement cultivé pour la production de blé et de maïs dans sa partie nord. Il est viabilisé en partie sud		
Apports positifs du projet	- Créer un quartier connecté au bourg de la commune - Aménager des espaces publics dans le quartier - Assurer une intégration paysagère qualitative - Répondre aux besoins en logements - Permettre l'implantation de commerces		
Particularisme	- Partie sud en densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès par la rue du Rocher et la rue du Vieux Moulin	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	Le RPG identifie ce site comme étant cultivé pour du blé, du maïs et comme étant une prairie. Le secteur, en accroche urbaine, permet d'éviter le mitage.		
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est concerné par aucune contrainte réglementaire environnementale et par aucune continuité écologique identifiée par la TVB. La préservation et la restauration d'un maillage arboré permettra d'éviter les incidences sur la biodiversité. Ces orientations sont complétées d'une zone tampon permettant la gestion des eaux pluviales.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 30% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Saint-Domineuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	Les deux accès prévus sur ce site permettront de répartir les nouveaux flux sur des voiries différentes, ce qui permettra de ne pas perturber les flux de la commune.		
Air climat Energie	Par ailleurs des liaisons douces seront aménagées pour connecter ce secteur au centre-ville incitant à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
Répartition équilibrée	L'aménagement de ce secteur de ne remet pas en question la mixité fonctionnelle de la commune.		

Saint-Domineuc
OAP n°2 : Chemin des Dames

Localisation	Au centre du bourg de la commune de Saint-Domineuc		
Surface concernée	0,77 ha	Programmation prévue	21 logements
Densité minimale	27 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UCa	Zonage visé	UCa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement occupé par un ancien corps de ferme et des espaces de jardin.		
Apports positifs du projet	- Densifier le centre-bourg de la commune - Produire des logements à proximité des services, équipements et commerces - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

TRAITEMENT DE L'OAP	
Protection des espaces NAF	En plein centre du bourg de Saint-Domineuc, ce secteur est composé d'un ancien bâtiment agricole et de son terrain. Il n'impacte aucune surface naturelle, agricole ou forestière.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est concerné par aucun zonage environnemental réglementaire et n'impacte aucune continuité écologique identifié dans la TVB.
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 30% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Saint-Domineuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.
Flux de déplacements	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'incidence sur les flux de déplacement de Saint-Domineuc.
Air climat Energie	Par ailleurs des liaisons douces seront aménagées pour connecter ce secteur au centre-ville incitant à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
Répartition équilibrée	La mixité fonctionnelle du bourg de la commune ne sera pas impactée par le développement de ce secteur.

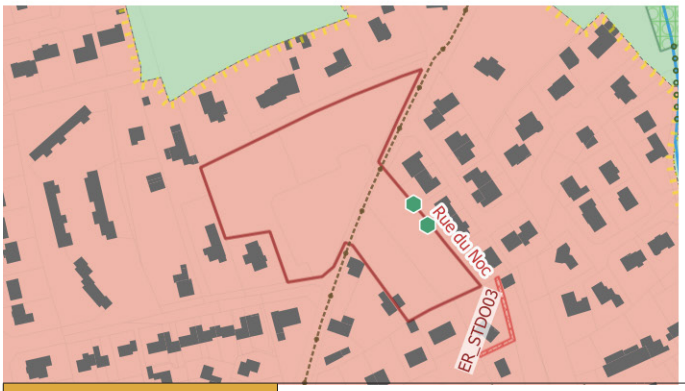
Saint-Domineuc
OAP n°3 : La Crapaudiere



Localisation	Au sud du bourg de Saint-Domineuc, le long de la rue de la Crapaudière.		
Surface concernée	2,05 ha	Programmation prévue	55 logements
Densité minimale	27 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UEa	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le RPG indique que le site est cultivé pour la production de maïs.		
Apports positifs du projet	- Créer un quartier connecté au bourg de la commune - Préservation des haies bocagères - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur les voies communales	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

TRAITEMENT DE L'OAP	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine du bourg de Saint-Domineuc, le site évite le mitage. Le RPG l'identifie comme étant une culture de maïs.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est concerné par aucun zonage environnemental réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La haie présente en limites nord et est du site devra être préservée dans le cadre de l'aménagement du site. La préservation et la restauration d'un maillage arboré permettra d'éviter les incidences sur la biodiversité. Ces orientations sont complétées d'une zone tampon permettant la gestion des eaux pluviales.
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 30% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Saint-Domineuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.
Flux de déplacements	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'incidence notable sur les flux de déplacements de la commune dont le réseau viaire est suffisamment dimensionné.
Air climat Energie	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
Répartition équilibrée	La mixité fonctionnelle de la commune ne sera pas impactée par la création de logements sur ce secteur.

Saint-Domineuc
OAP n°4 : Rue du Noc



Localisation	Au nord-ouest du bourg de Saint-Domineuc, de part et d'autre de la rue du Noc.		
Surface concernée	1,06 ha	Programmation prévue	22 logements
Densité minimale	22 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UEa	Zonage visé	UEa

FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ

Usage actuel du site	La partie situé au nord de la rue du Noc est identifiée au RPG comme étant une prairie en rotation longue, la partie sud n'est quand à elle pas cultivée et est un terrain entretenu.
Apports positifs du projet	- Densifier au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Domineuc - Répondre aux besoins en logements - Créer un quartier connecté - Aménagement d'un espace vert
Particularisme	- En densification

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

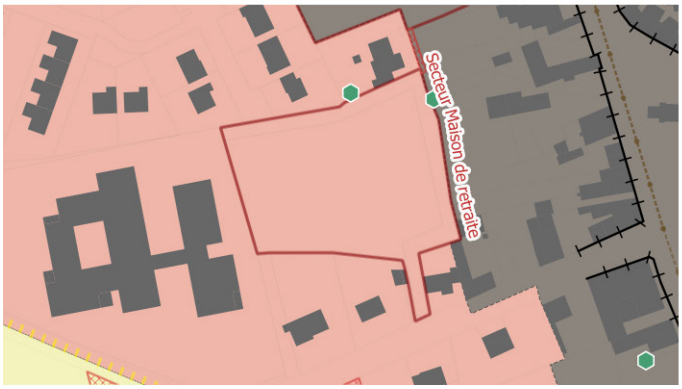
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale

INCIDENCES PROJETÉES SUR..

TRAITEMENT DE L'OAP

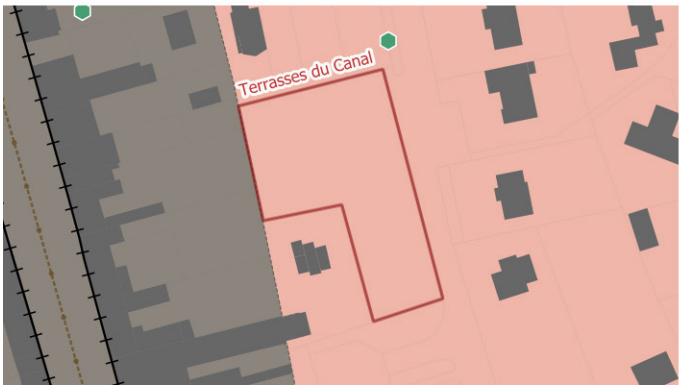
Protection des espaces NAF	Au cœur du bourg de Saint-Domineuc, de part et d'autre de la rue du Noc. La partie nord du site est identifiée par le RPG comme étant une prairie en rotation longue.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est concerné ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB, ni par un zonage environnemental réglementaire.
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 30% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Saint-Domineuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.
Préservation des sols	L'aménagement d'un espace vert contribue à la préservation des sols et à l'infiltration au sol des eaux pluviales.
Flux de déplacements	La voirie communale dispose de capacités suffisantes pour absorber les nouveaux flux de déplacements induits par le développement de ce secteur.
Air climat Energie	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Saint-Domineuc.

Saint-Domineuc
OAP n°5 : Secteur Maison de retraite



Localisation	Au cœur du bourg de Saint-Domineuc, au nord de la RD 13 et à l'est de la Résidence Docmael.		
Surface concernée	0,55 ha	Programmation prévue	14 logements
Densité minimale	25 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UEa	Zonage visé	UEa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement un espace de prairie entretenue		
Apports positifs du projet	- Densifier le bourg de la commune - Produire des logements à proximité des services, équipements et commerces - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la RD et sur la voie communale située au nord	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	Au centre du bourg de Saint-Domineuc, le site n'impacte pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.		
Préservation et remise en état des continuités	Aucune contrainte environnementale, ni aucune continuité écologique identifiée dans la TVB n'impacte le secteur. L'implantation d'une haie à l'ouest du secteur renforcera la qualité environnementale.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 30% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Saint-Domineuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	L'aménagement de ce site n'aura pas d'impact sur les flux de déplacements de la commune.		
Air climat Energie	La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
Répartition équilibrée	La production de logements ne modifiera pas l'équilibre de la mixité fonctionnelle de la commune.		

Saint-Domineuc
OAP n°6 : Terrasse du Canal



Localisation	Au cœur du bourg de Saint-Domineuc, à proximité du lotissement des Terrasses du Canal.		
Surface concernée	0,18 ha	Programmation prévue	4 logements
Densité minimale	22 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UEa	Zonage visé	UEa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement constitué des fonds de jardins des habitations voisines		
Apports positifs du projet	- Densifier le bourg de la commune - Produire des logements à proximité des services, équipements et commerces - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En plein centre du bourg de Saint-Domineuc, ce secteur n'a pas d'impact sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.		
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est concerné par aucun zonage réglementaire et n'impacte pas de continuité écologique identifiée dans la TVB.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 30% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Saint-Domineuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'incidence sur les flux de déplacements.		
Répartition équilibrée	L'équilibre fonctionnel de la commune ne sera pas impacté par le développement de ce secteur.		

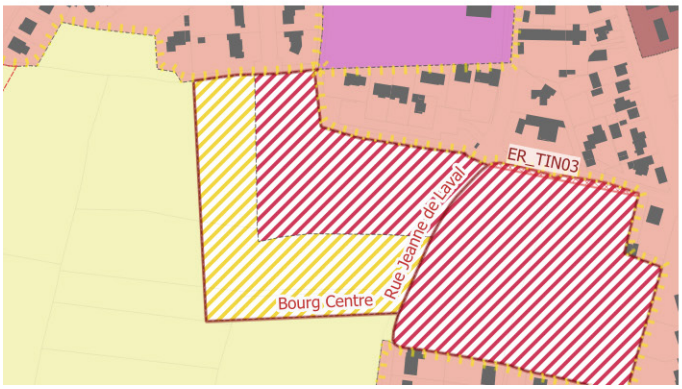
Saint-Domineuc
OAP n°7 : Secteur économique 1

Localisation	Au sud du bourg de Saint-Domineuc, dans la continuité de zone d'activités économiques du Bois du Breuil.		
Surface concernée	3,43 ha	Programmation prévue	Activités économiques
Densité minimale	22 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UA	Zonage visé	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement cultivé pour la production de maïs.		
Apports positifs du projet	- Permettre l'implantation et le développement d'entreprises - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
Particularisme	- Le secteur bénéficie de la proximité de l'échangeur de la D137.		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En accroche de la zone d'activités économique du Bois de Breuil, le secteur évite ainsi le mitage. Le RPG l'identifie comme étant une culture de maïs.		
Préservation et remise en état des continuités	Aucune contrainte environnementale, ni aucune continuité écologique identifiée dans la TVB n'impacte le secteur. La préservation des haies du secteur renforcera la qualité environnementale et évitera les incidences sur le déplacement des espèces.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, l'enveloppe a destination des activités économique est issue des orientations du SCoT, auxquelles ont été soustraites les surfaces disponibles en densification identifiées par l'étude de l'AUDIAR, pour prioriser la densification sur les besoins en extension.		
Flux de déplacements	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'incidence notable sur les flux de déplacements.		
Répartition équilibrée	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.		

Saint-Thual
OAP n°1 : Les Ormes

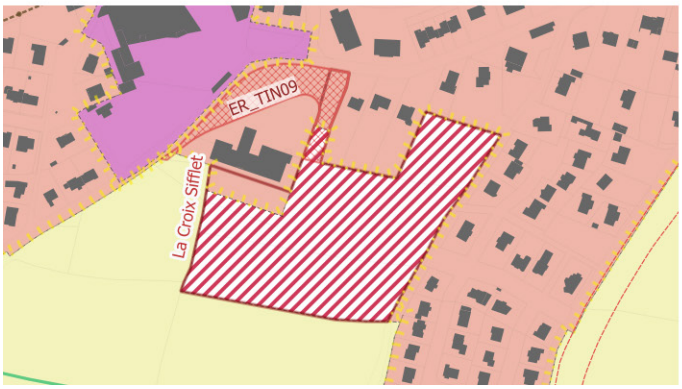
Localisation	Au nord du bourg de la commune de Saint-Thual, au nord de la rue de l'Auriol		
Surface concernée	0,80 ha	Programmation prévue	14 logements
Densité minimale	18 logements/ha	Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	En continuité de la zone UEb	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est identifié au RPG comme étant cultivé pour la production de blé		
Apports positifs du projet	- Créer un quartier connecté - Préserver des cônes de vue - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la rue de l'Auriol	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	Le site est situé en accroche urbaine, ce qui évite le mitage. Le RPG identifie le terrain comme étant une culture de blé.		
Préservation et remise en état des continuités	Il n'y a ni contrainte environnementale réglementaire, ni continuité écologique identifiée dans la TVB su le site. Les haies existantes à l'est et à l'ouest du site devront être maintenues.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 46% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Saint-Thual dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	L'aménagement de ce secteur n'aura que très peu d'incidences sur les flux de déplacements de la commune, le réseau viaire de la commune étant suffisamment dimensionné.		
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant de consolider le bourg de Saint-Thual.		

Tinténiac
OAP n°1 : Bourg Centre



Localisation	Au sud du bourg de la commune de Tinténiac.		
Surface concernée	2,32 ha	Programmation prévue	70 logements
Densité minimale	30 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UEa	Zonage visé	1AUe et 2AU
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement cultivé pour la production de maïs ensilage et de blé tendre d'hiver		
Apports positifs du projet	- Créer un quartier connecté au bourg de la commune - Renforcer une commune pôle du territoire -Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur les voies communales	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine du bourg de Tinténiac, le secteur est enserré entre des espaces déjà urbanisés. Le RPG indique que le site est cultivé pour produire du blé et du maïs.		
Préservation et remise en état des continuités	Aucun zonage environnemental réglementaire et aucune continuité écologique ne couvrent le secteur. Le secteur a l'objet d'une deuxième mouture réduisant ainsi son emprise. Les haies existantes en limites du site devront être maintenues et des haies devront être implantées au sud du secteur confortant la qualité environnementale du site		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 38% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Tinténiac dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	L'aménagement du secteur n'occasionnera pas de nuisances en termes de déplacements dans la commune, notamment du fait de la création de multiples accès sur le site.		
Air climat Energie	La création de liaisons douces incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
Répartition équilibrée	Les commerces, services et équipements de la commune disposent de capacités suffisantes pour répondre aux besoins engendré par le développement de ce secteur.		

TINTÉNIAC
OAP N°2 : LA CROIX SIFFLET

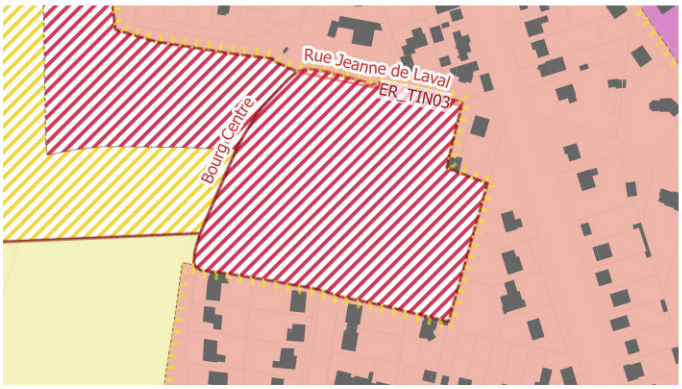


LOCALISATION	Au sud du bourg de Tinténiac, en bordure du chemin de la Croix Sifflet.		
SURFACE CONCERNÉE	2,29 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	73 logements
DENSITÉ MINIMALE	32 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UEa	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est identifié au RPG comme cultivé pour la production de colza et de blé		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Créer un quartier connecté au bourg - Produire des logements dans une commune pôle du territoire - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	- Un emplacement réservé a été mis en place par la commune pour desservir de site		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur les voies communales	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine du bourg de Tinténiac, le secteur est enserré entre des espaces déjà urbanisés. Le RPG indique que le site est cultivé pour produire du colza et comme une prairie.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur n'est concerné ni par une contrainte réglementaire environnementale, ni pas une continuité écologique identifiée dans la TVB. Des haies bocagères seront implantées en limites sud et ouest du site. Le secteur a été réduit afin d'éviter les impacts sur les zones humides inventoriées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 38% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Tinténiac dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement du site n'aura pas d'incidence notable sur les flux de déplacements de la commune.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La création de liaisons douces incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les commerces, services et équipements de la commune disposent de capacités suffisantes pour répondre aux besoins engendré par le développement de ce secteur.		

Tinténiac
OAP n°3 : Rue du Prieuré

Localisation	En plein cœur du bourg de Tinténiac, entre la rue du Chêne Vert et la rue du Prieuré.		
Surface concernée	0,48 ha	Programmation prévue	17 logements
Densité minimale	35 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En zone UCa	Zonage visé	UCa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est actuellement occupé par la maison Sainte-Anne de l'Hospitalité Saint-Thomas (établissement médico-social privé à but non lucratif).		
Apports positifs du projet	- Densifier le bourg de la commune - Produire des logements dans le centre bourg, a proximité des services, équipements et commerces - Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	- En densification		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Collectif	Eau pluviale	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	En plein cœur du bourg de Tinténiac, ce secteur est localisé sur un espace bâti. Il n'impacte donc aucun espace naturel, agricole ou forestier.		
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est concerné ni par un zonage réglementaire environnemental, ni par une continuité écologique identifié dans la TVB.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 38% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Tinténiac dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	Le développement de ce secteur n'aura pas d'impact sur les flux de déplacements de la commune.		
Répartition équilibrée	La répartition fonctionnelle de la commune ne sera pas affectée par l'arrivée de nouveaux habitants sur ce site.		

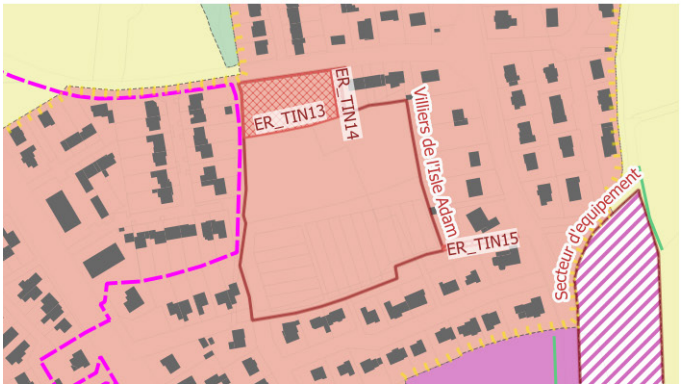
TINTÉNIAC
OAP N°4 : RUE JEANNE DE LAVAL



LOCALISATION	Au sud-est du bourg de la commune de Tinténiac, au sud de la rue Jeanne de Laval.		
SURFACE CONCERNÉE	1,98 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	59 logements
DENSITÉ MINIMALE	30 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UEa	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le RPG identifie de site comme étant cultivé pour la production de maïs et d'orge		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Produire des logements dans une commune pôle du territoire - Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			

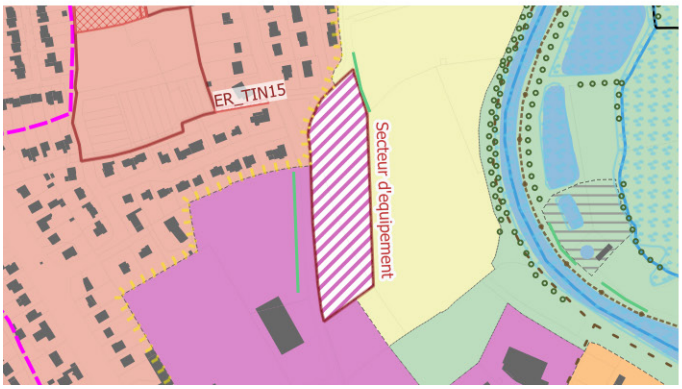
TRAITEMENT DE L'OAP	
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le site est situé en accroche urbaine et entouré par le tissu déjà urbanisé de la commune. Le site est identifié au RPG comme étant cultivé pour la production de maïs et d'orge.
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné ni par un zonage réglementaire environnemental, ni par une continuité écologique identifié dans la TVB. L'alignement d'arbres au centre du site devra être conservée.
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 38% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Tinténiac dans le cadre du PLUi se fera en densification.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le réseau viaire de la commune est suffisamment dimensionné pour absorber les nouveaux flus de déplacements générés par l'aménagement de ce site. Les trois accès qui y seront fait permettront d'y rendre le trafic fluide.
AIR CLIMAT ENERGIE	La création de liaisons douces incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'équilibre des fonctions urbaines de la commune ne sera pas impactée par le développement de ce secteur.

TINTÉNIAC
OAP N°5 : VILLIERS DE L'ISLE ADAM



LOCALISATION	Au nord du bourg de la commune de Tinténiac, en bordure du boulevard Villiers de l'Isle Adam.		
SURFACE CONCERNÉE	1,83 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	12 logements et un EHPAD
DENSITÉ MINIMALE	35 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En zone UEa	ZONAGE VISÉ	UEa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	La partie sud du site est en cours de construction, tandis que la partie nord est encore cultivée.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier le bourg de la commune - Produire des logements à proximité des équipements de la commune - Répondre aux besoins en logements - Permettre la création de logements pour les séniors		
PARTICULARISME	- En densification - La commune a mis en place trois emplacements réservés sur ce secteur : deux pour la desserte, le troisième pour la création d'un équipement public		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur al voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le secteur est situé au cœur du bourg de Tinténiac, les terrains sont déjà viabilisés et la voirie en partie réalisée. Il n'impacte donc aucun espace naturel, agricole ou forestier.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune contrainte environnementale, ni aucune continuité écologique identifiée dans la TVB n'impacte le secteur.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 38% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Tinténiac dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'incidence sur les flux de déplacements de la commune.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La création de liaisons douces incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	La production d'équipements public à destination de l'EHPAD et du quartier permet de renforcer la mixité fonctionnelle de la commune.		

TINTÉNIAC
OAP N°6 : SECTEUR D'ÉQUIPEMENT

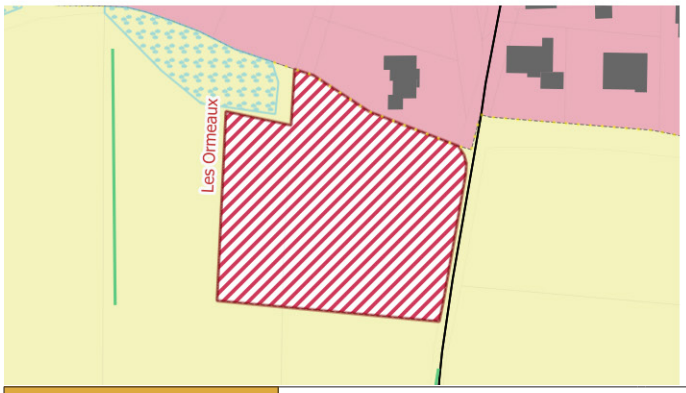


LOCALISATION	Au nord du bourg de Tinténiac, le long du boulevard Tristan Corbière		
SURFACE CONCERNÉE	1,22 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	Equipements
DENSITÉ MINIMALE	-	MAÎTRISE FONCIÈRE	Publique
CONTEXTE URBAIN	En continuité des zones UE et UL	ZONAGE VISÉ	1AUL
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement cultivé pour la production de colza		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre la création d'équipements publics dans une commune pôle du territoire - Assurer un niveau suffisant d'équipement de proximité		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche urbaine au nord du bourg de Tinténiac, ce secteur permet d'éviter le mitage. Le RPG indique que ce terrain est dédié à la culture de colza.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné ni par un zonage environnemental réglementaire, ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La préservation et l'implantation d'une haie à l'est du site permettra de maintenir la qualité environnementale du site.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, les surfaces allouées aux équipements publics ont été restreintes au strict nécessaire.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Ce secteur ne générera pas une augmentation forte des déplacements, il n'y aura donc pas d'incidences notables sur la qualité de l'air.		
AIR CLIMAT ENERGIE	Ce secteur vise à offrir un équipement de proximité aux habitants, renforçant ainsi le rôle de la commune en matière d'équipements publics.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'équilibre des fonctions urbaines de la commune ne sera pas impactée par le développement de ce secteur.		

TINTÉNIAC
OAP N°7 : SECTEUR ÉCONOMIQUE 1

LOCALISATION	Au sud de la commune de Tinténiac, en continuité de la zone d'activités économiques La Morandais.		
SURFACE CONCERNÉE	5,55 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	Activités économiques
DENSITÉ MINIMALE	-	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UA	ZONAGE VISÉ	1AUa
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement une culture de maïs.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre l'implantation et le développement d'entreprises - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
PARTICULARISME	- Le secteur bénéficie de la proximité de l'échangeur de la D137		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur al voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En poursuite de la zone d'activités économique de la Morandais, le site évite ainsi le mitage. Le RPG recense le terrain comme étant une culture de maïs.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune contrainte environnementale, ni aucune continuité écologique identifiée dans la TVB n'impacte le secteur. La haie existante en limites nord du secteur devront être conservées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, l'enveloppe a destination des activités économique est issue des orientations du SCoT, auxquelles ont été soustraites les surfaces disponibles en densification identifiées par l'étude de l'AUDIAR, pour prioriser la densification sur les besoins en extension.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'incidence notable sur les flux de déplacements de la commune.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.		

Trémeheuc
OAP n°1 : Les Ormeaux

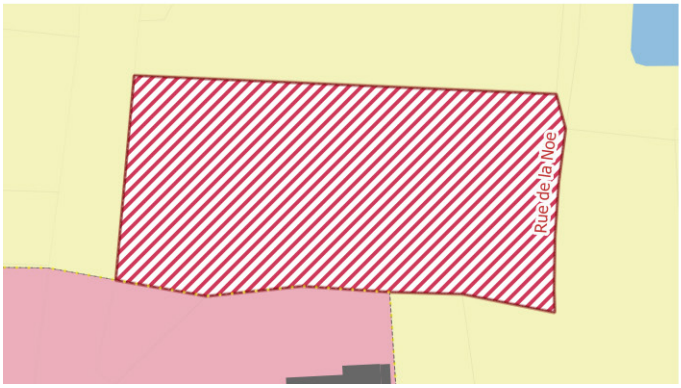


Localisation	Au sud du bourg de Trémeheuc, le long de la route des Ormeaux.		
Surface concernée	0,47 ha	Programmation prévue	8 logements
Densité minimale	18 logements/ha	Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité de la zone UEb	Zonage visé	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le site est un espace de prairie entretenue		
Apports positifs du projet	- Répondre aux besoins en logements		
Particularisme	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
Voirie	Accès sur la voie communale	Electricité	Au droit de la zone
Eau potable	Au droit de la zone	Défense incendie	Assurée
Assainissement	Individuel	Eau pluviale	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
Protection des espaces NAF	Le site est en accroche urbaine, ce qui permet d'éviter le mitage. Le RPG ne l'identifie pas comme étant cultivé.		
Préservation et remise en état des continuités	Aucune contrainte environnementale, ni aucune continuité écologique identifiée dans la TVB n'impacte le secteur. Deux secteurs avaient été préalablement ciblés mais ont été écartés suite à la présence de zones humides lors des inventaires. Le dernier secteur a été réduit dans sa partie nord pour ne pas altérer la zone humide qui y est située. L'implantation de linéaires de haies bacagères permettra le déplacement des espèces.		
Consommation d'espace	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 53% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Trémeheuc dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
Flux de déplacements	L'aménagement du site n'aura pas d'incidence sur les flux de déplacements de la commune.		
Répartition équilibrée	Le développement de ce secteur n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions urbaines de la commune.		

TRÉVÉRIEN
OAP N°1 : LA FORGE

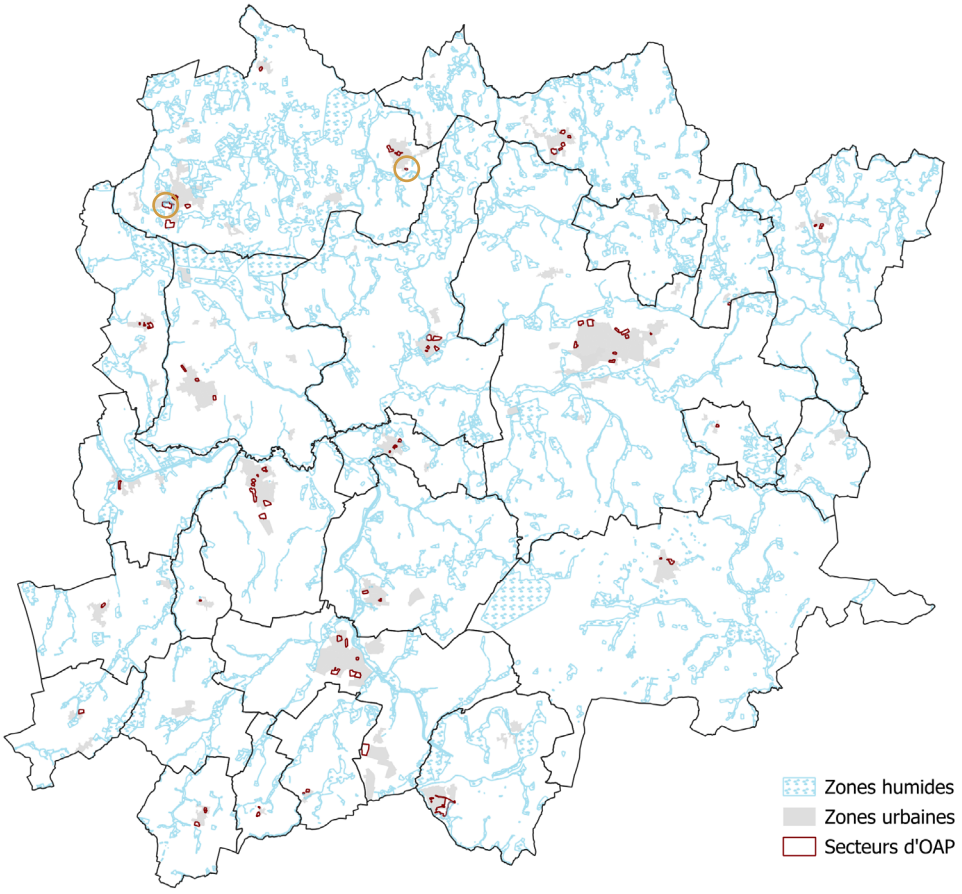
LOCALISATION	A l'ouest du bourg de Trévérien, a proximité de la rue de la Forge.		
SURFACE CONCERNÉE	1,16 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	18 logements
DENSITÉ MINIMALE	18 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Communale
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UCb	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement utilisé pour produire du maïs.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Créer un espace vert public - Prévoir un résau de liaisons douces - Répondre aux besoins en logeements		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la rue de la Forge	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Collectif	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle ou globale
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le site est en accroche urbaine, ce qui permet d'éviter le mitage de la commune. Le PRG l'identifie comme étant une culture de maïs.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucun zonage environnemental réglementaire et aucune continuité écologique ne sont présents sur le secteur. Le périmètre a été réduit pour éviter les incidences sur la zone humide à proximité. La haie bocagère à l'est du site devra être préservée tandis que les limites sud et ouest devront être plantées de haies bocagères.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 35%, 18% de l'estimation du nombre de logements que produira la commune de Tréverien dans le cadre du PLUi se fera en densification.		
PRÉSERVATION DES SOLS	L'aménagement d'un espace vert contribue à la préservation des sols et à l'infiltration au sol des eaux pluviales.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement de ce site n'aura pas d'influence sur les flux de déplacements de la commune. Les deux accès prévus, ainsi que les liaisons douces, permettront d'y avoir une circulation apaisée.		
AIR CLIMAT ENERGIE	La création de liaisons douces incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'équilibre de la mixité fonctionnelle de la commune n'est pas remis en cause par l'aménagement de ce secteur.		

TRIMER
OAP N°1 : RUE DE LA NOÉ



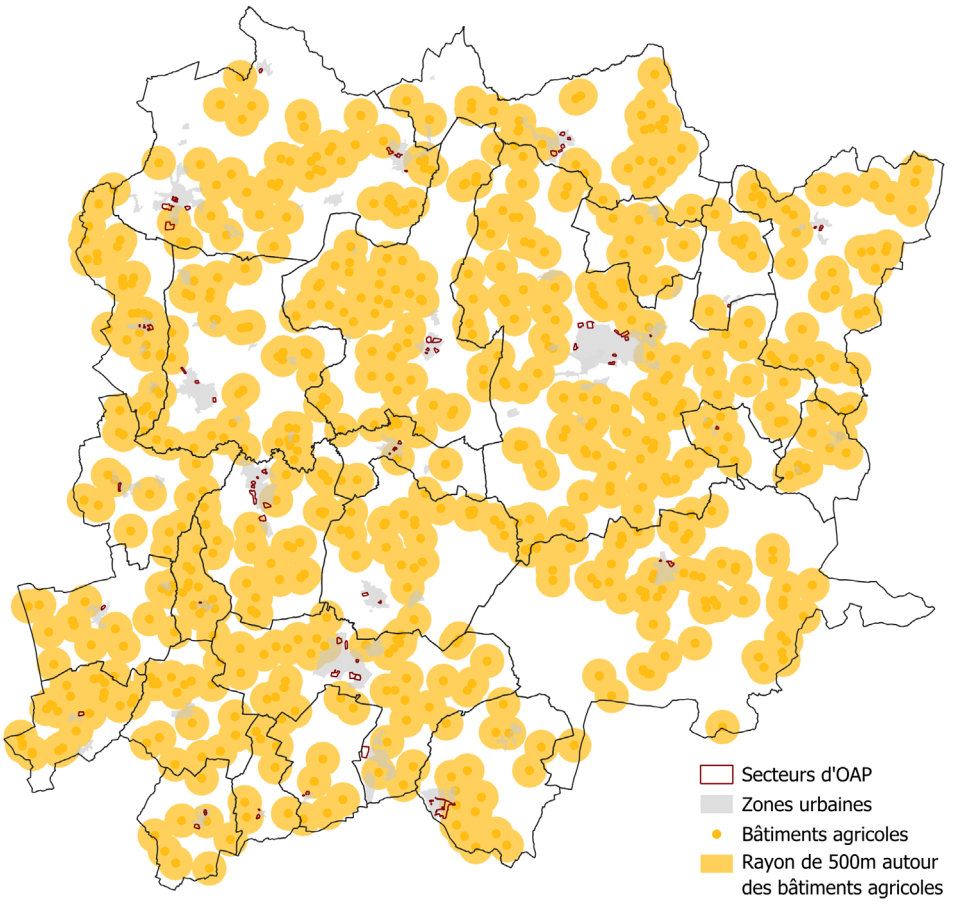
LOCALISATION	Au nord du bourg de Trimer, le long de la rue de la Noé.		
SURFACE CONCERNÉE	0,18 ha	PROGRAMMATION PRÉVUE	3 logements
DENSITÉ MINIMALE	15 logements/ha	MAÎTRISE FONCIÈRE	Privée
CONTEXTE URBAIN	En continuité de la zone UEb	ZONAGE VISÉ	1AUe
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est actuellement utilisé en tant que prairie.		
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre aux besoins en logements		
PARTICULARISME	-		
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX			
VOIRIE	Accès sur la voie communale	ELECTRICITÉ	Au droit de la zone
EAU POTABLE	Au droit de la zone	DÉFENSE INCENDIE	Assurée
ASSAINISSEMENT	Individuel	EAU PLUVIALE	Gestion à la parcelle
INCIDENCES PROJETÉES SUR..			
TRAITEMENT DE L'OAP			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le site est en accroche urbaine, ce qui permet d'éviter le mitage de la commune. Le PRG l'identifie comme étant une prairie en rotation longue.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucun zonage environnemental réglementaire et aucune continuité écologique ne sont présents sur le secteur. Les haies bocagères en limites est et sud du site devront être préservées tandis que la limites nord devra être plantée d'une haie bocagère.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, 75% du besoin estimé de la production de logements de la commune de Trimer peut se faire en densification.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'aménagement de ce secteur n'aura pas d'incidence sur les flux de déplacements de la commune.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	La mixité fonctionnelle de la commune ne sera pas impactée par le développement de ce secteur.		

Il est à noter la quasi totalité des OAP n'impactent pas de zones humides, puisqu'en application des mesures ERC, les secteurs initialement ciblés qui pouvaient être concernés par des zones humides ont été déplacés pour éviter ladite zone humide.
Toutefois, deux secteurs sont comportent une ZH au sein de leur périmètre. Il s'agit des secteurs Le Grand Clos et du secteur d'équipement à Mesnil-Roc'h. Pour ces deux secteurs, le règlement écrit protège la zone humide en interdisant toute forme d'imperméabilisation sur la zone humide, ainsi que dans un rayon de 10m autour. Par ailleurs, les zones humides apparaissent sur les OAP qui précisent qu'elles doivent être évitées.



Sur les 70 OAP du PLUi, 34 sont situées dans un rayon de 500m d'une exploitation agricole, dont 20 voient leur périmètre en totalité impacté. Toutefois, aucune OAP ne se situe dans un périmètre de réciprocité définit par le Règlement Sanitaire Départemental.

Au regard de la carte d'illustration ci-contre, les périmètre de 500m autour de bâtiments agricoles ne sont pas représentatifs de cohabitation des usages.



3. 1. Les incidences des OAP Secteurs sur l'environnement

Les principales incidences négatives des OAP sur l'environnement sont la consommation d'espaces naturels et agricoles générée. Pour limiter cette consommation d'espace, une densité minimale est demandée sur l'ensemble des secteurs comportant des OAP.

L'évitement, la priorité dans l'élaboration des OAP

La constructibilité envisagée sur les sites entraînent une imperméabilisation des sols et réduisent donc les surfaces d'infiltration de l'eau. Pour limiter cette imperméabilisation, les OAP complètent les dispositions du règlement écrit (qui impose des coefficients de pleine terre allant de 30 à 50% selon la surface de l'unité foncière) en imposant un traitement perméable pour les aires de stationnement communes et en l'incitant pour tous les autres espaces publics. Les cours d'eau et fossés existants en bordure du site ont été préservés. Pour tous les secteurs, les OAP imposent à l'aménageur d'intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle (ou par un aménagement commun pour les secteurs économiques), que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Lors de l'élaboration des OAP, les secteurs visés excluaient les zones naturelles, les éléments constitutifs de la TVB, les sites Natura 2000, les zonages ZNIEFF ainsi que les zones d'expansion des crues, les zones humides connues et les zones issues de l'AZI.

Pour compléter ce premier processus d'évitement, la collectivité a mise en oeuvre des inventaires complémentaires de zones humides sur les périmètres retenus. En cas de détection de zones humides, le principe a été en priorité de retravailler ces périmètres ou de définir un nouveau secteur.

A titre d'exemple, pour illustrer ce travail, l'OAP « Les Ormeaux » sur la commune de Trémeheuc était d'abord ciblée sur deux secteurs qui ont été abandonnés pour éviter des incidences sur les zones humides présentes. Un nouveau secteur a été visé qui intégrait aussi une zone humide, son périmètre a été retravaillé pour l'exclure évitant ainsi les incidences.

Ce travail très complet a permis que sur toutes les OAP sectorielles décrites, seules 2 possèdent une zone humide confirmée. Au sein de ces OAP, des principes d'aménagement à portée réglementaire ont été décrits pour éviter la dégradation des zones humides :

«L'aménagement du site devra tenir compte de la présence d'une zone humide en son sein et veiller à ne pas l'altérer.»

Toujours afin d'éviter les incidences sur l'environnement et plus spécifiquement sur les continuités écologiques, les haies présentent sur les secteur de projet se voient appliquer de façon prioritaires des principes d'aménagement à portée réglementaire assurant leur préservation et les confortant avec l'implantation de nouveaux linéaires.

Lorsque des structures végétales (arbres, haies...) existent sur les sites (haies, arbres isolés...), les OAP demandent leur conservation. L'objectif est que les projets ne soient jamais imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où ils se réaliseront ; il est demandé de composer son projet avec/autour des éléments végétaux existants.

Réduire les incidences des nouveaux secteurs de projet

Les secteurs de projet ont été travaillés soit en limite des zones urbanisées soit au sein de celles-ci (23 OAP). Ce travail réduit les incidences des secteurs de projet en excluant le mitage des milieux agricoles, forestiers ou naturels. Le PLUi réduit les possibilités de mitage urbain en concentrant le développement au sein des bourgs et villages ou en extension immédiate. La constructibilité en dehors des zones urbaines est extrêmement limitée à l'évolution de l'existant, ce à quoi s'ajoute l'encadrement des secteurs en discontinuité.

Plusieurs OAP modifient également le paysage d'entrée de bourg/ville. Pour réduire les incidences potentiellement négatives, il est demandé de s'assurer de la bonne inscription des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant (gabarit, hauteur...). Les projets d'urbanisation peuvent également avoir des incidences sur le paysage «grande échelle», c'est pourquoi, pour toutes les OAP bordant des espaces agricoles ou naturels, il est demandé de porter une attention particulière au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et ces espaces. La création de haies en limite d'opération est, à ce titre, demandée (les haies vives sont obligatoires en lisière des espaces agricoles et naturels).

Parmi les secteurs d'OAP, ceux ayant une lisière directe avec l'activité agricole disposent dans leurs principes d'aménagement l'obligation de créer un tampon végétalisé entre l'espace occupé nouvellement créé et les terres en zone agricole afin de faire la liaison entre les deux types d'usage de l'espace pour réduire les conflits.

De plus, les OAP délimitant les secteurs de projet futurs intègrent la qualité du cadre de vie et la végétalisation des espaces de respiration afin de réduire les incidences vis à vis des ilôts de chaleur. Le choix de localisation de la majorité des secteurs de projet a été guidé par la volonté de créer une vie de proximité et ainsi favoriser les courtes distances entre lieu d'habitation et les services/équipements. En complément, les OAP prévoient la création de multiples liaisons douces et les spatialise. En créant ce nouveau maillage et en rendant les parcours agréables, elles amènent à faire évoluer les modes de déplacement sur les courtes distances, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, les nuisances et les pollutions liées à la circulation automobile.

4. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP, qu'elles soient sectorielles ou thématiques, sont des orientations et n'ont pas le même sens, ni la même valeur que les dispositions contenues dans le règlement, tant graphique qu'écrit. En effet, les OAP s'appliquent aux autorisations d'urbanisme avec un rapport de compatibilité, plus souple que le rapport de conformité du règlement. Les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement global des secteurs 1AU ou certains secteurs U à enjeu, voire de tout le territoire dans le cas des OAP thématiques, alors que les dispositions contenues dans le règlement sont des règles à appliquer plus strictement (« à la lettre »).

Au travers des OAP, la collectivité a souhaité préciser des dispositions d'aménagement (en plus des dispositions du règlement) qui lui paraissent être « incontournables » pour permettre un aménagement cohérent et global des zones 1AU et de certains secteurs U à enjeu spécifique.

En ce sens, les OAP complètent les dispositions réglementaires établies dans le règlement dans les champs suivants :

> En matière de **vocation et de programmation** : les OAP viennent préciser les typologies de construction sur certains secteurs, formes urbaines préférentielles, densités et attentes pour les secteurs de logement (logement social, petits logements, etc.), alors que le règlement identifie la vocation de la zone et les destinations et sous-destinations possibles.

> En matière d'**optimisation du foncier**, les OAP indiquent la localisation et l'organisation de la desserte, évitant la multiplication des accès, encouragent la mutualisation du stationnement et prescrivent des densités minimales. Pour sa part, le règlement écrit, au travers des règles relatives aux implantations des constructions et aux hauteurs relativement souples, autorise la densification au sein des tissus urbains et également à l'échelle des nouveaux secteurs à urbaniser.

> En matière de **fonctionnalité et de desserte** : les OAP permettent de compléter les dispositions contenues dans le règlement concernant les équipements et les réseaux en matière de desserte, d'accès, de déplacements mais aussi de stationnement. Les dispositions des OAP se veulent plus précises et plus qualitatives car adaptées au site et au contexte du secteur que les règles plus génériques contenues dans le règlement.

> En matière d'**intégration paysagère, environnementale et qualité urbaine et architecturale**: les OAP permettent également de compléter les dispositions du règlement relatives à l'intégration paysagère et environnementale des aménagements et des constructions au travers des dispositions sur l'implantation des constructions ou à la qualité du bâti. Elles viennent également en complément du règlement sur la préservation de la trame végétale, le traitement des espaces non urbanisés ou les eaux pluviales.

A noter que certaines justifications, notamment la localisation et le choix de certaines dispositions des OAP, se retrouvent dans le cadre de la partie C « Le règlement comme liant intercommunal ».

COMMUNE	OAP	PÉRIMÈTRE DE L'OAP	SUPERFICIE À URBANISER (AU)	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS	DENSITÉ IMPOSÉE (LGTS/HA)	MOYENNE BRUTE DE PARCELLE
Bonnemain	Marre Boutier	0,46 ha	0 ha	8	18	575 m²
	Route de la Gare	0,95 ha	0,90 ha	17		558 m²
	Rue de Fremisson	0,87 ha	0,87 ha	16		543 m²
	Secteur d'équipement	0,51 ha	0,51 ha	-	-	-
	Secteur économique	1,99 ha	1,99 ha	-	-	-
Cardroc	Brocéliande	1,32 ha	1,32 ha	23	18	574 m²
	Les Antes	0,78 ha	0 ha	10		557 m²
Combourg	Avenue du G. De Gaulle	1,16 ha	0,91 ha	35	30	331 m²
	Duchesse Anne	0,50 ha	0 ha	15		333 m²
	Georges Sand	0,13 ha	0 ha	4		325 m²
	Longues Pierres	0,82 ha	0 ha	25		328 m²
	Melesse	1,92 ha	1,92 ha	57		337 m²
	Théodore Botrel	0,91 ha	0,91 ha	27		337 m²
	Secteur d'équipement	0,74 ha	0,74 ha	-	-	-
	Moulin Madame	4,15 ha	4,15 ha	-	-	-
Cuguen	Rue du Menhir	0,90 ha	0,90 ha	20	22	450 m²
	Secteur d'équipement	0,24 ha	0,20 ha	-	-	-
Dingé	L'Ille	1,55 ha	1,40 ha	28	20	554m²
	Secteur d'équipement	0,18 ha	0,18 ha	-	-	-
Hédé-Bazouges	Quatre Frères Trotoux	0,34 ha	0 ha	7	22	486 m²
	Rue de l'Hôpital	0,06 ha	0 ha	2		300 m²
	ZAC de Hédé	9,77 ha	6,36 ha	185		528 m²
La Chapelle	Aubépine	0,58 ha	0 ha	10	18	580 m²
	Le Clos des Chênes	0,58 ha	0,58 ha	10		580 m²
	Rue de Chipie	0,13 ha	0 ha	2		669 m²
Lanrigan	Le Fresne	0,47 ha	0,47 ha	9		522 m²
Les Iffs	Rue de l'Ancienne école	0,76 ha	0,69 ha	11	15	627 m²
	Secteur d'équipement	0,12 ha	0,12 ha	-	-	-
Longaulnay	Beaumont	1,41 ha	1,38 ha	24	18	587 m²
Meillac	Bénazé Nord	0,42 ha	0 ha	12	28	350 m²
	Bénazé Sud	0,18 ha	0 ha	5	26	360 m²
	Docteurs Pelé	0,96 ha	0,96 ha	4	18	570 m²
	Les Mouliniers	2,22 ha	1,62 ha	53	24	418 m²
	Les Rives du Fersac	1,96 ha	1,90 ha	40	20	485 m²

COMMUNE	OAP	PÉRIMÈTRE DE L'OAP	SUPERFICIE À URBANISER (AU)	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS	DENSITÉ IMPOSÉE (LGTS/HA)	MOYENNE BRUTE DE PARCELLE
Mesnil-Roc'h	Centre - Coeur de bourg	1,31 ha	0 ha	35	27	374 m²
	Jean Charcot	0,99 ha	0 ha	18	18	550 m²
	Le Grand Clos	3,60 ha	3,56 ha	96	27	375 m²
	L'Ourme	1,14 ha	1,14 ha	34	30	335 m²
	Rue du Bignon Nord	1,59 ha	1,59 ha	35	22	454 m²
	Tressé	0,69 ha	0,69 ha	10	15	690 m²
	Secteur d'équipement	0,25 ha	0,25 ha	-	-	-
	Secteur économique	4,25 ha	4,25 ha	-	-	-
Plesder	L'Armorique	0,16 ha	0 ha	3	18	533 m²
	Le Chêne Huby	1,56 ha	1,49 ha	34	22	456 m²
	L'Oseillerie	0,29 ha	0 ha	5	18	580 m²
Pleugueneuc	Bouyere	0,86 ha	0,86 ha	17	20	505 m²
	Coetquen	0,88 ha	0,88 ha	17		518 m²
	L'Orgeril	0,67 ha	0 ha	13		515 m²
Québriac	Le Liberté	0,33 ha	0 ha	7		471 m²
	Grosmillais	1,10 ha	1,10 ha	27	25	407 m²
Saint-Brieuc-des-Iffs	Le Lin et le Chanvre 1	0,68 ha	0,65 ha	10	15	680 m²
	Le Lin et le Chanvre 2	0,14 ha	0,14 ha	2		700 m²
Saint-Domineuc	Centre Bourg Ouest	3,32 ha	2,67 ha	89	27	373 m²
	Chemin des Dames	0,77 ha	0 ha	21		366 m²
	La Crapaudière	2,05 ha	2,05 ha	55		373 m²
	Rue du Noc	1,06 ha	0 ha	22	22	481 m²
	Secteur maison de retraite	0,55 ha	0 ha	14	25	393 m²
	Terrasses du Canal	0,18 ha	0 ha	4	22	450 m²
	Secteur économique 1	2,25 ha	2,25 ha	-	-	-
Saint-Thual	Les Ormes	0,80 ha	0,80 ha	14	18	571 m²
Tinténiac	Bourg Centre	2,32 ha	2,32 ha	70	30	331 m²
	La Croix Sifflet	2,29 ha	2,22 ha	73	32	314 m²
	Rue du Prieuré	0,48 ha	0 ha	17	35	282 m²
	Rue Jeanne de Laval	1,98 ha	1,98 ha	59	30	335 m²
	Villiers de l'Isle Adam	1,83 ha	0 ha	12 + EHPAD	35	350 m²
	Secteur d'équipement	1,22 ha	1,22 ha	-	-	-
	Secteur économique 1	5,55 ha	5,55 ha	-	-	-
Trémeheuc	Les Ormeaux	0,47 ha	0,47 ha	8	18	587 m²
Trévérien	La Forge	1,16 ha	1,03 ha	18		644 m²
Trimer	Rue de la Noé	0,18 ha	0,18 ha	3	15	600 m²

5. DES OAP THÉMATIQUES APPUYANT LES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES DU PADD

5. 1. L'OAP Thématique / Trame verte et Bleue

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue «TVB» mise en place dans le cadre du PLUi permet de mettre en valeur les continuités écologiques du territoire. Dans le cas de la communauté de communes Bretagne Romantique, dans un contexte bocager dense, il existe une relation implicite assez forte entre les haies et la Trame Verte. L'OAP thématique «TVB» permet une mise en cohérence des dispositions en matière de Trame Verte et Bleue.

Le principal enjeu d'une OAP «TVB» à cette échelle est la non artificialisation des espaces perméables actuels et une meilleure végétalisation afin d'avoir un gain de fonctionnalités écologiques (gestion différenciée, plantations sur plusieurs strates, infiltration de toutes les eaux possibles, etc.).

Les objectifs visés par cette OAP sont la préservation de la biodiversité et de la fonctionnalité des milieux et le renforcement de la végétation dans les espaces urbanisés. Les actions qui concourent à ces objectifs sont développées en trois axes : la protection des continuités écologiques, la préservation des espaces agro-naturels et la nature en ville.

A noter toutefois que chaque OAP sectorielle vient compléter l'OAP thématique en précisant les actions et opérations particulières nécessaires afin de mettre en valeur les continuités écologiques en lien avec le contexte ultra-local du site.

Le bocage du territoire est à la fois un enjeu fort du territoire mais sa préservation et son renforcement représentent aussi la solution pour les thèmes environnementaux et dans le renforcement de la résilience du territoire face au réchauffement climatique.

Les orientations développées ont pour objectif d'éviter les incidences sur l'environnement en priorisant la préservation de l'existant (les éléments arborés, les sols non artificialisés et perméables) ainsi que la mise en œuvre d'aménagement prenant en compte la fonctionnalité écologique (traitement des limites, transparence des clôtures...). Des orientations spécifiques ont aussi été développées pour renforcer la réduction des incidences du projet sur l'environnement (végétalisation, espèces locales, espèces invasives, biodiversité dans le bâti, éclairage...)

L'OAP «TVB» a été séquencée en différentes parties afin de répondre à des objectifs spécifiques :

> Préserver la qualité de la ripisylve
> Préserver la connectivité des réservoirs de biodiversité
> Préserver les abords des continuités écologiques
> Traiter les secteurs de conflit et obstacles existants
> Mise en valeur et découverte des sites
> Protéger la ressource en eau et la trame bleue
> Renforcer la présence de la végétation à caractère champêtre
> Limiter l'impact des projets d'infrastructure et traiter leurs lisières
> Conserver et actualiser le patrimoine naturel
> Végétaliser les limites
> Intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti
> Ménager les sols naturels et favoriser la perméabilité pour la gestion de l'eau et la préservation de la trame brune
> Mettre en œuvre le principe de trame noire

L'OAP répond ainsi aux orientations du PADD suivantes :

- Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité : réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, cours d'eau, secteurs de protections environnementales (ZNIEFF, ZH, Natura 2000,...) (Axe 2, Orientation 5).
- Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé (Axe 2, Orientation 5).
- Conserver l'identité bocagère du territoire (Axe 2, Orientation 5).

5. 2. L'OAP Thématique / Habitat et densification

L'OAP Thématique Habitat / Densification du PLUi a pour objectifs d'encourager la densification et de l'anticiper en l'encadrant de manière qualitative, tant en termes de gestion de l'espaces, de qualité du cadre de vie, que de sobriété énergétique de l'habitat.

Cette OAP vient également conforter la prise en compte des enjeux environnementaux du règlement écrit en appuyant la sobriété foncière, la densification évitant ainsi la consommation d'espaces naturels, la perméabilité des sols et la sobriété énergétique.

L'OAP a été divisée en quatre parties, elles-mêmes divisées en sous-parties pour répondre à ces enjeux.

La première partie porte sur la densification des dents creuses. Elle comporte des orientations portant sur :

> Les objectifs de densité à respecter ;

> L'intégration des constructions à leur environnement ;

> L'optimisation spatiale des dents creuses.

La deuxième partie s'attache aux cœurs d'îlots, en traitant :

> L'anticipation des futures divisions parcellaires potentielles lors des projets d'aménagement ;

> L'accessibilité des parcelles situées en second rideau.

La troisième partie aborde la qualité de vie, elle s'intéresse notamment à :

> La mutualisation des accès ;

> La garantie de l'ensoleillement des parcelles voisines ;

> La prise en compte de l'environnement et de la perméabilité des sols.

Enfin, la quatrième et dernière partie est dédiée à la sobriété énergétique de l'habitat et comporte des dispositions sur :

> Les principes du bioclimatisme ;

> L'usage des ressources naturelles dans le cadre de l'habitat.

Certaines OAP sectorielles prennent place sur des terrains situés à l'intérieur des enveloppes urbaines et viennent compléter, sur des sites précis, les orientations de l'OAP thématique Habitat / densification en étant adaptées aux contextes particuliers des-dits sites. La densification des espaces urbanisés est un enjeu fort dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment sur un territoire attractif comme l'est la Bretagne Romantique.

L'OAP répond ainsi aux orientations du PADD suivantes :

- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Axe 1, Orientation 2).
- Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en fonction des capacités réelles des communes par une étude de densification (Axe 1, Orientation 3).
- Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement (Axe 2, Orientation 4)

PARTIE D – LA DÉFINITION DES ZONES ET LES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT

1, PRÉAMBULE : LE RÈGLEMENT COMME OUTIL D'URBANISME

Le règlement est constitué de deux documents distincts : le règlement graphique (ou zonage) qui permet d'identifier les différentes zones et outils mis en place sur le territoire. Il s'accompagne de documents annexes exprimant des règles particulières (servitudes, SPR, etc.). Le règlement graphique est associé au règlement écrit (ou littéral) qui précise pour chaque zone ou outil les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Ces pièces constitutives du PLUi traduisent réglementairement et spatialement le projet de développement du territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le règlement graphique comme le règlement écrit doivent permettre de mettre en oeuvre et garantir des orientations du PADD. Ils doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées.

Face aux différents documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Bretagne Romantique (19 PLU, 3 cartes communales, 5 RNU), la volonté de la collectivité était de trouver une approche cohérente et homogène pour les pièces réglementaires du PLUi. Ce choix s'est traduit par l'absence de plan de secteur afin que l'ensemble des communes puissent se souder autour d'un territoire unique et de règles débattues et partagées. Le règlement est donc commun et a traduit les spécificités communales au travers d'une multiplication de certains zonages ou la mise en place de règles adaptées aux enjeux.

L'élaboration d'un PLUi unique à l'échelle de 25 communes a été guidée par quatre grandes ambitions :

> *Harmoniser :* définir des secteurs et des règles homogènes à l'échelle de l'ensemble du territoire,

> *Simplifier et illustrer :* réduire le nombre et l'hétérogénéité des règles sur le territoire communautaire dès lors qu'elles ne correspondent pas à de véritables enjeux d'aménagement du territoire, supprimer les règles difficilement applicables à l'instruction, illustrer le document pour une meilleure compréhension par le plus grand nombre,

> *Assouplir :* rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus urbanisés et limiter la consommation d'espace, admettre de nouvelles formes urbaines pour tenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions,

> *Considérer le passé :* prendre en compte la réalité du contexte bâti et historique, patrimonial et paysager de chaque zone pour respecter l'existant dans l'évolution projetée.

Le règlement écrit et graphique ont été réalisés ensemble et au regard des choix, des projets, des réalités bâties et vécues de chaque environnement qu'ils dessinent. Il s'agit donc de prendre en compte les regards de chacun et les éléments de vie qui font le territoire et qui ont permis d'éclairer des éléments non discernables. Avant tout, l'élaboration des pièces réglementaires est également une retranscription d'un espace vécu formalisant des règles urbanistiquement adaptées.

L'élaboration des pièces réglementaires du PLUi s'est donc faite par étapes successives :

> Déclinaison et territorialisation des orientations générales du PADD : territorialisation de l'armature urbaine, traduction spatiale des besoins de développement, repérage des éléments à préserver ou à renforcer de la trame verte et bleue,

> Traduction de ces identifications spatiales et ces choix en pièces réglementaires (zonage et règlement) : identification des différentes zones en fonction des typologies d'espace et des enjeux d'aménagement et définition des règles du règlement écrit en cohérence.

2. LES ZONES URBAINES

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines, dans son article R151-18, de la manière suivante :

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

LES ZONES URBAINES		
LIBELLÉ DE LA ZONE	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE.S CONCERNÉ.E.S**
LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT		
UCa	Centres anciens des communes pôles et bourgs de proximité (hors Combourg)	Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges (Hédé), Meillac, Mesnil-Roc'h (Saint-pierre-de-Plesguen), Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc, Tinténiac
UCaz	Centres anciens de Hédé-bazouges concernée par la zone d'aménagement concertée	Hédé-Bazouges
UCb	Centres anciens des communes d'hyper-proximité et rurales	Cardroc, Cuguen, La Chapelle-aux-Filtzméens, Hédé-Bazouges, La Baussaine, Lanrigan, Les Iffs, Longaulnay, Lourmais, Mesnil-Roc'h, Plesder, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Thual, Trémeheuc, Trévérien, Trimer
UCc	Centre ancien du pôle de Combourg	Combourg
UC	Secteur de mixité fonctionnelle	Combourg, Hédé-Bazouges, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanrigan, Longaulnay, Meillac, Mesnil-Roc'h, Plesder, Pleugueneuc, Saint-Domineuc, Tinténiac, Trévérien
UEa	Secteur d'extension résidentielle des communes pôles et bourgs de proximité	Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges (hédé), Meillac, Mesnil-Roc'h (Saint-Pierre-de-Plesguen), Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc, Tinténiac
UEaz	Secteur d'extension résidentielle de Hédé-Bazouges concernée par la zone d'aménagement concertée	Hédé-Bazouges
UEb	Secteur d'extension résidentielle des communes d'hyper-proximité et rurale	Cardroc, Cuguen, La Chapelle-aux-Filtzméens, Hédé-Bazouges, La Baussaine, Lanrigan, Les Iffs, Longaulnay, Lourmais, Mesnil-Roc'h, Plesder, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Thual, Trémeheuc, Trévérien, Trimer

LES ZONES URBAINES		
UEc	Secteur d'extension résidentielle à haute densité de Combourg	Combourg
UJ	Secteur jardiné en zone urbaine	Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges, La Chapelle-aux-Filtzméens, Meillac, Mesnil-Roc'h, Pleugueneuc, Saint-Domineuc, Trévérien, Trimer
UH1	Hameau densifiable	Combourg, Mesnil-Roc'h, Tinténiac
UH2	Hameau non densifiable	Bonnemain, Combourg, La Chapelle-aux-Filtzméens, Meillac, Mesnil-Roc'h, Plesder, Pleugueneuc, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Thual, Trévérien
LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES À VOCATION D'ÉQUIPEMENT ET D'ACTIVITÉS (U)		
UA	Zone urbaine accueillant une ou des activités économiques	Cardroc, Combourg, Cuguen, Dingé, Mesnil-Roc'h, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc, Tinténiac
UAd	Zone urbaine accueillant une ou des activités économiques	Bonnemain, Cardroc, Combourg, Lourmais, Meillac, Mesnil-Roc'h, Pleugueneuc, Saint-Domineuc, Trémeheuc, Trévérien
UAc1	Zone urbaine accueillant une ou des activités économiques	Combourg
UAc2	Zone urbaine accueillant une ou des activités économiques	Tinténiac
UAf	Zone urbaine dédiée aux activités ferroviaires	Bonnemain, Combourg, Dingé
UL	Zone urbaine accueillant des équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Bonnemain, Cardroc, Combourg, Cuguen, Dingé, La Chapelle-aux-Filtzméens, Hédé-Bazouges, La Baussaine, Lourmais, Meillac, Mesnil-Roc'h, Plesder, Pleugueneuc, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Domineuc, Saint-Thual, Tinténiac, Trévérien
UT	Zone urbaine dédiée aux sites à vocation d'activités de loisirs et de tourisme	Bonnemain, Combourg, Tinténiac

2. 1. Méthodologie de délimitation des zones urbaines

A l'échelle du territoire de la Bretagne Romantique, la zone U - ou zone urbaine - est décomposées en 19 secteurs et sous- secteurs répartis entre les communes.

Chacune de ces zones ayant différentes vocations, elles poursuivent des objectifs propres. Alors que les zones UA, UT et UL sont respectivement dédiées aux activités économiques, aux activités de tourisme et de loisirs, et aux équipements, les autres sont destinées principalement à l'habitat.

Les **zones UC** correspondent aux enveloppes déjà urbanisées des secteurs d'urbanisation associés aux centres anciens et villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue. Ces secteurs affichent principalement des fonctions résidentielles mais aussi des fonctions mixtes pouvant inclure services, commerces, etc. Les zones UC reflètent les principalement centralités des communes, dans la teneur de sa mixité fonctionnelle mais également des caractéristiques patrimoniales plus marquées.

Les **zones UE** correspondent aux premières extensions urbaines des villages, caractérisées principalement par de l'habitat plus diffus qu'en UC, aux formes variées. Les constructions proposent une implantation plus diverse, à la fois à l'alignement et à la fois en retrait, mélangeant structures plus récentes aux bâtisses anciennes, et dessinant des zones plus hétérogènes, aérées et végétalisées que la zone UC. Ces zones prennent souvent la forme de lotissements et d'opérations d'ensemble, aisément identifiables par leur forme urbaine impliquant des constructions homogènes en milieu de parcelle.

Les **zones UL** du PLUi correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, situés dans les enveloppes urbaines des agglomérations. Ils accueillent principalement des équipements communaux, scolaires, des complexes sportifs ou des cimetières.

Les **zones UT** correspondent aux secteurs accueillant des activités touristiques ou de loisirs au sein des enveloppes urbaines. .

Finalement, les **zones UA** correspondent aux enveloppes déjà urbanisées dédiées aux activités économiques et accueillant d'ores et déjà des activités économiques (avec ou sans commerces, dans ou en périphérie de l'urbanisation).

2. 1. 1. La définition de la zone urbaine

Les zones urbaines sont définies comme des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Ces zones urbaines correspondent donc à des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu (dents creuses), bénéficiant de toutes les viabilités (réseaux, accès, etc.).

La délimitation de la zone urbaine s'est servie des anciens documents en vigueur comme support de travail, tout en reprenant uniquement les enveloppes bâties existantes et, s'il y a lieu, les coups partis.

Ainsi, deux priorités ont guidé la délimitation de la zone urbaine : la conformité du nouveau zonage aux objectifs du PADD et au Code de l'Urbanisme, et la délimitation d'un zonage cohérent où l'argument de la constructibilité actuelle des parcelles n'est pas recevable pour la définition de l'enveloppe de demain. Il n'est en effet pas légalement recevable de concevoir aujourd'hui un PLUi avec la même approche que les POS ont été élaborés il y a plusieurs dizaines d'années.

Support du développement urbain et résidentiel, l'armature territoriale a permis de décliner les enveloppes bâties selon leur statut, que ce soit une zone urbaine principale, ou bien un hameau. L'ensemble du tissu urbanisé de ces espaces, ainsi que leur potentiel de renouvellement urbain, ont été identifiés en zone U.

DE L'ENVELOPPE URBAINE A LA ZONE URBAINE

1 *Le cadastre fait office de base à l'analyse*

2 *Sélection des bâtiments situés à moins de 50m les uns des autres*

3 *Ajustement d'une enveloppe concave et ajustée au parcellaire*

Les périmètres extérieurs de ces enveloppes, leurs limites, ont été définis à partir de la méthode suivante:

1/ Une approche géomatique et systématique

Les contours des enveloppes urbaines ont d'abord été définis de manière systématique en appliquant un périmètre de 25 m autour des constructions (tous les bâtis durs de plus de 20 m² et tous les bâtis légers de plus de 50 m²), permettant de visualiser les bâtiments présents à moins de 50 m les uns des autres. Cette première définition s'appuie sur la définition méthodologique portée par les jurisprudences afin de répondre aux orientations législatives quant à une planification cohérente et stratégique du territoire.

Au-delà de ces 25 m, nous entrons dans ce qui sera qualifié de l'extension urbaine.

Cette approche a permis d'avoir une grille de lecture commune à l'échelle du territoire intercommunal, mais elle présente l'écueil de ne pas toujours être à jour - certains bâtiments n'étant pas cadastrés - ou adaptée aux réalités du terrain, aux réalités d'usage et à la configuration des lieux.

La deuxième étape est donc primordiale et permet de réaliser un travail d'affinage pour déterminer les spécificités réelles de chaque enveloppe urbaine et les détailler au regard d'une approche méthodologique commune et objective mais selon une approche de terrain.

2/ Une approche de terrain

A partir de ce premier travail et pour parvenir au tracé des enveloppes urbaines, un travail de redéfinition de ces périmètres a été élaboré avec les communes en tenant compte :

- De la configuration des lieux et des parcelles ;
- Des projets en cours ou des coups partis ;
- Des bâtiments manquants et ceux ayant disparus ;
- Des espaces de nature en ville ou espaces patrimoniaux ;
- Des autres contraintes techniques, environnementales ou réglementaires : route, coupure d'urbanisation, ...

Les enveloppes ainsi obtenues ont été soumises aux élus afin que ces derniers catégorisent les espaces bâtis selon quatre types d'entités :

> Agglomération principale : c'est la première localisation où envisager l'implantation des futurs projets, où imaginer des développements en extension urbaine, et où favoriser l'implantation de services, des commerces et des secteurs d'emplois.

> Agglomération secondaire : correspond aux bourgs secondaires le cas échéant (ex : La Barre à Longaulnay, Bazouges).

> Hameau : il ne peut être étendu mais peut uniquement être densifié selon certains critères.

> Bâti diffus : il ne peut être ni être densifié ni étendu. L'évolution des constructions existantes, sous conditions, y est possible.

Prise en compte des incidences potentielles sur l'environnement

Certains espaces naturels, contribuant à la Trame Verte et Bleue ''TVB'', se situent au cœur des centres-villes et des bourgs. La présence de cours d'eau dans les centralités, comme la conservation d'un boisement important relèvent de ce cas de figure. Ces espaces ont été exclus de l'enveloppe urbaine.

> **Principe d'évitement**

L' AGGLOMÉRATION désigne les regroupements de constructions les plus importants ou les plus structurants. Elle offre des équipements, commerces ou services. Elle correspond au(x) centre(s) et bourg(s) de chacune des communes. Une même commune peut avoir plusieurs agglomérations, c'est le cas pour Mesnil Roc'h, Hédé-Bazouges et Longaulnay

Le HAMEAU désigne un regroupement de constructions conséquent. Il se traduit généralement par un ensemble de bâti structuré autour d'une trame viaire.

Le BÂTI DIFFUS désigne les constructions isolées dans l'espace rural.

Ainsi, les agglomérations principales correspondent au bourg historique de chaque commune et les agglomérations secondaires aux bourgs historiques des anciennes communes fusionnées.

A noter que tout projet identifié en coups partis (PC/PA accordé) déposé avant juillet 2022 et éligible à la zone urbaine a été intégré à la zone U. Ce travail de zonage n'a pas de corrélation avec la consommation d'espace qui, elle, dépend entièrement de l'état de consommation.

Les hameaux n'ont pas non plus été définis selon un simple critère chiffré de nombre de constructions. Ils ont été identifiés par l'adjonction de plus d'une dizaine de critères :

- **La densité bâtie (critère SCoT)** : caractérisée par l'emprise au sol, c'est-à-dire le rapport entre l'emprise des bâtiments cadastrés et l'enveloppe réalisée par un tampon de 15m autours des bâtiments de plus de 20m² et distants de moins de 30m.

Densité	Emprise au sol > 12%	Fortement affirmé	++
	10% < Emprise au sol > 12%	Faiblement affirmé	+
	Emprise au sol < 10%	Absent / discutable	Disqualifiant

- **Le nombre de constructions de plus de 20m² (critère SCoT)** : caractérisé par le nombre de construction de plus de 20m² identifiées au cadastre.

Constructions	Construction > 35	Fortement affirmé	++
	20 < Constructions > 35	Faiblement affirmé	+
	< 20 constructions	Absent / discutable	Disqualifiant

- **Structuration par les voies de circulation (critère SCoT)** : ce qui est regardé ici est le caractère sinueux ou non de la rue et la présence de constructions de part et d'autre de la rue.

Structuration par les voies de communication	Affirmé	++
	Affirmé «structure historique»	++
	Faiblement affirmé	+
	Non / absence	-

- **Présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif (critère SCoT)** : La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif est un critère additionnel qui vient conforter ou non l'identification des hameaux.

Présence d'un équipement	Oui	+
	Non	-

- **Présence des réseaux (critère SCoT)** : ce critère s'attache à la présence ou non de réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de service de collecte de déchet dans le hameau.

Présence d'un équipement	Oui	+
	Non	-

- **Présence d'un élevage agricole, siège d'exploitation et/ou bâti d'élevage** : ce critère vise à savoir si le hameau est situé dans un rayon de 200m autour d'une exploitation agricole qui est une Exploitation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou dans un rayon de 100m autour de bâtiments agricoles sans distinction de la vocation de ces derniers.

Présence d'un site agricole	Oui	+
	Non	- ou disqualifiant

- **Présence de risques et de nuisance** : Ce critère vise à évaluer la présence de risques naturels et/ou de risques technologiques et/ ou de nuisances (sonores) dans un secteur.

Présence de risques et nuisances	Ni risques ni nuisances identifiés	+
	Nuisances et/ou risques présents sur le secteur ou à proximité immédiate	-

- **Présence d'un point de défense incendie** : ce critère vise à savoir si le secteur est suffisamment couvert contre le risque incendie.

Présence d'un point de défense incendie	Oui	+
	Non ou besoin de renforcement	-

- **Sensibilité paysagère, environnementale et architecturale** : ce critère vise à savoir si le secteur est sujet à une forte sensibilité paysagère, à des enjeux environnementaux ou s'il contient du patrimoine rural.

Sensibilité	Pas d'enjeux environnementaux, faible sensibilité paysagère ou architecturale	+
	Enjeux environnementaux, présence de sites naturels	-

- **La proximité d'un service, équipement et/ou d'un commerce** : ce critère vise à évaluer si un commerce, un équipement et/ou un service est implanté à proximité du secteur, ce qui peut permettre de privilégier l'implantation de nouvelles constructions en densification dans le secteur.
-

Proximité des services, Équipements, commerce	A moins de 2,5km d'un équipement et/ou service et/ou commerce	++
	Entre 2,5 et 5 km d'un équipement et/ou service et/ou commerce	+
	A 5km et plus d'un équipement et/ou service et/ou commerce	-

- **L'accessibilité d'un arrêt de transport en commun** : ce critère vise à savoir s'il y a un arrêt de transport en commun dans le hameau, ce qui peut constituer un avantage pour le renforcement de celui-ci.

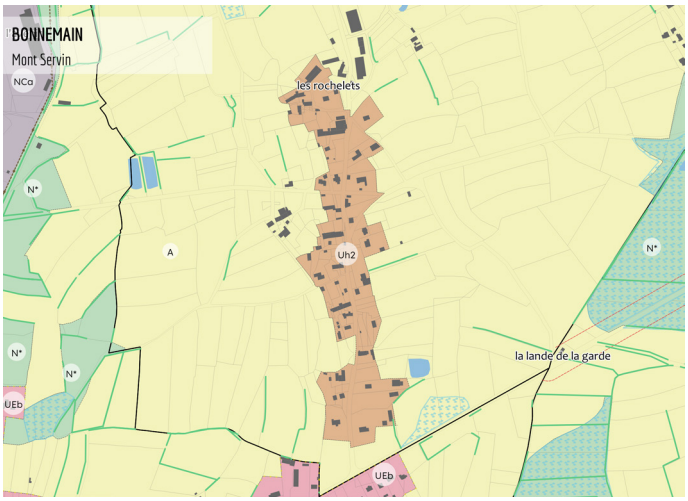
Accessibilité d'un arrêt de transport en commun	Présence d'un arrêt de transport en commun au sein de l'entité ou à proximité (moins de 500m)	+
	Absence d'arrêt de transport en commun	-

Seuls les hameaux répondant positivement à l'ensemble de ces critères ont été retenus et qualifiés de «hameaux» dans le cadre du PLUi. Les ensembles bâtis n'étant ni des agglomérations principales, secondaires, ou hameaux ont été considérés comme du bâti diffus et intégré aux zones agricoles ou naturelles.

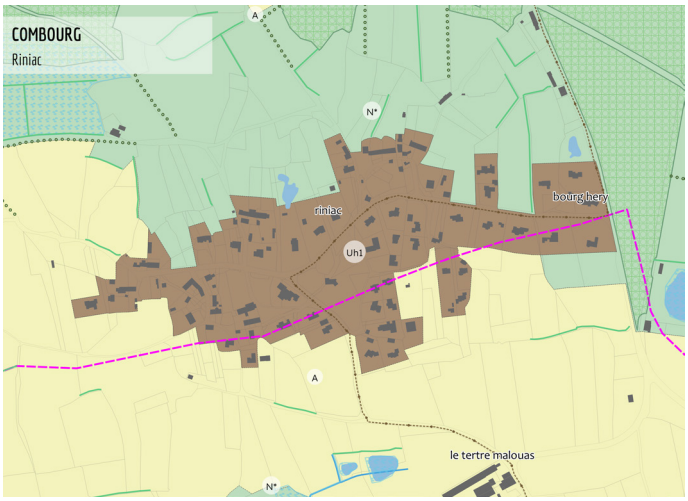
Pour rappel, les groupements bâtis et bâtiments isolés non éligibles à la zone U continuent cependant d'exister et sont rattachés aux zones A ou N en fonction de leur proximité de ces espaces. Leur présence dans ces zones n'autorise pas de nouvelles constructions mais autorise l'évolution de l'existant. Au total, 117 entités bâties ont été analysées. 27 hameaux ont été identifiés, 90 ont donc été rejetés.

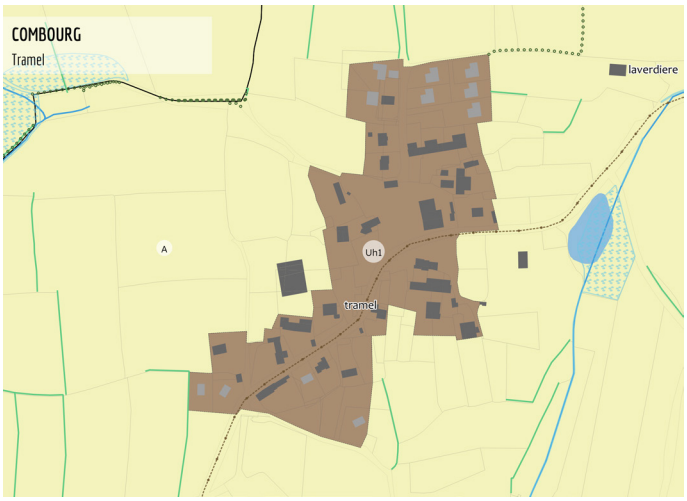
Parmi les 27 hameaux retenus, on distingue deux cas de figure : des hameaux densifiables et des hameaux non densifiables. Les hameaux densifiables sont ceux qui répondent positivement à l'ensemble des critères et qui obtiennent une majorité de «++», les non-densifiables sont ceux qui n'en obtiennent pas ou peu. Les premiers sont au nombre de 4, les seconds sont 23.

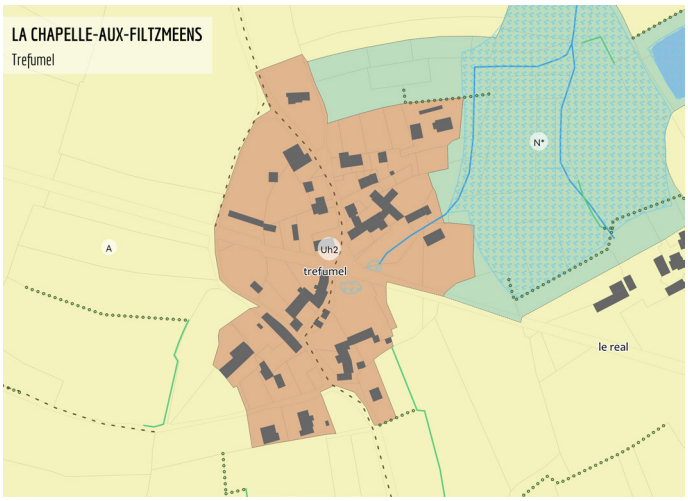
BONNEMAIN
Les Ombes
les ombes
Uh2
A

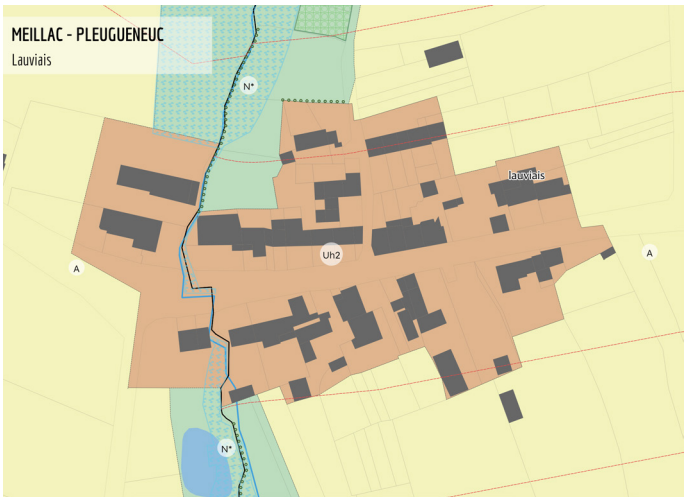

BONNEMAIN
Mont Servin
NCa
les rochelets
Uh2
N*
A
la lande de la garde
UEb

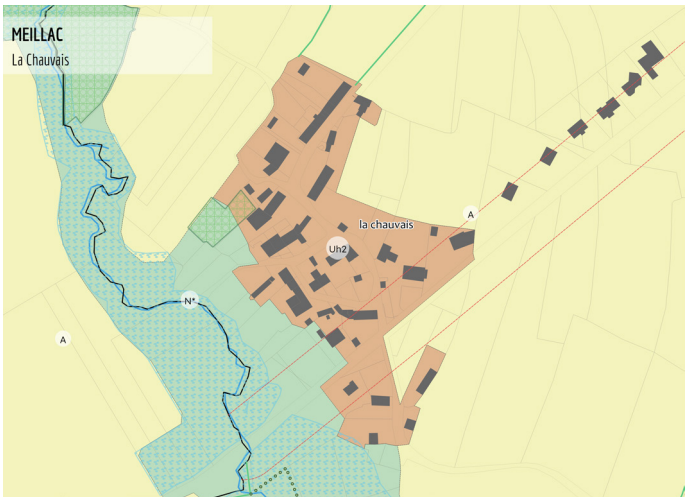
COMBOURG
La Madeleine
la Madeleine
Uh2
A
N*

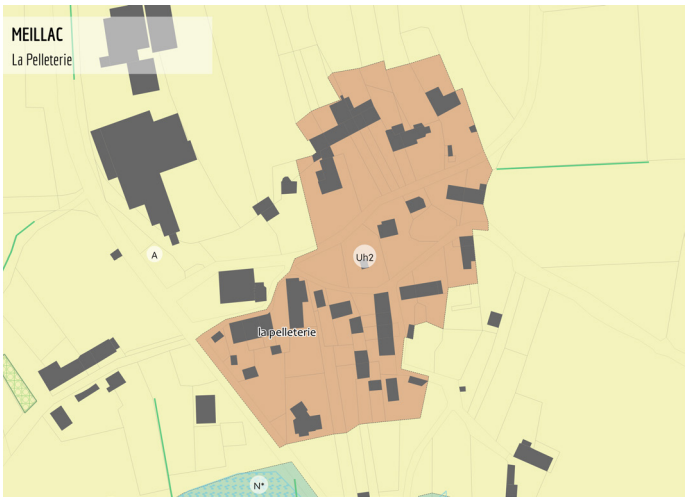

COMBOURG
Riniac
riniac
bourg hery
Uh1
A
N*
le tertre malouas

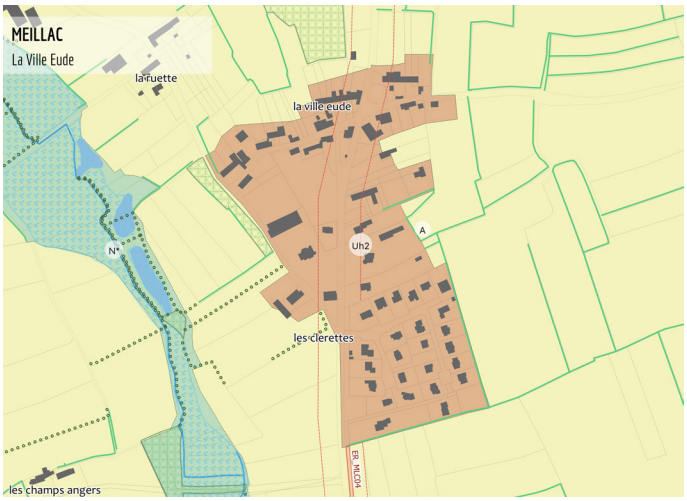

COMBOURG
Tramel
laverdiere
Uh1
tramel
A

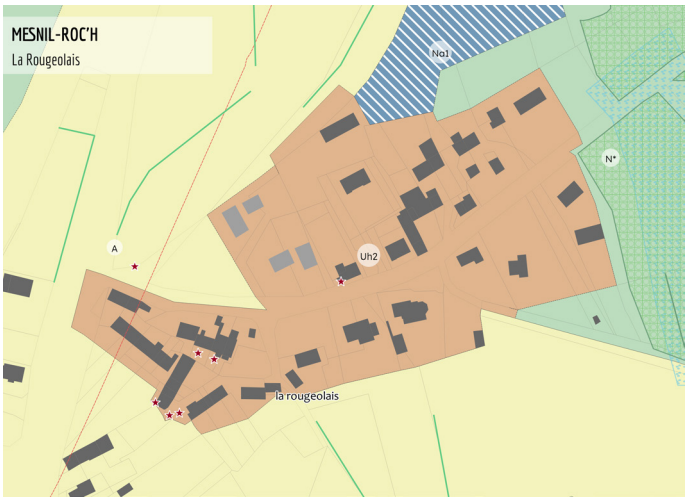

LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS
Trefumel
Uh2
trefumel
le real
A
N*

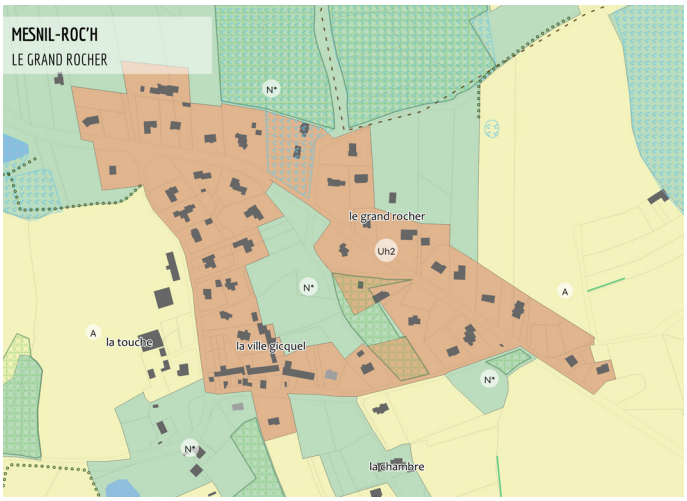

MEILLAC - PLEUGUENEUC
Lauviais
lauviais
Uh2
A
N*

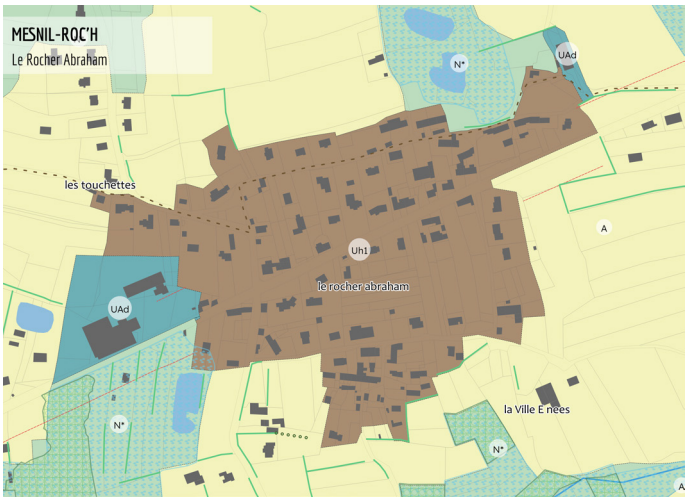

MEILLAC
La Chauvais
la chauvais
Uh2
A
N*


MEILLAC
La Pelleterie
Uh2
la pelleterie
A
N*

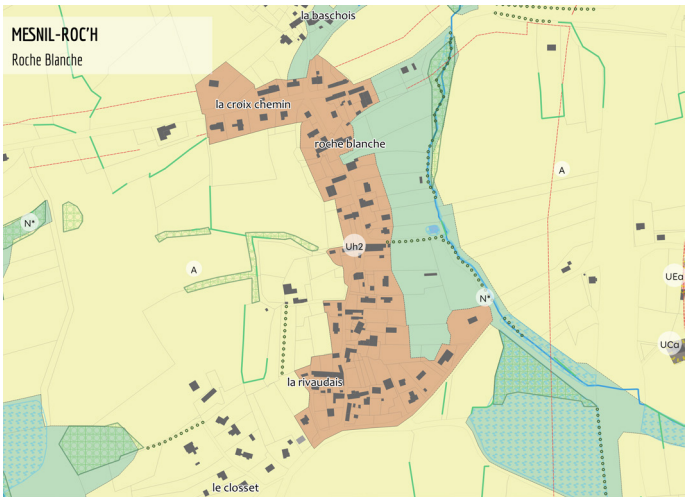

MEILLAC
La Ville Eude
la ruette
la ville eude
Uh2
les clerettes
les champs angers
A
N*


MESNIL-ROC'H
La Rougeolais
Na1
Uh2
la rougeolais
A
N*

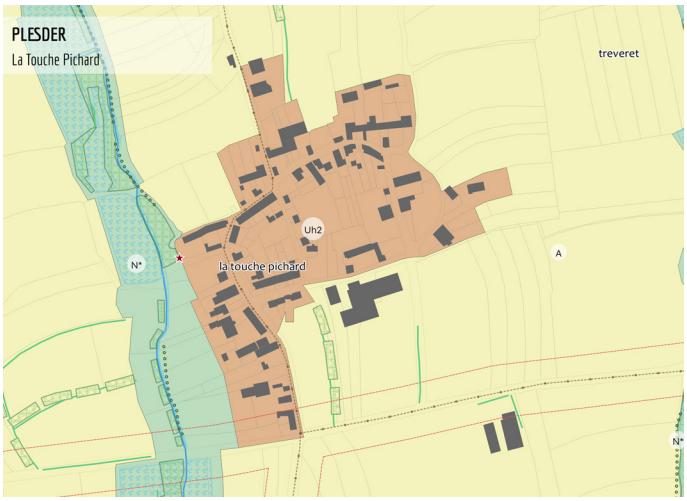

MESNIL-ROC'H
LE GRAND ROCHER
le grand rocher
Uh2
la touche
la ville gicquel
la chambre
A
N*


MESNIL-ROC'H
Le Rocher Abraham
UAd
les touchettes
Uh1
le rocher abraham
la Ville Enées
A
N*

MESNIL-ROC'H
Le Rouvre
Na1
NCa
Uh2
A
N*


MESNIL-ROC'H
Roche Blanche
la baschois
la croix chemin
roche blanche
Uh2
UEa
UCa
la rivaudais
le closset
A
N*

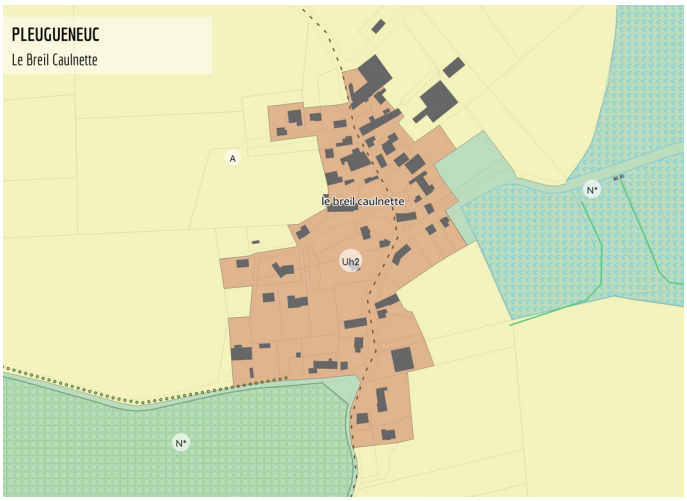
PLESDER
La Cocheriais
la cocheriais
Uh2
A
N*


PLESDER
La Touche Pichard
treveret
Uh2
la touche pichard
N°
A

PLEUGUENEUC
La Croix Juhal
la croix juhal
Uh2
A
N°

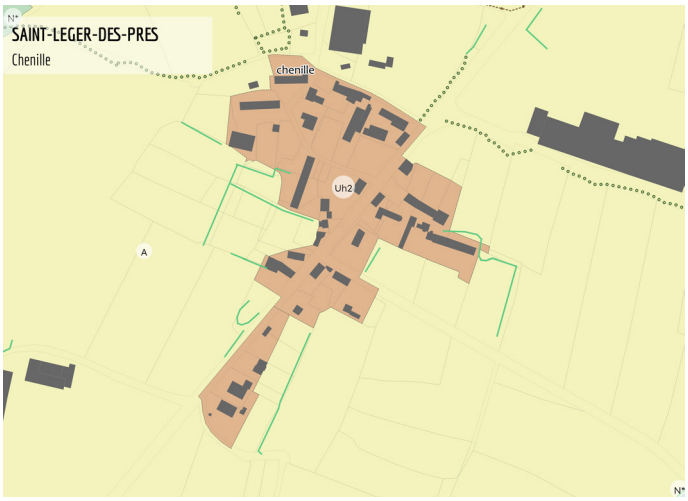
PLEUGUENEUC
La Ville Morhain
la ville morhain
Uh2
A
N°

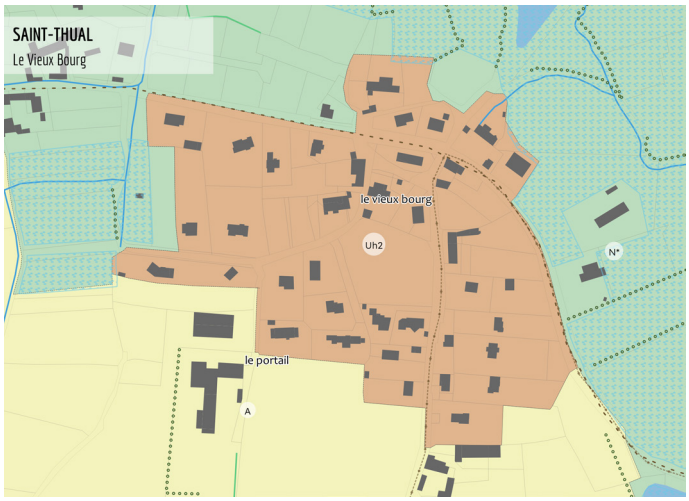
PLEUGUENEUC
Le Bois aux Moines
le bois aux moines
Uh2
A
N°

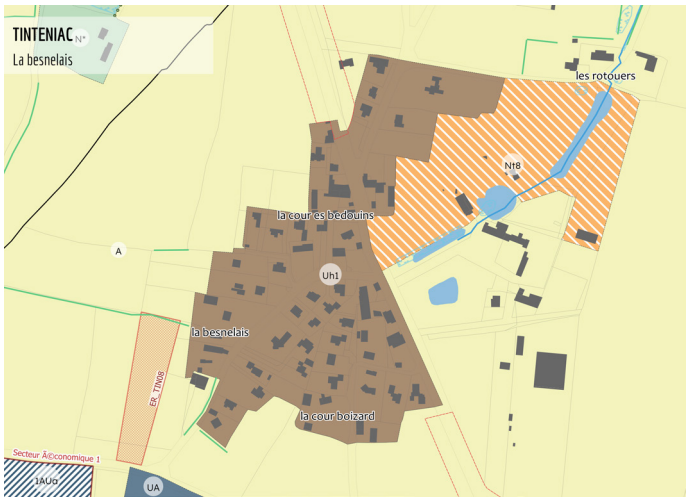

PLEUGUENEUC
Le Breil Caulnette
le breil caulnette
Uh2
A
N°

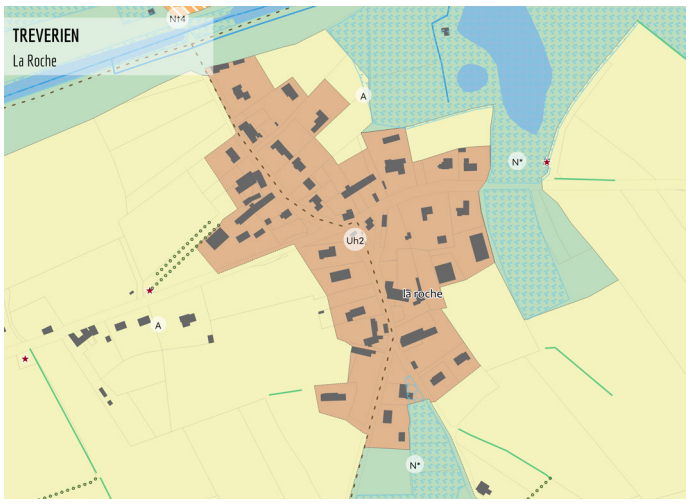
PLEUGUENEUC
Le Perquer
le clos provost
le perquer
Uh2
A

PLEUGUENEUC
Treguivien
treguivien
Uh2
A


SAINT-LEGER-DES-PRES
Chenille
chenille
Uh2
A
N°







Prise en compte des incidences potentielles sur l'environnement

L'éligibilité à la densification des hameaux retenus par calcul a été réalisé via l'adjonction de plus d'une dizaine de critères qui permettent d'évaluer les incidences potentiellement négatives que pourrait engendrer le renforcement des constructions sur le hameau. Cette évaluation des incidences est réalisée au regard :

- De l'agriculture : présence ou non d'un ou plusieurs sites agricoles et examen spécifique concernant les bâtiments d'élevage engendrant un périmètre de réciprocité
- De l'environnement : présence ou non d'un réservoir de biodiversité (espace naturel inventorié, protégé ou géré)
- Des risques : présence ou non d'un risque engendrant une inconstructibilité (risques naturels et technologiques)

La séquence éviter / réduire de l'évaluation environnementale est appliquée à ce stade :

> **Principe d'évitement** : il n'est pas souhaitable que le hameau soit densifiable :

- Si un risque engendrant une inconstructibilité concerne la majeure partie de l'entité ;
- Si une ou plusieurs exploitation(s) agricole(s) serai(en)t impactée(s) et/ou si un site agricole à vocation d'élevage, générant un périmètre de réciprocité, est présent dans le hameau ;
- Si le hameau est majoritairement compris dans un réservoir de biodiversité.

> Le hameau est éligible à la densification sans remarque de l'évaluation environnementale, si aucune incidence potentiellement négative n'est relevée.

Concernant les secteurs plus spécifiques, le zonage a été établit de manière à correspondre aux périmètres définis de l'existant.

Ainsi, les **secteurs UL** ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution. Ils n'ont été identifiés que sur les emprises significatives regroupant souvent les équipements scolaires, communaux ou sportifs.

Les bâtiments ou emprises isolés au sein de la zone urbaine, tels que les églises ou les mairies, ont été identifiés au sein des zones UC (et ses sous-secteurs) afin de ne pas pastiller le règlement graphique. Cela explique notamment qu'au sein de certains espaces urbanisés, bien qu'il puisse y exister quelques équipements et services publics, aucune zone UL n'a été identifiée.

Les **zones UT** ont été délimitées selon les périmètres d'exploitation et ne concernent que les sites touristiques et de loisirs qui se trouvent au contact ou dans l'espace urbain. L'identification permet de les cadrer par une réglementation adaptée, tout en soulignant l'éligibilité à la zone urbaine.

Seules trois zones UT sont identifiées : à Bonnemain, à Tinténiac et à Combourg.

Les **zones UA** correspondent aux périmètres actuels, soit des zones d'activités économiques, soit des sites économiques groupés. Répartis sur 14 communes, ces zones se situent, pour la plupart, dans ou au contact d'une zone urbaine définie, que ce soit un bourg ou un village. Elles se découpent en trois parties afin de pouvoir avoir un encadrement réglementaire dédié : UAd pour les activités présentes en densification des zones habitées, UA pour les zones d'activités et UAc1 ou UAc2 pour celles comportant une part d'activités commerciales.

La délimitation permet d'identifier l'existant et de considérer les projets en réponses aux volontés intercommunales de consolider l'offre économique et la création d'emplois sur le territoire, tout en profitant du potentiel existant dans les zones d'activités présentes. L'étude de densification réalisée s'effectue prioritairement sur ces secteur UA, UAc1 et UAc2.

Les **secteurs UAf** identifient spécifiquement les périmètres couvrant les espaces d'activités ferroviaires présents à Bonnemain, Combourg et Dingé.

Finalement, les **zones UJ** ne sont mobilisées que très localement afin de sanctuariser des périmètres paysagers et îlots verts au coeur des centralités bâties. Cet outil vient s'assurer d'une densification harmonieuse ne cadrant pas l'optimisant du foncier à l'extrême mais s'assurant bien de maintenir un cadre de vie de qualité. Trois critères identifient principalement les zones UJ à savoir : s'il s'agit d'un espace public, s'il s'agit d'un secteur boisé avec une forte densité de végétation en coeur d'îlot, si l'unité foncière est patrimoniale et boisée.

2. 2. Les règles d'aménagement et de constructibilité

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat permettent à la fois l'évolution des enveloppes urbaines existantes (évolution des constructions existantes, nouvelles constructions) et leur mutation (renouvellement urbain). Elles reconnaissent et permettent également la mixité des fonctions urbaines en autorisant l'habitat, les services, le commerce, etc.

Les paragraphes suivants s'attachent à faire une présentation succincte des règles d'aménagement et de constructibilité qui encadrent chaque zone, justifiant d'une réponse à des perspectives d'évolution et des réalités contextuelles de chacune.

Les **zones urbaines UC** sont des zones constructibles déjà urbanisées et représentent les parties les plus centrales des communes. Déclinées selon l'armature territoriale, les règles tendent volontairement à poursuivre la diversité des fonctions qui y est déjà constatée en interdisant les destination les plus nuisantes pour l'habitat (industrie polluante, exploitations, etc.) mais en autorisant toutes celles qui font vivre la ville.

L'implantation des constructions doit se faire en poursuite de l'existant, que ce soit sur des hauteurs raisonnées en fonction du contexte bâti (différent entre le UCa et le UCc notamment) ou sur une continuité bâti. Les zones UC sont les zones les plus centrales et donc celles où la recherche de densité et d'homogénéité est la plus marquée.

La zone UCaz a pour vocation de reprendre les attentes des zones UC tout en s'adaptant aux réalités réglementaires formulées dans le cadre des prescriptions déjà édictées dans le cahier des prescriptions de la Zone d'Aménagement Concertée de Hédé-Bazouges.

La poursuite visuelle des éléments extérieurs est primordiale (clôture, etc.) puisqu'il s'agit des vitrines des communes. Dans ces secteurs, la plupart des façades commerciales sont encadrées et la continuité bâtie est ici aussi un point important de l'homogénéité de ces centres-villes particulièrement visibles pour le tourisme.

Les **zones urbaines UE** sont des zones constructibles déjà urbanisées et destinées à être densifiées. Elles intègrent déjà des équipements, activités, commerces, mais connaissent une certaines hétérogénité de l'implantation bâtie moins ancienne.

La zone UEaz a pour vocation de reprendre les attentes des zones UE tout en s'adaptant aux réalités réglementaires formulées dans le cadre des prescriptions déjà édictées dans le cahier des prescriptions de la Zone d'Aménagement Concertée de Hédé-Bazouges.

Le règlement écrit donne ainsi davantage de souplesse aux projets, permettant de se rapprocher d'une urbanisation pavillonnaire. Les parcelles étant plus aérées, les constructions sont également plus basses et une certaines qualité environnementale est attendue sur les clôtures et sur la végétalisation des opérations d'ensemble. Il est à rappeler que l'intégralité des dispositions générales s'impose à toutes les zones.

Les **zones urbaines UH** correspondent aux hameaux tels qu'identifiés selon les critères des pages précédentes. Les hameaux UH1 sont densifiables, tandis que les hameaux UH2 ne le sont pas. un hameau UH1 peut donc accueillir de nouvelles constructions en dents creuses ou division parcellaire au sein de l'enveloppe urbaine, tandis qu'un hameau UH2 ne le peut pas. Les constructions des hameaux UH1 et UH2 peuvent changer de destination sans reprérage préalable au règlement graphique.

Les **zones UL et UA** sont des zones urbaines déjà urbanisées et constructibles où préexistent déjà soit des équipements d'ordre collectif ou public (UL), soit des activités économiques (UA). Il y a donc bel et bien une accroche urbaine pour pouvoir être considéré en zone urbaine, et cela ne s'applique pas aux secteurs et activités isolés.

Ces secteurs ont des objectifs et des destinations ciblées afin de permettre la poursuite de ces destinations et l'accueil de nouvelles structures en ce sens. Ainsi, les règles donnent davantage de souplesse en fonction des besoins de chacun et pour répondre aux différents types d'entreprises ou de besoins qui pourraient s'exprimer (sous-secteurs UAc1, UAc2, UAd, UA).

Cela influence donc la souplesse sur la hauteur des bâtiments, les permissions des destinations, mais aussi sur le potentiel dans l'implantation. L'important réside notamment dans l'encadrement paysager de ces constructions qui n'ont pas toujours une portée visuelle mais davantage une portée fonctionnelle.

Les **secteurs UT** sont des zones en accroche urbaine directe dont l'usage actuel correspond à un périmètre d'exploitation touristique. Ces secteurs sont cadrés par des dispositions réglementaires adaptées à leur besoin touristique, soit une simple évolution en fonction de leur droit liés à l'arrêté d'exploitation.

2. 3. Objectifs poursuivis et résultats

Les **zones urbaines à vocation d'habitat (UC, UE, UH et leurs sous-secteurs)** couvrent 2,42% du territoire.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et donc en renforçant les centralités mixtes.

L'objectif est, en premier lieu, de renforcer les centralités et d'autoriser, à leur échelle, des évolutions du tissu urbain (par mutation, évolution des constructions existantes, ou densification) pour des vocations résidentielles ou mixtes.

En second lieu, l'objectif est de reconnaître et de permettre un confortement des pôles d'urbanisation secondaires comme certains hameaux lorsque le potentiel existe et que son évolution est pertinente. Il s'agit d'un enjeu d'aménagement du territoire qui reste limité, et qui ne remet pas en cause l'objectif principal de « renforcer les centralités ». De manière générale, les zones UC, UE et UH viennent répondre aux objectifs de diversification de l'offre et de confortement de l'existant.

Les zones UC couvrent 0,57% du territoire de Bretagne Romantique, les zone UE 1,55%, le zone UH 0,29%.

Qu'il soit pôle principal ou hameau, le renforcement de ces espaces, déjà urbanisés, vise également des objectifs d'optimisation du foncier qui permettent d'éviter ou de limiter les consommations de foncier sur les espaces naturels ou agricoles par ailleurs.

ORIENTATIONS DU PADD

« Mettre en œuvre un maillage du territoire qui repose sur l'ensemble des communes, renforcée par la cohésion citoyenne et l'esprit entrepreneurial local » - *(Axe 1, orientation 2)*

« Se donner les moyens d'accueillir 5500 habitants sur 12 ans (2023-2035) – soit une croissance de +1,15 % par an – par la création d'environ 2750 logements et garantir la contribution de chacune des communes à cet accueil, selon une logique typologique de renforcement des polarités » - *(Axe 1, orientation 2)*

« Conforter les agglomérations qui accueilleront en priorité les nouvelles constructions » - *(Axe 1, orientation 3)*

« Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées » - *(Axe 1, orientation 3)*

ORIENTATIONS DU PADD

« Produire au minimum un tiers des logements en densification du tissu urbanisé (comblement des dents creuses, renouvellement) dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace » - *(Axe 1, orientation 3)*

« Permettre uniquement la densification de certains hameaux pour traduire la complémentarité avec les agglomérations, en établissant des critères objectifs d'éligibilité » - *(Axe 1, orientation 3)*

« Intensifier les usages et veiller à la mixité des fonctions au sein des agglomérations : services, commerces, lieux de travail, équipements et diversité des logements, réduisant du même fait les besoins en déplacement » - *(Axe 2, orientation 6)*

« Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs » - *(Axe 2, orientation 6)*

« Prioriser l'implantation des activités compatibles avec l'habitat au sein des agglomérations » - *(Axe 3, orientation 9)*

Les **zones UL** couvrent 0,26% du territoire.

Ces zones, identifiées au PLUi, traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de conforter et de valoriser l'offre en équipement du territoire, au-delà des frontières communales.
Situées dans l'enveloppe urbaine, l'objectif est de permettre l'évolution et l'adaptation de ces sites.

ORIENTATIONS DU PADD

« Consolider le niveau d'équipements et de services des communes pôles pour assurer leur rôle à l'échelle de bassins de vie et permettre des équipements de proximité sur toutes les communes » - *(Axe 1, orientation 2)*

Les **zones UT** couvrent 0,01% du territoire, avec guère plus de 3,6 hectares.

Le tourisme est donc une denrée à identifier, valoriser et cadrer pour permettre son évolution.

ORIENTATIONS DU PADD

« Confirmer les atouts touristiques et de loisirs de l'intercommunalité, à proximité de la métropole rennaise, de Saint-Malo, de la Baie du Mont-Saint-Michel et du Pays de Dinan » - *(Axe 1, orientation 1)*

Les **zones UA** présentes sur le territoire couvrent près de 0,44% du territoire (dont 3,7 hectares pour les zones UAf, 13,7 hectares pour les zones UAd, 36,6 hectares pour les zones UAc1, 16,7ha pour les zones UAc2 et 132,7 hectares pour les zones UA).

Ces zones marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire, en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, notamment au sein des espaces économiques majeurs et structurants que sont les zones d'activités économiques et les sites économiques regroupés.

ORIENTATIONS DU PADD

« Soutenir la croissance des emplois » - *(Axe 1, orientation 2)*

« Travailler la complémentarité de l'offre de commerces et services entre centres et zones commerciales dans une optique de mixité de l'offre » - *(Axe 2, orientation 6)*

« Donner des vocations aux sites d'activités hors agglomération » - *(Axe 3, orientation 9)*

« Valoriser la desserte ferroviaire du territoire » - *(Axe 3, orientation 10)*

UC	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. En limites séparatives, les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)
ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES	
Le projet maintient : > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette pour les unités foncières < ou = à 300 m² > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette pour les unités foncières > à 300 m² Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
STATIONNEMENTS	
> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
UE	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES	
Pour les unités foncières < ou = à 300 m², le projet maintient : > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette Pour les unités foncières > à 300 m², le projet maintient : > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
STATIONNEMENTS	
> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
UH	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
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 et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.) - Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. En limites séparatives, les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES	
Pour les unités foncières < ou = à 300 m², le projet maintient : > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette Pour les unités foncières > à 300 m², le projet maintient : > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
STATIONNEMENTS	
> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
UJ	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
OCCUPATION DU SOL	
Interdiction de création de nouveau logement Seules les annexes sont permises dans la limite d'une emprise au sol cumulée (existantes et créées) de 20 m².	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.) - Préserver les espaces de nature en ville en limitant strictement les occupations et utilisation du sol
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une compensation par deux.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.) - Inclure la nature dans l'espace urbain et favoriser la biodiversité.
ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES	
Au sein de ces espaces, aucune nouvelle imperméabilisation n'est permise au-delà des annexes autorisées.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UL	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)
STATIONNEMENTS	
> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UA	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. En limites séparatives, les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)
ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES	
Le projet doit maintenir des surfaces perméables au moins équivalente à 10% de l'emprise du terrain d'assiette.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
STATIONNEMENTS	
Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface. En secteurs UAf : > Est demandé, a minima, la création de 1 place dédiée aux vélos pour 5 places de stationnement dédiée aux véhicules motorisés créées. > Pour tout aménagement ou réaménagement des aires de stationnement, une borne de recharge électrique pour voiture est exigée à raison d'une pour 20 places de stationnement.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. - Conforter les mobilités douces, la réduction des émissions de GES et la diminution de la consommation d'énergie

UT	
OCCUPATION SUR LE TERRAIN	JUSTIFICATIONS
EMPRISE AU SOL	
L'emprise au sol des constructions liées à la vocation de la zone n'excédera pas 30% de la superficie du terrain. Extension des habitations L'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation (existantes ou créées) ne dépasse pas 50 m². Annexes des habitations L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations existantes (piscines comprises) n'excède pas 60 m².	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. En limites séparatives, les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)
STATIONNEMENTS	
> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

3. LES ZONES À URBANISER

Le Code de l'Urbanisme définit les zones à urbaniser, dans son article R151-20, de la manière suivante :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les **zones 1AU** sont des zones ayant une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones peuvent être aménagées, à compter de l'application du PLUi, sous condition que les projets respectent les modalités d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les **zones 2AU** sont des zones fermées à l'urbanisation et ne sont donc pas réglementées.

LES ZONES À URBANISER		
LIBELLÉ DE LA ZONE	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE.S CONCERNÉ.E.S**
LES ZONES URBAINES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT		
1AUe	Zone à urbaniser à vocation principale de développement urbain résidentiel prioritaire accueillant principalement de l'habitat	Bonnemain, Cardroc, Combourg, Cuguen, Dingé, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanrigan, Les Iffs, Longaulnay, Meillac, Mesnil-Roc'h, Plesder, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Domineuc, Saint-Thual, Tinténiac, Trémeheuc, Trévérien, Trimer
1AUez	Zone à urbaniser à vocation principale de développement urbain résidentiel prioritaire accueillant principalement de l'habitat - ZAC de Hédé-Bazouges	Hédé-Bazouges
2AUe	Zone à urbaniser à vocation principale de développement urbain résidentiel secondaire accueillant principalement de l'habitat	Bonnemain, Combourg, Mesnil-Roc'h, Tinténiac

LES ZONES À URBANISER		
LES ZONES URBAINES À URBANISER SPÉCIFIQUES		
1AUa	Zone à urbaniser à vocation principale d'activités	Bonnemain, Combourg, Mesnil-Roc'h, Saint-Domineuc, Tinténiac
1AUac	Zone à urbaniser à vocation d'activités commerciales	Combourg
2AUa	Zone à urbaniser secondaire à vocation d'activités	Combourg, Saint-Domineuc, Tinténiac
1AUL	Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements	Bonnemain, Combourg, Cuguen, Dingé, Les Iffs, Meillac, Mesnil-Roc'h, Tinténiac
2AUL	Zone à urbaniser secondaire à vocation principale d'équipements	La Baussaine

3. 1. Méthodologie de délimitation des zones à urbaniser

A l'échelle du territoire de la Bretagne Romantique, les zones à urbaniser 1AU se décomposent en plusieurs types dépendamment des objectifs poursuivis et des caractéristiques qui les définissent. Toutes ces zones font l'objet d'OAP, pièce 3 du PLUi. L'élaboration d'OAP pour chaque zone à urbaniser permet en amont de prendre en compte les enjeux environnementaux présents et de mettre en oeuvre la démarche éviter-réduire-compenser lors de l'élaboration du projet de PLUi. Ce processus a permis l'exclusion de secteur de projet ayant des incidences environnementales importantes.

Les **zones 1AUe**, zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, sont destinées à accueillir les futures opérations d'habitat. Ces zones permettent de répondre aux besoins en matière de création de nouveaux logements, sur le territoire, d'ici à 2035, en complément des objectifs de renouvellement urbain définis globalement et à l'échelle de chacun des ensemble de communes. Dans cette même démarche, les **zones 1AUa** à vocation principale d'activités et les **zones 1AUL** à vocation d'équipements ont pour objectif premier de contribuer à répondre aux besoins de développement et d'accueil des entreprises et de consolidation des services et équipements publics. Les zones 2AU viennent en complément de ces zones 1AU et travaillent à échelonner les ouvertures à l'urbanisation.

La totalité des zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'extension urbaine et ont été définies en continuité des enveloppes urbaines, principalement des bourgs et villages du territoire intercommunal, selon des caractéristiques et un travail de terrain qui se veut répondre aux besoins édictés par le PADD en accord avec toutes les parties prenantes.

Concernant l'habitat, toutes les centralités communales - à l'exception des communes de Lourmais, La Baussaine et Saint-Léger-des-Prés, ayant trouvé leur potentiel de développement essentiellement en dent creuse et/ou en renouvellement - sont renforcées par des zones 1AUe.

Par ailleurs, au-delà de leur localisation par rapport à l'armature urbaine, le calibrage et les surfaces des zones 1AU ont été définis en fonction des besoins en matière de production de logements à l'échelle de la typologie de communes, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en renouvellement urbain et ceux qui trouveront une réponse par changement de destination.

Leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès,...) et des stratégies de développement communal au regard d'une analyse basée, sur plusieurs critères mentionnés ci-après. Ces critères sont des préalables à la définition des zones AU et, si l'un de ces critères n'est pas rempli, le secteur de projet a été relocalisé. Dans une démarche Eviter-Réduire-Compenser éclairée et validée en comité de pilotage, des critères préalables dans l'identification des zones AU ont donc été établis.

Pour pouvoir conserver un secteur de projet, cinq critères sont obligatoires :

> ***La continuité urbaine :*** un secteur de projet doit nécessairement être une greffe à l'enveloppe urbaine des communes. Tel qu'édicté dans l'article R151-20, les secteurs se doivent d'être accessibles depuis des voies ouvertes au public ;

> ***L'accès aux réseaux :*** toujours dans le prolongement des règles édictées par le Code de l'urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement doivent être existants au droit des parcelles concernées par une zone AU et avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;

> ***En dehors des secteurs soumis à des risques :*** les secteurs de projet doivent être exempts des secteurs de risque et notamment être exclus du périmètre des aléas inondation ;

> ***La distance vis-à-vis des exploitations agricoles :*** les secteurs AU ont été éloignés des exploitations agricoles et notamment des bâtiments d'élevage. Une distance minimale de 100 mètres doit être appliquée entre tout secteur d'extension à vocation principale d'habitat et les bâtiments d'exploitation agricole. Ce critère a pour objectif de limiter les nuisances liées à la cohabitation des destinations ;

> ***Distanciation des protections réglementaires :*** les zones AU ne doivent pas contrevenir aux périmètres liées aux Natura 2000 ou aux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, que ce soit de type I ou de type II.

En compléments, cinq critères d'aide à la décision sont ajoutés :

> ***La capacité de desserte du secteur :*** l'objectif de ce critère est de limiter les accès sur les routes départementales, là où les conditions d'accès sont les plus difficiles et soumises à des validations des services dédiés ;

> ***Dimensionnement de la voirie :*** pour qu'un secteur soit accessible et mobilisable, il faut s'assurer que celui-ci soit accessible par une voirie suffisamment dimensionnée ou bien par une voie qui peut être recalibrée pour répondre aux besoins ;

> ***Eviter les secteurs de contraintes :*** la présence d'un aléa de retrait/gonflement des argiles est un outil d'aide à la décision supplémentaire pour privilégier un autre secteur de développement;

> ***L'intégration paysagère :*** l'objectif visé est avant tout de correspondre au cadre environnant, tant d'un point de vue bâti que paysager, s'insérant ainsi tel une greffe à une urbanisation et à un cadre de vie préétabli. Dans le cas de sites à forte sensibilité paysagère, le choix des secteurs de développement s'est porté sur les secteurs les moins sensibles ou s'est accompagné de principes d'aménagement particuliers ;

> ***La dureté foncière :*** les projets d'aménagement ne peuvent pas être définis sans porter attention à la question de la rétention foncière. En effet, la question de la dureté foncière est un outil d'aide à la décision dans le maintien d'un secteur de projet afin d'éviter tout blocage des capacités d'accueil en extension d'une commune.

Pour les zones AU à vocation d'activité ou d'équipement, les critères obligatoires sont maintenus mais les critères d'aide à la décision ne sont pas conservés. En effet, la faisabilité et les besoins techniques sont privilégiés.

Concernant les **zones 1AUa** et à l'initiative du Pôle compétent en Economie de la Communauté de communes Bretagne Romantique, la méthodologie de délimitation des secteurs de projet repose en premier lieu sur l'armature territoriale avec un renforcement des trois pôles (Combourg, Mesnil-Roc'h, Tinténiac). Ce renforcement passe également par un rééquilibrage au nord (Mesnil-Roc'h) et par la considération des enjeux liés aux programmes *Petites Villes de Demain* engagés sur le territoire. Ces dispositions viennent s'ancrer dans les attentes établies par le SCoT du Pays de Saint-Malo (voir partie dédiée). Aucun rééquilibrage Est/Ouest n'a été souhaité afin de ne pas répéter les actions passées menées sur les communes de Dingé et Cuguen qui peinent à attirer des activités au sein de leurs zones économiques récentes. Le souhait des entreprises et artisans est bien d'assurer une visibilité au sein du territoire et donc de permettre un accès rapide pour s'assurer une chalandise.

Les zones 1AUa et 2AUa s'exercent de manière à ce qu'elles viennent en complément de zones d'activités fonctionnelles existantes. Les périmètres ont en partie été définis suite à une notation réalisée sur les sites existants basée sur le nombre d'entreprises présentes et sur les effectifs cumulés de ces entreprises, permettant ainsi de consolider les sites attractifs. Cela explique notamment la présente de zones 1AUa complémentaires à Saint-Domineuc, sur un axe particulièrement demandé par les porteurs de projet et particulièrement visible depuis la voie express. Les zones 1AUa sont découpées en deux parties selon l'approche de développement souhaité : les destinations commerciales se limitent à Moulin Madame.

Le découpage entre les zones 1AU et leurs différentes temporalités, ainsi que la définition des zones 2AU a ensuite été échelonné afin de pouvoir respecter une ouverture progressive de l'urbanisation sur le territoire.

3. 2. Les règles d'aménagement et de constructibilité

Les zones 1AU sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes.

Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AU. Chaque zone 1AU du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc. Ces schémas viennent compléter les règles prenant en compte les particularités.

Les règlements des zones 1AUe, 1AUa et 1AUL sont volontairement souples (implantation, hauteur, architecture, ...), afin de permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dont les formes urbaines peuvent être variées et surtout dans une recherche d'optimisation du foncier et de densification des espaces urbains. La totalité du cadre principal d'aménagement qui assure la cohérence du futur projet demeure dans les principes d'aménagement de l'OAP associée afin d'être le plus précis possible sur les attentes.

Les zones 2AU, pour leur part, sont des zones fermées à l'urbanisation et ne sont donc pas réglementées.

3. 3. Objectifs poursuivis et résultats

Les zones AU couvrent à peine 0,20% du territoire intercommunal dont 0,10% en 1AUe/1AUez, 0,08% en 1AUa/1AUac/2AUa et moins de 0,01% en 1AUL/2AUL.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel, de répondre aux besoins de développement économique et de consolider le niveau de services en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et sur les potentiels à disposition.

L'objectif est de renforcer les centralités et de définir des secteurs cohérents quant au territoire et quant à l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace, notamment au travers de secteurs qui tendent à la densification raisonnée pour éviter l'étalement. Limiter l'urbanisation et cibler les secteurs en dehors des risques et proches des réseaux sont les principaux enjeux recherchés et définis.

ORIENTATIONS DU PADD

« Mettre en œuvre un maillage du territoire qui repose sur l'ensemble des communes, renforcée par la cohésion citoyenne et l'esprit entrepreneurial local » - *(Axe 1, orientation 2)*

« Se donner les moyens d'accueillir 5500 habitants sur 12 ans (2023-2035) – soit une croissance de +1,15 % par an – par la création d'environ 2750 logements et garantir la contribution de chacune des communes à cet accueil, selon une logique typologique de renforcement des polarités. » - *(Axe 1, orientation 2)*

«Soutenir la croissance des emplois » - *(Axe 1, orientation 2)*

« Consolider le niveau d'équipements et de services des communes pôles pour assurer leur rôle à l'échelle de bassins de vie et permettre des équipements de proximité sur toutes les communes. » - *(Axe 1, orientation 2)*

« S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant une réduction de 35% du rythme de la consommation d'espace sur le territoire comparativement à la période 2013-2023, tout en restant compatible avec les attentes établies par le SCoT du Pays de Saint-Malo » - *(Axe 1, orientation 2)*

« Conforter les agglomérations qui accueilleront en priorité les nouvelles constructions » - *(Axe 1, orientation 3)*

« Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement (habitat, économie, équipements) dans les agglomérations comme dans l'espace rural et le long des infrastructures de transport » - *(Axe 2, orientation 4)*

« Restreindre l'exposition de la population aux nuisances actuelles et futures en évitant le développement de secteurs de conflit » - *(Axe 2, orientation 4)*

« Prendre en compte les risques naturels et technologiques » - *(Axe 2, orientation 4)*

« Prendre en compte les fragilités du territoire pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum » - *(Axe 2, orientation 5)*

« Localiser l'offre en foncier économique en prenant en compte l'attractivité, la desserte et la sensibilité environnementale des sites » - *(Axe 3, orientation 9)*

1AUE	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
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 et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.) - Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation
CLOTURES	
Les clôtures doivent prévoir des espaces de libre circulation de la petite faune et de l'eau.	- Eviter la fragmentation des espaces pour les espèces - Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)
STATIONNEMENTS	
> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES	
Pour les unités foncières < ou = à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette. Pour les unités foncières > à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

1AUL	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)
ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES	
Pour les unités foncières < ou = à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette. Pour les unités foncières > à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
STATIONNEMENTS	
> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

1AUA	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
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 et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.) - Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation
PLANTATIONS	
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES	
Pour les unités foncières < ou = à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette. Pour les unités foncières > à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette. En secteur 1AUac : Des arbres de hautes tiges d'une hauteur minimale de 2,00 m seront plantés à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de terrain non bâti (la partie « bâti » comprenant les bâtiments et les aires de stationnement).	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)
STATIONNEMENTS	
Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres...).	- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

4. LES ZONES NATURELLES

Le Code de l'Urbanisme définit les zones naturelles, dans son article R151-24 et R151-25, de la manière suivante :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N «. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

LES ZONES NATURELLES (HORS STECAL)		
LIBELLÉ DE LA ZONE	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE.S CONCERNÉ.E.S**
LES ZONES NATURELLES		
N	Zone naturelle	Toutes les communes du territoire de Bretagne Romantique
Nf	Secteurs boisés du territoire soumis à un document de gestion durable	Bonnemain, Cardroc, Combourg, Cuguen, Dingé, Hédé-Bazouges, Lanrigan, Les Iffs, Longaulnay, Meillac, Mesnil-Roc'h, Plesder, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Thual, Tinténiac, Trémeheuc, Trévérien
NL	Secteur accueillant un ou des équipements dans une zone à dominante naturelle	La Chapelle-aux-Filtzméens, Mesnil-Roc'h
LES ZONES NATURELLES SPÉCIFIQUES		
Nca	Secteur accueillant des activités de carrière dans une zone à dominante naturelle	Mesnil-Roc'h
Nep	Secteur accueillant une station d'épuration dans une zone à dominante naturelle	Toutes les communes à l'exception de Lanrigan, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Trémeheuc, Trimer

Les zones N - ou zone naturelle - correspondent principalement aux milieux et espaces naturels identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue et que l'on peut retrouver notamment dans les éléments pointés par l'État initial de l'environnement (Cf. pièce 1.1. du PLUi). Cette zone a été la première à être définie après les enveloppes urbaines, comme un préalable au zonage non urbanisés afin de détecter les zones à enjeux. Les zones N se détachent comme ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit un ensemble boisé à souligner et préserver. Les zones N déclinent, à l'échelle du territoire de la Bretagne Romantique, certains espaces constitutifs de la trame bleue qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.

A noter que les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme les cours d'eau, les Espaces Boisés Classés (EBC), les arbres remarquables, ont aussi été préservés par d'autres outils réglementaires en plus ou indépendamment de la zone N. Cette combinaison d'outils réglementaires à différentes échelles est garante d'une préservation forte de la biodiversité.

La zone N correspond également aux secteurs non bâtis présentant des enjeux environnementaux, au-delà des boisements, comme les coteaux et vallons où les risques de ruissellement sont plus marqués.

Finalement, et comme en zone agricole, on peut souligner le fait que les zones N comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espace urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations. Toutefois, ce bâti peut continuer d'évoluer.

Plusieurs éléments clefs ont été pris en compte dans la définition de la zone naturelle, en s'appuyant majoritairement sur le cadre défini par le SCoT du Pays de Saint-Malo :

La trame bleue

> Les cours d'eau permanents et leurs abords, en particulier s'ils sont repérés par la trame bleue du SCoT, forment la colonne vertébrale du maillage de la zone N. A moins d'être un cours d'eau de très faible ampleur, fortement remobilisé pour l'activité agricole, et sans végétation hydrophile de haute tige, les cours d'eau sont inclus dans la zone N.

> Les milieux humides (plans d'eau et zones humides) forment l'autre volet clé de la trame bleue. Tous les milieux humides de plus de 2 ha sont à prendre en compte pour le zonage.

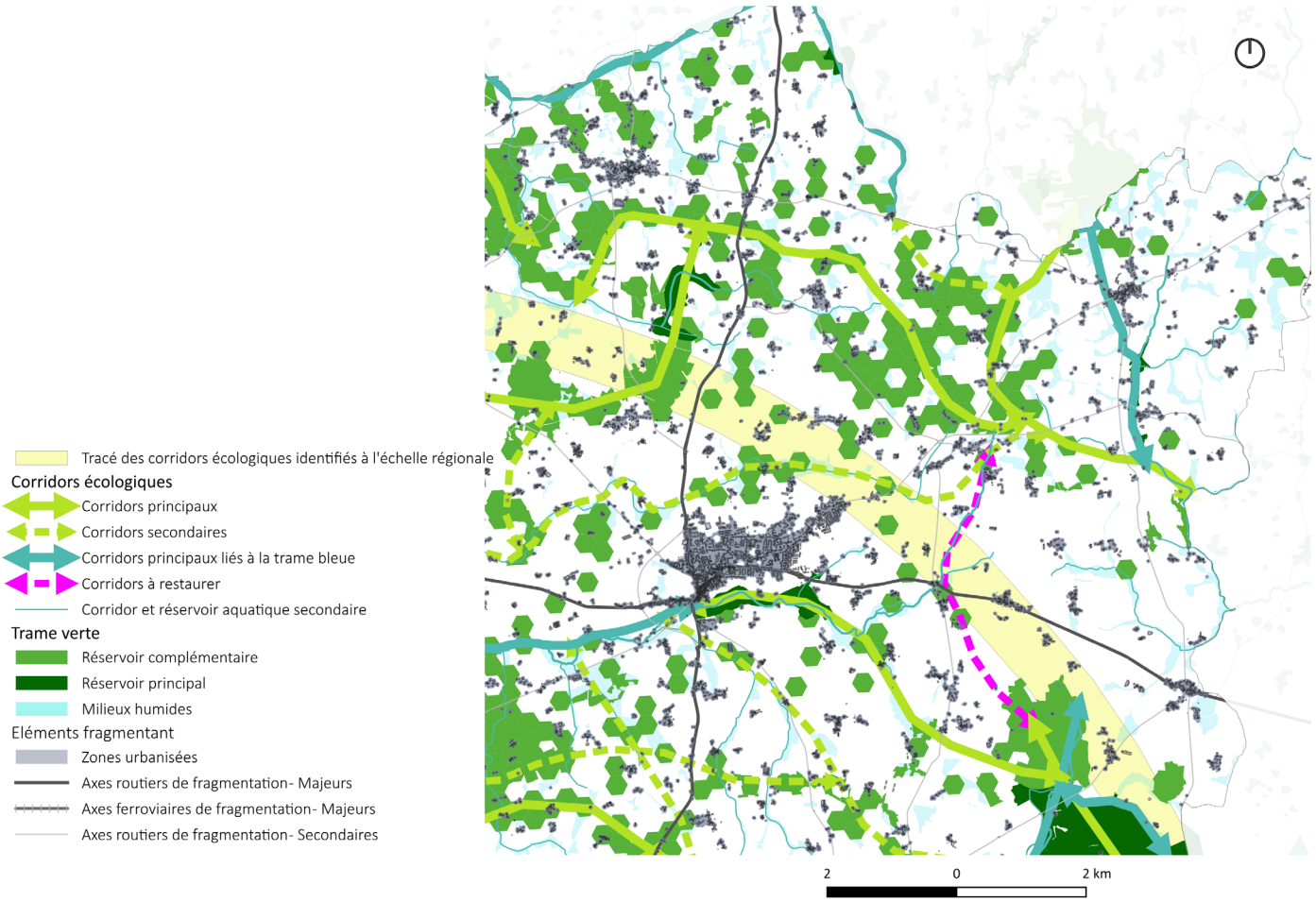
Les milieux humides d'une surface inférieure ne sont pas systématiquement classés en N, mais sont des éléments favorisant fortement ce classement en l'absence ou l'insuffisance de sites systématiquement classés, notamment pour favoriser la connectivité des zones N d'un bassin versant à un autre.

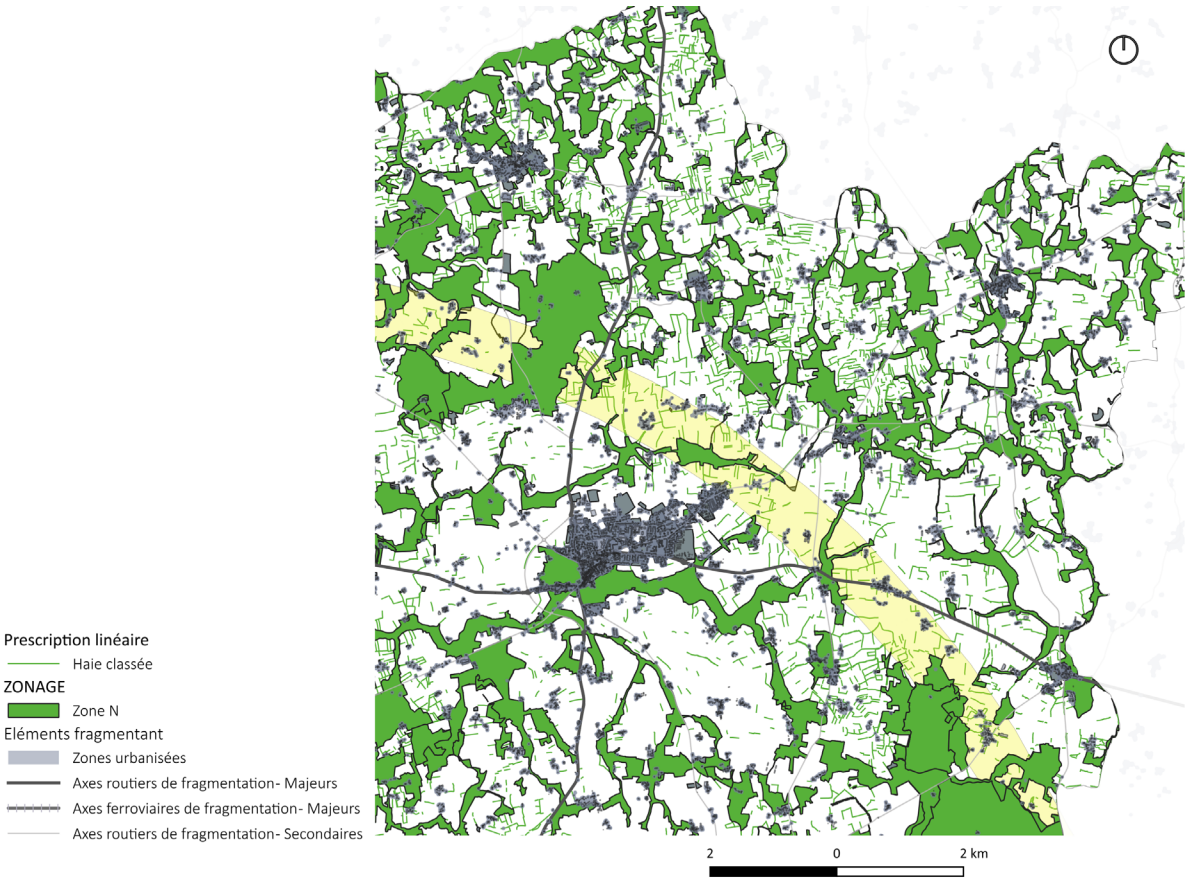
La trame verte

> Les réservoirs de biodiversité de plus de 2 ha et les massifs boisés de plus de 10 ha sont systématiquement classés en zone naturelle. En dessous de cette surface, ces éléments peuvent être intégrés à la zone N ou non en fonction de leur interaction avec d'autres éléments pris en compte dans la construction du zonage.

> Les corridors verts et les haies ne sont pas systématiquement classé en N, mais sont des éléments favorisant fortement ce classement en l'absence ou l'insuffisance de réservoirs ou de boisements. Ainsi un secteur de haies denses et de très petits boisements mais qui ne fait pas partie d'un réservoir, pourra être classé en A en l'absence d'un corridor à proximité, mais N s'il est concerné par un corridor. A l'inverse, un champ agricole de plusieurs hectares sans végétation, intersecté par des voiries et mité par des bâtiments, ne sera pas en N même en présence de corridors.

Extrait sur Combourg de la déclinaison des corridors écologiques du SRCE et leur traduction réglementaire

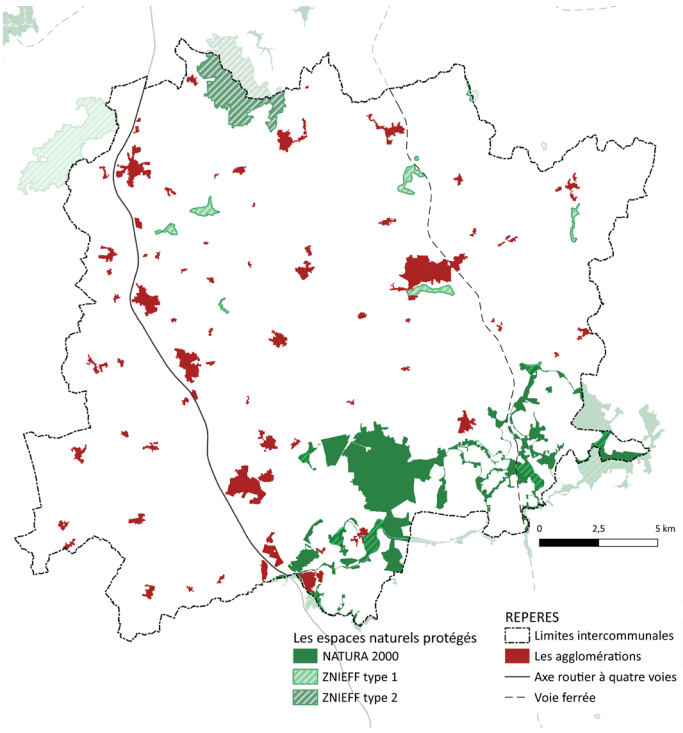


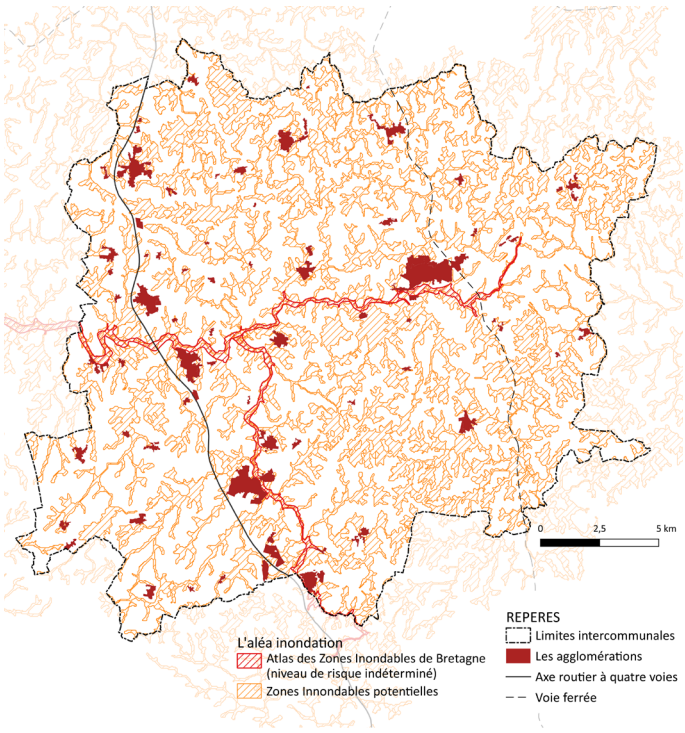


Les espaces de protection de la nature, de la biodiversité et du patrimoine

> Les zones Natura 2000 sont toujours classées en zone naturelle, quelque soit leur surface.

> Les autres éléments de cette catégorie (ZNIEFF de type I et II) ne permettent pas d'être systématiquement classés en N, mais sont des éléments favorisant fortement ce classement en l'absence ou l'insuffisance de réservoirs ou de boisements. Ce sont des facteurs d'élargissement du tracé de la zone naturelle.





Les espaces soumis à des risques naturels

> Les zones soumises à l'aléa inondation modéré à fort, ou indéterminé, sont systématiquement classées en zone naturelle, quelque soit leur surface et quelque soit leur occupation. Les zones connues comme « inondables potentielles » ne sont pas suffisantes pour classer leur surface en zonage naturel, mais sont des éléments qui ont pu favoriser ce classement en l'absence ou l'insuffisance de réservoirs ou de boisements.

Le règlement graphique, dans son ensemble, a pour but de délimiter plus précisément, pour chaque parcelle voire chaque partie de parcelle ce qui relève de l'occupation naturelle, agricole, ou urbaine.

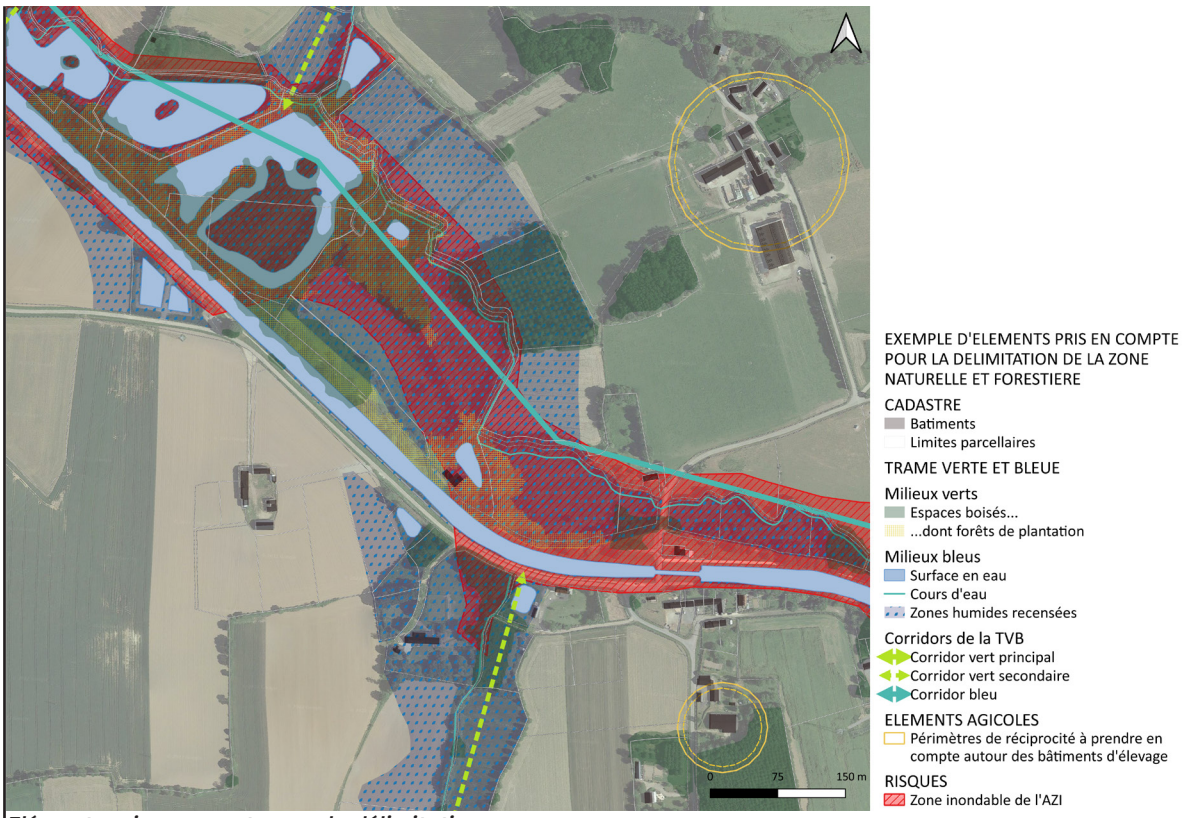
Le découpage de la zone N respecte, à l'instar du reste du règlement, le contour parcellaire là où cela est pertinent.

Par ailleurs, le tracé de la zone naturelle suit, quand cela s'avère pertinent, les haies remarquables et les voies routières, ce qui peut créer un décalage avec les éléments de TVB ou les espaces protégés. Ce décalage peut être plus ou moins important en fonction du nombre et de l'importance des éléments considérés, mais aussi des éléments morphologiques du terrain et de l'occupation du sol (plus grand décalage en cas de peu d'éléments marquants de la nature, si un obstacle physique (route, haie...) permet une frontière plus naturelle). Le cas échéant, une confirmation visuelle (photo aérienne, « Streetview »...) complète le processus.

A l'inverse, notamment pour les plus grandes parcelles et en l'absence de tout marqueur physique, le contour de la zone peut être amené à suivre la limite de l'espace de nature à protéger plutôt que celle du parcellaire.

Sauf dans le cas où les enjeux environnementaux sont considérés comme prévaloir (zone humide inondable ou Natura 2000), les exploitations agricoles ainsi que les parcelles exploitées connues, issues du diagnostic agricole, sont maintenues en zonage agricole.

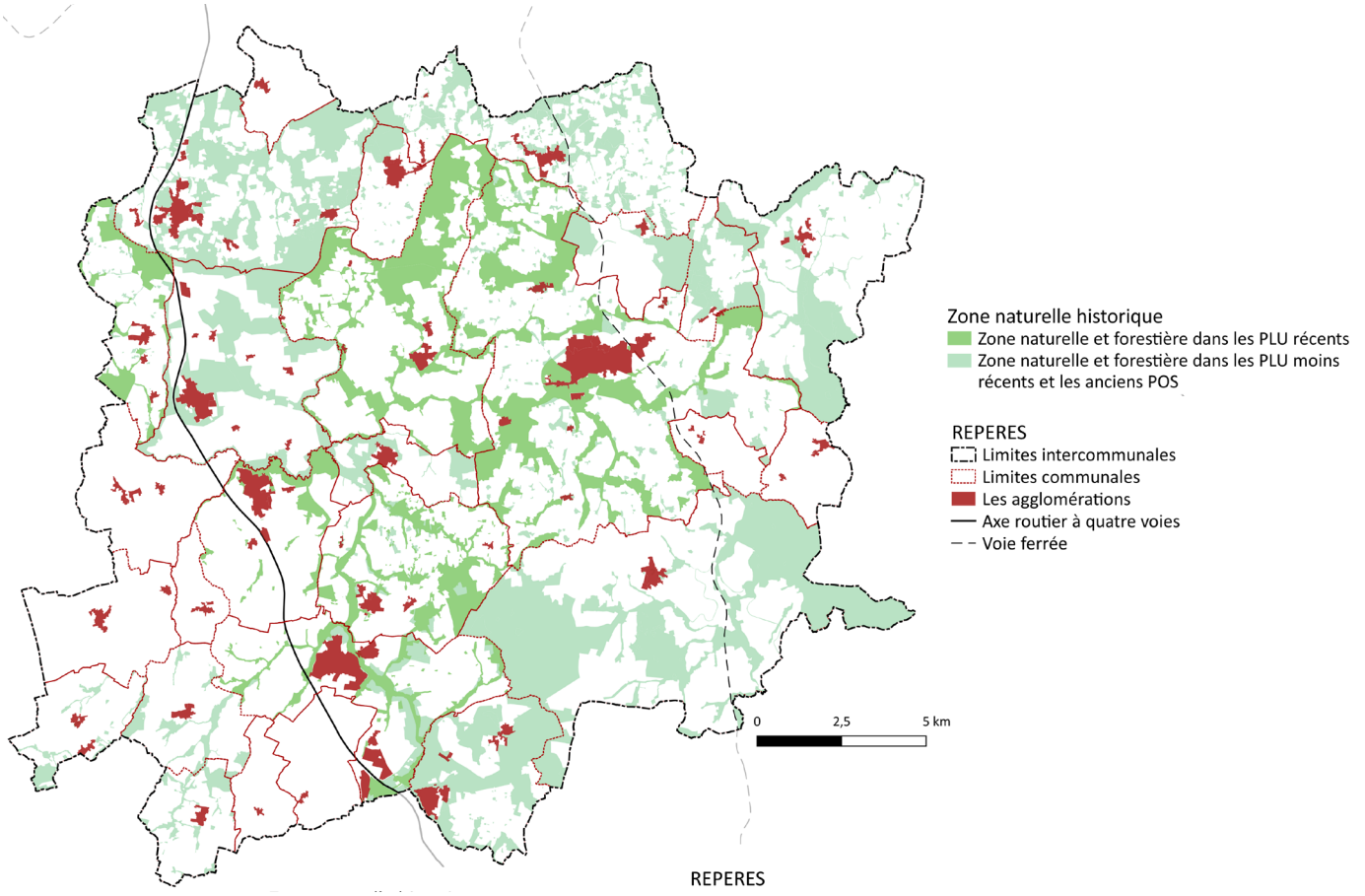
Enfin, les enveloppes urbaines valides et les STECAL sont exclus de ce type de zonage, par un détournement des limites de zone quand ces éléments sont en limite d'espace naturel, ou par le biais d'une extrusion quand il s'agit d'une « ile » au sein du milieu protégé. Les habitations isolées et petits groupements bâtis sont quant à eux inclus entièrement dans le zonage N ou A quand leur environnement immédiat aurait lui-même été considéré comme l'un de ces libellés.

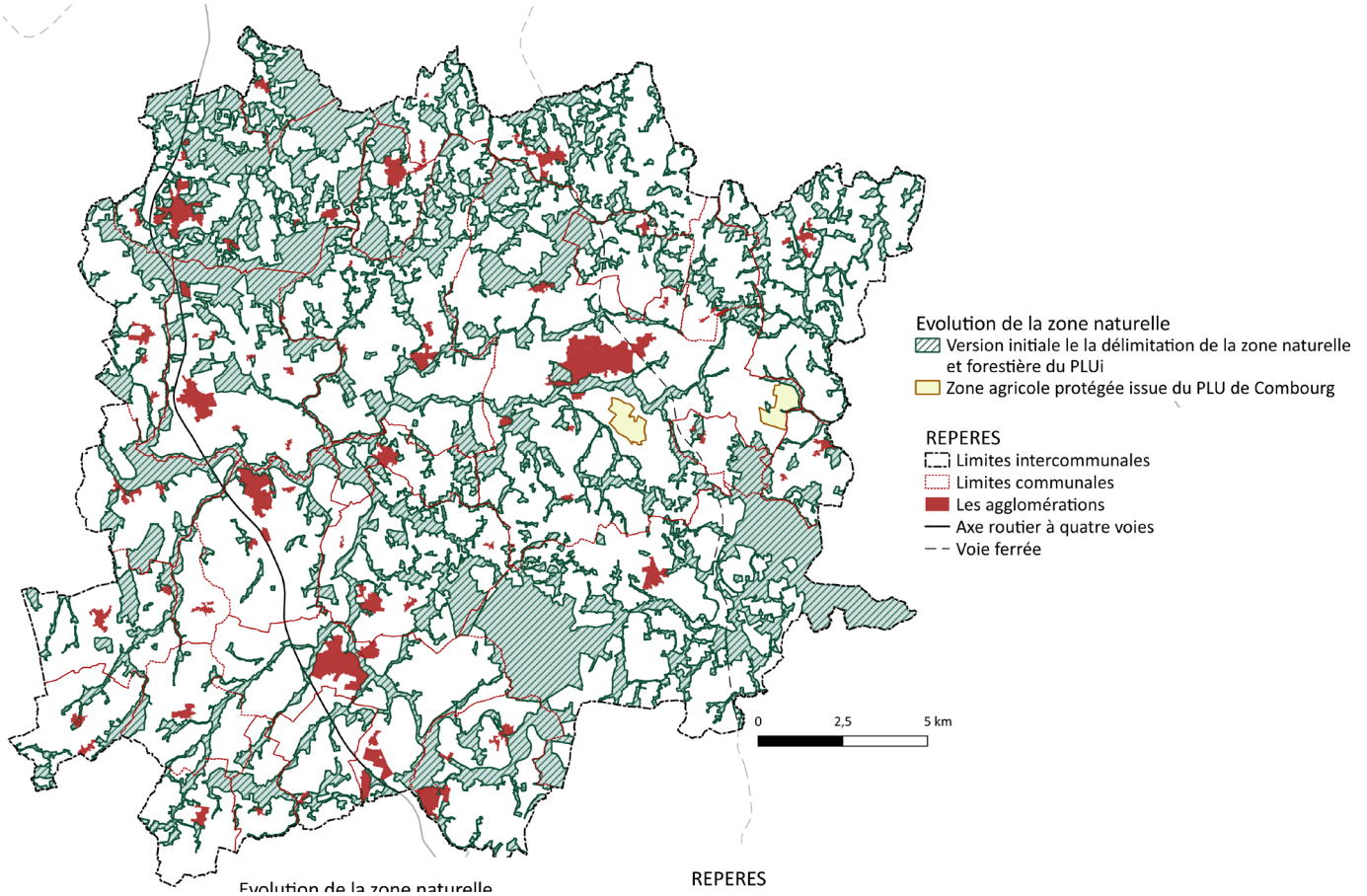


Eléments pris en compte pour la délimitation

Délimitation opérée dans le cadre du PLUi

Les deux extraits ci-dessous permettent de constater visuellement l'état du zonage naturel et forestier dans les documents d'urbanisme en vigueur avant l'élaboration du PLUi et le comparatif dans le cadre de l'application de cette méthodologie.





Les **zones Nf** correspondent initialement à des zones N mais ont ensuite été détourées en raison de leur bonne gestion durable. En effet, et en application des prérogratives soulignées par le CNPF, ont été classés en zone Nf et sans surcharge EBC les bois et forêts dotés d'un document de gestion durable présentant un programme de coupes et travaux. Cela implique qu'il s'agit des périmètres soumis à un Plan Simplifié de Gestion (PSG) ou à un Code de Bonne Pratiques Sylvicoles (CBPS).

Pour ce qui est est des **secteurs NL**, ils ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution. Ainsi, les secteurs sont contraints aux limites parcellaires qui les encadrent et les définissent.

En ce qui a trait aux **secteurs Nep** accueillant les stations d'épuration et reprennent à ce titre les limites parcellaires nécessaires à leur maintien, leur entretien et leur fonctionnement.

Finalement, les **zones NCa** correspondent aux limites administratives de chaque exploitation de carrière et ont été découpées au regard de ces activités.

4. 2. Les règles d'aménagement et de constructibilité

Dans les **zones N et Nf**, le principe est l'inconstructibilité, sauf pour les évolutions de bâtiments existants : la zone préférentielle pour les activités agricoles étant la zone A, la zone N ne permet qu'une évolution de l'existant. La zone N permet néanmoins les aménagements et constructions qui sont compatibles avec le maintien ou la préservation des milieux naturels du type structure légère pour animaux ou cheminement piétonnier. L'objectif est de ne pas attenter l'environnement.

Pour les habitations présentes dans la zone N, les seules possibilités de constructibilité sont l'évolution des constructions existantes et les annexes, comme en zone A. Il s'agit de possibilités limitées et encadrées en termes de surface, d'implantation ou encore de hauteur.

Finalement, les changements de destination des constructions existantes et repérés au document graphique sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions édictées dans le règlement écrit. Ces conditions sont explicitées en détail dans les parties à suivre du présent document.

Pour les **zones NL**, les destinations autorisées sont ciblées : équipements d'intérêt collectif ou de services publics. En effet, il s'agit, à la fois, de reconnaître l'existence de ces sites et de leur permettre d'évoluer dans leur emprise existante.

Les capacités de constructions et d'aménagement en zone NL sont réglementées en termes de surface, d'implantation et de hauteur (en lien avec le bâti existant), afin de permettre une évolution limitée du site en cohérence avec l'existant et en fonction des besoins exprimés.

La **zone Nep** n'accueillant que des infrastructures liées aux stations d'épuration ne se focalise réglementairement que sur cet aspect. Ainsi, les constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les hauteurs en raison de l'usage technique qui les caractérisent.

L'existence préalable des stations d'épurations fait en sorte que c'est surtout sa mise aux normes ou son évolution simple qui doit être cadrée de manière à permettre le projet sans pour autant imposer des règles techniques contraignantes voire inadéquate aux besoins.

Dans les **zones Nca**, seules les activités de carrières sont autorisées et dans la limites des droits présents dans les arrêtés d'exploitation de chaque activité. Ainsi, un tableur spécifique est défini afin de n'autoriser que certaines parties de l'activités en lien avec chaque carrière, depuis l'exploitation jusqu'au broyage ou le stockage de déchets inertes par exemple.

La **zone N** couvre plus de 30,59% du territoire intercommunal dont 5,85% dédiés à la **zone Nf**.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de préserver et de conforter la trame verte et bleue du territoire intercommunal, en identifiant en zone N les milieux et espaces supports ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit une ressource paysagère et/ou boisée emblématique du territoire, comme c'est le cas dans les nombreux bocages de la Bretagne Romantique.

Dans ce cadre, le PLUi a permis de dessiner une cohérence commune de corridor écologique dépassant les limites communales et suivant la réalité environnementale de l'espace naturel de toute l'intercommunalité.

ORIENTATIONS DU PADD

« Conforter l'identité rurale de la Bretagne romantique, promouvoir la qualité de son cadre de vie et miser sur la solidarité territoriale et humaine » - *(Axe 1, orientation 1)*

« Valoriser les sites à forte valeur patrimonial ou paysagère » - *(Axe 1, orientation 4)*

« Prendre en compte les risques naturels et technologiques » - *(Axe 1, orientation 4)*

« Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité » - *(Axe 1, orientation 5)*

« Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé » - *(Axe 1, orientation 5)*

Les **secteurs NL** sont localisés en un seul site et représente un peu plus de 1,5 hectare de territoire, soit 0,01% de la superficie totale de la Communauté de communes.

Ces sites sont déjà artificialisés au regard de leur emprise et leurs caractéristiques. Le fait que le PLUi puisse à minima maintenir, voire permettre l'évolution, de ces équipements est nécessaire pour assurer leur pérennité.

ORIENTATIONS DU PADD

« Confirmer les atouts touristiques et de loisirs de l'intercommunalité, à proximité de la métropole rennaise, de Saint-Malo, de la Baie du Mont-Saint-Michel et du Pays de Dinan » - *(Axe 1, orientation 1)*

« Consolider le niveau d'équipements et de services des communes pôles pour assurer leur rôle à l'échelle de bassins de vie et permettre des équipements de proximité sur toutes les communes » - *(Axe 1, orientation 2)*

Les **secteurs Nep** participent à cette volonté de conforter les équipements communaux et de s'assurer de leur possible ajustement en fonction de l'évolution des besoins. A ce titre, la zone Nep permet le maintien et l'identification des stations d'épuration en espace à dominante naturelle ou agricole sur des secteurs couvrant au total 31,3 hectares (0,07% du territoire).

ORIENTATIONS DU PADD

« Consolider le niveau d'équipements et de services des communes pôles pour assurer leur rôle à l'échelle de bassins de vie et permettre des équipements de proximité sur toutes les communes » - *(Axe 1, orientation 2)*

Les **secteurs Nca** occupent près de 0,25% du territoire intercommunal.

Ils tendent véritablement à encadrer les activités existantes et leur développement dans un périmètre identifié et sans venir contrevenir aux espaces naturels alentours.

ORIENTATIONS DU PADD
« Prendre en compte les risques naturels et technologiques » - *(Axe 1, orientation 4)*
« Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité » - *(Axe 1, orientation 5)*
« Conforter les activités existantes (industrielles, agricoles, artisanales, ...), en répondant à leurs besoins et perspectives de développement et/ou de diversification. Poser les conditions de développement pour certaines activités isolées.» - *(Axe 3, orientation 9)*

4. 4. Intégration des enjeux environnementaux au sein des zones naturelles

N	
Occupation sur le terrain	**Justifications**
EMPRISE AU SOL	
Extension des habitations : L'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation (existantes ou créées) ne dépasse pas 50 m². Annexes des habitations : L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations existantes (piscines comprises) n'excède pas 60 m².	- Eviter la fragmentation des espaces pour les espèces -Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales
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 et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.	- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.) - Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation
CLOTURES	
Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.	- Eviter la fragmentation des espaces pour les espèces - Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation
PERMEABILITE DES SOLS	
En dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations, les aires de stationnement des véhicules motorisés sont perméables. Le projet maintient :une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 50% de l'emprise du terrain d'assiette. un espace de pleine terre au moins équivalent à 30% de l'emprise du terrain d'assiette.	-Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales
STATIONNEMENT	
En zone N : Les stationnements ne sont ni bitumés, ni cimentés et restent perméables. En zone Nf : Les stationnements devront limiter leur imperméabilisation des sols au strict minimum.	- Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation

5. LES ZONES AGRICOLES

Le Code de l'Urbanisme définit les zones agricoles, dans son article R151-22 et R151-23, de la manière suivante :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

LES ZONES URBAINES		
LIBELLÉ DE LA ZONE	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE.S CONCERNÉ.E.S**
LES ZONES AGRICOLES		
A	Zone correspondant aux secteurs agricoles cultivés	Toutes les communes du territoire de Bretagne Romantique

5. 1. Méthodologie de délimitation des zones agricoles

La zone A - ou zone agricole - correspond principalement aux terres agricoles et/ou aux terres mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces présentant des enjeux environnementaux forts. Ces terres cultivées englobent les sites d'exploitations agricoles et les bâtiments et installations servant d'outils de production.

Les zones A comportent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones agricoles. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leur structuration.

Concernant la délimitation des terres agricoles identifiées en zones A, deux approches ont été employées afin de, dans un premier temps, permettre une prélocalisation via :

> Le registre parcellaire graphique à disposition qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Il permet de déterminer quelles parcelles sont enregistrées comme appartenant à des exploitations et lesquelles sont dépourvues de classement agricole.

> La photo-interprétation afin d'identifier les parcelles en lien avec l'agriculture, au regard de la topographie notamment mais aussi aux possibilités de mécanisation des sols.

Au regard des données extraites par ces deux approches, et considérant l'application préalable d'une zone naturelle déterminante, un travail d'affinage a ensuite été réalisé conjointement avec les élus et leur connaissance affûtée de leurs communes. Ces derniers ont ainsi pu détailler les contours des zones, pointer les erreurs géomatiques, préciser les zones à enjeux.

A noter néanmoins que les petits espaces présents à l'intérieur des enveloppes urbaines, parfois identifiés au RPG, ne sont pas retenus en zone A. Ils sont classés en zone U puisqu'éligibles à la zone urbaine. Une partie des zones AU est également identifiée sur ces espaces d'où leur justification préalable au titre d'une consommation d'espace.

Les bâtiments à vocation agricole, parfois indiqués dans le cadre de l'enquête agricole, qu'il s'agisse de sites principaux ou de sites secondaires d'exploitation, sauf quand le site d'exploitation ne permet pas, en l'état une pérennisation de l'activité ou une reprise, ont été classés en zone A et détourés du zonage N ou U le cas échéant. Cette mesure permet d'assurer une pérennité de l'exploitation, à condition de ne pas se trouver dans un secteur à enjeu environnemental majeur.

Une prescription graphique supplémentaire a été apposée à l'endroit des bâtiments concernés par un changement de destination potentiel.

5. 2. Les règles d'aménagement et de constructibilité

Dans la zone A, le PLUi autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles : bâtiments, installations, aménagements nécessaires à ces activités y compris les logements de fonction (dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale pour la construction) et les activités de diversifications agricoles. Les règles édictées dans le règlement écrit sont relativement souples au regard de l'implantation, des hauteurs, du stationnement, etc. dans la mesure où ces constructions répondent souvent à des contraintes techniques et réglementaires.

La zone A permet, par ailleurs, aux habitations existantes d'évoluer de façon limitée sans remettre en cause la dominante agricole du secteur. Il est permis uniquement la réalisation de rénovation, d'extension limitée et de création d'annexes. Les dispositions tentent à la fois de permettre les évolutions des habitations existantes et de limiter les problématiques de cohabitation avec l'activité en place. La création de nouveaux logements est interdite sauf dans le cadre de changements de destination repérés au règlement graphique.

5. 3. Objectifs poursuivis et résultats

La zone agricole couvre près de 65,87% du territoire, soit la zone la plus représentée du territoire.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'identifier des espaces majeurs de production à préserver du développement urbain et d'assurer les conditions du maintien et du développement des exploitations agricoles, quelles que soient leurs productions, ainsi que les activités économiques en lien avec l'agriculture qui constitue l'un des piliers économiques du territoire.

Le règlement graphique fait état des grands plateaux cultivés à proximité de l'urbanisation et reflète la ruralité de la Bretagne Romantique, son ancrage au monde agricole et son activité économique qui en découle. Permettre à ce territoire de pérenniser sa vocation principale d'agriculture est l'objectif premier du zonage A.

ORIENTATIONS DU PADD

« Conforter l'identité rurale de la Bretagne romantique, promouvoir la qualité de son cadre de vie et miser sur la solidarité territoriale et humaine » - *(Axe 1, orientation 1)*

« Permettre la pérennité et le développement de l'activité agricole, ressource économique locale forte » - *(Axe 2, orientation 5)*

« Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelle, notamment en préservant les secteurs à enjeux » - *(Axe 2, orientation 5)*

« Conforter les activités existantes (industrielles, agricoles, artisanales,...), en répondant à leurs besoins et perspectives de développement et/ou de diversification. » - *(Axe 3, orientation 9)*

6, LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

En permettant une évolution globale des habitations existantes dans les zones agricoles, naturelles et forestières (extensions mesurées et annexes), la loi ALUR réinterroge le devenir des autres activités isolées au sein de ces espaces. Ainsi, sous réserve des exceptions listées aux articles R.151-23 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, les zones A et N sont inconstructibles. Au-delà de ces exceptions, pour des projets dont l'implantation dans ces deux zones peut être justifiée, l'article L.151-13 permet de délimiter à titre exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Dans ces secteurs peuvent être autorisées des constructions sous réserve que le règlement encadre leurs hauteurs, leurs implantations et leur densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Suite aux différents échanges avec les communes, toutes les activités isolées susceptibles de faire l'objet d'un STECAL ont été identifiées. Ce recensement a permis d'analyser près de 300 sites isolés nécessitant une attention particulière afin de déterminer le besoin d'évolution et les qualités intrinsèques des secteurs pour déterminer la nécessité d'accompagner un projet via la délimitation d'un STECAL. Un STECAL est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. Ce dernier terme, «limitées» a une importance primordiale dans les choix qui sont opérés, d'où la nécessité d'établir des critères objectifs de sélection des STECAL.

6. 1. Méthodologie d'identification des STECAL

Afin de pouvoir identifier le nombre et les périmètres des STECAL au plus proche des besoins du territoire et dans le respect des attentes fixées par le PADD de « Conforter les activités existantes (industrielles, agricoles, artisanales,...), en répondant à leurs besoins et perspectives de développement et/ou de diversification.» (axe 3, orientation 9), plusieurs critères ont été déterminés. Sur les 297 sites isolés (activités/tourisme), tous ont été analysés avec plusieurs filtres instituant la nécessité de présenter certaines caractéristiques :

> **Une notion de projet obligatoire :** les évolutions législatives tendent aujourd'hui vers davantage de centralité en encourageant les développements au plus proches des bourgs où se trouvent activités, services et commerces et en préservant au maximum les zones agricoles et naturelles. Les objectifs résident ici aussi dans la limitation du mitage des terres NAF, d'où la nécessité de justifier le besoin en développement de secteurs isolés mais aussi en les limitant au strict nécessaire. Pour identifier des secteurs dérogatoires où des permissions limitées de développement sont autorisés, le critère préalable est l'exposition d'un projet. Que ce soit de l'extension de l'existant pour assurer le développement d'une entreprise, que ce soit la création de nouveaux bâtiments pour accueillir des salariés ou des visiteurs, le secteur doit avoir un projet défini qui justifie le besoin d'un secteur dédié. Ce projet ne doit pas conduire à une consommation d'espace supérieure à 2 ha.

> **Une défense incendie suffisante** : pour permettre le développement d'un site, la présence d'une défense incendie suffisamment calibrée pour assurer la sécurité du développement envisagée est une obligation.

> **Une capacité des réseaux suffisante** : l'évolution d'une activité, qu'elle soit touristique ou économique, peut engendrer des besoins supplémentaires sur les réseaux. Ainsi, les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour répondre à l'évolution envisagée.

> **Une absence de potentiels conflits d'usage** : les conflits d'usage représentent une part importante des difficultés d'une commune qu'il s'agit de ne pas accentuer à travers le développement du

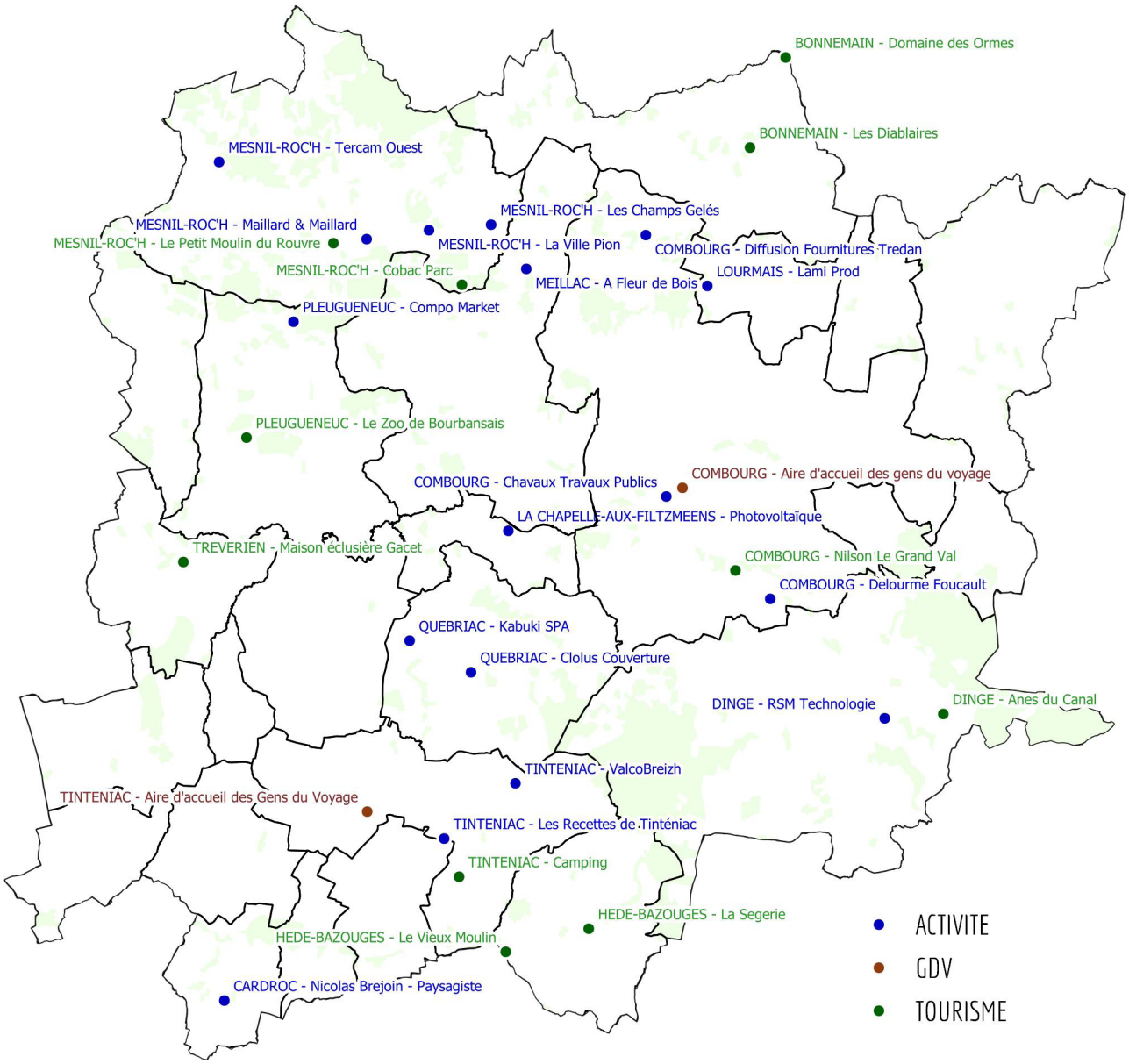
risque. Afin de limiter ce risque, et lorsque celui-ci est identifié, alors le site identifié est exclu des STECAL potentiels. Pour l'essentiel, il s'agit des sites de nuisances fortes d'un point de vue sonores ou olfactif, n'ayant pas d'intérêt collectif et où un développement au plus proche de zones d'habitat est à éviter.

> **En dehors des secteurs de risques** : les secteurs de risques environnementaux, et notamment les sites inclus dans le périmètre de l'Atlas des zones humides, ont été écartés. Le développement limité des sites isolés doit se faire de manière responsable et en limitant au maximum les risques d'impact sur le contexte environnant.

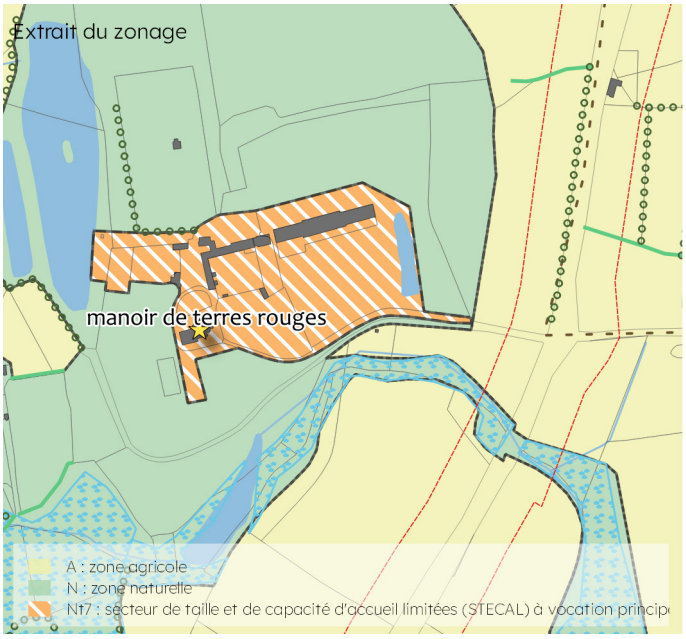
> **Aucune création de site ex-nihilo** : afin de ne pas contrevenir aux intentions globales de consolidation des centralités, aucune création de site ex-nihilo n'est intégrée parmi les STECAL. Les nouvelles activités, qu'elles soient économiques ou touristiques, devront trouver place au sein des secteurs déjà existants.

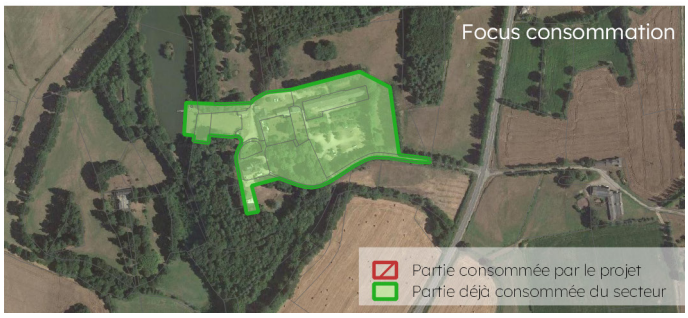
Parmi les 297 secteurs préalablement recensés, seuls 30 secteurs ont été maintenus en STECAL dans le cadre du projet.

Localisation des STECAL sur le territoire intercommunal



BONNEMAIN
STECAL : *LES DIABLAIRES*

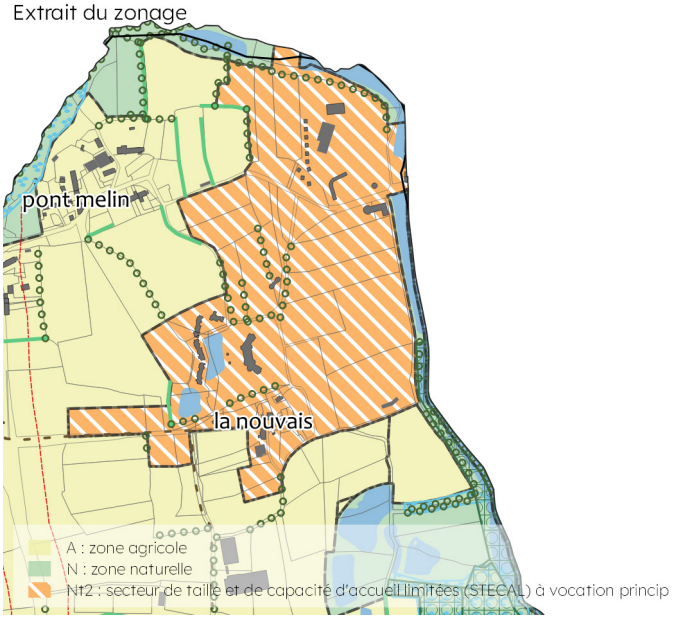


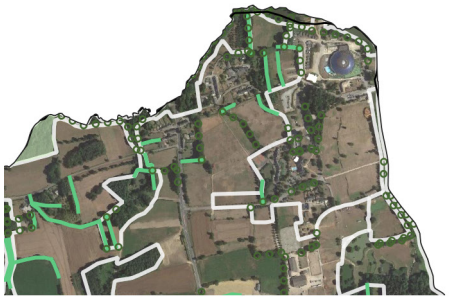


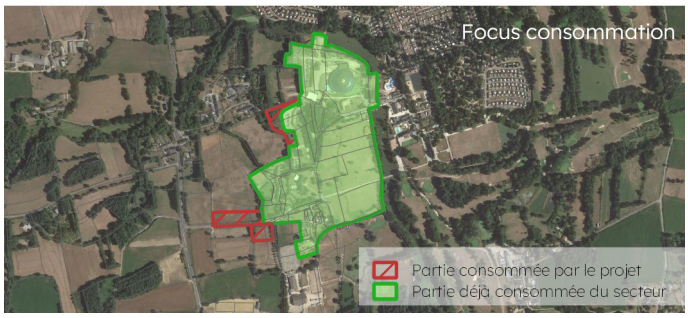
LOCALISATION	Sur la commune de Bonnemain, à proximité du lieu-dit Manoir de Terres Rouges		
SURFACE TOTALE	33 639 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Isolé à 1,5km du bourg et à mi-chemin vers le Domaine des Ormes	ZONAGE VISÉ	Nt7
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Déjà occupé par un grand bâtiment de stockage rattaché au Domaine des Ormes, ce site sert de plateforme logistique		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL identifie tous les bâtiments rattachés au Château Les Diablaires et les espaces imperméabilisés associés. Aucune nouvelle zone de développement n'est prévue.		
LE PROJET	Le projet consiste en l'extension des bâtiments de stockage existants pour ajouter une zone de stockage. Cette extension pourrait recevoir des panneaux photovoltaïques.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Considérant la spécificité des besoins, le STECAL possède son propre sous-secteur Nt7 permettant la seule réhabilitation et extension de l'existant (entrepôt), sans nouvelle construction. Les nouvelles constructions ne pourront pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 250 m². La construction dans le prolongement du volume initial est permise.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. Les éléments arborés confortant la TVB seront maintenus.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		
AIR CLIMAT ENERGIE	L'implantation de panneau photovoltaique permettra d'augmenter la production EnR du territoire		

BONNEMAIN
STECAL : *DOMAINE DES ORMES*

Extrait du zonage

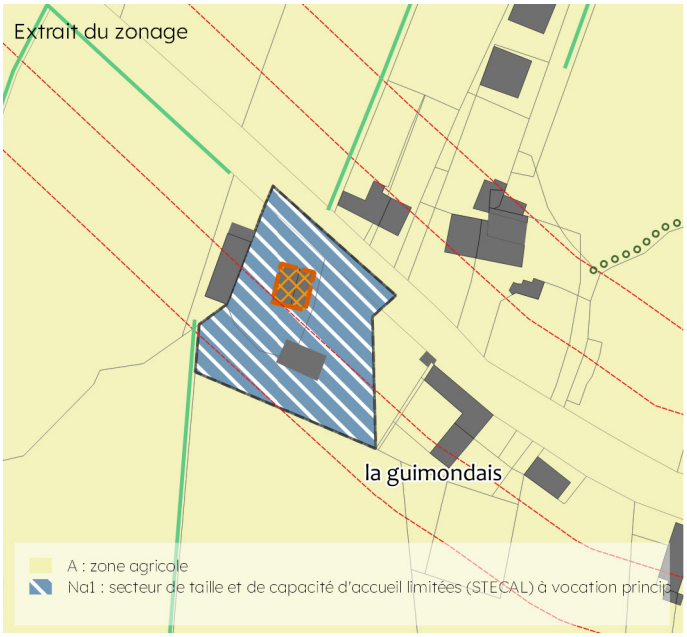


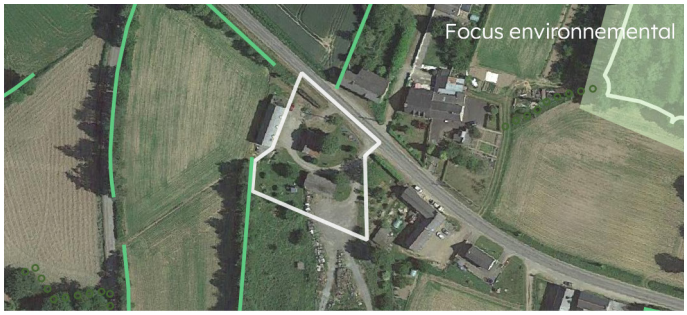


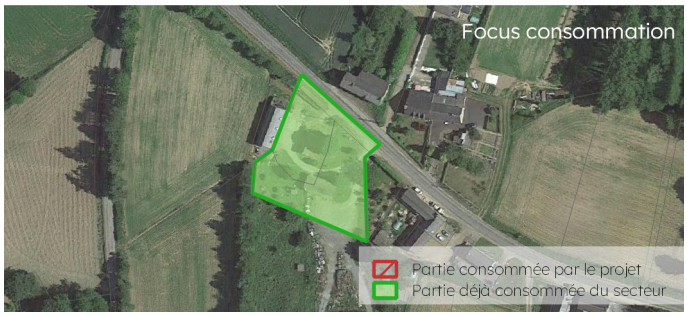


LOCALISATION	Sur la commune de Bonnemain, à proximité du lieu-dit Pont Melin		
SURFACE TOTALE	183 708 m²	SURFACE CONSOMMÉE	15 054 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	En poursuite de la commune limitrophe	ZONAGE VISÉ	Nt2
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le secteur détaille d'ores et déjà les contours de l'activité touristique liée au Domaine des Ormes. Ce site comprend des activités de loisirs en plein air et des hébergements touristiques de toute forme, entre confort et insolite.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL s'appuie sur le périmètre de l'activité existante et intègre trois secteurs appartenant au domaine dédiés aux futurs projets de développement limité.		
LE PROJET	Le projet, découpé en trois secteurs, vise plusieurs objectifs : l'installation d'un dispositif de déchets, la construction d'un économat incluant cuisine centrale et bureaux, et la création d'un nouveau bâtiment pour le practice de golf (+ parking).		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Considérant la spécificité des besoins, le STECAL possède son propre sous-secteur Nt2 permettant l'évolution et la construction de bâtis liés aux activités en présence et dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 1 000 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR…			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec le Domaine des Ormes, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Les secteurs sud impactent très partiellement des prairies en rotation longue.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées..		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 1,5 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire permettant de réduire les incidences sur l'infiltration de l'eau.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

CARDROC
STECAL : *NICOLAS BREJOIN - PAYSAGISTE*

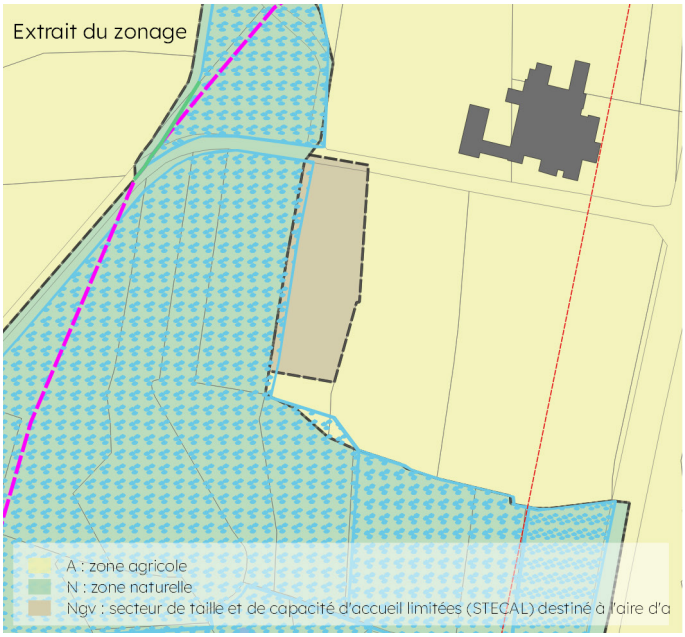


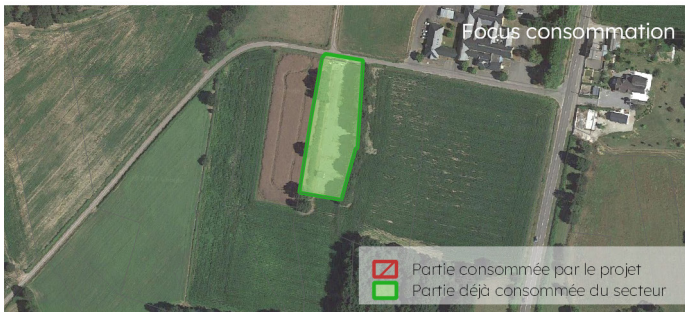




LOCALISATION	Sur la commune de Cardroc, à proximité du lieu-dit La Guimondais		
SURFACE TOTALE	2 996 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Au sein d'un hameau habité à 500m du bourg	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Acolé à la maison d'habitation, le secteur accueille aujourd'hui une grange de caractère repérée comme changement de destination et ayant pour objet de devenir un gîte. Le second bâtiment est un hangar endommagé par une tempête survenue en octobre 2020 et abritant le matériel du paysagiste.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL identifie tous les bâtiments voués à évoluer, excluant la maison d'habitation. Après destruction de l'ancien hangar, la construction du nouveau s'implantera sur la partie déjà artificialisée du site, donc sans nouvelle consommation.		
LE PROJET	Le projet vise à la fois le changement de destination de la grange vers la destination «logement» afin de préserver son caractère et à la fois la destruction du hangar existant pour en accueillir un nouveau (environ 230 m²) destiné au stockage de matériel et matériaux.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité, il n'y a pas d'incidence sur la fonctionnalité de la haie limitrophe.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

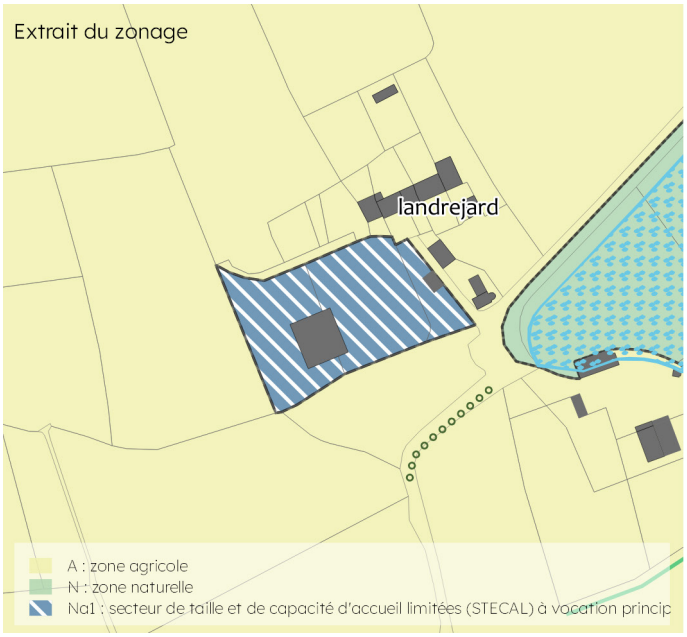
COMBOURG
STECAL : *AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE*

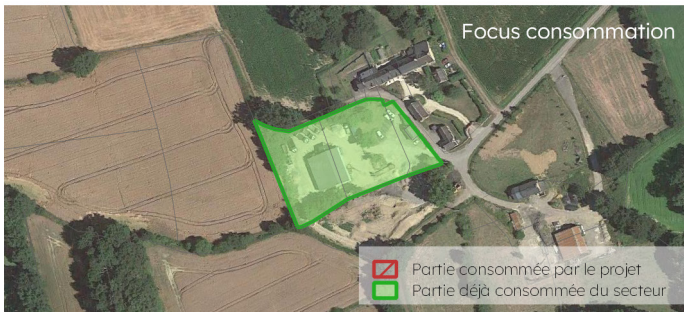




LOCALISATION	Sur la commune de Combourg, à proximité du lieu-dit La Madeleine		
SURFACE TOTALE	4 008 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à plus de 500m au sud du bourg	ZONAGE VISÉ	Ngv
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le secteur est d'ores et déjà utilisé à des fins d'accueil des gens du voyage. Bordé par des arbres de haute tige, le site est aménagé pour l'accueil et comprend deux bâtiments pour les sanitaires.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL se calque sur les limites de l'aire d'accueil, tel qu'il était déjà présent dans le PLU précédent de la commune de Combourg.		
LE PROJET	Aucun projet n'est prévu sur le site mais simplement le maintien des infrastructures.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le cadre réglementaire doit être le maintien de l'existant avec la possibilité de réaliser des infrastructures d'intérêt public si besoin et dans la limite de 50 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. Il n'y aura pas d'incidence sur les continuités écologiques à proximité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

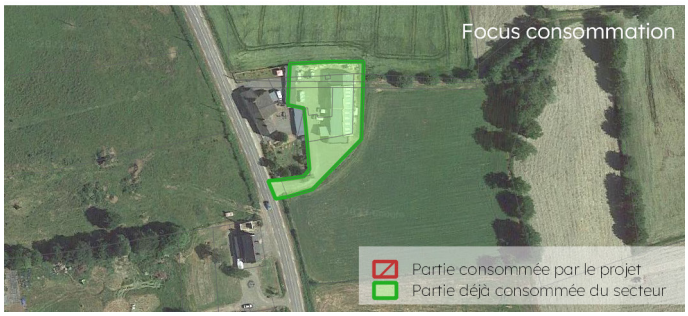
COMBOURG
STECAL : *CHAVAUX TRAVAUX PUBLICS*





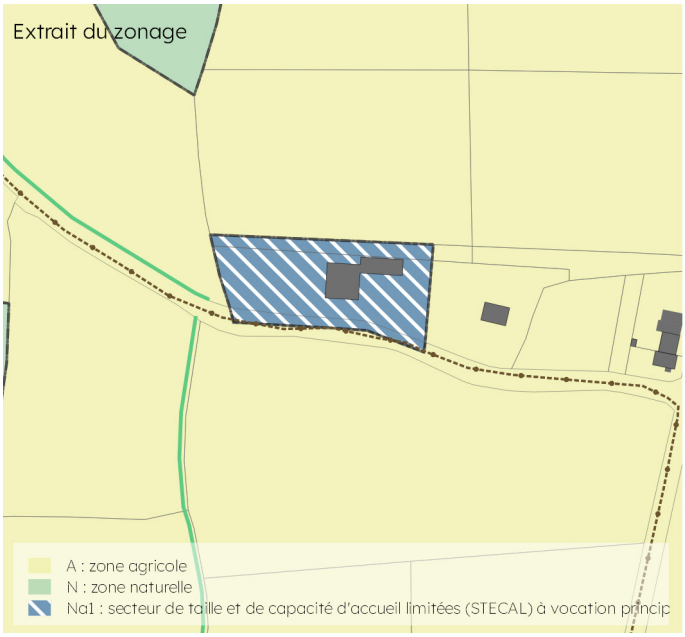
LOCALISATION	Sur la commune de Combourg, à proximité du lieu-dit Landrejard		
SURFACE TOTALE	4 282 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Site isolé à 500m du premier hameau habité	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	L'entreprise Chavaux qui occupe le site est spécialisée dans les travaux publics et notamment dans les travaux de terrassement courants et travaux préparatoires. Le site compte un petit bâti de stockage et un entrepôt pour le matériel.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL inclus l'ensemble des parcelles accueillant l'entreprise. Entièrement urbanisées, ces parcelles sont partiellement occupées par du bâti et partiellement par des aménagements extérieurs dédiés aux véhicules notamment.		
LE PROJET	Le projet entend essentiellement permettre l'extension du bâti existant sur une emprise équivalente au bâti existant (environ 400 m²) et dans le prolongement de sa hauteur afin de faciliter le stockage.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR…			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. La zone déjà urbanisée, il n'y aura pas d'incidence sur la zone humide adjacente.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

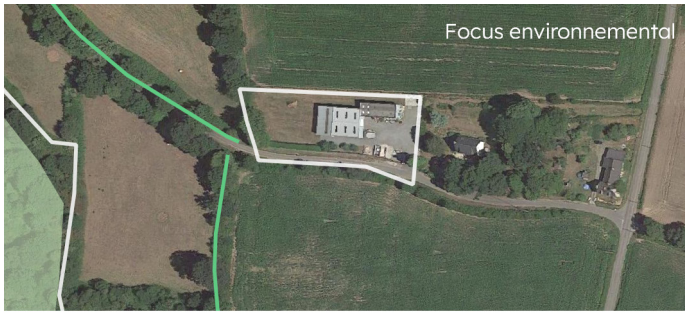
COMBOURG
STECAL : *DELOURME FOUCAULT MENUISERIE GÉNÉRALE*

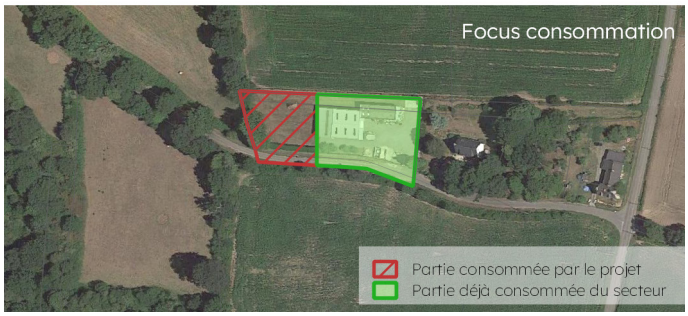


LOCALISATION	Sur la commune de Combourg, à proximité du lieu-dit Les Gaudichères		
SURFACE TOTALE	2 208 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à 1,5km au nord du bourg de Dingé	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est aujourd'hui occupé par un bâtiment principal dédié à l'activité de menuiserie et de plusieurs petites entités de stockage sur sa partie nord-ouest. L'activité principale est dédiée aux travaux de menuiserie bois et PVC.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL identifie tous les bâtiments liés à l'entreprise de menuiserie, excluant donc la maison d'habitation et son annexe en bordure de voie. La construction du nouveau bâtiment s'implantera sur la partie déjà artificialisée du site, donc sans nouvelle consommation.		
LE PROJET	Afin de faciliter les conditions de travail, le projet vise à permettre la construction d'un nouveau bâtiment pour l'entreprise d'une surface de plancher maximale de 500 m².		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. La zone étant déjà anthropisée, il n'y aura pas d'incidence sur les milieux naturels.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

COMBOURG
STECAL : *DIFFUSION FOURNITURE TREDAN*

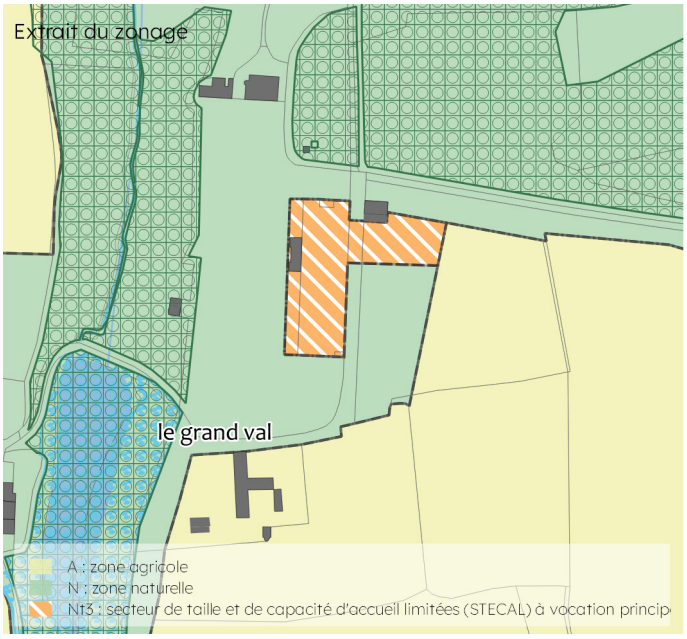


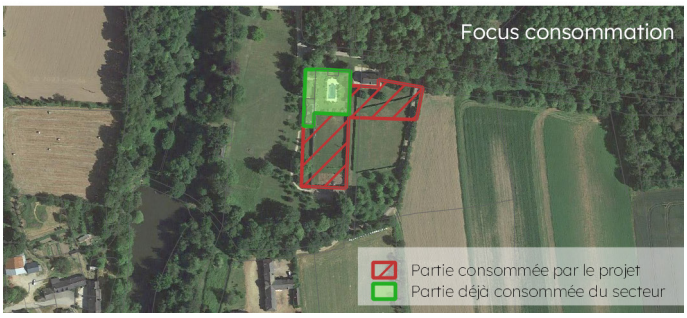




LOCALISATION	Sur la commune de Combourg, à proximité du lieu-dit Tervaux		
SURFACE TOTALE	3 928 m²	SURFACE CONSOMMÉE	1 531 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à plus de 1km au sud du bourg	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site accueille aujourd'hui une entreprise de commerce de gros (3 salariés et un gérant) et de négoce de produits, fournitures, outillages et matériels en lien avec le granit. Un bâtiment existe sur la partie est accueillant l'entrepôt dédié, l'atelier et le bureau. Depuis 2010, le site s'est développé dans la vente de matériaux pour l'aménagement paysager, nécessitant des infrastructures.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL comprend la totalité de l'activité Tredan, soit les parcelles A1821 et A1823. Toutefois, seule la partie ouest fait partie du projet de développement et peut être considéré comme de la nouvelle consommation d'espace.		
LE PROJET	Pour le fonctionnement de l'entreprise, un nouveau bâtiment est nécessaire pour l'accueil de 3 bureaux, de vestiaires, de sanitaires, d'une cuisine personnelle, d'une salle d'exposition et de réunion (environ 100 m² au total) + deux garages (environ 40 m²).		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause puisque l'évolution n'impacte que le site déjà occupé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées. Les haies adjacentes seront préservées, il n'y aura donc pas d'incidence sur leur fonctionnalité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 0,15 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

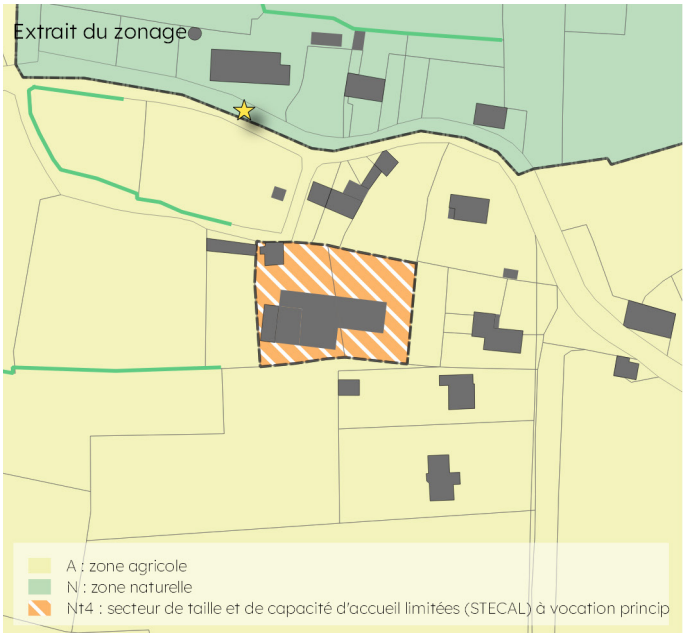
COMBOURG
STECAL : *NILSON - LE GRAND VAL*

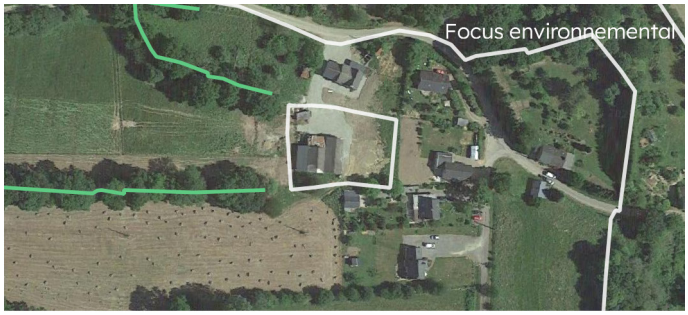


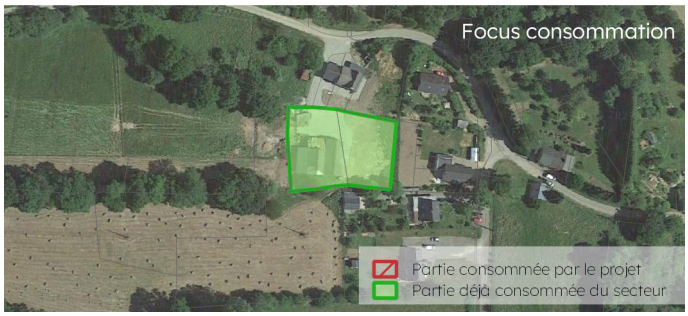


LOCALISATION	Sur la commune de Combourg, à proximité du lieu-dit Le Rouvre		
SURFACE TOTALE	4 797 m²	SURFACE CONSOMMÉE	3 486 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à 3km au sud du bourg de Combourg	ZONAGE VISÉ	Nt3
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site accueille aujourd'hui une activité dédiée principalement à l'hébergement touristique. La partie nord comprend le bâti et la piscine et le reste dessine les terres.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL comprend la partie de l'activité dédiée au projet.		
LE PROJET	Pour le développement de l'activité d'hébergement et d'accueil, le site entend bâtir 8 gîtes de 35 m² et une salle de réception d'environ 380 m².		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 700 m² supplémentaires d'emprise au sol (extension et création).		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause puisque l'évolution n'impacte que le site déjà occupé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 0,34 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire afin de réduire les incidences sur l'infiltration de l'eau.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

DINGÉ
STECAL : *LES ÂNES DU CANAL*

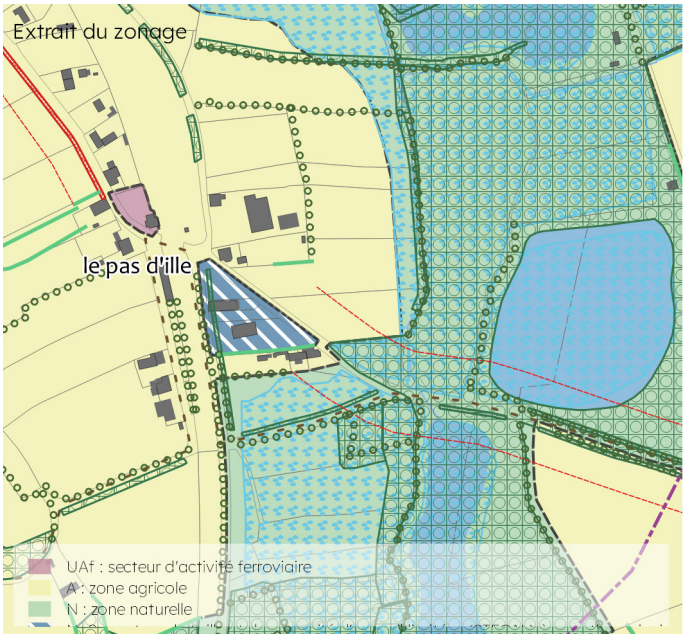


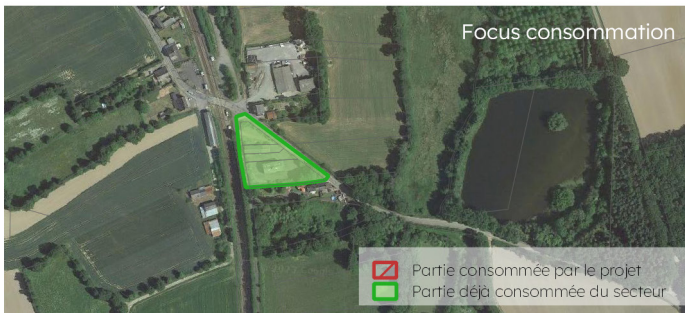




LOCALISATION	Sur la commune de Dingé, à proximité du lieu-dit Le Hiaume		
SURFACE TOTALE	1 918 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Au sein d'un hameau habité à 3km du bourg	ZONAGE VISÉ	Nt4
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site est reconnu comme une ferme pédagogique recevant des groupes scolaires et incluant des hébergements touristiques.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL identifie tous les bâtiments liés à l'entreprise, soit les parcelles G0701 et G1396. Le périmètre se limite donc à l'emprise de l'activité.		
LE PROJET	Afin d'améliorer l'offre sur le site, le projet viste à étendre le bâtiment d'accueil du public pour faciliter l'accueil des groupes scolaires ou centres de loisirs permettant notamment des sanitaires et des couchages. Des aménagements extérieurs pourraient être inclus.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL permet l'installation des hébergements touristiques et des autres ERP pour permettre le développement des activités. Les hauteurs du bâti sont limitées et l'emprise au sol supplémentaire permise sur le site est plafonnée à 250 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. Les haies adjacentes seront préservées, il n'y aura donc pas d'incidence sur leur fonctionnalité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

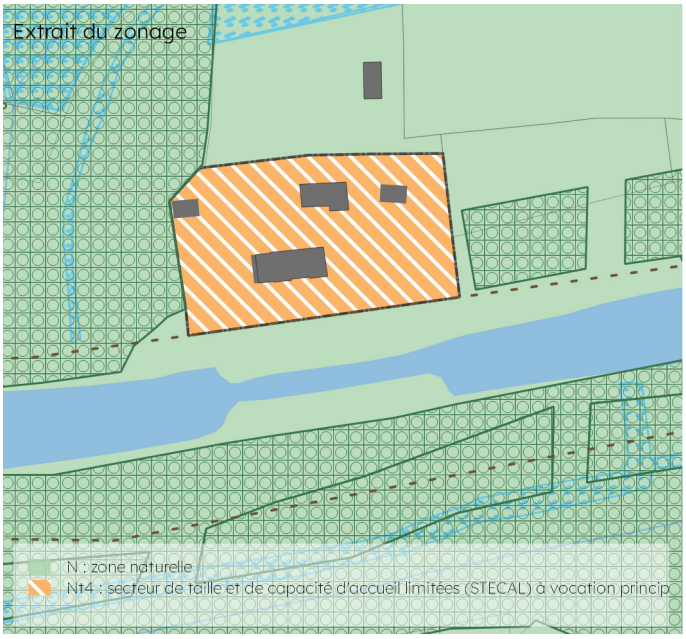
DINGÉ
STECAL : *RSM TECHNOLOGIE*

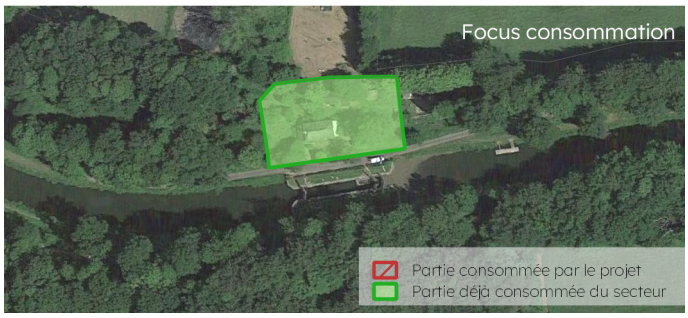




LOCALISATION	Sur la commune de Dingé, à proximité du lieu-dit Le Pas d'Ille		
SURFACE TOTALE	4 446 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à 2km à l'est du bourg de Dingé	ZONAGE VISÉ	Na2
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce secteur est occupé par l'entreprise RSM Technologie dont la vocation première est le commerce et la réparation de motocycles. Entièrement imperméabilisé, le site est occupé par deux bâtments principaux.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL n'inclus que les parcelles concernées par l'entreprise existante, sur une surface entièrement artificialisée et impactant les parcelles G1069-1071-1369-1370.		
LE PROJET	Le projet vise le maintien et la pérennisation de l'activité économique en place et souhaite cadrer l'extension du bâtiment présent sur la parcelle G1369.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que par extension de l'existant et dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. Les haies adjacentes seront préservées, il n'y aura donc pas d'incidence sur leur fonctionnalité. La surface étant déjà artificialisée, il n'y aura pas d'incidence sur l'infiltration de l'eau.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

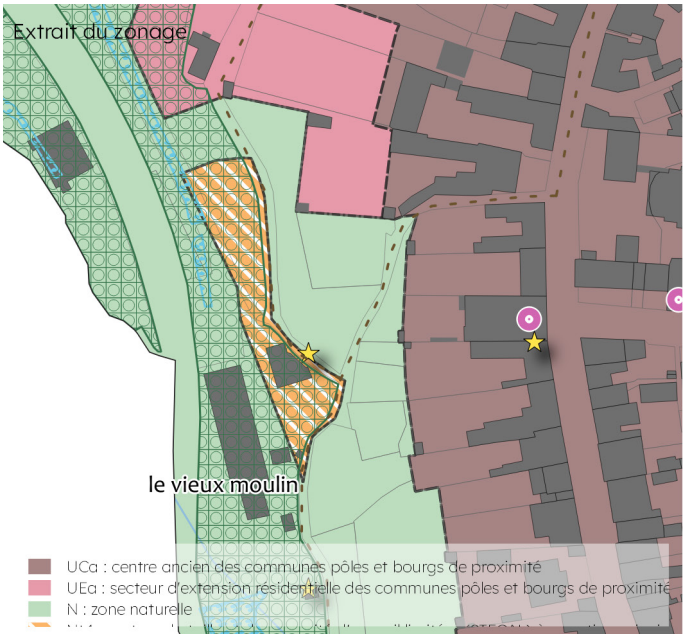
HÉDÉ-BAZOUGES
STECAL : *LA SÉGERIE*

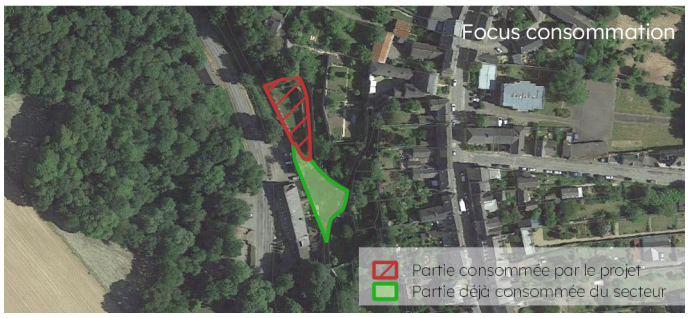




LOCALISATION	Sur la commune de Hédé-Bazouges, à proximité du lieu-dit La Segerie		
SURFACE TOTALE	2 166 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Isolé à 1km à l'est du bourg, le long du canal	ZONAGE VISÉ	Nt4
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site accueille une maison éclusière, propriété de la Région 35, sur son terrain en bord de canal.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL est tracé selon l'emprise occupée par la maison éclusière et son espace associé et en fonction des besoins du projet porté par la Région sur cette emprise publique non cadastrée.		
LE PROJET	Le projet vise le développement de l'activité d'hébergement et de multi-activités de loisir le long du canal par l'agrandissement de la maison éclusière sur environ 30 m² et la création d'hébergements insolites en complément.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL permet l'installation des hébergements touristiques et des autres ERP pour permettre le développement des activités. Les hauteurs du bâti sont limitées et l'emprise au sol supplémentaire permise sur le site est plafonnée à 250 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR…			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. Ce secteur limitrophe d'un site Natura 2000 a été analysé dans l'évaluation d'incidence N2000.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

HÉDÉ-BAZOUGES
STECAL : *LE VIEUX MOULIN*

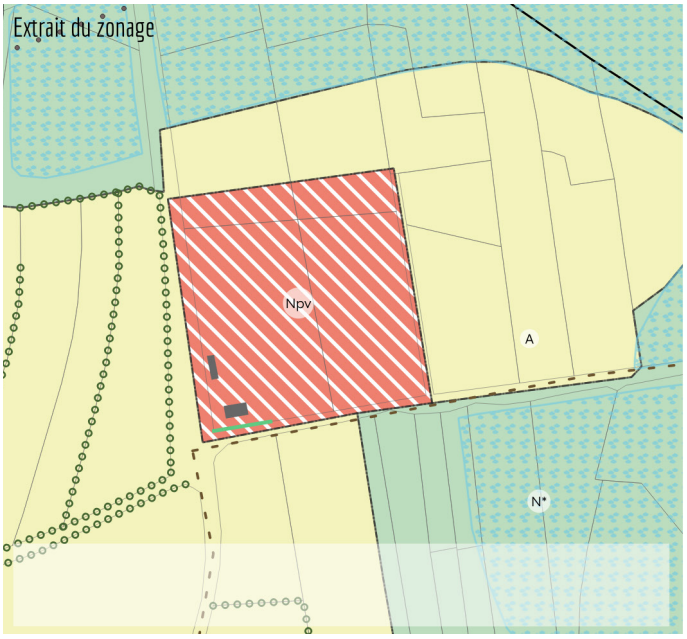


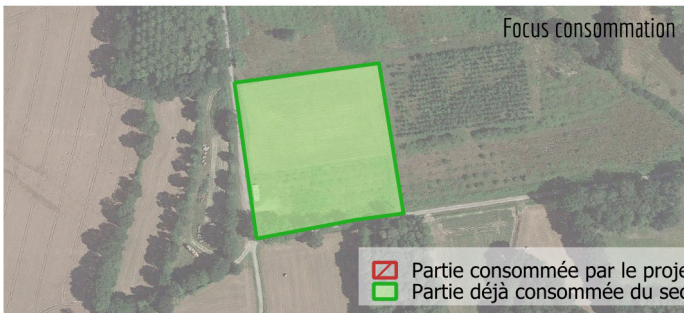


LOCALISATION	Sur la commune de Hédé-Bazouges, à proximité du lieu-dit Le Vieux Moulin		
SURFACE TOTALE	1 304 m²	SURFACE CONSOMMÉE	681 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Accolé à l'ouest du bourg de Hédé, le long du ruisseau de la Tronsonnière	ZONAGE VISÉ	Nt4
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le secteur ciblé est associé au Vieux Moulin, restaurant et hôtel bistronomique. Le périmètre du STECAL est actuellement inoccupé et est végétalisé.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL identifie toutes les parcelles nécessaires au projet et en dehors de l'AZI. Cela concerne le nord de la parcelle A0569 et la parcelle A0234.		
LE PROJET	Afin d'améliorer l'offre sur le site, le projet consiste en la création de 7 studios de type Natibox (5x20 m² et 2x15 m²) afin de proposer un hébergement touristique complémentaire. Cela implique une imperméabilisation estimée de 250 m².		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL permet l'installation des hébergements touristiques et des autres ERP pour permettre le développement des activités. Les hauteurs du bâti sont limitées et l'emprise au sol supplémentaire permise sur le site est plafonnée à 250 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR…			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause puisque l'évolution n'impacte que le site déjà occupé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées. Ce secteur inclut dans un site Natura 2000 a été analysé dans l'évaluation d'incidence N2000.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 0,06 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Seul de l'habitat léger est prévu. Aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant dans un cadre strict.		

La Chapelle-aux-Filtzméens

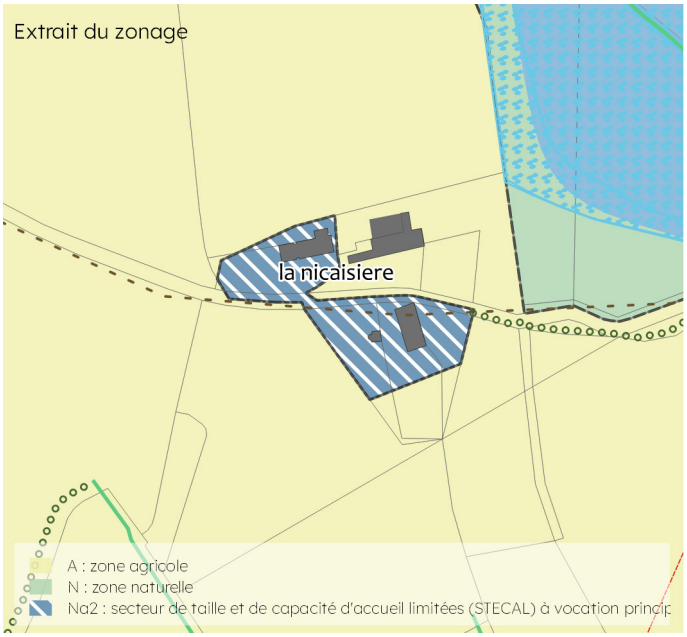
STECAL : *Ancien terrain de football*

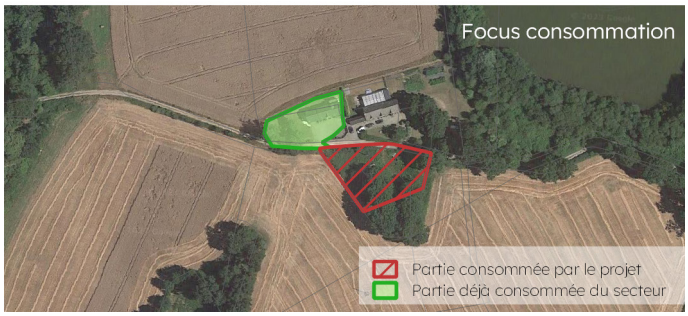




Localisation	Sur la commune de la Chappelle-aux-Filtzméens, sur le terrain de football.		
Surface totale	12 609 m²	Surface consommée	0 m²
Contexte immédiat	Accolé à l'est du bourg de la Chapelle-aux-Filtzméens, en zone agricole	Zonage visé	Npv
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
Usage actuel du site	Le secteur ciblé est associé à l'ancien terrain de football de la commune. Il est toujours existant mais n'est plus utilisé.		
Délimitation du STECAL	Le périmètre du STECAL est tracé selon l'emprise des équipements existants.		
Le projet	Le projet consiste en l'implantation de panneaux photovoltaïques (2300 unités). L'objectif est de produire de l'énergie renouvelable dont une partie sera consommée par la commune.		
Encadrement réglementaire	Le STECAL permet l'installation des panneaux photovoltaïques et des installations techniques qui leurs sont liées.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
Protection des espaces NAF	La délimitation du secteur est ciblée et limitée à l'existant et au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause puisque l'évolution n'impacte que le site déjà occupé.		
Préservation et remise en état des continuités	Aucune continuité écologique notable de la TVB n'est impactée par les évolutions projetées.		
Consommation d'espace	Ce STECAL n'implique pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.		
Flux de déplacements	L'évolution de cette activité n'engendre pas d'évolution des flux de déplacement.		
Répartition équilibrée	Aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer.		

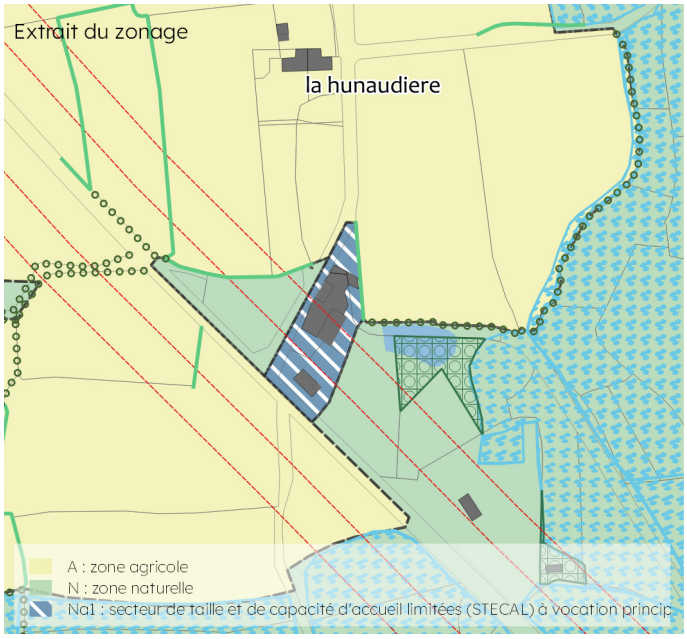
LOURMAIS
STECAL : *AMI PRODUCTIONS*

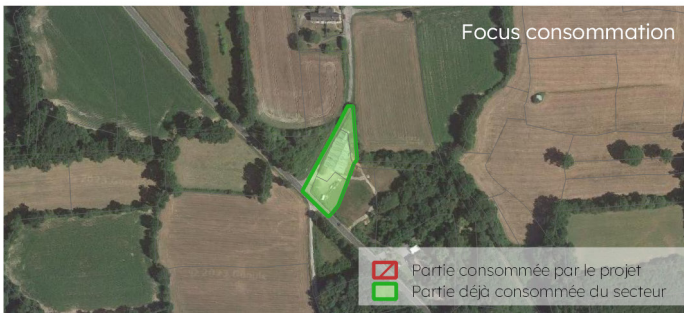




LOCALISATION	Sur la commune de Lourmais, à proximité du lieu-dit La Nicaisière		
SURFACE TOTALE	3 161 m²	SURFACE CONSOMMÉE	1 956 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à plus de 1,5 km à l'ouest du bourg	ZONAGE VISÉ	Na2
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce secteur est occupé par L'AMI Production, activité de soutien au spectacle, dont le bâti principal se trouve au nord de la voie. La partie sud contient un four à pain et une ancienne grange de pierres à réhabiliter.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL n'inclus que les parcelles concernées par l'entreprise existante (B1294-B1296) et son projet d'extension (B0637-B1158-B1161).		
LE PROJET	Le projet entend agrandir le bâtiment de stockage (environ 180 m²), au sud, pour y accueillir des bureaux et une partie du stockage de matériel. Le four à pain est destiné à être rénové et agrandi de 60% (environ 30 m²).		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que par extension de l'existant et dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause puisque l'évolution n'impacte que le site déjà occupé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 0,19 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

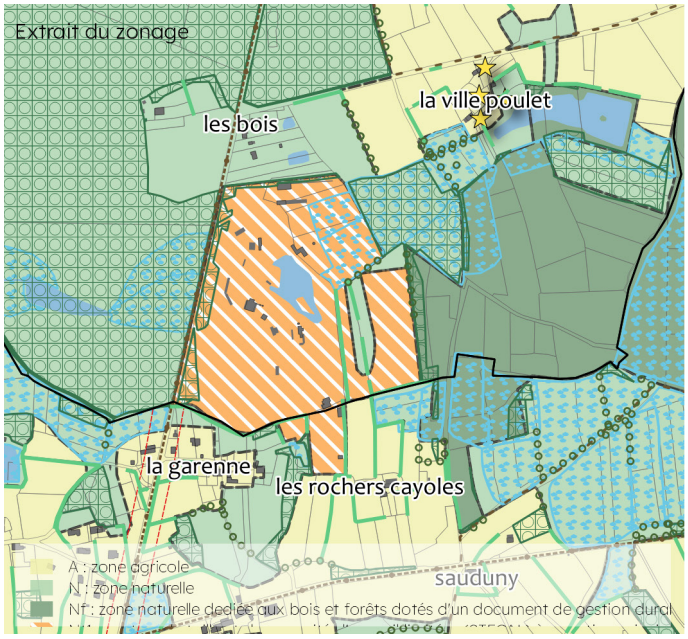
MEILLAC
STECAL : *A FLEUR DE BOIS*

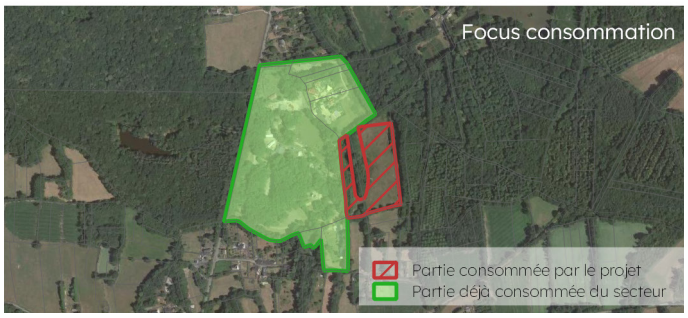




LOCALISATION	Sur la commune de Meillac, à proximité du lieu-dit La Hunaudière		
SURFACE TOTALE	3 145 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à plus de 3km au nord du bourg	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce secteur accueille aujourd'hui une entreprise spécialisée dans les travaux de menuiserie bois et PVC. Un seul bâtiment occupe le site.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL comprend la totalité de l'activité Tredan, soit les parcelles A1120-A1121-A1215. Le site est entièrement occupé par l'activité.		
LE PROJET	Le projet vise la simple extension du bâtiment existant, dans le prolongement volumétrique, sur la parcelle A1120 et une division interne du bâti pour les différentes parties de l'activité artisanale. Aucune autre imperméabilisation n'est envisagée.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. Les haies adjacentes étant préservées, il n'y aura pas d'incidence sur leur fonctionnalite.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

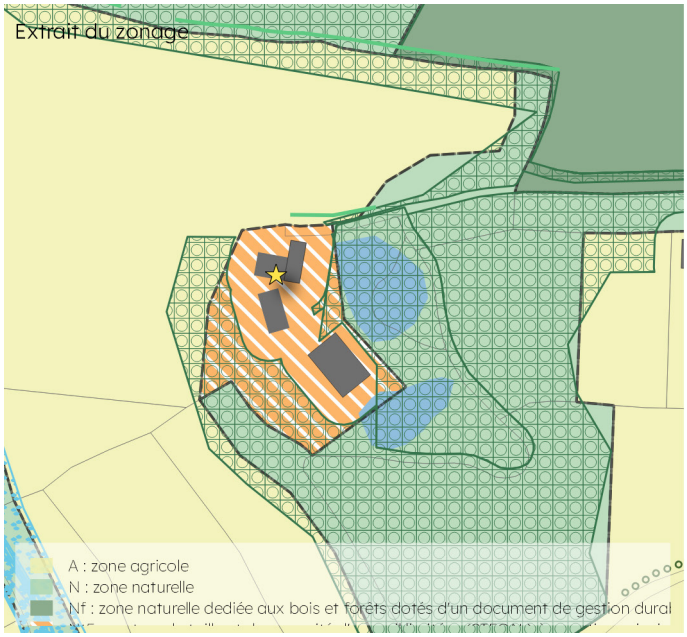
MESNIL-ROC'H
STECAL : *COBAC PARC*





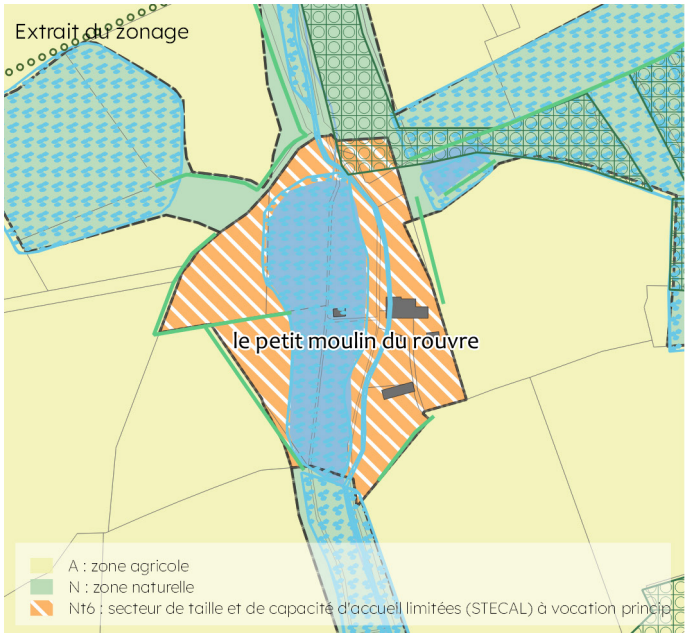
LOCALISATION	Sur la commune de Mesnil-Roc'h, à proximité du lieu-dit Les Bois		
SURFACE TOTALE	12,93 ha	SURFACE CONSOMMÉE	1,97 ha
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé au sud de Lanhélin, limite de Meillac	ZONAGE VISÉ	Nt1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le secteur accueille aujourd'hui un parc d'attraction à thème possèdant une trentaine d'attractions.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL s'appuie sur le périmètre de l'activité existante et intègre un secteur appartenant au domaine dédié aux futurs projets de développement limité.		
LE PROJET	Le projet envisagé s'appuie sur la création de nouvelles attractions liées au parc et éventuellement quelques hébergements touristiques d'une emprise de 25 m².		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Considérant la spécificité des besoins, le STECAL possède son propre sous-secteur Nt1 permettant l'évolution et la construction de bâtis liés aux activités en présence (incluant les attractions), dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 1 500 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause par le projet selon le RPG.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 1,97 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire afin de réduire les incidences sur la gestion de l'eau pluviale		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

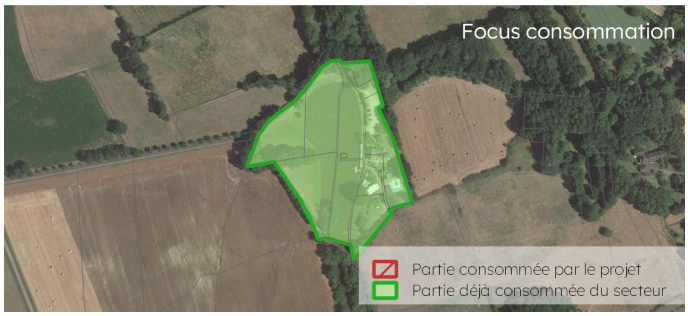
MESNIL-ROC'H
STECAL : *LA VILLE PION*



LOCALISATION	Sur la commune de Mesnil-Roc'h (Lanhelin), à proximité du lieu-dit La Ville Pion		
SURFACE TOTALE	3 830 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à plus de 1km du bourg de Lanhélin	ZONAGE VISÉ	Nt5
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le secteur est aujourd'hui un vestige de l'activité de carrière existante sur le site où des possibilités de développement culturel ont été pressentis.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL sur le périmètre restreint du projet d'évolution du site, en lien avec les espaces naturels et agricoles autour qui sont support de la démarche.		
LE PROJET	Le projet consiste au maintien des zones agricoles et naturelles autour, support granitiques permettant la découverte par le public des richesses géologiques et naturelles. Le bâti existant est voué à être transformé pour l'installation d'un musée du granit.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL encadre la bonne évolution du bâti existant en autorisant la poursuite des volumétrie en place et en permettant l'évolution de l'existant jusqu'à 250 m² d'emprise au sol supplémentaire.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

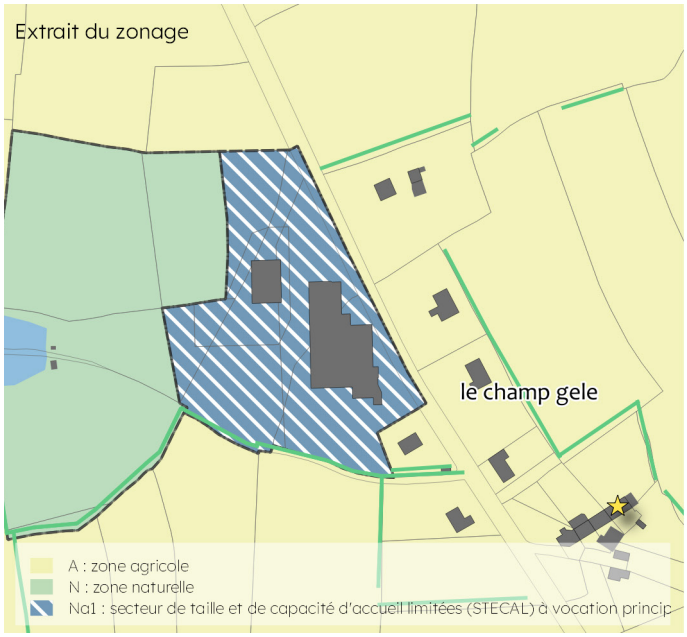
MESNIL-ROC'H
STECAL : *LE PETIT MOULIN DU ROUVRE*

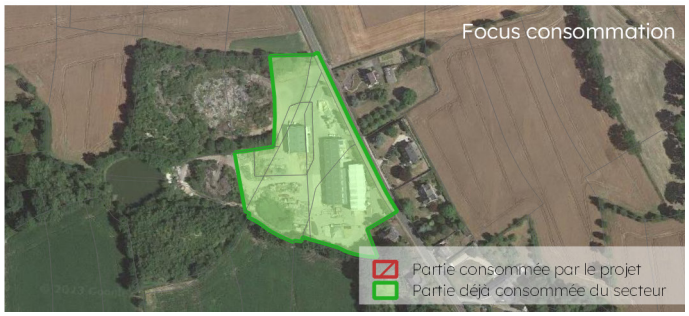




LOCALISATION	Sur la commune de Mesnil-Roc'h (Saint-Pierre), à proximité du lieu-dit Le Petit Moulin du Rouvre		
SURFACE TOTALE	2,32 ha	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à mi chemin entre la Ville Giscquel et le Rocher d'Abraham	ZONAGE VISÉ	Nt6
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site accueille aujourd'hui un domaine touristique lié à l'évènementiel offrant de l'hébergement, de la retauration, et de la réception.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL est tracé selon l'emprise occupée par l'activité touristique, incluant le plan d'eau (parcelles B776 à B780, B1574, C544 à C547, C554 et C1171).		
LE PROJET	Le projet vise le maintien du périmètre existant et de l'activité en présence, ainsi que la restructuration du chapiteau de réception vers un bâtiment formel.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL permet l'installation des autres équipements recevant du public pour permettre le développement des activités. Les hauteurs du bâti sont limitées et l'emprise au sol supplémentaire permise sur le site est plafonnée à 250 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. Les enjeux environnementaux intrinsèque au site (ZH, plan d'eau), ne sont pas impactés.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

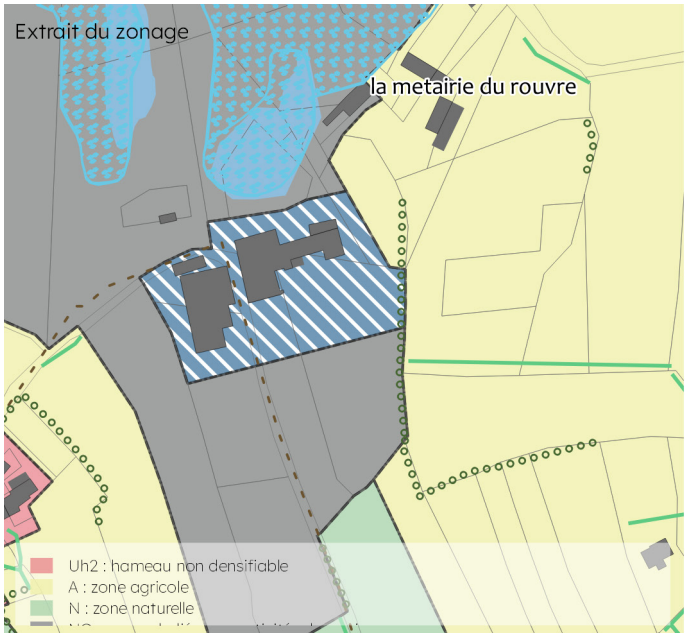
MESNIL-ROC'H
STECAL : *LES CHAMPS GELÉS*

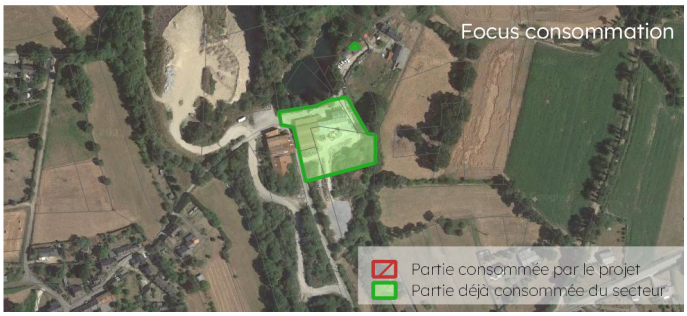




LOCALISATION	Sur la commune de Mesnil-Roc'h (Lanhelin), à proximité du lieu-dit Le Champ Gelé		
SURFACE TOTALE	1,61 ha	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à 500m au sud de Lanhélin	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce secteur est occupé par un commerce interentreprises de bois et matériaux de constructions. Toute la surface est actuellement artificialisée par les bâtiments ou le stockage.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL détoure l'intégralité des parcelles occupées par le bâti des activités et impactant les parcelles B863-873-874 et B980 à B987.		
LE PROJET	Le projet envisage la construction d'un nouveau bâtiment de stockage à l'ouest du bâti existant en bordure de route. La volumétrie sera similaires aux bâtiments existants.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité. La trame verte étant préservée, il n'y aura pas d'incidence sur sa fonctionnalité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

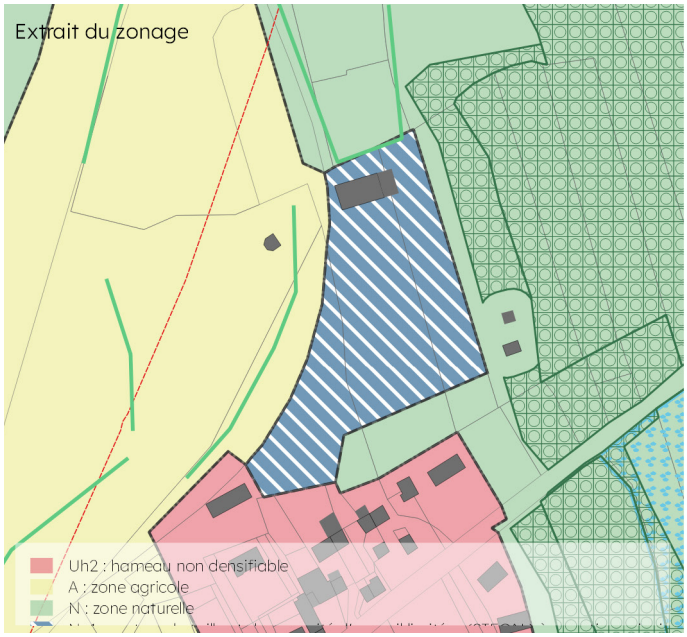
MESNIL-ROC'H
STECAL : *MAILLARD & MAILLARD*

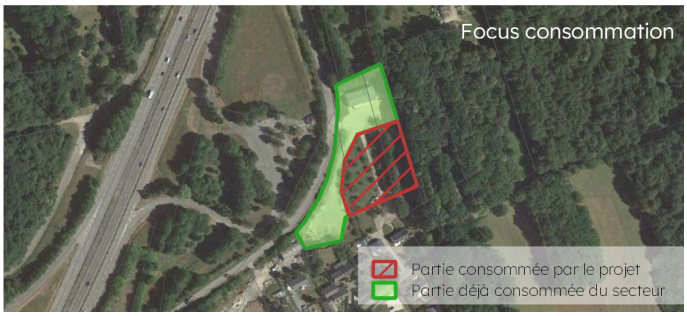




LOCALISATION	Sur la commune de Mesnil-Roc'h (Saint-Pierre), à proximité du lieu-dit La Métairie du Rouvre		
SURFACE TOTALE	8 117 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Isolé à mi chemin entre Lanhélin et Saint-Pierre	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce secteur est occupé par tailleur de pierre annexe à l'activité de carrière environnante. Cette entreprise présente une partie de stockage et deux grands bâtis de travail.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL détoure l'intégralité des parcelles occupées par le bâti des activités et impactant les parcelles B995-996-997-998-999 et B1412.		
LE PROJET	Le projet envisage la restructuration et l'agrandissement de l'usine existante, notamment en prolongeant l'un des bâtiments centraux sur la partie déjà imperméabilisée.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR…			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

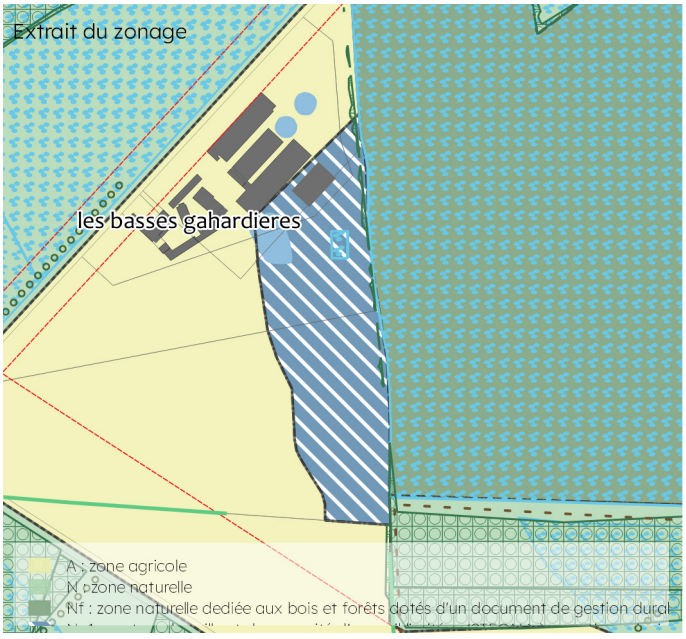
MESNIL-ROC'H
STECAL : *TERCAM OUEST*

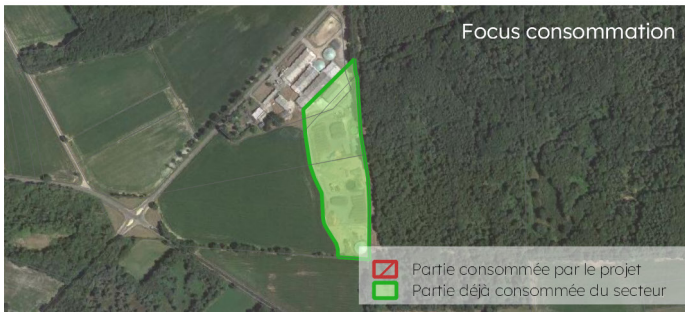




LOCALISATION	Sur la commune de Mesnil-Roc'h (Saint-Pierre), à proximité du lieu-dit La Rougeolais		
SURFACE TOTALE	9 073 m²	SURFACE CONSOMMÉE	4 003 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Accolé au hameau de la Rougeolais	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce secteur accueille l'entreprise TERCAM Ouest spécialisée dans l'aménagement extérieur (terrassement, canalisations, etc.). Elle comprend principalement un bâtiment de stockage.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL détoure l'intégralité des parcelles occupées par l'entreprise, pour la plupart déjà artificialisées. Cela comprend les parcelles ZD35-169-225.		
LE PROJET	Le projet réside dans la construction de nouveaux bâtiments de stockage pour l'entreprise artisanale existante.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause puisque l'évolution n'impacte que le site déjà occupé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 0,40 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire afin de réduire les incidences sur la gestion de l'eau pluviale.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

PLEUGUENEUC
STECAL : *COMPO MARKET*

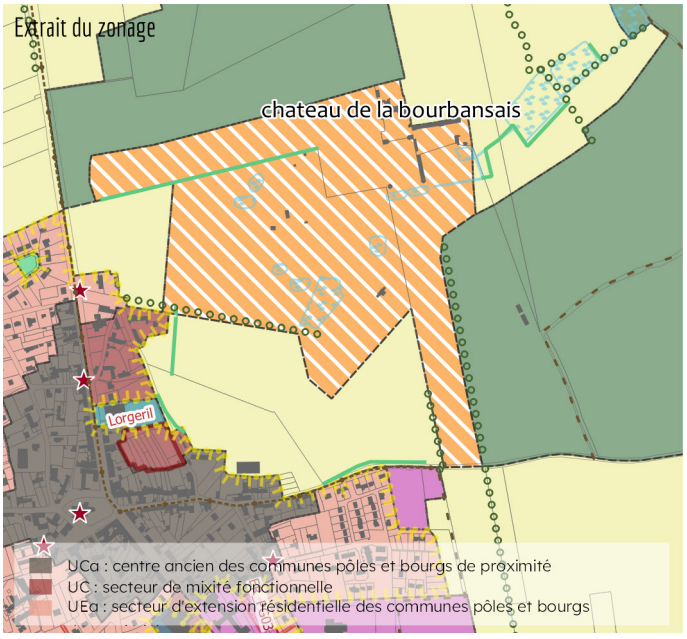


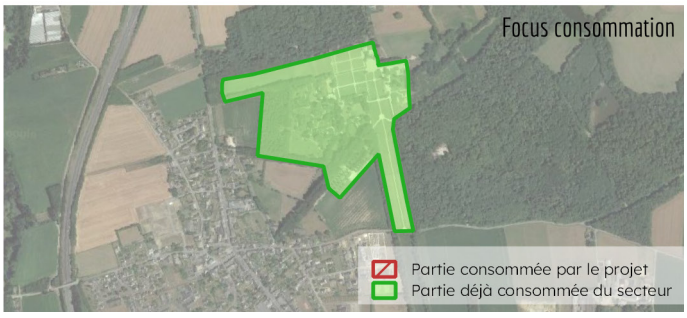


LOCALISATION	Sur la commune de Pleugueneuc, à proximité du lieu-dit des Basses Gahardières		
SURFACE TOTALE	3,07 ha	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Isolé à 3km au nord du bourg de Pleugueneuc	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce secteur est occupé par l'entreprise Compo Market spécialisée dans le traitement et l'élimination des déchets non dangereux, de compostage de déchets non agricoles.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL n'inclus que l'entreprise de traitement des déchets, incluant les espaces de stockage existant, et exclus l'exploitation agricole au nord. Cela impacte donc les parcelles ZX87 à ZX92.		
LE PROJET	Le projet réside avant tout dans la régularisation et l'encadrement de l'existant afin de permettre la pérennisation et le développement potentiel.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

PLEUGUENEUC

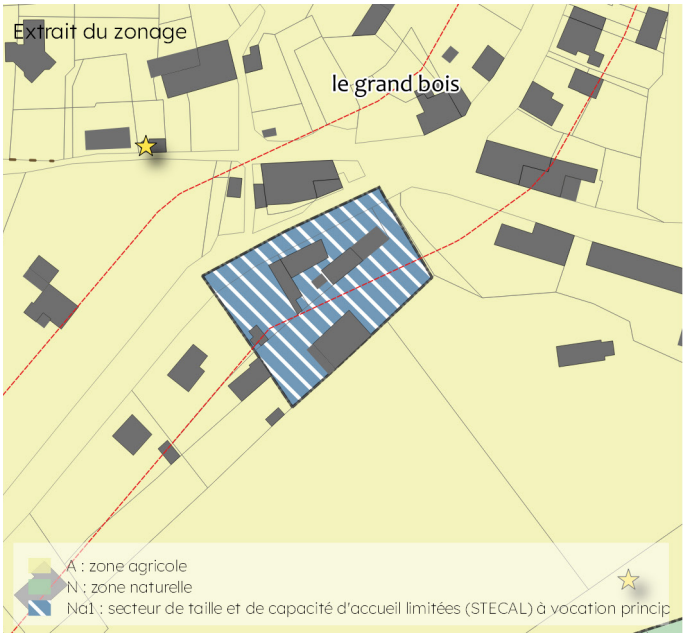
STECAL : *CHÂTEAU DE LA BOURBANSAIS*

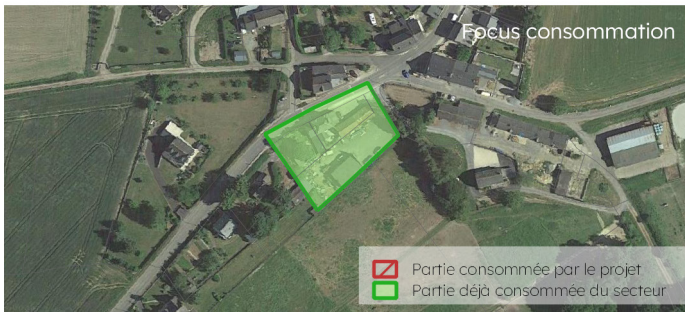




LOCALISATION	Sur la commune de Pleugueneuc, à proximité du lieu-dit Château de la Bourbansais		
SURFACE TOTALE	23,42 ha	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Au nord-est du bourg	ZONAGE VISÉ	Nz
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le secteur détaille d'ores et déjà les contours de l'activité touristique liée au zoo de la Bourbansais, activité reconnue liant parc zoologique et hébergements liés.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL s'appuie sur le périmètre de l'activité existante.		
LE PROJET	Le projet vise plusieurs objectifs et notamment de permettre au zoo d'évoluer au sein de son périmètre. Le PLUi autorise un maximum de 500 m² d'emprise au sol supplémentaire sur une hauteur maximale de 7-8m pour les installations les plus hautes. Les projets internes visent notamment un terrain de tennis, un projet de petits abris pour animaux ou encore des aménagements liés aux animaux.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Considérant la spécificité des besoins, le STECAL possède son propre sous-secteur Nz permettant l'évolution et la construction de bâtis liés aux activités en présence et dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 500 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR…			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées. Les secteurs visés par les projets ne concernent pas les points ni les zones humides présentes évitant ainsi des incidences sur leur fonctionnalité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

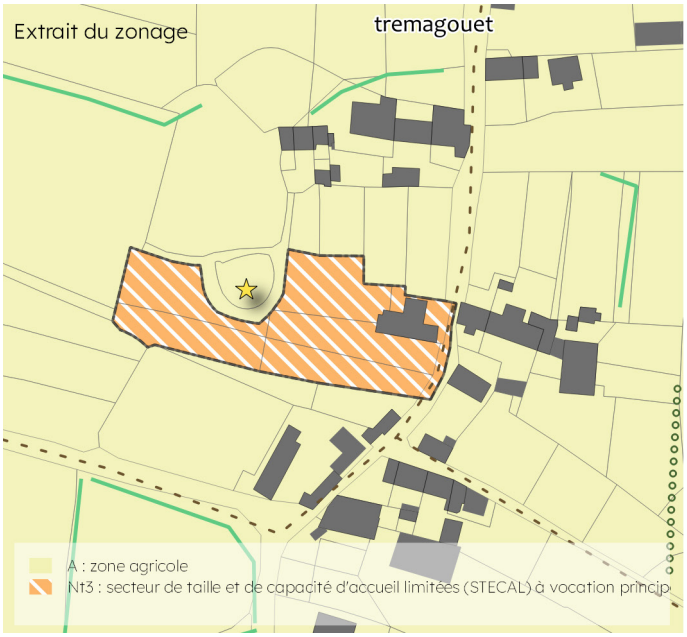
QUÉBRIAC
STECAL : *CLOLUS COUVERTURE*

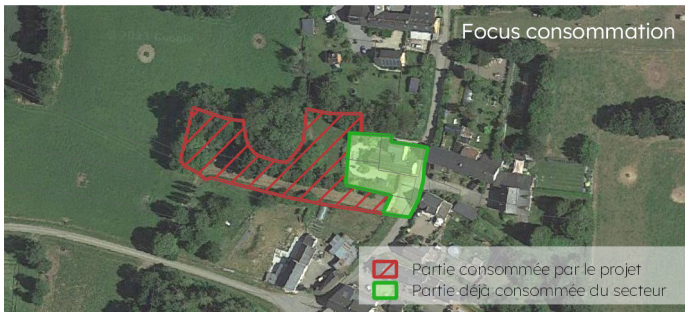




LOCALISATION	Sur la commune de Québriac, à proximité du lieu-dit Le Grand Bois		
SURFACE TOTALE	2 501 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Isolé, à 700m au nord du bourg de Québriac	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce secteur est occupé par l'entreprise artisanale Clolus Couverture spécialisée dans les travaux de couverture.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL n'inclus que les parcelles concernées par l'entreprise existante, sur une surface entièrement artificialisée.		
LE PROJET	Le projet vise l'aménagement de l'aire de stockage existante et la création d'un bâtiment d'environ 50 m² dédié à l'accueil des clients (bureau + sanitaire)		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

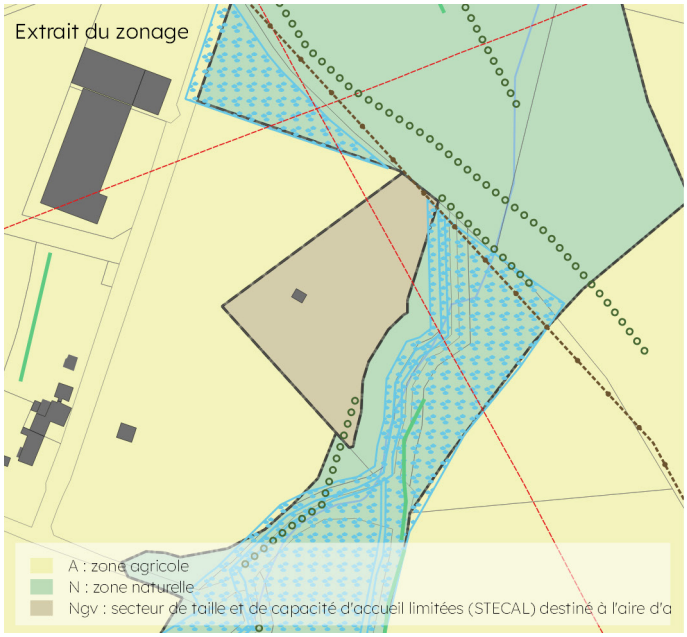
QUÉBRIAC
STECAL : *KABUKI SPA*

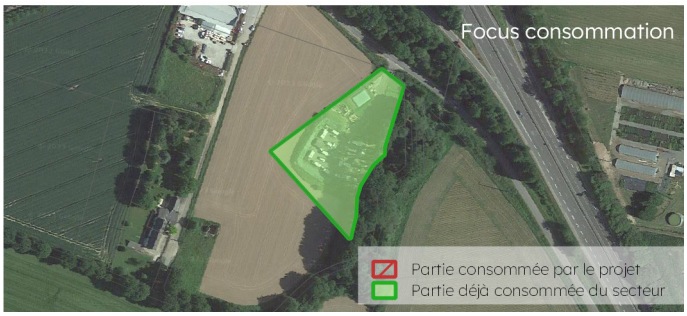




LOCALISATION	Sur la commune de Québriac, à proximité du lieu-dit Tremagouet		
SURFACE TOTALE	3 450 m²	SURFACE CONSOMMÉE	2 430 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à plus de 1km au nord-ouest du bourg	ZONAGE VISÉ	Nt3
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site accueille aujourd'hui une activité économique (institut) liée aux soins de beauté et souhaitant diversifier ses activités touristiques.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL comprend la partie existante de l'activité et les quelques parcelles associées vouées à accueillir le développement du projet.		
LE PROJET	Pour le développement de l'activité, le besoin exprimé comprend un bureau administratif, une salle de repos pour les salariés, un espace bien-être scandinave et une salle commune d'accueil.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 700 m² supplémentaires d'emprise au sol (extension et création).		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause puisque l'évolution n'impacte que le site déjà occupé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 0,24 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire afin de réduire les incidences sur la gestion de l'eau pluviale.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

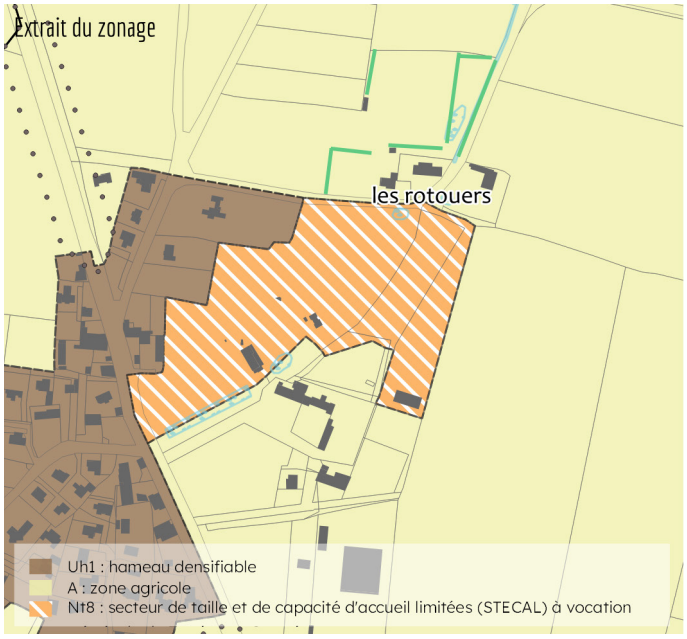
TINTÉNIAC
STECAL : *TERRAIN D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE*

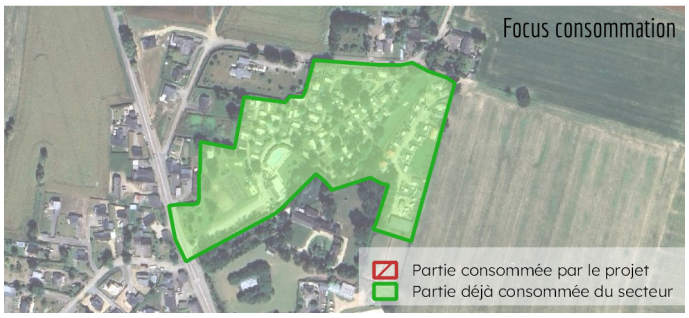




LOCALISATION	Sur la commune de Tinténiac, à proximité du lieu-dit Perdriel		
SURFACE TOTALE	5 566 m²	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Site isolé de l'autre côté de la voie express vis-à-vis du bourg de Tinténiac	ZONAGE VISÉ	Ngv
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le secteur est d'ores et déjà utilisé à des fins d'accueil des gens du voyage. Bordé par des arbres de haute tige, le site est aménagé pour l'accueil et comprend un bâtiment pour les sanitaires.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL se calque sur les limites de l'aire d'accueil, tel qu'il était déjà présent dans le PLU précédent de la commune de Tinténiac.		
LE PROJET	Aucun projet n'est prévu sur le site mais simplement le maintien des infrastructures.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le cadre réglementaire doit être le maintien de l'existant avec la possibilité de réaliser des infrastructures d'intérêt public si besoin et dans la limite de 50 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

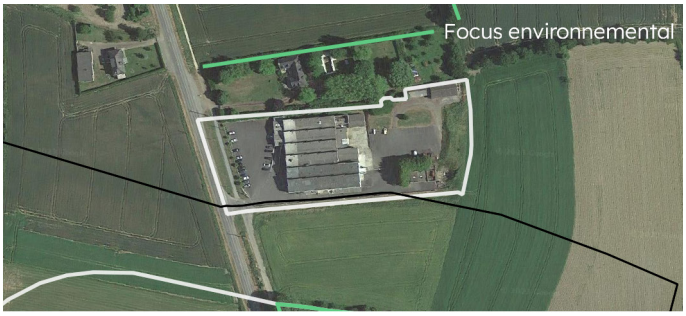
TINTÉNIAC
STECAL : *CAMPING LES PEUPLIERS*

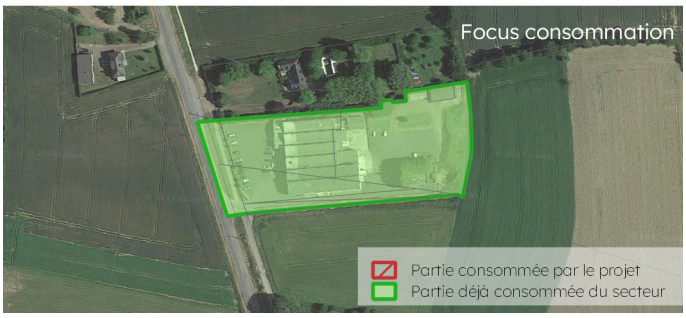




LOCALISATION	Sur la commune de Tinténiac, à proximité du lieu-dit La Besnelais		
SURFACE TOTALE	4,06 ha	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Au sud du bourg de Tinténiac, accolé au hameau La Besnelais	ZONAGE VISÉ	Nt8
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le secteur accueille aujourd'hui le Camping 3 étoiles des Peupliers composé de 100 emplacements, que ce soit des mobil-homes, des chalets, des gites ou des emplacements pour caravanes et tentes.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le secteur intègre entièrement le camping des Peupliers selon son périmètre existant.		
LE PROJET	Le projet s'attache uniquement à l'encadrement de l'hôtelerie de plein-air.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Considérant la spécificité des besoins du camping, le STECAL possède son propre sous-secteur Nt8 permettant les hébergements touristiques de plein-air et dans la limite d'une imperméabilisation des sols supplémentaire de 5 000 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin dans son périmètre anthropisé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement pérenne n'est créé, uniquement sous la forme de camping, et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

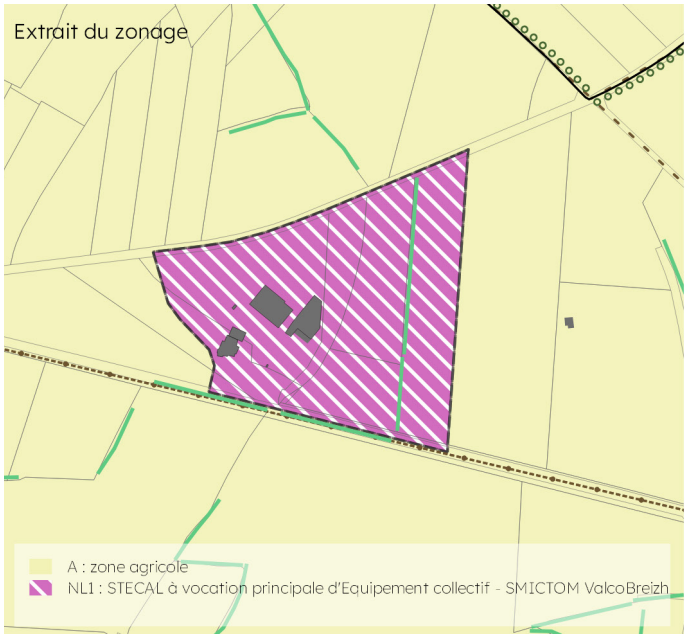
TINTÉNIAC
STECAL : *LES RECETTES DE TINTÉNIAC*

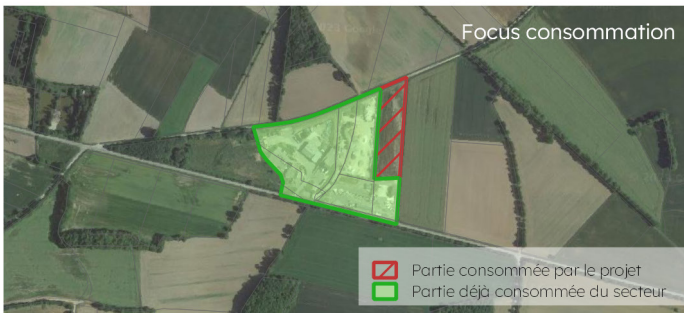




LOCALISATION	Sur la commune de Tinténiac, à proximité du lieu-dit La Chevrue		
SURFACE TOTALE	1,20 ha	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à 500m au sud du bourg de Tinténiac	ZONAGE VISÉ	Na1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce secteur est occupé par l'entreprise de production alimentaire Les Recettes de Tinténiac qui emploie 20-50 salariés. Elle comprend un grand bâtiment principal et quelques annexes, ainsi que de grandes aires de stationnements et de manoeuvre.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL n'inclus que les parcelles concernées par l'entreprise existante, sur une surface entièrement artificialisée. Cela concerne les parcelles ZB82-84-101-102 et les parcelles D235-242-908-911.		
LE PROJET	Le projet principal consiste en l'extension du SAS de prélavage et de stockage des aliments (environ 300 m²) et l'extension des hangars situés au Nord-est du site (environ 200 m²).		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales mais n'autorise le développement bâti que dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

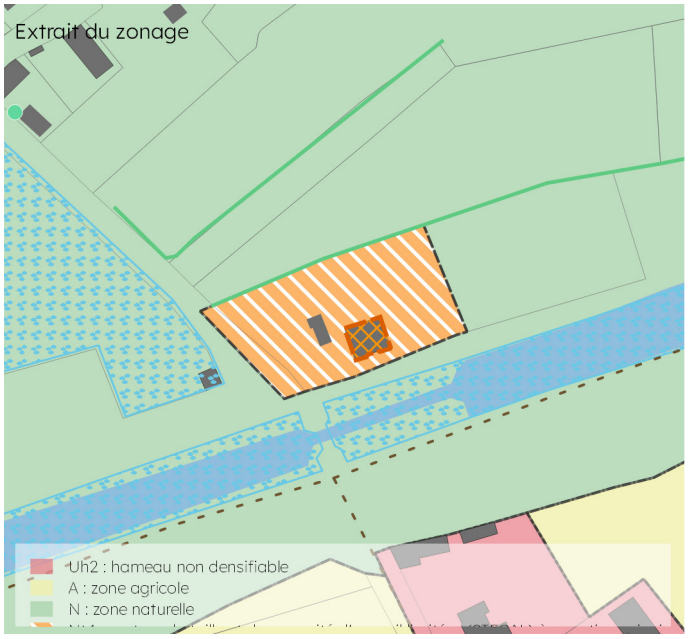
TINTÉNIAC
STECAL : *SMICTOM VALCOBREIZH*

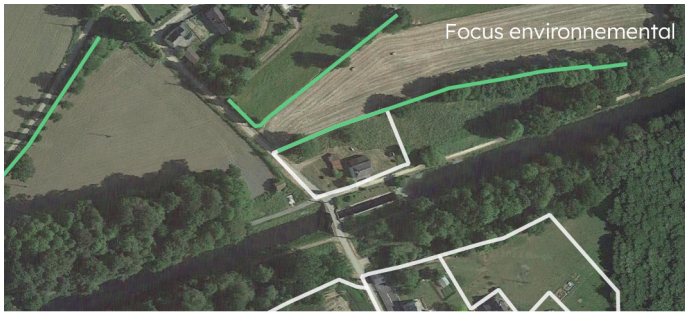


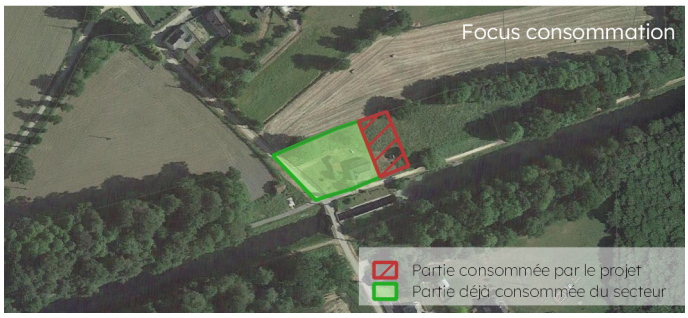


LOCALISATION	Sur la commune de Tinténiac, à proximité du lieu-dit Trignoux		
SURFACE TOTALE	5,24 ha	SURFACE CONSOMMÉE	9 280 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé à plus de 1km à l'est du bourg	ZONAGE VISÉ	NL1
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Secteur d'équipement à portée intercommunale, ce site est occupé par le SMICTOM ValcoBreizh pour le traitement des déchets.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL inclus la globalité de l'activité du SMICTOM et la totalité de la parcelle vide ZE0002 dont la partie nord est dédiée au développement du projet.		
LE PROJET	Le projet entend étendre la déchetterie sur le nord de la parcelle ZE0002. Cela nécessite une imperméabilisation du site sur environ 9 000 m² pour permettre le transit des déchets. Peu de bâtiments devraient être prévus pour encadrer ce projet.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL reste souple sur les attentes architecturales pour s'adapter au contexte particulier de ce site. Le STECAL dédié autorise ce type de destination et donne donc une limite d'imperméabilisation supplémentaire ajustée au besoin exprimé.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 0,92 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire. Toutefois, l'essence même du projet nécessite une forte part d'occupation des sols.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

TRÉVÉRIEN
STECAL : *ECLUSE DU GASCET*





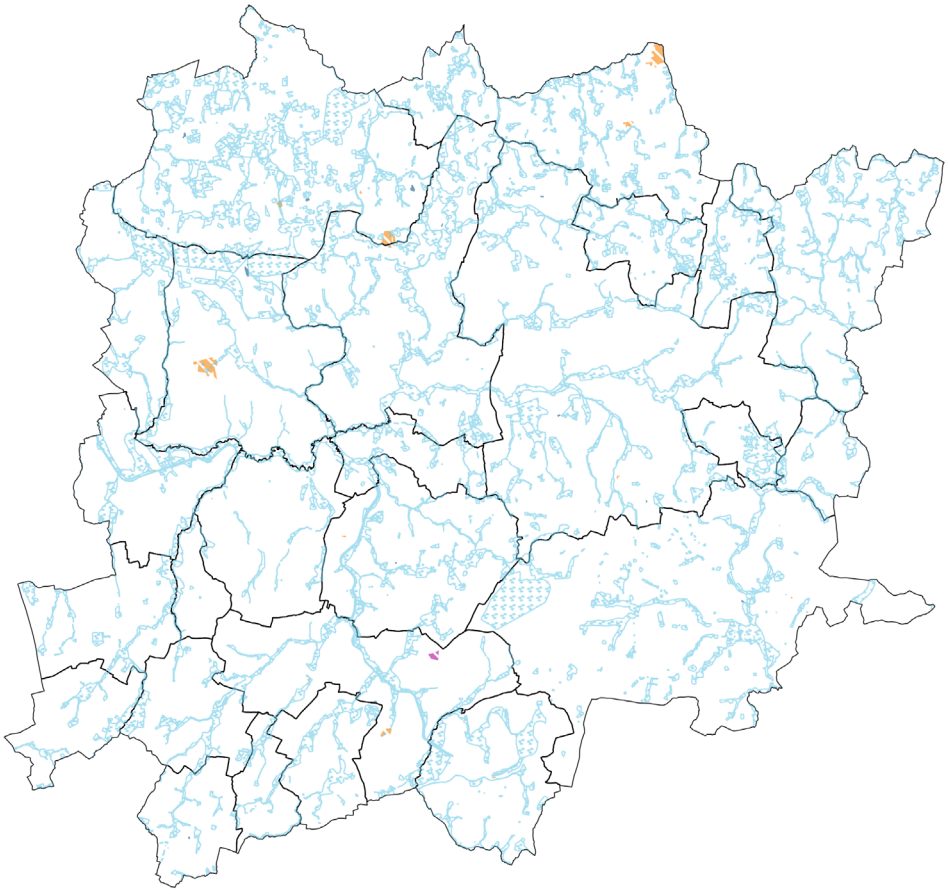


LOCALISATION	Sur la commune de Trévérien, à proximité du lieu-dit La Roche		
SURFACE TOTALE	2 669 m²	SURFACE CONSOMMÉE	723 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Secteur isolé le long du canal à l'est du bourg	ZONAGE VISÉ	Nt4
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Le site accueille d'ores et déjà la maison éclusière Gascet dédiée au tourisme et liée aux activités du lac.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL est tracé selon l'emprise occupée par la maison éclusière et son espace associé et en fonction des besoins du projet sur cette parcelle ZD0080.		
LE PROJET	Le projet vise le développement de l'activité d'hébergement le long du canal par la mise en place d'une aire de bivouac pour des courts séjours (1 à 2 nuits). Cela nécessite la réhabilitation de la maison éclusière en gîte étape (3 chambres) et une aire de bivouac sur environ 700 m² à l'est de la maison.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Le STECAL permet l'installation des hébergements touristiques et des autres ERP pour permettre le développement des activités. Les hauteurs du bâti sont limitées et l'emprise au sol supplémentaire permise sur le site est plafonnée à 250 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR…			
PROTECTION DES ESPACES NAF	En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Aucun espace cultivé n'est remis en cause puisque l'évolution n'impacte que le site déjà occupé.		
PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL implique une consommation d'espace de 0,07 ha maximum. Le règlement écrit s'assure d'y limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacement, et donc aucune incidence notable d'augmentation.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Aucun nouveau logement n'est créé, uniquement de l'habitat léger temporaire, et aucune remise en cause de l'équilibre entre emplois, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

Sur les 30 STECAL, 7 croisent la prescription graphique relative aux zones humides. C'est le cas de :

- les zones Ngv de Combourg et de Tinténiac,
- la zone Nt6 du Moulin du Rouvre à Mesnil-Roc'h,
- la zone Nt1 de COBAC Parc à Mesnil-Roc'h,
- la zone Nt4 du Vieux Moulin à Hédé-Bazouges,
- le zoo de la Bourbansais (Nz) à Pleugueneuc,
- le camping en zone Nt8 à Tinténiac.

Parmi eux, l'intégralité des périmètres couvrent uniquement l'activité existante sans prévoir aucune possibilité d'extension ou de consommation d'espaces nouveaux.



7. BILAN DES SURFACES À L'ÉCHELLE DU PROJET

TYPE DE ZONE		SURFACE OCCUPÉE (EN HECTARE)	% DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
ZONES URBAINES			
UC	Secteur de mixité fonctionnelle	42,8	0,10%
UCa	Centre ancien des communes pôles et bourgs de proximité	99,1	0,22%
UCaz	Centre ancien des communes pôles et bourgs de proximité - ZAC de Hédé	1,7	0,00%
UCb	Centres anciens des communes d'hyper-proximité et rurales	88,7	0,20%
UCc	Centre ancien du pôle de Combourg	25,7	0,06%
UEa	Secteur d'extension résidentielle des communes pôles et bourgs de proximité	489,9	1,10%
UEaz	Secteur d'extension résidentielle des communes - ZAC de Hédé	3,1	0,01%
UEb	Secteur d'extension résidentielle des communes d'hyper-proximité et rurales	182,7	0,41%
UEc	Secteur d'extension résidentielle à haute densité de Combourg	17,3	0,04%
UH1	Hameau densifiable	36,9	0,08%
UH2	Hameau non densifiable	95,9	0,22%
UJ	Secteur jardiné en zone urbaine	6,1	0,01%
UL	Secteur d'équipement	115,4	0,26%
UT	Secteur d'activité touristique	3,6	0,01%
UA	Secteur accueillant une activité	132,7	0,30%
UAc1	Secteur accueillant une activité économique dediée au commerce à Combourg	26,6	0,06%
UAc2	Secteur accueillant une activité économique dediée au commerce à Tinténiac	16,7	0,04%
UAd	Secteur accueillant une activité en densification	13,7	0,03%
UAf	Secteur d'activité ferroviaire	3,7	0,01%
	TOTAL	1 402,3	3,16%
ZONES À URBANISER			
1AUE	Secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'habitat	40,8	0,09%
1AUEz	Secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'habitat - ZAC de Hédé	6,4	0,01%
2AUE	Secteur à urbaniser secondaire à vocation principale d'habitat	4,9	0,01%
1AUL	Secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'équipements	4,0	0,01%
2AUL	Secteur à urbaniser secondaire à vocation principale d'équipements	0,4	0,00%
1AUA	Secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'activités	17,2	0,04%
1AUAc	Secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'activités commerciale	1,0	0,00%
2AUA	Secteur à urbaniser secondaire à vocation principale d'activités	15,4	0,03%
	TOTAL	90,1	0,19%

TYPE DE ZONE		SURFACE OCCUPÉE (EN HECTARE)	% DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
ZONE AGRICOLE			
A	Zone agricole	29304,0	65,89%
	TOTAL	29304,0	65,89%
ZONES NATURELLES			
N	Zone naturelle	10853,8	24,41%
Nf	Zone naturelle dediée aux bois dotés d'un document de gestion durable	2598,3	5,84%
NCa	Zone dediée aux activités de carrières	113,1	0,25%
Nep	Secteur dedié à l'accueil des stations d'épuration et de lagunages	31,3	0,07%
NL	Secteur accueillant des activités de loisirs	1,5	0,00%
	TOTAL	13598,0	30,57%
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS			
NL1	STECAL à vocation principale d'Equipement collectif - SMICTOM ValcoBreizh	5,2	0,01%
NA1	STECAL à vocation principale d'Activités - Développement d'entreprise	9,5	0,02%
NA2	STECAL à vocation principale d'Activités - Extension de l'existant	0,8	0,00%
Ngv	STECAL destiné à l'aire d'accueil des gens de voyage	1,0	0,00%
Npv	STECAL dédiée à l'accueil d'installations photovoltaïques	1,3	0,01%
NT1	STECAL à vocation principale de Tourisme - COBAC Parc	12,9	0,03%
NT2	STECAL à vocation principale de Tourisme - Domaine des Ormes	18,3	0,04%
NT3	STECAL à vocation principale de Tourisme - Kabuki Spa & Le Grand Val	0,8	0,00%
NT4	STECAL à vocation principale de Tourisme - Vieux Moulin & Anes du Canal & Ecluse du Gascet & La Segerie	0,8	0,00%
NT5	STECAL à vocation principale de Tourisme - La Ville Pion	0,4	0,00%
NT6	STECAL à vocation principale de Tourisme - Le petit Moulin du Rouvre	2,3	0,01%
NT7	STECAL à vocation principale de Tourisme - Les Diablaires	3,4	0,01%
NT8	STECAL à vocation principale de Tourisme - Camping	4,1	0,01%
NZ	STECAL à vocation principale de Tourisme - Zoo de la Bourbansais	23,4	0,05%
	TOTAL	84,2	0,19%

8. Les autres dispositions du règlement écrit

Les dispositions réglementaires établies sont le moyen de compléter les attentes communales et intercommunales et de retranscrire les objectifs et orientations du PADD à travers des mesures et outils concrets applicables et opposables, encadrant ainsi l'évolution du territoire dans le sens du projet.

En ce sens, le règlement écrit consiste en un travail d'affinement et d'ajustement perpétuel à des règles de constructibilité, à des réalités architecturales et environnementales qui définissent le territoire de la Bretagne Romantique et reflètent ses caractéristiques.

Pour parfaire les attentes réglementaires, des règles plus généralistes ou redondantes ont été placées en chapeau du règlement écrit (« Dispositions applicables à toutes les zones du territoire ») afin qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire, quelque soit la zone concernée. Ces dispositions prennent différentes formes puisqu'il s'agit de dispositions réglementaires cadres, mais cela apporte également des détails de compréhension qu'il convient de formuler une fois en chapeau plutôt qu'uniformément zone après zone.

8. 1. Des règles concernant l'implantation et volumétrie

Certaines précisions méritent d'être apportées en amont du règlement associées aux zones puisqu'elles peuvent parfois être des compléments au lexique et insister sur des généralités à adopter.

Ainsi, une approche particulière a permis de définir la voie et de préciser la manière dont doit être considérée la voie de référence, définissant du même fait les limites latérales d'un terrain. De même, il est anticipé la manière de procéder lorsqu'une nouvelle voie est créée. Ce rapport à la voie est finalement précisé en rapport avec les constructions existantes souhaitant évoluer puisqu'une tolérance s'applique quant au recul à adopter.

Une disposition particulière est également ajoutée concernant les règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions d'implantation de l'article 2 de chaque zone, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

En cas de risque avéré pour la circulation, l'atteinte aux personnes ou la lutte contre les incendies, des implantations différentes à celles édictées dans les zones peuvent être autorisées.

L'objectif de ces conditions particulières est notamment de pouvoir ouvrir les champs des possibles aux services instructeurs dans les cas relevant de nécessités absolues.

Une précision est finalement ajoutée aux dispositions générales afin de lever des règles de calculs concernant les piscines. Ces dernières sont considérées comme des annexes aux habitations et la règle de calcul est spécifiée afin de ne considérer que la partie en eau et pas les margelles. L'emprise au sol cumulée des piscines est limitée à 40 m². Cela vient se fondre dans une volonté collective de la Communauté de communes de limiter son impact sur la ressource en eau, en limitant les tailles associées à ces constructions. Nombre de territoires, et notamment dans la région Bretagne, se doivent aujourd'hui de considérer la ressource en eau comme une ressource limitée dont la gestion doit être cadrée par les services publics par souci d'économie.

8. 2. Des règles concernant la qualité architecturale et paysagère

D'un point de vue architectural et paysager, un point est cité en guise de rappel afin de faire référence à la prise en compte obligatoire des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable de Combourg annexé au PLUi.

Les paragraphes dédiés à l'intégration architecturale disposent que les équipements d'intérêt collectifs ou de services publics ne sont pas concernés par les limites de hauteur ou d'emprise au sol afin de pouvoir s'adapter au besoin. Ces ouvrages sont d'intérêt commun et doivent pouvoir trouver place en fonction des besoins et de l'architecture jugée nécessaire, tout en recherchant une intégration architecturale et paysagère soignée dans l'environnement.

Il est rappelé que l'objectif global de toutes les règles liées à l'architecture et au paysage ont pour objectif que les constructions soient conçues dans le respect du contexte local, avec une qualité architecturale et afin de prévoir une bonne insertion, une bonne durabilité.

8. 3. Des règles concernant la qualité environnementale

Les dispositions générales font un focus sur la question des plantations. Bien que les prescriptions graphiques repèrent les éléments végétaux d'importance ou remarquable pour assurer leur préservation, les dispositions générales applicables à toutes les zones rappellent que toute plantation peut avoir son intérêt et que la règle est en premier lieu la conservation avant la suppression.

Dans cette même optique d'amélioration de la trame verte, les dispositions générales soulignent que les haies séparatives mono spécifiques ne sont pas autorisées mais qu'il conviendra de rechercher à créer des haies multistratifiées et variées, tel que cela est également spécifié dans les OAP concernées. C'est dans le sens de ce maintien de trame verte cohérente et par souci paysager du bocage représentatif du territoire que, pour les constructions voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles liées aux clôtures afin de ne pas entraver les pratiques.

8. 4. Des règles concernant les performances énergétiques et environnementales

La question des performances énergétiques et environnementales a été abordée de différentes manières avec, en premier lieu, un rappel aux objectifs du Grenelle de l'environnement puisqu'une limitation de la consommation énergétique des constructions est à rechercher, notamment en recherchant le solaire passif et donc en tendant à réfléchir l'implantation et l'orientation des constructions de manière à maîtriser les dépenses énergétiques.

Ce paragraphe va idéalement de pair avec les dispositions émises avec davantage de précisions mais avec un rapport de compatibilité au sein des OAP Thématiques et notamment l'OAP dédiée à l'Habitat.

Une disposition a particulièrement été appuyée par les élus sur cette thématique, soit la volonté d'encourager toute forme architecturale permettant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable à condition d'une bonne intégration paysagère. Cette démarche va dans le sens du PADD qui tend à améliorer la capacité énergétique du territoire en encourageant les démarches privées tant que cela reste compatible avec les qualités paysagères.

Afin de persévérer en ce sens, des recommandations sont listées et notamment l'adaptation de trame viaire à l'orientation des bâtiments pour privilégier les accès à l'ensoleillement et limiter les déperditions de chaleur.

Au titre de l'article L151-28 3° du Code de l'Urbanisme, la hauteur autorisée des constructions situées en zones urbaines ou à urbaniser peut être majorée de 50cm dans le cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Des recommandations plus spécifiques sont édictées concernant les installations de type panneaux photovoltaïques qu'il s'agit d'insérer dans l'environnement de manière à respecter les perspectives et ne pas porter atteinte au caractère du lieu notamment quant aux covisibilité depuis les espaces publics. Les installations d'infrastructures participant à la production d'énergie doivent être prévues en limitant les nuisances immédiates, sans remettre en cause les capacités de production agricole et avec un souci d'intégration.

Toute construction, installation ou ouvrage nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne, pylônes poste électrique, etc.) pourra être autorisée à condition de limiter toute atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'intérêt collectif prévaut.

Afin de participer à la transition énergétique et s'inscrire dans les projets portés par le SMICTOM ValcoBreizh de réduction des tonnages de déchets, le règlement écrit incite à prévoir l'installation d'une aire de compostage pour l'habitat collectif, à raison d'une zone de compostage par tranche de 20 logements. Cette disposition est un engagement de plus de la part du territoire dans la volonté de limiter les impacts de l'anthropisation sur l'environnement par une meilleure gestion commune de la présence humaine.

Par souci d'engagement dans les enjeux actuels et futurs concernant la ressource en eau, les élus de la Communauté de communes se sont finalement engagés pour la mise en place de dispositions réglementaires fortes, à savoir :

> L'imposition, pour toute construction neuve ou changement de destination, de la mise en place d'un récupérateur d'eau. Les volumes minimaux à respecter ont été gradués en fonction des besoins liés à la destination et permettront de participer à la réduction des besoins en adduction sur un territoire où l'accès à la ressource est un enjeu. Ces règles engagées visent toutes les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme dont la participation à une meilleure gestion de la ressource peut avoir un impact positif, à savoir les habitations, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les exploitations agricoles et forestières ;

> L'imposition, pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m², de l'installation d'un disposition d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante. Cette règle a pour objectif de contrôler les débits, favoriser les infiltration, et obtenir une meilleure gestion à la parcelle.

8. 5. Des règles concernant les conditions de desserte des terrains

Un terrain, pour être constructible et être considéré comme viable et mobilisable, doit comporter un certain nombre de critères. Ce sont ces mêmes critères qui ont pu être considérés dans la définition de l'enveloppe urbaine, mais ce sont aussi eux qu'il s'agit de prendre en considération à la création d'une nouvelle habitation.

Ainsi, et sans entrer dans le détail, plusieurs thématiques sont abordées, à commencer par les accès et les question de sécurité à respecter pour permettre une constructibilité. De même, la question de la gestion des déchets aborde également cette accessibilité aux véhicules de collecte.

Plusieurs dispositions soulignent les obligations en matière de réseaux : obligation d'être raccordé au réseau collectif d'eau potable, de proposer un raccordement à un réseau d'eaux usées qu'il soit collectif ou individuel selon la réglementation en vigueur. Dans le cas d'un assainissement non collectif, une superficie de terrain suffisante doit être prévue. A contrario, l'évacuation des eaux ménagères et effluentes dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

En termes d'eaux pluviales, il est souligné que l'imperméabilisation des sols doit assurer la maitrise des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle et se raccorder tant que possible au réseau public approprié.

Finalement, pour ce qui du réseau d'électricité et numérique, toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et les mesures doivent être prises afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques.

9. Les dispositions liées aux éléments graphiques

Le règlement graphique comprend à la fois le découpage des zones (U, AU, A, N) qui couvre l'intégralité du territoire intercommunal, mais il comprend également les prescriptions graphiques. Ces prescriptions, de différents types (surfacique, linéaire, ponctuel), se superposent aux zones du document d'urbanisme et exercent en général une contrainte réglementaire supplémentaire au règlement de la zone. Ces éléments participent à la déclinaison du projet de territoire.

9. 1. Les éléments liés à l'environnement et aux continuité écologiques

Les milieux et espaces constitutifs de la trame verte et bleue sont présentés et décrits dans l'État Initial de l'Environnement. Au travers des éléments présentés ci-après, il s'agit de préciser les dispositions réglementaires prises pour assurer la protection, le maintien, voire le renforcement de la trame verte et bleue, ainsi que des continuités écologiques, au-delà du zonage à proprement parler et notamment d'une classification en zone naturelle.

L'ensemble de ces éléments, identifiés en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre du R. 151-43-4 du Code de l'Urbanisme, ont pour objectif de recevoir une préservation pour la bonne poursuite du cycle naturel et la mise en valeur du potentiel naturel existant.

9.1.1. Les dispositions concernant les zones humides

Les zones humides du territoire ont été identifiées au règlement graphique. Deux types de zones humides ont été repérés au règlement graphique dépendamment des données disponibles : la prélocalisation des zones humides identifiées par les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), et les secteurs issus de l'inventaire des zones humides réalisé sur le territoire par le bureau d'étude environnementaliste Dervenn dans le cadre du PLUi. Ont été retirés de la protection des tampons de 15m autour du bâti existant pour permettre leur évolution.

Ces représentations ont été associées sous une même bannière dans le règlement écrit à des prescriptions et/ou des préconisations afin d'orienter les possibilités d'aménagement à opérer tout en respectant le contexte environnemental si particulier des zones humides.

A noter qu'à l'instruction, la première étape consiste à s'assurer de la bonne présence de la zone humide sur le site avant de s'imposer toute contrainte de développement.

Les zones humides recensées sont ainsi protégées pour leur importance environnementale au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et occupent environ 6 442 ha sur le territoire.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Prendre en compte les fragilités du territoire (présence des zones humides, identification des haies, éloignement des services, etc.) pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. »

(Axe 2, orientation 5)

9.1.2. Les dispositions concernant les Espaces Boisés Classés surfaciques :

Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre de l'article L. 113-1 du Code l'Urbanisme sont représentés au règlement graphique par une trame spécifique. Le classement en EBC permet une protection stricte des boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial. Le Code de l'Urbanisme précise que «*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* » (L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Plusieurs étapes de délimitation des Espaces Boisés Classés dans le PLUi, selon l'ordre établi suivant :

(1) Reprise des EBC existants dans les documents d'urbanisme qui précèdent le PLUi ;

(2) Intégration des boisements conséquents qui ont une portée écologique d'envergure. Cela concerne tous les boisements de plus de 20 hectares ;

(3) Inclusion dans les EBC des espaces boisés présents dans les périmètres d'intérêt écologique tels que les zones Natura 2000 (sauf si la restauration du milieu ouvert est nécessaire), les ZNIEFF de type I et de type II et les réservoirs de biodiversité principaux identifiés par la trame verte et bleue du SCoT du Pays de Saint-Malo ;

(4) Exclusion de :

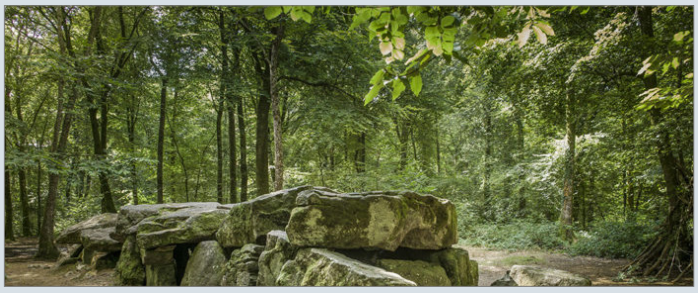
- des parcelles soumises à un Plan Simplifié de Gestion (PSG) ou intégrées dans un périmètre où s'applique un Code de Bonne Pratique Sylvicole (CBPS). Le PLUi s'assure ainsi de mettre en l'avant les bois privés dotés d'un document de gestion agréé ou approuvé, et ne pas le soumettre à ces contraintes. Ces secteurs exclus des EBC ont également été placés en zone Nf dédiée à la bonne gestion forestière.
- le long des voies ferrées pour ne pas nuire au trafic ferroviaire,
- sur les terrains d'assiette des servitude I4 afin de permettre l'entretien des lignes électriques,
- sur des parcelles cultivées et identifiées,
- dans un rayon de 15m autour des constructions existantes afin de permettre leur entretien et leur évolution.

Au total, 2 351 hectares ont été identifiés comme EBC sur le territoire de la Bretagne Romantique.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Préserver les éléments contribuant à la qualité des paysages : boisements, bocage, arbres remarquables, cônes de vue. Les grands massifs boisés, les haies et talus bordant les chemins ruraux, supports et corridors écologiques, pourront être classés en espaces boisés classés. »

(Axe 2, orientation 4)



9.1.3. Les dispositions concernant les arbres remarquables et les boisements d'intérêt

Des arbres remarquables ont été identifiés dans le PLUi grâce aux connaissances communales et à l'inventaire bocager effectué sur le territoire, au regard de leur qualité environnementale, paysagère ou historique. Les éléments répertoriés ne sont pas présents sur toutes les communes mais sont considérés par celles ayant fait un travail de recensement comme étant des éléments identitaires, des repères visuels ou des ensembles d'intérêt communal qu'il s'agit de préserver.

Huit des vingt-cinq communes ont repéré des éléments de paysage à conserver au titre du L.151-23 du Code l'Urbanisme avec 64 entités répertoriées comme à préserver, alliant des iffs, des chênes, des

châtaigniers ou encore des poiriers. Une grande partie de ce recensement concerne la commune de Saint-Domineuc (44 sujets identifiés). A cela s'ajoute quelques secteurs de boisements surfaciques.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Préserver les éléments contribuant à la qualité des paysages : boisements, bocage, arbres remarquables, cônes de vue. »

(Axe 2, orientation 4)

Pour garantir la pérennité des éléments existants, identifiés au règlement graphique, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Des règles associées sont ajoutées au règlement écrit. Celles-ci ont pour but d'empêcher la suppression des éléments ainsi identifiés, exceptés cas particuliers d'impérieuse nécessité. Dans ce cas la suppression de ces éléments sera soumise à compensation.

9.1.4. LES DISPOSITIONS CONCERNANT LES HAIES BOCAGÈRES

Au regard de la disposition 105 du SAGE Vilaine, et dans la continuité des dispositions édictées par le SCoT du Pays de Saint-Malo (objectif 89 et 97), les Plans Locaux d'Urbanisme doivent identifier et localiser les éléments bocagers dans leur document d'urbanisme. Cette protection doit être effective et traduite dans le règlement littéral et graphique.

Les PLUi doivent notamment identifier les éléments bocagers ayant un rôle hydraulique (limite du ruissellement et de l'érosion).

En ce sens, une étude a été menée dans le cadre du PLUi par le bureau d'études environnementaliste Dervenn afin d'établir un recensement du bocage et une caractérisation des dispositifs antiérosifs.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Préserver les éléments contribuant à la qualité des paysages : boisements, bocage, arbres remarquables, cônes de vue. »

(Axe 2, orientation 4)

Pour ce faire, un inventaire communal de la présence des haies a été réalisé par chacune des communes et, lorsque cela s'y prêtait, par certaines associations locales. Les communes dotées d'un PLU récent ayant déjà inventorié leurs linéaires de haies n'ont pas eu à refaire l'exercice. Cette démarche a permis d'obtenir une cartographie affinée du bocage du territoire intercommunal et donc de recenser 1 923 km de haies.

A partir de cette donnée globale d'identification, un travail de caractérisation du rôle anti-érosif de la structure bocagère a été mené par le bureau d'étude afin de qualifier, linéaire par linéaire, le rôle exercé par l'entité.

Plusieurs critères ont permis de classifier ce rôle antiérosif sur la structure bocagère :

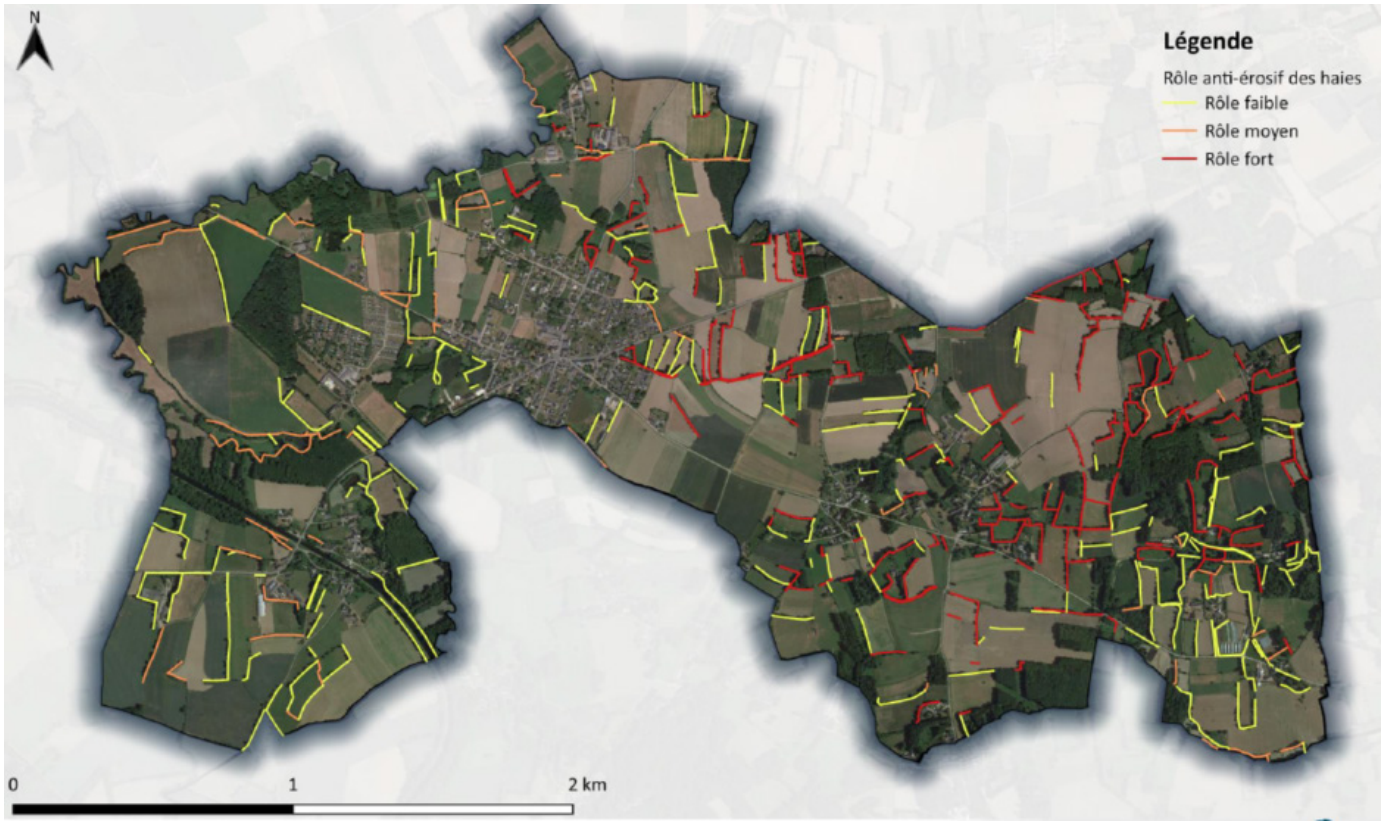
(1) la position sur le bassin versant en considérant le type de secteur dans lequel se trouve le linéaire grâce notamment aux données liées à la BD TOPO,

Position topographique (détermination SIG BD TOPO)			Orientation de la haie par rapport à la pente			Continuité et connectivité de la haie	Note
Secteur de plateau	Secteur de versant/ pente	Secteur de vallée	Haie perpendiculaire	Haie de biais	Haie parallèle	Haie longueur perpendiculaire ou de biais <50 ml non connectée	
+0	*+3*	*+1*	*x2*	*x1*	*x0*	*-1*	
(A)			(B)			(C)	(A)+(B)+(C)

(2) l'orientation par rapport à la pente puisque le lien qui lie la végétation et la topographie défini pour partie sa capacité à participer à contrer l'érosion des sols,

(3) la continuité et la connectivité de la haie.

Un système de pondération (voir tableau ci-dessous) a permis de hiérarchiser les haies suivant le rôle antiérosif effectif de chacune, classifisant ainsi un rôle faible (0-1 point), un rôle moyen (2 points) et un rôle fort (3-6 points).



Exemple de la hiérarchisation des haies selon leur rôle anti-érosif à La Chapelle-aux-Filtzméens

Dans cette pondération allant jusqu'à 6 points, un choix fort a été établi afin de considérer que le dépassement de la note de 2 points permettait une classification en rôle effectif fort. Le but exprimé est alors d'être le plus inclusif dans cette considération et protéger un maximum de haies ayant un rôle antiérosif.

Cette classification du risque anti-érosif des haies a permis de participer à déterminer l'intensité de la protection réglementaire à appliquer dans le cadre du PLUi. En effet, la totalité des haies inventoriées a été intégrée dans le règlement graphique en tant que prescription linéaire. Toutefois, toutes les haies n'ayant pas le même rôle, un choix a été établi afin de définir lesquelles devaient être préserver au titre de

l'article L151-23 avec des dispositions attitrées de considération des linéaires, et lesquelles devaient être protégées de manière plus stricte et en tant qu'EBC au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Au-delà du critère antiérosif qui représente un angle d'analyse, trois autres critères ont été déterminés et permettent d'objectivement identifier le rôle de chaque linéaire de haie.

Ainsi, chaque haie a été observée sous quatre angles :

Le critère antiérosif :

> Méthodologie démontrée précédemment permettant de déterminer le niveau du rôle antiérosif de chaque haie (faible, moyen, fort).

> Toute haie ayant été identifiée comme ayant un rôle antiérosif fort a été automatiquement classée en EBC.

Sont concernées par le critère environnemental, toute haie située :

> dans les réservoirs de biodiversité complémentaires ou principaux identifiés dans la trame verte et bleue définie par le SCoT du Pays de Saint-Malo,

> dans un rayon de 30 mètres autour des corridors écologiques,

> dans un rayon de 50 mètres autour des corridors humides (permettant ainsi d'intégré les milieux associés).

Sont concernées par le critère hydraulique, toute haie située :

> dans les zones humides et dans un rayon de 10 mètres autour,

> dans un rayon de 10 mètres autour des cours d'eau,

> dans un rayon de 10 mètres autour des plans d'eau.

Sont concernées par le critère paysager, toute haie située :

> dans un rayon de 50 mètres autour des zones U et AU,

> Toute haie ayant été identifiée dans un rayon de 5 mètres le long des chemins recensés du territoire a été automatiquement classée en EBC pour son rôle paysager.

Suite à l'application de ces critères, toutes les haies recensées ont été classées au titre de l'article L151-23 avec un encadrement réglementaire imposant que tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent être précédés d'une déclaration préalable et feront l'objet d'une compensation par deux.

Le classement en EBC, plus strict, s'applique sur les haies répondants aux obligations non cumulatives suivantes :

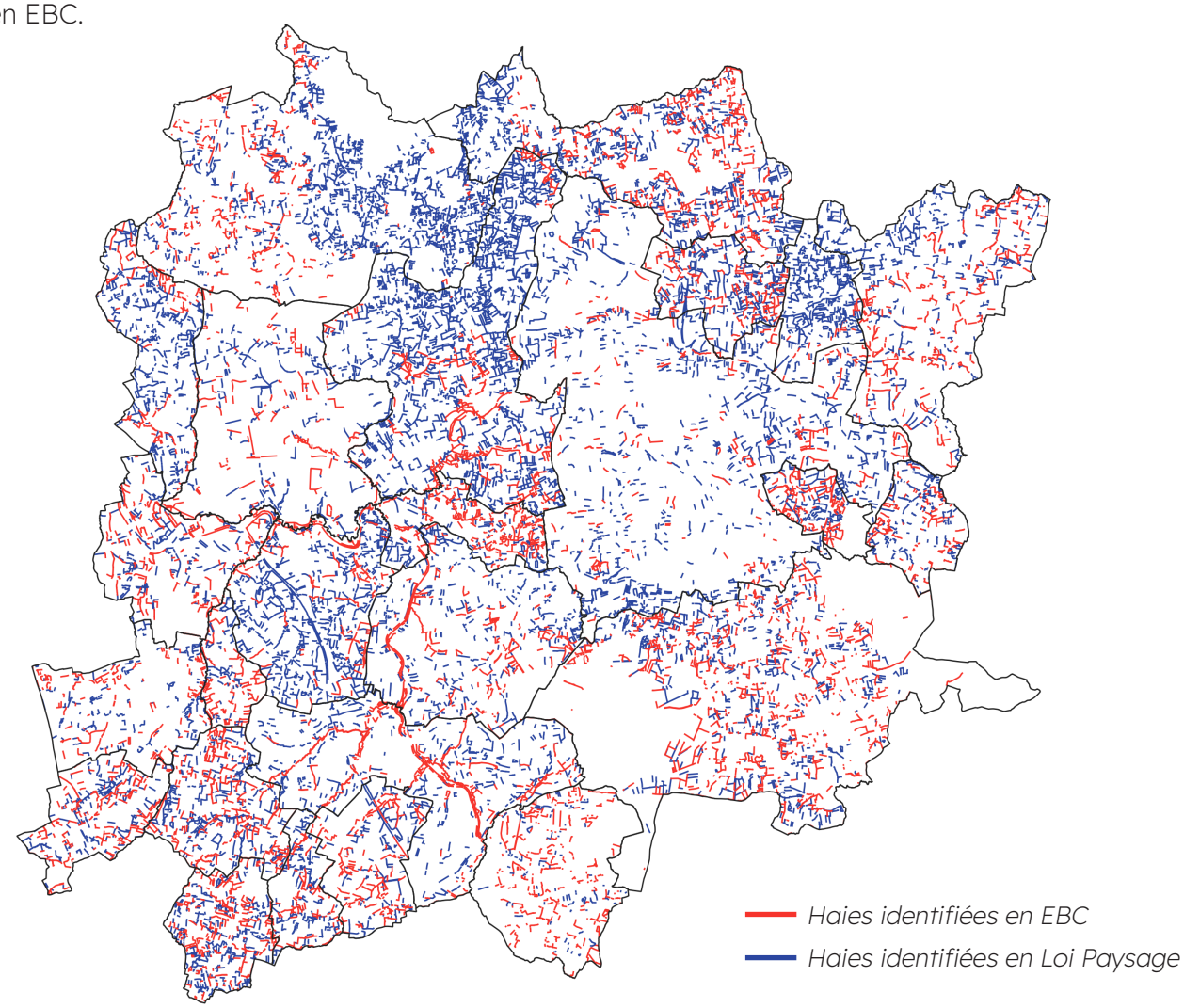
> se trouver dans un rayon de 5 mètres le long des chemins recensés du territoire,

> être identifiées comme ayant un rôle antiérosif fort,

> être concernées par au moins deux des trois autres critères (environnemental, paysager, hydraulique).

Finalement, l'Office Français de la Biodiversité a identifié en 2021 des indices de la présence du Muscardin, -mammifère protégé au titre du L.411 CE- au niveau de Trémeheuc . Cette espèce est inféodée à certains type de haies (cf. plaquette en p.j) et sa conservation dépend du maintien d'une réelle continuité écologique des haies afin d'assurer les déplacement nécessaires à son écologie. Ont donc été maintenus en EBC les haies présentes sur les parcelles pour lesquelles le maintien de la continuité écologique des haies est indispensable au maintien de l'espèce sur le secteur identifié.

Les haies située au cœur des exploitations agricoles et au sein des terrains d'assiette des servitudes I4 ont été retirées des protections. Les haies situées dans les périmètres des secteurs des AFAFE de Mireloup et Landal ont été classées au titre de l'article L151-23. Les haies en Natura 2000 ont été classées en EBC.



Au total, ce sont **734 km de haies** qui ont été identifiées comme EBC et **1 189 km de haies** ont été maintenus en prescription linéaire au titre de l'article L151-23.

9. 2. Les éléments contribuant à la mixité fonctionnelle et sociale

9.2.1. Les dispositions concernant le commerce

Dès la découverte du territoire réalisée en bus en phase diagnostic, les élus ont exprimé leur souhait de favoriser le commerce dans les centres-bourgs, conforté par l'aménagement d'espaces publics de qualité et par des logiques de flux, privilégiant ainsi la densité et la concentration des commerces en lien avec les équipements et services. De cette première réflexion a émané une double prescription graphique.

Il s'agit d'une prescription issue de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier des secteurs dans lesquels est préservée la diversité locale. Ainsi deux prescriptions ayant la même origine et les mêmes règles associées permettent de répondre aux souhait des élus de favoriser le commerce dans les centres-bourgs : une prescription linéaire appelée «linéaire de protection commercial», et une prescription ponctuelle permettent de protéger les commerces du territoire.

Dans les pôles (Combourg, Tinténiac, Saint-Pierre-de-Plesguen) et bourgs de proximité (Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges, Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc), le maintien de la fonction commerciale - en zones UCa, UCaz et UCc - est assuré par l'interdiction du changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. A Combourg, cette réglementation générale est doublée d'une prescription linéaire identifiant plus précisément les bâtiments concernés, en reprise du travail réalisé dans leur PLU précédent.

La disposition réglementaire édictée ici s'applique donc uniformément à tous les commerces présents dans la zone UCa, UCaz ou UCc.

Dans toutes les autres communes – en zones UCb -, les éléments concernés par une interdiction du changement de destination en rez-de-chaussée sur rue sont identifiés dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle.

Au total, le PLUi recense 5,9 km de façades à Combourg et 44 bâtiments dans les zones UCb de la CCBR (6 à Bonnemain, 1 à Cardroc, 2 à Combourg, 17 à Hédé-Bazouges, 1 à La Baussaine, 2 à La Chapelle-aux-Filtzméens, 1 aux Iffs, 1 à Longaulnay, 1 à Lourmais, 7 à Mesnil-Roc'h (Lanhélin, Tressé), 1 à Plesder et 4 à Québriac).

9.2.2. Les dispositions concernant la mixité sociale

L'article L151-14 du Code de l'urbanisme permet au PLUi d'identifier des secteurs de taille minimale de logement afin d'imposer une proportion de logement ayant une certaine taille. cette prescription s'applique ici sur l'ensemble des zones UC et UE et impose, pour toute opération de plus de 20 logements, une part de petit logements (T3 ou moins). Cette part doit être au minimum de 10% dans les communes de Combourg, Mesnil-Roc'h (Saint-Pierre-de-plesguen) et Tinténiac.

L'article L151-15 permet, quant à lui, de définir des secteurs de mixité sociale dans le PLUi. Cette prescription permet d'imposer une part de logements sociaux dans les opérations d'aménagement. Ansi, le PLUi impose, Dans les zones UC et UE des communes ci-après une part minimale de logements sociaux :

- Dans les communes pôles (Saint-Pierre-de-Plesguen (Mesnil-Roch), Tinténiac) et bourgs de proximité (Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges) nécessitant un effort de rattrapage : au moins 25% de la production de logements,
- Dans les communes pôles (Combourg) et bourgs de proximité (Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc) ne nécessitant pas d'effort de rattrapage : au moins 20% de la production de logements,
- Dans les communes d'hyper-proximité nécessitant un effort de rattrapage (Cardroc, Longaulnay, Saint-Thual) : au moins 15% de la production de logements,
- Dans les communes d'hyper-proximité ne nécessitant pas d'effort de rattrapage (Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Plesder, Trévérien) : au moins 10% de la production de logements,

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Travailler la complémentarité de l'offre de commerces et services entre centres et zones commerciales dans une optique de mixité de l'offre. Protéger les cellules commerciales stratégiques dans les centres, secteurs de priorisation commerciale, et œuvrer pour maintenir des commerces en milieu rural. » *(Axe 2, orientation 6)*

9. 3. Les éléments participant à la protection du patrimoine et des paysages bâtis

Le patrimoine bâti et le paysage sont des éléments mis en avant dans le PADD, notamment dans l'orientation 4 traitant de la pérennité du cadre de vie et du bien être local.

9.3.1 Les dispositions concernant le patrimoine bâti

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au PLUi d'identifier des éléments de patrimoine bâti à protéger ou mettre en valeur en raison de leur intérêt culturel, historique ou architectural. Cette disposition permet un suivi des travaux effectués sur le bâti recensé comme ayant un intérêt patrimonial et ainsi de pouvoir s'assurer de sa pérennité et de sa transmission aux générations futures.

Le patrimoine bâti préservé à ce titre comprend principalement le patrimoine bâti remarquable ou non protégé au titre des monuments historiques ou autre protection réglementaire existante, ainsi que le petit patrimoine : lavoir, fontaine, calvaire, four à pain, etc.

Ce sont au total 511 éléments qui ont été identifiés comme étant à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Afin de parvenir à ces objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti, des règles sont édictées dans le règlement écrit. Ainsi, ce dernier permet de surveiller les potentielles démolition, de cadrer l'intégration des nouvelles constructions ou les extensions en lien ou à proximité de ces éléments de patrimoine. Pour autant, ces règles se veulent souples, à la fois pour ne pas figer ce patrimoine, lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

Une liste des éléments protégés est annexée au règlement en pièce 4.3.3.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, protéger et permettre l'évolution du patrimoine plus ordinaire : patrimoine agricole par le changement de destination, bâti ancien des bourgs, petit patrimoine, ... »

(Axe 2, orientation 4)

9.3.2. Les disposition concernant la préservation des murs traditionnels

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au PLUi d'identifier des éléments de patrimoine bâti à protéger ou mettre en valeur en raison de leur intérêt culturel, historique ou architectural. C'est notamment le cas de certains murets traditionnels principalement présents à Combourg où 2,5 km de murs ont été recensés en prescription linéaire.

De la même manière que pour le petit patrimoine, la démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

> La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

> En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants,

> Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Des mesures conservatoires temporaires peuvent être autorisées, même contraires à la mise en valeur du bâti originel, à condition qu'elles répondent à une mesure d'urgence de sauvegarde du bâti et que leur emploi ne dépasse pas une durée de deux ans.

Concernant les murs traditionnels protégés, une démolition partielle sera autorisée pour permettre l'accès à la parcelle.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, protéger et permettre l'évolution du patrimoine plus ordinaire : patrimoine agricole par le changement de destination, bâti ancien des bourgs, petit patrimoine, ... »

(Axe 2, orientation 4)

9.3.3. Les disposition concernant les changements de destination

Les changements de destinations permettent d'encadrer l'évolution d'anciens bâtis agricoles vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. L'objectif de ces changements de destination est de permettre des changements vers des vocations qui préservent et valorisent le patrimoine architectural traditionnel du territoire, telles que l'habitat ou l'hébergement touristique.

Pour permettre d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination, quatre critères ont été retenus :

Condition 1

Limiter l'impact sur l'activité agricole en place

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

> ne sont plus utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans;

> ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;

> ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;

> Le changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situé dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage.

Condition 2

Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

> un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Condition 3

Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

> le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination ;

> Le changement de destination ne peut se faire que sur une construction existante et pérenne et disposant d'une taille suffisante (le critère de 60m² a été retenu pour définir une surface seuil).

Condition 4

Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé qu'à condition :

> que les constructions soient accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile ;

> d'être alimenté par branchement en eau potable ;

> que ses eaux usées soient raccordées au réseau public d'assainissement OU rattachées à une installation individuelles d'assainissement conforme ;

> d'être relié à un réseau d'énergie électrique.

Compte tenu de ces critères, les élus ont identifié 83 bâtiments susceptibles de changer de destination dont 80 sont en mesure d'accueillir du logement. Ils sont repérés au règlement graphique grâce à une prescription surfacique.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, protéger et permettre l'évolution du patrimoine plus ordinaire : patrimoine agricole par le changement de destination, bâti ancien des bourgs, petit patrimoine, ... »
(Axe 2, orientation 4)
« Permettre ponctuellement le changement de destination, pour accompagner le réemploi de bâtiments et espaces délaissés et assurer l'implantation de nouvelles activités. »
(Axe 2, Orientation 8)

9. 4. Les éléments liés aux déplacements

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme autorise le règlement du PLUi à identifier des voies de circulation et sentier à conserver ou à créer.

Les itinéraires de randonnées recensés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée d'Ille et Vilaine implantés sur le territoire de la Bretagne Romantique, ainsi que les vélopromenades et itinéraires de randonnées recensés par la Communauté de Communes ont été identifiés au titre de l'article L.151-38. Certains chemins, non répertoriés dans les éléments cités précédemment ont pu être ajoutés par les élus communaux.

Le règlement graphique, dans ses prescriptions linéaires, a souhaité faire la distinction entre les itinéraires pédestres liés aux randonnées et les itinéraires de type véloroute. Le règlement écrit précise communément que ces voies de circulation identifiées doivent être maintenues et valorisées.

Ce sont près de 307 km de voies et chemins de randonnée à valoriser et 300 km de cheminements cyclables à valoriser, répartis sur l'ensemble des communes, qui ont ainsi été identifiés au règlement graphique du PLUi.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Confirmer les atouts touristiques et de loisirs de l'intercommunalité, à proximité de la métropole rennaise, de Saint-Malo, de la Baie du Mont-Saint-Michel et du Pays de Dinan.
- S'appuyer sur les richesses patrimoniales, culturelles et naturelles du territoire et valoriser les chemins de randonnée, »
(Axe 1, orientation 1)

9. 5. Les secteurs soumis à une OAP

L'identification des secteurs d'OAP permet de cadrer l'aménagement de ces secteurs. La pièce n°3 du PLUi traite spécifiquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation et détaille les attentes et objectifs propres à chaque secteurs, tant sur les OAP sectorielles que thématiques.

Le règlement écrit renvoie à la pièce n°3 dans laquelle des règles sont édictées en complément des règles du règlements écrit propres à la zone du secteur d'OAP.

Les secteurs d'OAP couvrent aussi bien les zones AU que des zones spécifiques, notamment des zones U. Leur objectif est de cadrer l'évolution des secteurs, de permettre d'y attendre les objectifs de densité, et d'envisager un aménagement cohérent et tenant compte des enjeux environnementaux de chacun des secteurs.

Sur le territoire de la Bretagne Romantique, sont recensés 2 types d'OAP thématiques s'appliquant sur l'ensemble du territoire (OAP Habitat et OAP Trame Verte et Bleue), ainsi que 70 secteurs d'OAP sectorielles.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Se donner les moyens d'accueillir 5500 habitants sur 12 ans (2023-2035) – soit une croissance de +1,15 % par an – par la création d'environ 2750 logements et garantir la contribution de chacune des communes à cet accueil, selon une logique typologique de renforcement des polarités.»
« Soutenir la croissance des emplois.»
« Consolider le niveau d'équipements et de services des communes pôles pour assurer leur rôle à l'échelle de bassins de vie et permettre des équipements de proximité sur toutes les communes.»
(Axe 1, orientation 2)

« Produire au minimum un tiers des logements en densification du tissu urbanisé (comblement des dents creuses, renouvellement) dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace »
(Axe 1, orientation 3)

« Prendre en compte les fragilités du territoire (présence des zones humides, identification des haies, éloignement des services, etc.) pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum ».
(Axe 2, orientation 5)

9. 6. Les emplacements réservés

Selon l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des secteurs sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés permettent aux communes de programmer des aménagements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas la maitrise foncière, ce qui leur permet de construire une stratégie d'aménagement du territoire efficace. Ce sont alors les besoins identifiés par les communes qui sont traduits dans le PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, 169 emplacements réservés ont été identifiés sur le territoire de la Communauté de communes Bretagne Romantique. Cela représente une superficie globale de 17,8 hectares.
L'ensemble des emplacements réservés est recensé dans un atlas exhaustif en pièce 4.3.1 du PLUi.

9.6.1. La gestion des voies de circulation et des stationnements

La majorité des emplacements réservés concerne des aménagements servant aux déplacements, que ce soit la création ou l'élargissement de voies ou la création de places de stationnement. L'objectif étant d'améliorer le réseau existant de liaisons viaires ou douces en termes de confort et de sécurité pour les usagers, mais aussi de redonner accès à certains espaces en se réappropriant des chemins et sentiers.

Même s'ils sont nombreux, ces aménagements concernent essentiellement des espaces ayant une faible emprise surfacique et répondent à des problématiques ponctuelles ou ayant un impact important sur le lien intercommunal ou l'accès communal.

9.6.2. L'évolution des équipements publics et l'aménagement d'espaces collectifs

L'adaptation et le confortement des équipements publics sont des enjeux importants pour les communes. Ces dernières tendent à anticiper les besoins et à réserver le foncier nécessaire à leurs projets.

Certains emplacements réservés ont vocation à étendre les cimetières arrivant à saturation. C'est notamment le cas de quatre emplacements réservés répartis sur trois communes : Mesnil-Roc'h (Lanhélin), Cuguen, Trémeheuc et Saint-Léger-des-Près qui mobilisent un total de 0,49 hectares pour leur besoin d'extension de cimetière.

Des emplacements réservés ont également pour objectif l'extension de station d'épuration, c'est le cas à Saint-Domineuc avec un emplacement réservé de 0,20 hectares, ainsi qu'à Dingé pour une surface totale de 0,46 ha. La commune de Trémeheuc a également pour projet la création d'une nouvelle conduite d'assainissement et, pour ce faire, a mis en place une emplacement réservé de 0,06 ha.

Une commune, Dingé, a également mis en place un emplacement réservé pour l'extension de son équipement scolaire. La commune de Bonnemain a procédé de la même manière pour l'extension de sa maison de santé. Dans le cadre du PLUi, la construction d'infrastructures telles que les équipements scolaires ou maisons de santé n'est pas prévue, toutefois les emplacements réservés permettent de développer une stratégie foncière afin de parvenir à ces objectifs via la maitrise du foncier nécessaire à la réalisation de tels projets.

9.6.3. L'encadrement des projets spécifiques

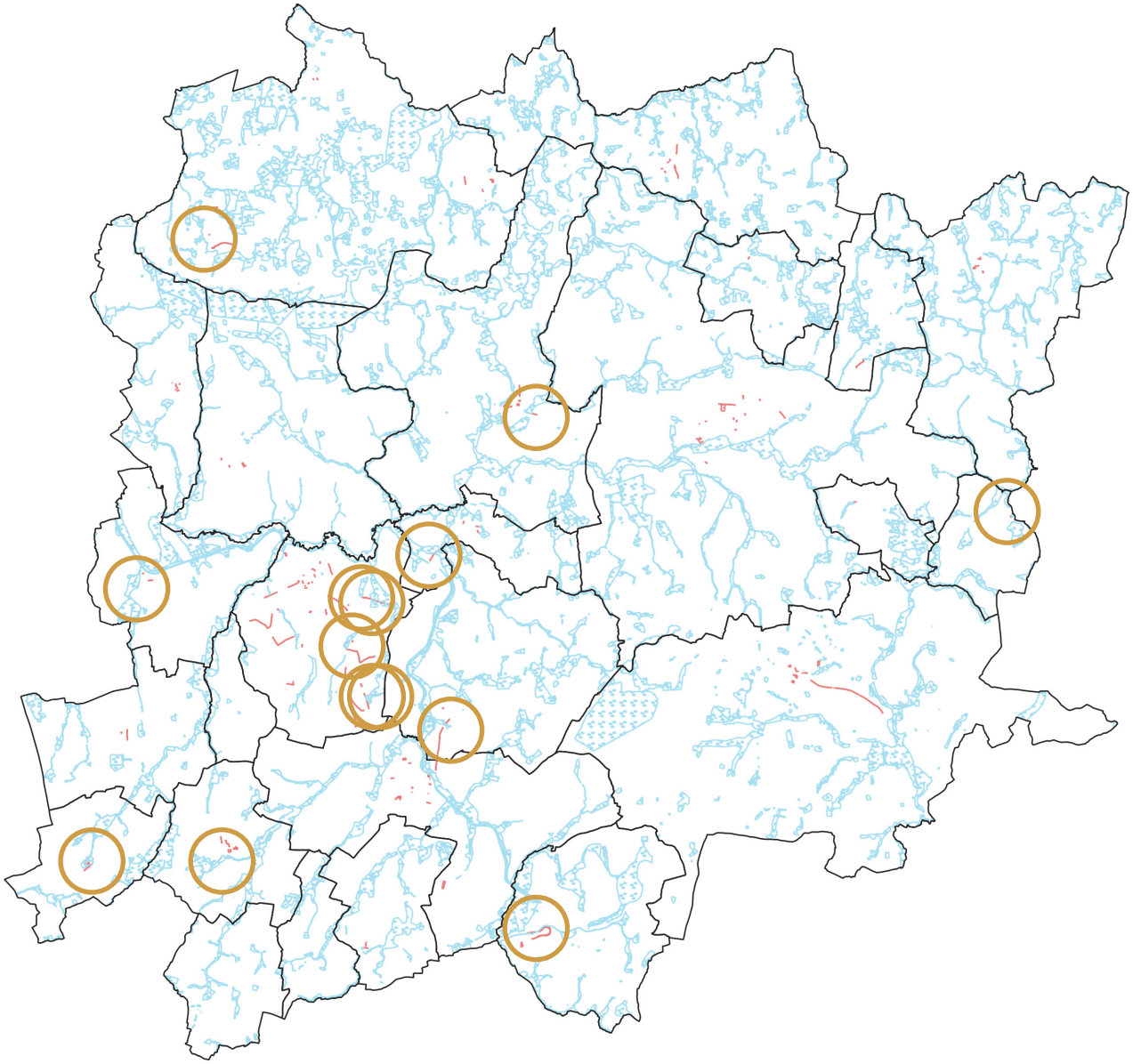
Les emplacements réservés constituent un atout important pour les communes dans leurs stratégies de préservation et d'amélioration du cadre de vie.

Trois emplacements réservés entrent dans cette catégorie sur le territoire de la Communauté de communes Bretagne Romantique. Le premier est situé à Longaulnay et occupe une superficie de 1,5 hectares. Sa vocation est de préserver un espace naturel au Sud du bourg et de l'aménager en espace public. Le second est situé à Saint-Domineuc et consiste en la création d'une liaison douce à l'Ouest du bourg et en l'aménagement d'un espace public. Enfin, le troisième se trouve à Combourg, au Sud du bourg, et consiste en l'aménagement de l'espace public (0,12 ha).

En conclusion et pour rappel, les emplacements réservés consistent en la réservation d'un terrain à une destination future d'utilité publique et en la limitation de la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination. Toutefois, dans le cadre du PLUi, les ER n'ancrent pas de droits à construire mais établissent bien la volonté d'acquisition foncière à des fins prédéfinies.

Toutefois, et ceci est bien établie dans la partie dédiée à la consommation d'espace, une part de la mise en oeuvre de ces emplacements réservés peut être considérée comme ayant des impacts irréversibles sur les sols. Bien qu'une part infime des emplacements réservés peut être généralement mobilisée sur

une période aussi courte que l'horizon 2035, une part tout aussi ciblée peut être considérée comme ayant un rôle à jouer dans la consommation d'espace à venir. En aucun cas toutefois les 17,8 hectares ne pourront être acquis puis mise en oeuvre et, de la même manière, en aucun cas ces 17,8 hectares ne peuvent être considérés comme participant à cette consommation future.



Parmi les 169 emplacements réservés identifiés dans le cadre du projet, seuls 14 périmètres ont une connexion avec le périmètre de prélocalisation des zones humides.
Ces emplacements réservés sont les suivants : ER_HB03, ER_LB05, ER_LCAF05, ER_LGY01, ER_MLC03, ER_MSRC04, ER_QU05, ER_STDO18, ER_STDO19, ER_STDO20, ER_STDO35, ER_STDO38, ER_SLDP01 et ER_TRV02.
Les points de connexion sont très ponctuels et s'appliquent, pour 12 des 14 ER, sur des liaisons piétonnes ou cheminements doux projetés. A cela s'ajoute l'espace naturel ciblé à Longaulnay et l'extension du cimetière à Saint-Léger-des-Prés.
A noter que tout projet devra se conformer au règlement écrit et à ses dispositions sur les ZH.

10. Les informations apparaissant au règlement graphique

Le règlement graphique comprend à la fois le découpage des zones, des prescriptions graphiques, mais également des informations. Celles-ci peuvent être surfaciques ou linéaires, et sont retranscrites sur le règlement graphique dans l'objectif de porter à connaissance certains éléments qui impactent l'aménagement du territoire mais qui ne dépendent pas du PLUi. Autrement dit, ces informations s'appliquent hors du cadre réglementaire définit par le PLUi.

10. 1. Les informations surfaciques

10.1.1. Les périmètres de 500 mètres autour des gares

Les périmètres de 500m autour des gares sont soumis à des obligations différentes que le reste du territoire en matière de stationnement notamment. Ces périmètres ont été ajoutés au règlement graphique.

10.1.2. Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Combourg (servitude AC4)

Un SPR est un espace «*dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public*» selon l'article L631-6 du Code de l'urbanisme. Ce SPR comporte un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui fixe des règles relatives à la qualité architecturale des constructions. Ces règles s'appliquent en parallèle des règles définies par le PLUi.

10.1.3. Les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Les ZAC sont des zones « *à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis, ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés* » (article L.311-1 du Code de l'urbanisme). Il en existe deux sur le territoire de la Communauté de Communes Bretagne Romantique : à Tinténiac et à Hédé-Bazouges. Leur périmètres ont été reportés à titre informatif sur le règlement graphique.

10.1.4. La servitude T1 relative aux chemins de fer

La servitude T1 concerne les parcelles riveraines des chemins de fer. Elle a vocation à protéger le domaine public ferroviaire, notamment en interdisant certains travaux à proximité des emprises ferroviaires.

10.1.5. Les périmètres de protection de captages d'eau (servitude AS1)

La servitude AS1 établi des périmètres de protection des eaux potables et minérales. En leur sein, certains travaux peuvent être réglementés pour protéger la ressource en eau. Ces périmètres ont été ajoutés aux règlement graphique

10.2.1. La voie de contournement de Combourg

Le règlement graphique intègre le tracé du projet de voie de contournement de Combourg. Ce projet est porté par le département Ille-et-Vilaine et a pour objectif de détourner le trafic routier, notamment les poids-lourds, du bourg de Combourg afin d'en fluidifier le trafic. Ce projet de contournement a donc vocation à apaiser la circulation pour éviter aux riverains les nuisances mais également pour augmenter la sécurité routière.

10.2.1. Les marges de recul à respecter vis-à-vis des routes départementales

Le règlement de la voirie départementale hiérarchise le réseau routier départemental et peut définir des marges de recul dans lesquelles les nouvelles constructions sont interdites. Apparaissent sur le règlement graphique du PLUi les marges de recul qui étaient représentées dans les PLU communaux antérieurs.

11. Le logement locatif social

La Bretagne Romantique connait une tension locative en hausse depuis 2013 : les demandes augmentent de manière significative et le nombre d'attributions diminue. Ainsi, on recense en 2020, 4,7 demandes pour 1 attribution. Bien que similaire à la moyenne départementale, la tension locative sociale ne représentait que 1.5 demandes pour 1 attribution en 2013.

Le niveau de production, en moyenne 27 logements sociaux familiaux agréés/an entre 2010 et 2018, semble insuffisant pour répondre aux besoins identifiés. Tenant compte du contexte de réformes structurelles passées et des baisses de financements sur le secteur, il s'agit de poursuivre l'implication intercommunale en complément des aides du département d'Ille-et-Vilaine.

Les élus de la Commission Urbanisme-Habitat ont ainsi opté pour la production de logements locatifs sociaux, et notamment de poursuivre trois objectifs :

> Soutenir la création de logements locatifs sociaux, en priorité dans les communes équipées ;
> Répondre à la demande des habitants les plus modestes ;
> Participer à la mobilité sociale et résidentielle des populations.

Pour ce faire, la collectivité s'est engagée à déployer des politiques d'aides permettant d'accompagner les projets d'habitats sociaux, bien que le territoire ne soit pas tenu de réaliser un PLH. A titre informatif, ces aides, allouées par la CCBR pour créer des logements locatifs sociaux, représentent un montant d'environ 150 000€ par an.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de cette disposition sont ceux mentionnés à l'article L302-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment :

> Des logements locatifs HLM,
> Des logements locatifs communaux – conventionnement Etat,
> Des logements locatifs privés – conventionnement ANAH,
> Des logements-foyers locatifs (avec la règle d'un logement pour 3 places),
> Des logements locatifs EHPAD/CLAS (avec la règle d'un logement pour 3 places),
> Des logements d'urgence (avec la règle d'un logement pour 3 places).

Les élus de la Commission Urbanisme-Habitat ont ainsi opté pour la production de logements locatifs sociaux à hauteur de 20% de la production neuve, soit environ 550 LLS sur les 2 750 logements prévus par le projet.

Cette approche, plus ambitieuse que le SCoT, tend à favoriser la mixité et à diversifier le mode de tenure, mais non sans une réflexion plus globale au regard de l'armature urbaine. Pour privilégier la proxmité des équipements et services, une répartition des attentes a été formulée selon le niveau de chaque commune :

> pour les communes pôles et bourgs de proximité, au moins 20% de la production de logements ;
> pour les communes d'hyper-proximité, au moins 10% de la production de logements neufs ;
> pour les communes rurales, aucun objectif n'est imposé.

Un effort de rattrapage de +5% est imposé pour les communes déficitaires. Cela concerne les communes de Bonnemain, Cardroc, Dingé, Hédé-Bazouges, Longaulnay, Mesnil-Roc'h, Saint-Thual, Tinténiac.

COMMUNES	POURCENTAGE DE LLS EN 2018	PART DE LLS À PRODUIRE DURANT LE PLUI	ESTIMATION DES LLS À PRODUIRE D'ICI 2035	NOMBRE DE LLS ESTIMÉS DANS LES SECTEURS D'OAP EN DENSIFICATION	NOMBRE DE LLS ESTIMÉS DANS LES SECTEURS DE PROJET EN EXTENSION
1/ COMMUNES « PÔLES »					
Combourg	10,9 %	20%	99	8	32
Mesnil-Roc'h	7,2 %	25%	110	13	51
Tinténiac	8,2 %	25%	102	10	51
2/ COMMUNES « BOURG DE PROXIMITÉ »					
Bonnemain	4,9 %	25%	34	0	15
Dingé	4,2 %	25%	30	0	7
Hédé-Bazouges	3,1 %	25%	49	0	27
Meillac	8,0 %	20%	24	0	19
Pleugueneuc	12,0 %	20%	34	3	5
Québriac	8,0 %	20%	27	0	5
Saint-Domineuc	10,0 %	20%	43	11	23
3/ COMMUNES « BOURG D'HYPER-PROXIMITÉ »					
La Baussaine	9,6 %	10%	5	0	0
Cardroc	2,8 %	15%	6	2	0
La Chapelle-aux-F.	8,9 %	10%	6	4	1
Cuguen	8,0 %	10%	5	0	0
Longaulnay	1,8 %	15%	5	0	0
Plesder	7,0 %	10%	6	0	3
Saint-Thual	3,5 %	15%	6	0	2
Trévérien	6,0 %	10%	4	0	4
4/ COMMUNES « RURALES »					
Les Iffs	0,0 %	0%	0	0	0
Lanrigan	0,0 %	0%	0	0	0
Lourmais	2,4 %	0%	0	0	0
Saint-Brieuc-des-Iffs	0,0 %	0%	0	0	0
Saint-Léger-des-Prés	0,0 %	0%	0	0	0
Trémeheuc	0,7 %	0%	0	0	0
Trimer	5,4 %	0%	0	0	0

Les objectifs de logements sociaux se déclinent selon deux outils : par le biais de la compatibilité au sein des OAP sectorielles (secteurs de projet), et par le biais de la conformité dans le règlement écrit.

APPLICATION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Concernant les secteurs de projets couverts par des OAP, les pourcentages attendus en logements locatifs sociaux ont été systématiquement appliqués aux secteurs appropriés. Le critère premier est d'assurer une bonne desserte de ces espaces et une capacité de diversification typologique dans ces secteurs de projet.

Les secteurs de projets couverts par des OAP ciblent ainsi une création de minimale de 297 logements sociaux dont 51 en densification. Les 253 logements sociaux estimés comme restants à créer seront créés en renouvellement et dents creuses grâce aux différents outils mis en place et explicités ci-après.

Les OAP indiquent, dans la partie programmative, les attentes en termes de création de logements sociaux, en pourcentage, mais aussi les attentes en petits logements. Ces deux dispositions participent activement à la volonté de diversification du mode de tenure et donc de l'accessibilité au parc locatif. Cela contribue donc également à la réussite d'un parcours résidentiel adapté pour les populations locales et à l'attractivité des populations plus jeunes et parfois économiquement plus vulnérables.

APPLICATION DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit du PLUi a souhaité encadrer ces attentes en logements locatifs sociaux en adaptant la fermeté de son règlement en fonction des réalités locales et de la taille des opérations. Ainsi, et pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire.

Des parts minimums de logements sociaux sont alors attendues :

- Dans les communes pôles (Saint-Pierre-de-Plesguen (Mesnil-Roch), Tinténiac) et bourgs de proximité (Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges) nécessitant un effort de rattrapage : au moins 25% de la production de logements,
- Dans les communes pôles (Combourg) et bourgs de proximité (Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc) ne nécessitant pas d'effort de rattrapage : au moins 20% de la production de logements,
- Dans les communes d'hyper-proximité nécessitant un effort de rattrapage (Cardroc, Longaulnay, Saint-Thual) : au moins 15% de la production de logements,
- Dans les communes d'hyper-proximité ne nécessitant pas d'effort de rattrapage (Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Plesder, Trévérien) : au moins 10% de la production de logements,
- Dans les autres communes : aucun minimum requis.

La création de logements sociaux, appliquée selon l'armature territoriale et en application directe des attentes exprimées par la Commission, est complétée par des règles visant la diversité typologique. En effet, pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de 10 à 20 logements, une mixité typologique est encouragée au sein de l'aménagement.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de plus de 20 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement.

Dans les communes pôles de Combourg, Saint-Pierre-de-Plesguen (Mesnil-Roch) et Tinténiac, cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).

Imposer une proportion de logements de petite taille permet d'encurager le locatif, et cette attente est particulièrement prégnante pour les communes les plus centrales où les services et les commerces sont les plus développés : Combourg, Tinténiac et Saint-Pierre-de-Plesguen.

Ces dispositions réglementaires, incluses dans l'article 1, s'appliquent pour les zones les plus centrales UC et leur premières extensions UE et 1AUE.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à la pluralité des besoins. [...]
- Proposer une part de logements sociaux à hauteur minimale de 20% de la production de logements pour les communes pôles et bourgs de proximité et 10% pour les communes d'hyper-proximité, avec un effort de rattrapage pour les communes déficitaires [...] ». *(Axe 2, orientation 7)*

PARTIE E - COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE DES PROJETS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE SAINT-MALO

1. 1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT constitue un cadre d'aménagement, pour les documents et opérations détaillées aux articles L142-1 et R142-1 du Code de l'Urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Sont notamment concernés :

> les plans de déplacements urbains,
> les programmes locaux de l'habitat,
> les plans locaux d'urbanisme, éventuellement intercommunaux,
> les cartes communales,
> les autorisations commerciales,
> les zones d'aménagement concerté,
> les zones d'aménagement différé,
> les opérations foncières et d'aménagement de plus de 5 000 m² de surface de plancher,
> les réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant,
> ...

La compatibilité s'entend au sens où les différents documents ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les règles et principes du document d'orientation et d'objectifs. Ainsi, la mise en compatibilté n'est pas une stricte conformité, mais permet d'adapter l'objectif au regard du contexte et des enjeux locaux.

1. 2. RÈGLES ET PRINCIPES À RESPECTER

Le SCoT du Pays de Saint-Malo est rédigé de manière à ce que l'ensemble des objectifs soit clairement représentés (en bleu dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)) et identifient ainsi les règles et principes à respecter.

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
I - STRUCTURER DES CAPACITÉS D'ACCUEIL AMBITIEUSES MAIS ÉCONOMES EN ESPACE	
1) Organiser l'armature territoriale du Pays en 4 niveaux de fonction	
Objectif n°1	La Bretagne Romantique inscrit son territoire dans cette dynamique selon une armature territoriale claire mettant au premier plan un trio de pôles Combourg - Tinténiac - Mesnil-Roc'h, puis un niveau de bourgs de proximité incluant sept communes. S'en suivent huit communes représentant les bourgs d'hyper-proximité puis les communes dites rurales et historiques.
2) Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements	
- Prendre en compte les spécificités de chaque Intercommunalité	
Objectif n°2	L'objectif 2 du SCoT indique un besoin de production annuelle moyenne de logements à hauteur de 300 logements, soit une production de 4 200 logements sur 14 ans. Conformément à l'objectif 3, le PLUi a réestimé les besoins de développement à la baisse afin de s'adapter au contexte local, soit un besoin en logements équivalent à environ 230 logements par an.
Objectif n°3	

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
3) Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace	
- Identifier les densités moyennes en logement différenciées mais renforcées	
Objectif n°4	Les densités fixées par l'objectif 4 du SCoT impliquent des répercussions immédiates sur le PLUi. En effet, Combourg doit respecter une densité de 30 logements/ha, Saint-Pierre-de-Plesguen et Tinténiac de 27 logements/ha, tandis que les autres se voient appliquer un taux compris entre 22 et 15. Certaines OAP prévoient des densités supérieures à celles indiquées par le SCoT pour favoriser la densification et limiter la consommation d'espace.
- Définir les densités spécifiques pour certains secteurs à enjeux	
Objectif n°5	Les secteurs de projet de plus de 5 000 m² présents en renouvellement et en extension, et généralement couverts par des OAP, établissent dans la partie programmative une obligation de respecter les densités minimales imposées par le SCoT du Pays de Saint-Malo.
- Majorer l'intensité urbaine des secteurs de gare	
Objectif n°6	Pour tous les secteurs urbains à proximité de la gare de Combourg et dans un rayon identifié de 5mn à pied, l'objectif 6 du SCoT demande à ce qu'une densité minimale de 35 logements/ha soit respectée. Une densité moindre peut être admise si le projet justifie d'une mixité fonctionnelle élevée. Il n'y a pas de secteur de projet dédié à l'habitat dans un rayon de 5mn à pied de la gare de Combourg. Un secteur en « coup parti » est toutefois identifié et en cours d'aménagement à l'ouest de la gare : il prévoit 120 logements (dont 20 logements sociaux) sur des surfaces hors voirie d'environ 3,4 hectares, soit une densité moyenne d'un petit peu plus de 35 logements par hectares.
- Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine	
Objectif n°7	La superficie totale des extensions urbaines à vocation résidentielle et mixte est chiffrée à 783 ha à l'échelle du Pays et à 199 ha à l'échelle de la Bretagne Romantique entre l'approbation du SCoT et l'horizon 2030. A l'échelle du projet de PLUi, et tel qu'exposé dans le tableur, 138,1 hectares ont déjà été consommés entre l'entrée en vigueur du SCoT du Pays de Saint-Malo et l'arrêt du présent document. A cela s'ajoute 53,79 hectares à vocation d'habitat et d'équipement prévus à la consommation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le pas de temps du SCoT (incluant les coups partis). On comptabilise donc environ 191,9 hectares consommés à la fin de l'application du SCoT (2030) sur les 199 hectares autorisés dans l'objectif 7 (138,1 ha déjà consommés + 34,19 ha projetés d'ici 2030 en AU + 19,6 ha déjà partis en U). Les OAP garantissent le phasage de l'ouverture à l'urbanisation puisque, sur l'ensemble des OAP (70), 53 secteurs à vocation d'habitat ou d'équipement ont au moins une part de leur développement avec une temporalité d'ouverture à l'urbanisation avant 2031.
- Permettre l'adaptation des projets au regard des dynamiques constatées	
Objectif n°8	Aucune des communes n'a eu besoin de mobiliser cette possibilité offerte par l'objectif 8 du DOO.
- Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du Pays	
Objectif n°9	L'objectif 9 impose aux documents d'urbanisme local d'analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. C'est pour cette raison qu'une étude de densification a été réalisée afin de faire un état des lieux quant aux capacités de chaque commune à mobiliser les espaces vacants et friches de leur territoire aggloméré. Cette étude est explicitée et détaillée en partie A du présent document et fait état d'un potentiel de près de 90 hectares au sein de l'enveloppe urbaine afin d'accueillir des activités mixtes tandis qu'un potentiel total de près de 16 hectares (8 ha + 8 ha) est identifié pour les zones d'activités économiques. Ce potentiel vient absorber une part significative de la production puisque cela représente 35% de la part des logements à produire et 24% du besoin en foncier économique.
Objectif n°10	L'étude de densification a permis d'identifier les surfaces potentielles de renouvellement urbain et de déduire les possibles des besoins en extension. Les surfaces identifiées sont plus de six fois supérieures aux minima indiqués par le SCoT du Pays de Saint-Malo (environ 14 ha).

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
II – DÉFINIR DES CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT ADAPTÉES AUX BESOINS ET AUX RESSOURCES	
1) Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines	
- Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins	
Objectif n°11	Le projet de territoire du Pays insiste, à travers ses objectifs 11, 12 et 13, à ce que les documents d'urbanisme laissent place à une diversité de logement pour assurer au mieux les parcours résidentiels. Pour cela, une part de logement locatif social et/ou de petits logements doit être trouvée afin de proposer une diversité typologique et donc une variété dans l'accès aux logements. Les secteurs de projets accueillant ces démarches sont attendus au plus proche des centralités des communes et, idéalement, à proximité des services et points de mobilité. Pour ce faire, le territoire a engagé plusieurs démarches visibles au travers de ses règlements : un zonage permettant la diversification bâtie et notamment la densification des secteurs les plus centraux et desservis (UC). A cela s'ajoutent des règles imposant la création de logements locatifs sociaux et/ou de petits logements. Ces dispositions s'appliquent à la fois sur les opérations de moyenne et grande envergure via un principe de conformité dans le règlement écrit, soit par le biais des OAP où un principe de compatibilité s'applique. Les attentes en terme de production de LLS sont plus marquées dans les centralités : pôles et bourgs de proximité.
Objectif n°12	
Objectif n°13	
Objectif n°14	Dans le présent document est dédiée une partie exposant la bonne prise en compte de ces attentes avec des objectifs chiffré. En effet, le règlement écrit du PLUi a souhaité encadrer ces attentes en logements locatifs sociaux en adaptant la fermeté de son règlement en fonction des réalités locales et de la taille des opérations. Ainsi, et pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire. Des parts minimums de logements sociaux sont alors attendues : - Dans les communes pôles (Saint-Pierre-de-Plesguen (Mesnil-Roch), Tinténiac) et bourgs de proximité (Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges) nécessitant un effort de rattrapage : au moins 25% de la production de logements, - Dans les communes pôles (Combourg) et bourgs de proximité (Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc) ne nécessitant pas d'effort de rattrapage : au moins 20% de la production de logements, - Dans les communes d'hyper-proximité nécessitant un effort de rattrapage (Cardroc, Longaulnay, Saint-Thual) : au moins 15% de la production de logements, - Dans les communes d'hyper-proximité ne nécessitant pas d'effort de rattrapage (Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Plesder, Trévérien) : au moins 10% de la production, - Dans les autres communes : aucun minimum requis.
Objectif n°15	Sur la question de l'accueil des gens du voyage, l'objectif 15 indique qu'il faut disposer des espaces nécessaires à la mise en place d'un nombre adapté de places sur une ou plusieurs aires des gens du voyage. Selon le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGDV), la création de nouvelles aires d'accueil permanentes n'est pas prévue mais seulement le maintien des deux aires d'accueil existantes à Tinténiac et Combourg. Ces deux aires ont été maintenues et encadrées à travers des secteurs Ngv. Toutefois, le SDAGDV prévoit la création de Terrains familiaux locatifs ou de logements sociaux adaptés pour reloger trois ménages.
Objectif n°16	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
- Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités	
Objectif n°17	L'objectif 17 du DOO s'attelle à la question de la vacance immobilière et indique qu'est attendue la « remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants, hors rotation immobilière «naturelle». A l'échelle de la Bretagne Romantique, le logement vacant représentait 1 392 entités en 2018, soit une occupation d'un petit peu plus de 7% du parc de logement (voir pièces complémentaires du diagnostic). Sur ces 1 392 logements vacants, 1 136 font partie de cette rotation immobilière naturelle estimée à 6%. Sur les 256 logements vacants, 140 sont remis sur le marché dans le cadre du PLUi, soit 54%.
Objectif n°18	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
- Privilgéier les formes urbaines limitant l'étalement urbain	
Objectif n°19	Le territoire de la Bretagne Romantique a été découpé en plusieurs groupements, qu'il s'agisse de l'agglomération centrale - ou village -, ou d'un hameau. Les parties les plus diffuses et les hameaux n'ont pas été consolidés par des extensions mais seules les centralités se sont vu affublées d'une extension, selon des conditions de modération de la consommation d'espace. Les développements linéaires ont été évités tel que cela a été encouragé dans le PADD.
Objectif n°20	
Objectif n°21	
Objectif n°22	De manière exceptionnelle, le SCoT du Pays de Saint-Malo autorise la caractérisation de STECAL (objectif 22). Tous les STECAL identifiés dans le projet de PLUi ont pour vocation de permettre la pérennisation et/ou le développement d'activités existantes, qu'elles soient économiques ou touristiques. La consommation foncière des STECAL, d'un petit peu moins de 6 hectares, a bien été prise en compte dans la consommation globale du projet, tel que cela est démontré dans la partie C du présent document.
Objectif n°23	Le règlement graphique est décliné en plusieurs zones dont des zones A qui ont été calibrées en fonction des réalités agricoles et afin de préserver au préalable les éléments paysagers et environnementaux. Les limites de l'urbanisation sur le pas de temps du PLUi sont définies via les zones urbaines et à urbaniser.
Objectif n°24	Chaque extension urbaine a été placée en zone AU et est couverte par une OAP dessinant des principes d'aménagement. Ces dispositions cadrent les attentes en terme de phasage, de relations avec l'environnement intégrateur, de typologie d'habitat, de fonctionnalité, etc.
Objectif n°25	Chaque secteur d'extension urbaine est couvert par une OAP.
- Préserver les vues et perceptions sur les bourgs et les villes du Pays	
Objectif n°26	Cet objectif est particulièrement déclinable dans le cadre d'un RLPI. A l'échelle du PLUi, le traitement des espaces verts, les plantations et la structuration des projets ont été notamment abordés dans les secteurs à enjeux (étude Loi Barnier) et dans le cadre du règlement écrit des zones UA et 1AUA.
Objectif n°27	La délimitation des zones urbaines et leur limites - notamment entre les zones UC et les zones UE - sont des garanties d'un développement souhaité et souhaitable associant des réalités environnementales à des attentes de développement architectural.
2) Prévoir les conditions nécessaires au développement économique	
- Maintenir et développer les emplois au coeur des centralités	
Objectif n°28	Les zones UC et UAd répondent aux besoins de développement des activités économiques au coeur des centralités, que ce soit par de la mixité urbaine (UC) ou par la sacralisation d'espaces économiques isolés en densification (UAd).
Objectif n°29	Les destinations liées aux services et bureaux sont permises dans les centralités.
- Conforter le maillage de zones d'activités structurantes du Pays	
Objectif n°30	L'objectif 30 cible 10 ha d'extension à Moulin Madame (Combourg), 30 ha à créer le long de la RD137 (Pleugueneuc, Saint-Pierre-de-Plesguen, Saint-Domineuc), 5 ha à Bois du Breuil (Saint-Domineuc), et 25 ha à La Morandais. Ces surfaces potentielles cumulées représentent 70 ha qui peuvent être redirigées à condition que les surfaces cumulées des sites structurants demeurent égales ou inférieures à celles inscrites dans l'objectif. A l'échelle du PLUi, 33,6 ha d'extension des ZA sont identifiés, à quoi s'ajoutent 13 ha déjà consommés avant l'approbation du PLUi et depuis l'entrée en vigueur du SCoT, soit un total cumulé de 46,6 ha sur les 70 ha pré-identifiés. Le découpage des zones AU identifie : - A Moulin Madame (Combourg) : près de 4,14 ha en 1AUA et 5,15 ha en 2AUA, soit 9,29 ha. - Le long de la RD137 : un petit peu plus de 2,25 ha en 1AUA et 2,88 ha en 2AUA à Bois du Breuil (Saint-Domineuc), mais aussi 4,25 ha à Saint-Pierre-de-Plesguen. - Sur le secteur de La Morandais/Le Quillou à Tinténiac, près de 13 ha sont identifiés en extension économique. - Les autres secteurs de développement, plus diffus en poursuite de certaines entreprises, comme à Bonnemain en développement de Delta Dore, appartienne aux développements de proximité.
Objectif n°31	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
- Soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales	
Objectif n°32	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
Objectif n°33	
- Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie	
Objectif n°34	Aucune exploitation agricole ne se trouve enclavée par les zones 1AU à vocation économique.
Objectif n°35	La Bretagne Romantique se voit attribuer une enveloppe de 10 ha dédiées aux activités de proximité. Sur ces 10 ha, citons l'évolution de l'entreprise Delta Dore à Bonnemain (environ 2 ha). Le reste est complété par la consommation d'espace réalisée par les STECAL. Au total, l'activité consomme près de 39,5 ha (1AU, STECAL) dans le projet.
- Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités	
Objectif n°36	Une étude de densification a été réalisée par l'AUDIAR et remise à la collectivité à l'été 2022 afin d'établir un bilan des capacités en densification et de mutation des zones d'activités existantes sur le territoire. Cette étude, dont les résultats sont exposés dans le présent document (partie dédiée aux justifications des besoins économiques), fait état d'un potentiel d'environ 7,5 ha grâce aux réserves foncières et aux terrains vacants, et d'un potentiel liés aux gisements existants d'environ 8,5 ha.
Objectif n°37	Le règlement des zones dédiées à l'activité économique (UAd, UA, UAc1 et UAc2) ne précise aucunes attentes concernant l'implantation du bâti ou l'emprise au sol pour permettre une densification aisée et une mobilisation effective du foncier. Toutefois, des règles concernant l'imperméabilisation des sols sont maintenues afin de donner une approche qualitative à ces secteurs et ne pas imperméabiliser 100% des parcelles. Ces attentes en termes d'imperméabilisation sont plus ou moins strictes en fonction de la taille initiale de l'unité foncière.
Objectif n°38	Le règlement écrit laisse toute la liberté aux porteurs de projet de pouvoir mobiliser et optimiser l'espace. Il reviendra à chaque projet d'être accompagné de la meilleure manière. Les OAP restent souples dans le contenu mais formulent les principes d'aménagement permettant une mutualisation des espaces de stationnement, une bonne connexion à l'environnant intégrateur, une prise en compte des lisières et impacts paysagers, et des attentes en termes de gestion des eaux ou de qualité architecturale via le règlement associé.
Objectif n°39	Aucune autorisation de logement de gardiennage n'est autorisé.
3) Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du Pays de Saint-Malo	
Objectif n°40	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
- Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités	
Objectif n°41	Le développement des commerces doit se faire dans les principales centralités des communes où la mixité d'usage est de mise, à savoir les zones UC. Un seul secteur d'extension incluant du commerce est permis dans le projet de PLUi. Il s'agit de la zone 1AUAc de Combourg, en poursuite de Moulin Madame et à proximité immédiate d'un développement résidentiel.
Objectif n°42	Au sein des tâches urbaines, et donc à l'intérieur des zones U, les commerces sont autorisés dans la limite d'une surface de vente maximale de 600 m². Des attentes en termes de stationnements sont identifiées dans l'article 5 de chaque zone.
- Assurer la densification et la qualification des sites de flux existants	
Objectif n°43	Les sites de flux sont identifiés dans le règlement du PLUi via un zonage UAc1 ou UAc2, zonages qui autorisent l'implantation de commerces dont la surface est supérieure à 600m². Cette réglementation sur les surfaces minimales des commerces permet en outre l'interdiction de création de galeries marchandes telles que définies dans le cadre du SCoT.
Objectif n°44	Le nombre de ménages de la commune de Combourg a augmenté fortement entre 2010 et 2021 (+372), ce qui correspond à plus de 5% des ménages situés à moins de 10min en voiture. Par ailleurs, le développement du secteur résidentiel à l'est de la zone 1AUA vient contribuer suffisamment au nombre de ménages des communes situées à moins de 10 minutes de déplacements en voiture du site de la zone 1AUAc de Combourg.
- Prévoir des conditions spécifiques et adaptées aux circuits courts	
Objectif n°45	Le secteur 1AUAc et les secteurs UAc1 et UAc2 émettent des limites d'emprise au sol au-delà des 300 m² puisque la fréquentation commerciale générée par ces implantations ne perturbera pas l'organisation fonctionnelle de la zone d'activité construite autour de ce type de surfaces.

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
- Eviter toute forme d'implantation commerciale isolée, à l'exception de la vente directe de produits locaux	
Objectif n°46	Dans les autres secteurs économiques hors commerce, les surfaces de vente liées à la production (de type showroom) sont permises dans une limite de surface de plancher de 30% sans jamais excéder 150 m².
4) Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires	
- Assurer la prise en compte des enjeux locaux liés aux activités primaires	
Objectif n°47	Un diagnostic territorial et agricole a été réalisé préalablement au projet. De plus, la quasi totalité des bâtiments agricole a été classée en zone A (sauf enjeux environnementaux majeurs) afin de permettre leur évolution. Dans le cadre des OAP, des accès agricole ont été intégré afin de permettre aux exploitants de pouvoir accéder à leur parcelle avec leurs engins.
- Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles stratégiques	
Objectif n°48	L'analyse du territoire a démontré qu'aucune nécessité de mobiliser un zonage Ap n'était avérée. La zone A a été délimitée de manière à permettre les évolutions adaptées du monde agricole, tout en préservant par une zone N méthodologiquement tracée les terres à enjeux spécifiques.
- Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine	
Objectif n°49	Les secteurs de projet ont été défini au regard de critères visant à limiter l'impact sur les projets agricoles.
- Limiter les conflits d'usage avec les tiers relatifs aux activités primaires	
Objectif n°50	Les secteurs de projet ont été définis afin de ne pas remettre en question les accès agricoles. Deux secteurs ont un impact négligeable sur l'accessibilité agricole, d'où l'intégration d'une disposition imposant le maintien de la connectivité entre la voie d'accès et le terrain de culture. Il s'agit des secteurs de projet « L'Ille » à Dingé et «Avenue du Général de Gaulle» à Combourg.
Objectif n°51	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
Objectif n°52	Le règlement écrit limite le nombre de logements de fonction en zone agricole a un logement par exploitation. De plus, en zone agricole et naturelle, les bâtiments susceptibles de changer de destination ont fait l'objet d'une analyse prenant en compte la distance par rapport aux bâtiments agricoles. Ainsi, il n'y a pas de bâtiment susceptible de changer de destination dans un rayon de 100m des bâtiments agricoles.
Objectif n°53	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
Objectif n°54	83 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés au sein du projet dont 80 impliquent la possibilité d'accueillir un nouveau logement ou un gîte rural. Cette identification ponctuelle répond à plusieurs critères de sélection dont l'intégration paysagère, la bonne cohabitation avec le milieu agricole et la protection des enjeux environnementaux potentiels.
5) Permettre le développement du tourisme sur l'ensemble du territoire	
Objectif n°55	Etant largement en retrait du littoral, les liens qui le lie au territoire de la Bretagne Romantique demeurent relatifs. Toutefois, le règlement graphique indique et consolide des liaisons douces à maintenir, valoriser et créer entre les communes. Cela passe par l'identification des cheminements existants, qu'ils appartiennent aux véloroutes ou au PDIPR, mais aussi par l'apposition d'emplacements réservés dédiés à tisser des liens entre les bourgs et vers/depuis les gares (exemple à Dingé).
6) Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du Pays	
- Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture	
Objectif n°56	Les axes identifiés dans cet objectif du DOO ciblent les liens vers et depuis Combourg et l'axe principal de la RD137 traversant le territoire depuis Tinténiac jusqu'à Mesnil-Roc'h. Ces axes sont et resteront les axes privilégiés pour les transports collectifs, en lien direct avec l'axe ferroviaire menant à Rennes. Les politiques publiques viendront compléter l'évolution des mobilités sur ces axes.
Objectif n°57	Une information surfacique est présente au règlement graphique pour indiquer un périmètre de 500m autour de la gare de Combourg. Ce secteur correspond au périmètre d'intensification attendu autour de cette polarité de mobilité et impose une densité plus forte sur les secteurs de projet. Cela s'applique déjà sur le secteur en cours de développement à l'ouest de la gare de Combourg.
Objectif n°58	La part de logements locatifs sociaux à intégrer dans les projets est bien présente dans les OAP, tant en extension qu'en densification.
Objectif n°59	Chaque secteur de projet fait l'objet de dispositions spécifiques indiquant les connexions à établir avec le cadre des réseaux viaires et doux associés.

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
Objectif n°60	9 secteurs de projet à vocation principale d'équipement ont été identifiés dans le projet de PLUi. Tous viennent compléter des offres existantes ou permettre l'évolution de structures déjà présentes. Ces sites ont essentiellement pour portée la dimension communale et non intercommunale d'où des communications internes suffisantes.
Objectif n°61	Les trois polarités du territoire possèdent déjà leurs plateformes multimodales.
Objectif n°62	Le cas échéant, les espaces de transport collectif (arrêts de bus, plateforme multimodale, gares) sont déjà existants au sein des communes. Les politiques locales en matière de mobilité pourront les développer et/ou les relocaliser. Des emplacements réservés ont été mis en place pour favoriser la complémentarité entre voiture individuelle et transport collectif, c'est par exemple le cas à Saint-Domineuc. Des OAP peuvent également intervenir dans ce cadre, c'est le cas sur la ZAC de Hédé notamment.
Objectif n°63	Dans le secteur gare de Combourg, la diversité typologique et fonctionnelle est avérée. Notamment, on y retrouve une zone d'activité commerciale, des secteurs de commerces et d'habitat soit ancien soit semi-collectif. Les zones de développement affichent également une diversité dans le mode de tenure afin d'accueillir une large part de logements locatifs sociaux. Ce secteur identifié apporte donc une diversité dans la morphologie mais y est également associé une diversité des activités incluant des activités tertiaires et des parts nécessaires en stationnements (dont stationnements vélos).
Objectif n°64	Les gares de Bonnemain et Dingé sont accessibles en modes doux. Un ER est même calibré à Dingé. Les stationnement autorisés en UAf doivent répondre aux besoins mais dépendent du gestionnaire privé.
- Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages	
Objectif n°65	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
Objectif n°66	
Objectif n°67	Les attentes en stationnement dans les centralités sont assujeties au besoin, sans exigence de minimum.
Objectif n°68	Le règlement graphique autorise la création de parkings au sein des zones urbaines où se situent les principaux secteurs intermodaux. Un emplacement réservé dédié à la formalisation d'une aire de covoiturage est identifié au niveau de l'échangeur à Saint-Domineuc.
Objectif n°69	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
Objectif n°70	
- Accompagner le développement des mobilités douces	
Objectif n°71	Le règlement graphique identifie les cheminements doux et cyclables et cible plus de 80 aménagements liés aux liaisons douces sous la forme d'emplacements réservés.
Objectif n°72	Une grande partie des OAP Sectorielles comporte des dispositions de création ou connexions piétonnes.
Objectif n°73	Les stationnements vélos sont demandés pour tout permis liés aux équipements publics.
Objectif n°74	Le règlement écrit prévoit que les stationnements cycles collectifs sont couverts dès lors qu'ils comportent un minimum de 10 places vélos.
Objectif n°75	Les zones urbaines permettent la création de voiries publiques, des emplacements réservés ont été mis en place pour permettre le développement de liaisons douces au sein des centres-bourg, c'est notamment le cas à Combourg.
Objectif n°76	Des liens entre les gares et les principaux bourgs attenants sont créer afin de faciliter les échanges vers les centralités, elles-mêmes connectées aux sites touristiques.
7) Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du Pays	
Objectif n°77	Le zonage associé aux équipements ciblés permet la réalisation de ces projets.
Objectif n°78	La consommation foncière liée aux équipements et services (4,4 ha) est considérée dans les enveloppes liées à la consommation foncière à vocation résidentielle et mixte.
Objectif n°79	Le PLUi, à travers ses annexes, fait un état des lieux de la capacité du territoire à répondre aux besoins d'évolution fixés par le projet. Pour les structures de services (petite enfance, enseignement, hébergement des personnes âgées), les infrastructures existantes sont déjà suffisamment calibrées pour répondre aux besoins (210 places en crèches et micro-crèches, des hébergements pour personnes âgées à Tinténiac, Combourg, Mesnil-Roc'h, Hédé-Bazouges et Saint-Domineuc).

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
III – PRENDRE APPUI SUR LES « MURS PORTEURS » DU PAYS	
1) Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines	
- Préserver l'identité des 12 unités paysagères principales du Pays	
Objectif n°80	Les réalités caractéristiques des unités de paysage ne sont pas remises en cause.
- Assurer la valorisation et la qualité des grands paysages, particulièrement celui de la baie du Mont-Saint-Michel	
Objectif n°81	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
Objectif n°82	Dans les zones naturelle et agricoles, les extensions et annexes doivent se faire dans un périmètre restreint des constructions principales. Seuls les bâtiments à vocation agricole sont permis en diffus sur les terres zonées en A.
Objectif n°83	Aucune zone d'intérêt paysager majeur à l'échelle locale n'a été identifiée. Ainsi, et en accord avec les autorités du SCoT, aucun cône de vue n'a été identifié dans le cadre du èglement graphique du PLUi, toutefois des OAP prévoient la préservation de cônes de vue (OAP Le liberté à Québriac par exemple). Par ailleurs, les principales lignes de crêtes et de surplomb définies sur la cartographie de la page 46 du DOO sont essentiellement zonées en zones agricoles ou naturelles, ce qui limite très fortement leur constructibilité et permet de les préserver.
- Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables, aux plus communs	
Objectif n°84	Les éléments de patrimoine bâti ont été identifiés dans le cadre du PLUi et recensés dans un document unique qu'est l'Atlas du Bâti patrimonial (pièce 4.3.3). Des dispositions réglementaires viennent compléter les attentes de préservation sur ces bâtiments repérés. Plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination ont également été ciblés, notamment pour leur intérêt architectural (atlas présent en pièce 4.3.2).
Objectif n°85	Certains secteur d'OAP, comme «Le Liberté» à Québriac identifient des cônes de vue vers des éléments patrimoniaux.
2) Composer un projet de développement favorable à la biodiversité	
- Protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire	
Objectif n°86	La TVB a été déclinée à l'échelle du territoire de la CCBR et ses composantes préservées en N.
- Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques	
Objectif n°87	Les zones naturelles prennent en compte ces éléments constitutifs de biodiversité dans le tracé de ses contours.
Objectif n°88	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
Objectif n°89	Tout projet identifié dans les périmètres des réservoirs de biodiversité a été supprimé ou relocalisé. Cela s'applique également aux STECAL. Les haies ont également subies une caractérisation en fonction de leur rôle à différent niveau, caractérisant ainsi le niveau de protection. Ce même rapport de justifications fait une présentation détaillée des éléments qui ont caractérisés ces choix.
Objectif n°90	La zone naturelle a été tracée de manière à intégrer les milieux associés aux éléments constitutifs de la TVB.
Objectif n°91	Les politiques locales tendent à mettre en avant la valorisation de l'existant. Le règlement graphique et écrit, pour leur part, se sont assurés d'imposer la non dégradation de l'existant, soit par l'interdiction, soit par la compensation, et de maintenir les corridors à enjeux en EBC comme ce peut être le cas pour les haies où la présence du muscardin a été repérée.
- Favoriser la présence de la Nature en ville	
Objectif n°92	Des zones UJ ont été identifiées afin de sacraliser la présence de la nature en ville et maintenir ces îlots de respiration.
Objectif n°93	Les coupures d'urbanisation ont été maintenues le long du canal d'Ille-et-Rance et entre les bourgs de Saint-Domineuc et de Pleugueneuc. Aucun projet n'y est dessiné.
Objectif n°94	Des études Loi Barnier encadrent les quelques secteurs impactés par ces axes de circulations à enjeux paysagers forts.

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
3) Assurer une gestion durable des ressources naturelles	
- Maintenir les conditions de préservation de la ressource en eau	
Objectif n°95	Les inventaires avérés des zones humides ont été reclassés en prescription surfacique, à quoi s'ajoutent les inventaires complémentaires réalisés sur les secteurs de projet, conformément aux attentes du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE. Toutes les zones humides ont été évitées comme exposé dans l'évaluation environnementale.
Objectif n°96	Les cours d'eau ont été identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et sont accompagnés d'une mesure de préservation dans le projet d'urbanisme puisqu'ils ont été placés en zone naturelle. Leur préservation est également assurée par une bande de recul de 10m vis-à-vis des berges.
Objectif n°97	L'analyse du rôle des haies, et notamment du rôle antiérosif, a été réalisée et a permis d'apporter une différenciation adaptée de l'encadrement réglementaire de celles-ci dans le projet.
Objectif n°98	Les schémas directeurs des eaux potables sont actuellement en cours sur le territoire. Les annexes font état des capacités du territoire à répondre aux besoins d'évolution.
Objectif n°99	Le règlement écrit et les secteurs de projet souligne la nécessité d'avoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Concernant les bassins d'infiltration, la collectivité a pris la décision d'accompagner la bonne gestion de la ressource en eau en imposant la mobilisation de puisard et de récupérateurs d'eaux pluviales dans les projets.
Objectif n°100	Le périmètres de captages sont présents en tant que servitude d'utilité publique AS1 dans le document d'urbanisme. Ces périmètres ne sont pas compromis par les futurs projets.
- Inscrire le territoire dans la transition énergétique	
Objectif n°101	Le règlement écrit et l'OAP Thématique Habitat/Densification encouragent pleinement la mise en place de mesures permettant la mobilisation de solutions énergétiques sobres ou qui profitent des principes bioclimatiques.
Objectif n°102	Un secteur a été défini spécifiquement dans le règlement graphique pour accueillir des équipements de production d'énergie renouvelable.
Objectif n°103	Les installations de production d'énergie renouvelable, et notamment les installations solaires photovoltaïques, s'effectuent prioritairement sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts. Ces installations ne contraignent pas la production agricole, et n'entrent pas en concurrence avec les espaces forestiers et les milieux naturels.
- Définir les conditions de développement des activités d'extraction	
Objectif n°104	Seuls les sites d'extraction existants ont été délimités en zone Nca, sans extension.
4) Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances	
- Assurer la prise en compte des risques naturels, notamment de submersion marine	
Objectif n°105	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
Objectif n°106	
Objectif n°107	
Objectif n°108	
- Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques	
Objectif n°109	Les cartes de bruit ont été annexées au document d'urbanisme et s'intègrent en complément d'une disposition réglementaire soulignant leur prise en compte.
Objectif n°110	Aucun secteur de projet n'a d'incidence représentative sur l'augmentation du risque d'exposition à la pollution atmosphérique.
IV - ASSURER L'AMÉNAGEMENT ET LA PROTECTION DU LITTORAL DU PAYS	
1) Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées	
- Conforter 31 secteurs d'agglomérations existants	
Objectif n°111	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
- Prévoir les conditions d'évolution des 19 villages du Pays	
Objectif n°112	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
- Anticiper de possibles hameaux nouveaux intégrés à l'environnement	
Objectif n°113	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
2) Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés	
Objectif n°114	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
3) Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	
Objectif n°115	Ces objectifs n'ont pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
Objectif n°116	
4) Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres	
Objectif n°117	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.
5) Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables	
Objectif n°118	Cet objectif n'a pas de déclinaison à trouver au sein du PLUi de la Bretagne Romantique.

2. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE 2022-2027

2. 1. Le rôle du SDAGE et son influence sur le PLUi

Parmi les documents supra communaux, le PLUi se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de la qualité et de la quantité des eaux définis dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027.

En effet, adoptée le 23 octobre 2000, la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) engage les pays de l'Union Européenne dans un objectif de reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

La DCE fixe des obligations de résultats pour tous les milieux (cours d'eau, lacs, eaux souterraines, canaux ...) : elle impose l'atteinte d'un « bon état » des milieux aquatiques en 2015, sauf si des raisons d'ordre technique ou économique justifient que cet objectif ne peut être atteint. Pour les masses d'eau fortement modifiées, l'objectif à atteindre ne sera pas le « bon état » mais le « bon potentiel ». Les masses d'eau fortement modifiées sont les masses d'eau sur lesquelles s'exercent une ou plusieurs activités dites spécifiées, qui modifient substantiellement les conditions hydromorphologiques de la masse d'eau, de telle sorte qu'il serait impossible d'atteindre le bon état écologique sans induire des incidences négatives sur cette activité.

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le SDAGE et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin.

2. 2. Compatibilité avec les orientations fondamentales

Le comité de bassin Loire-Bretagne a adopté le 3 mars 2022 le SDAGE pour les années 2022 à 2027. Il a émis un avis favorable sur le programme de mesures associé. L'arrêté de la préfète coordonnatrice de bassin en date du 18 mars 2022 approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Il contient également la déclaration environnementale qui précise notamment la manière dont il a été tenu compte des avis exprimés par l'autorité environnementale et par le public et les assemblées. Il entre en vigueur le 4 avril 2022, lendemain de sa publication au Journal officiel de la République française.

Ainsi, « Les documents d'urbanisme ne doivent pas compromettre l'atteinte des objectifs de bon état des eaux assignés aux différentes masses d'eau et permettre d'assurer la non dégradation de l'état des eaux. L'objectif de non dégradation s'applique à toutes les masses d'eau, que celles-ci soient aujourd'hui en bon état ou non. Il appartient aux documents d'urbanisme de prévoir des dispositions assurant la non dégradation de l'état des eaux».

A ce titre les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les risques de cumul d'impact dus à l'augmentation de l'utilisation de la ressource et l'anthropisation des milieux ainsi que les effets du changement climatique en particulier sur la disponibilité de la ressource.

Dans l'exercice des compétences urbanisme-aménagement du territoire, les collectivités sont concernées par les orientations suivantes :

ORIENTATIONS
1I. Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
1I-1 . Encadrement de la création de nouvelles digues
1I-2 . Informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur
1I-3 . Définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux
1I-4 . Mettre un SAGE à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative
1I-5 . Prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau
3D. Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme
3D-1 . Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales
3D-2 . Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements
8A . Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
8A-1 . Les documents d'urbanisme
8A-2 . Interdiction de destruction de certains types de zones humides
84-3 . Limitation des prélèvements d'eau en zones humides
8B . Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
8B-1 . Mise en oeuvre de la séquence «éviter-réduire-compenser» pour les projets impactant des zones humides
8E . Améliorer la connaissance
8E-1 . Inventaires
12C . Renforcer la cohérence des politiques publiques
12C-1 . Meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme
12C-2 . Adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction permettent au PLUi d'être compatible avec les orientations fondamentales et dispositions du SDAGE concernant les documents d'urbanisme :

Au sein des dispositions relatives à la trame verte et bleue, le réglement graphique identifie des éléments paysagers d'intérêt écologique à conserver dont les **cours d'eau et les zones humides** pour lesquels :

> Les travaux modifiant le parcours d'un cours d'eau identifié sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la restauration ou la meilleure gestion d'un cours d'eau.

> La construction est interdite dans les **zones inondables, zones d'expansion des crues et zones humides**. En cas de maintien, à titre exceptionnel, de leur constructibilité, mettre en place la démarche Eviter Réduire Compenser.

> Les constructions et autres formes d'imperméabilisation du sol sont interdites à moins de 10 m d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau repéré au règlement graphique.

> Afin d'assurer leur conservation, restauration ou mise en valeur, le règlement graphique identifie les zones humides à protéger inventoriées. Sauf exception, sont interdits les constructions, installations, ouvrages et travaux portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Afin de maîtriser les **eaux pluviales**, le réglement écrit impose la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et lors d'un changement de destination. Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m², changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc.

En secteurs UA, le projet doit maintenir des **surfaces perméables** au moins équivalentes à 10% de l'emprise du terrain d'assiette.

A travers la définition de sa trame verte et bleue locale opérationnelle dans l'OAP TVB et des prescriptions assorties, le PLUi participe à l'atteinte des orientations fixés par le SDAGE avec les orientations opposables suivantes :

> Les extensions de l'existant, déjà situé à moins de 10 mètres d'un cours d'eau, sont autorisées au sein de cette zone dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol.

> La trame des **fossés et des petites voies d'eau** existante doit être maintenue et préservée.

> Les **mares** doivent être préservées.

> Il est demandé, en sus du règlement écrit (qui impose des **coefficients de pleine terre**), de maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, et mettre en place des revêtements végétalisés ou poreux

Lors de la révision du SCoT celui-ci intégrera le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, le PLUi devra par la suite se mettre en compatibilité.

3, COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

3. 1. Rappel réglementaire

Parmi les documents supra communaux, le PLUi se doit d'être compatible avec les objectifs de protection déterminés dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des bassins versants conernés.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent : le bassin versant. Il définit des objectifs et des mesures de gestion adaptées aux enjeux et aux problématiques locales, afin de mettre en place une gestion cohérente des milieux aquatiques et de favoriser un développement durable des usages. Il s'agit d'un document de planification de la politique de gestion de l'eau et des milieux aquatiques.

Quatre SAGE sont présents sur le territoire :

- SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais, approuvé le 09 décembre 2013
- SAGE Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, approuvé le 06 octobre 2015
- SAGE du Couesnon, approuvé le 12 décembre 2013
- SAGE de la Vilaine, approuvé le 02 juillet 2015

La gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau

En termes de quantité, les 4 SAGE énoncent des mesures pour :

- La gestion de la ressource en période d'étiage
- La prévention du risque d'inondations

En ce qui concerne la qualité, les objectifs de « bon état » ou de « bon potentiel » écologique des eaux, définis par la directive cadre sur l'eau (directive européenne adoptée en 2000) sur les territoires des SAGE doivent être assurés d'ici 2021 ou 2027. Les SAGE comprennent donc diverses dispositions pour limiter l'altération de la qualité par les différents polluants (nitrates, phosphore, pesticides, rejets d'assainissement) et pour améliorer l'auto-épuration.

Les milieux aquatiques

Les SAGE présentent des dispositions concernant les cours d'eau et plans d'eau, notamment :

- L'identification et la préservation des cours d'eau dans les documents d'urbanisme
- La limitation voire l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau.

L'inventaire et la protection des zones humides

Pour la pérennité des milieux humides, les SAGE orientent les actions sur :

- Une meilleure connaissance, avec des inventaires des zones humides sur leurs territoires, complétés par des inventaires zones humides dans les zones à urbaniser des documents d'urbanisme ;
- Un principe de non-dégradation des zones humides, avec notamment une intégration des zones humides aux documents graphiques des documents d'urbanisme. Cette intégration s'accompagne d'une protection plus ou moins stricte selon les SAGE : de la prise en compte en des zones humides en amont des projets à l'interdiction de la destruction des zones humides sauf exceptions (sécurité publique, captage eau potable...), avec mesures compensatoires visant à la restauration de zones humides dégradées sur le même bassin versant en cas de destruction.
- La promotion et la mise en place d'une gestion adaptée des zones humides.

Même si les orientations des SAGE portent des dispositions qui concernent directement les PLU, il est rappelé que la loi ALUR du 24 mars 2014 a posé le principe du SCoT intégrateur. Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs, dont les SAGE.

3. 2. Le SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

OBJECTIFS / DISPOSITIONS
Objectif général n°1 : Maintenir ou atteindre le bon état / bon potentiel des milieux aquatiques dans le périmètre du SAGE
Disposition n°2 : Protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme
Disposition n°17 : Inventorier les zones humides
Disposition n°19 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
Disposition n°23 : Inventorier les dispositifs anti-érosifs (haies, talus, boisements, etc.)
Disposition n°24 : Protéger les dispositifs anti-érosifs (haies, talus, boisements, etc.) dans les documents d'urbanisme
Disposition n°25 : Lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales
Disposition n°26 : Intégrer les capacités d'assainissement, l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales en amont des projets d'urbanisme
Objectif général n°3 : Assurer une alimentation en eau potable durable
Disposition n°42 : Intégrer la gestion de l'entretien en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements des espaces communs ou collectif

3. 3. Le SAGE Bassins côtiers de la région de Dol en Bretagne

OBJECTIFS / DISPOSITIONS
OBJECTIF GÉNÉRAL - Maintenir les usages sans compromettre la ressource
Disposition 28 : Améliorer les rendements des réseaux d'alimentation d'eau potable
Disposition 29 : Réduire les pertes en eau potable et développer les économies d'eau dans les bâtiments et équipements publics
OBJECTIFS GÉNÉRAUX - Faire connaître et réduire les risques d'inondation et de submersion
Disposition 33 : Gérer quantitativement les eaux pluviales dans les zonages pluviaux
Disposition 34 : Gérer quantitativement les eaux pluviales dans les schémas directeurs des eaux pluviales
Disposition 35 : Assurer le bon dimensionnement des fossés
OBJECTIFS GÉNÉRAUX - Respecter au minimum le « bon état » et le « bon potentiel » des masses d'eau
Disposition 40 : Identifier et caractériser le réseau bocager et mettre en oeuvre un programme de gestion et de restauration
Disposition 41 : Préserver les éléments stratégiques pour la gestion de l'eau
OBJECTIFS GÉNÉRAUX - Atteindre le « bon état » ou le « bon potentiel » pour les paramètres biologiques et assurer la continuité écologique des cours d'eau
Disposition 59 : Limiter l'introduction de nouveaux foyers d'espèces invasives

OBJECTIFS / DISPOSITIONS
OBJECTIFS GÉNÉRAUX - Préserver, restaurer et valoriser les fonctionnalités des zones humides
Disposition 60 : Compléter les inventaires zones humides dans les zones à urbaniser
Disposition 62 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
Disposition 63 : Préciser la mise en oeuvre des mesures compensatoires

3. 4. SAGE du Couesnon

OBJECTIFS / DISPOSITIONS
OBJECTIF GÉNÉRAL C.2a - Réduire les pollutions d'origine agricole
Disposition 22 : Intégrer les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme
Disposition 23 : Préserver les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme
OBJECTIF GÉNÉRAL D1 - Mettre à jour la connaissance concernant les cours d'eau
Disposition 44 : Intégrer et préserver les cours d'eau dans les documents d'urbanisme
OBJECTIF GÉNÉRAL E1 - Préserver les zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme
Disposition 56 : Intégrer l'inventaire de zones humides dans les documents d'urbanisme
Disposition 57 : Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme

3. 5. SAGE de la Vilaine

ORIENTATIONS / DISPOSITIONS
Orientation Zones Humides 1 - Marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides
Disposition 1 : Protéger les zones humides dans les projets d'aménagement et d'urbanisme
Orientation Zones Humides 2 - Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
Disposition 3 : Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
Disposition 5 : Disposer d'inventaires communaux fiables et précis
Orientation Cours d'eau 1 - Connaître et préserver les cours d'eau
Disposition 16 : Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme
Orientation Phosphore 3 - Limiter les transferts de phospore vers le réseau hydrographique
Disposition 105 : Inventorier et protéger les éléments bocager dans les documents d'urbanisme
Disposition 123 : Intégrer la gestion de l'entretien des espcaes communs ou collectifs en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructure et d'aménagement
Orientation Assainissement 1 - Prendre en compte le milieu et le territoire
Disposition 125 : Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement
Orientation Espèces invasives 2 - Lutter contre les espèces invasives
Disposition 141 : Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives
Orientation Risque inondation 2 - Renforcer la prévention des inondations
Disposition 154 : Encadrer l'urbanisme et l'aménagement du territoire pour se prémunir des inondations
Disposition 155 : Prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme

Orientation Risque inondation 2 - Renforcer la prévention des inondations
Disposition 157 : Prendre en compte les zones inondables dans les communes non couvertes par un PPRI
Disposition 158 : Préserver et reconquérir les zones d'expansion de crues
Orientation Territoriale 2 - Renforcer le lien entre le SAGE et la planification territoriale
Disposition 205 : Rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le SAGE Vilaine

3. 6. Comptabilité avec le PLUi

- **Le risque inondation**

Présentées au sein du diagnostic territorial, les zones repérées dans l'Atlas des Zones Inondables ont été intégrées au réglement graphique et la construction est interdite dans les zones inondables, zones d'expansion des crues.

- **Les éléments stratégiques pour la gestion de l'eau**

Le réglement graphique identifie des éléments paysagers d'intérêt écologique à conserver dont les cours d'eau et les zones humides pour lesquels :

> Les travaux modifiant le parcours d'un cours d'eau identifié sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la restauration ou la meilleure gestion d'un cours d'eau.

> La construction est interdite dans les zones inondables, zones d'expansion des crues et zones humides. En cas de maintien, à titre exceptionnel, de leur constructibilité, mettre en place la démarche Eviter Réduire Compenser.

> Les constructions et autres formes d'imperméabilisation du sol sont interdites à moins de 10 m d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau repéré au règlement graphique.

> Afin d'assurer leur conservation, restauration ou mise en valeur, le règlement graphique identifie les zones humides à protéger inventoriées. Sauf exception, sont interdits les constructions, installations, ouvrages et travaux portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Le PLUi, en tant que document stratégique, doit s'assurer d'une mise en compatibilité avec l'objectif de préservation des zones humides, y compris celles dont la superficie est inférieure à 0,1 hectare.

- **Les espèces invasives**

Le PLUi, d'un point de vue floristique, s'est attaché à interdire, au sein de son OAP Trame Verte et Bleue, des espèces végétale invasives et à recommander une liste d'espèces végétales locales afin d'orienter un avenir respectueux de la nature locale.

- **Une alimentation en eau potable durable**

Dans son PADD, le territoire s'est fixé comme orientation «La cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil du territoire». Attractive, la Bretagne romantique doit combiner l'accueil de logements et la prise en compte des enjeux de capacité d'accueil, renforcés par les évolutions climatiques. L'approvisionnement en eau potable est l'une des principales préoccupations actuelle et future au vu de l'accentuation des épisodes de sécheresse liés au changement climatique et de la dépendance du territoire puisque l'approvisionnement tient pour deux tiers de l'importation depuis les Côtes d'Armor et le Bassin Rennais. Cette orientation se traduit par veiller sur la quantité et la qualité des coursd'eau et de l'eau potable en préservant et améliorant la qualité des cours d'eau et de l'eau potable ainsi que favoriser les économies d'eau.

Le réglement écrit impose la mise en place d'un dispositif de récupération d'eaux pluviales dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et lors d'un changement de destination.

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m², changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc.

4. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE

4. 1. Synthèse de la stratégie du PCAET 2020-2025

Le PCAET est conçu pour 6 ans (2021-2026), les objectifs qu'il doit poursuivre sont inscrits sur une trajectoire longue, avec différents horizons temporels : 2021, 2026, 2030 et 2050. Les objectifs à fixer doivent permettre la réduction des émissions de GES, des consommations énergétiques et des PES, pour chaque secteur réglementaire, ainsi que le développement des énergies renouvelables, du stockage de carbone et des capacités d'adaptation du territoire au changement climatique.

Sur un plan qualitatif, la stratégie « climat-air-énergie » identifiée sur le territoire de la Bretagne romantique a permis l'émergence de 4 axes d'intervention : la ruralité, les équipements, la mobilité, la consommation déclinés en 15 actions pratiques..

La définition des objectifs chiffrés s'est opérée suivant les actions pouvant être poursuivies ou développées sur le territoire. Elle permet de visualiser deux tendances :

- d'une part la possibilité pour le territoire d'atteindre le niveau TEPOS (Territoire à Energie Positive) à l'horizon 2035, en travaillant sur les réductions d'énergie et l'augmentation de la production d'ENR,
- d'autre part, la possibilité et la volonté du territoire de viser la neutralité carbone entre 2050 et 2055, en vue de respecter les orientations nationales et s'engager dans une politique environnementale durable.

Sur un plan quantitatif, l'ambition de la Bretagne romantique est la suivante :

- Réduction des émissions de GES de 55% en 2050,
- Réduction des consommations énergétiques de 72% en 2050,
- Production de 74% de l'énergie consommée sur le territoire en 2030,
- Stockage de 75% des émissions de GES en 2050.

Par secteur d'activité, l'ambition se traduit par la structuration de 2 politiques fortes :

1- Définition d'un cadre d'intervention « ruralité-agriculture-alimentation » :

cette thématique, au cœur du territoire, est peu abordée dans les projets communautaires. La structuration d'une politique cohérente dans ce domaine est le point de départ incontournable pour engager les transitions associées, notamment vis-à-vis de l'évolution des pratiques agricoles (élevage et cultures).

2- Définition d'un cadre d'intervention « mobilité-transports » : cette thématique est elle aussi centrale. De nombreuses expérimentations, solutions et services sont proposés à l'échelle intercommunale mais nécessitent une structuration cohérente et une prise en compte globale de la mobilité dans les compétences communautaires. La stratégie vise un nouvel équilibre dans l'usage des transports avec le développement du parc de véhicules électriques et hybrides, la réduction des consommations de produits pétroliers, ou encore la réduction des déplacements en véhicule thermique au profit des modes doux, actifs ou collaboratifs.

Pour les autres secteurs ciblés dans le PCAET, la stratégie prévoit :

3- Un parc de bâtiments résidentiels performants avec une politique d'accompagnement et/ou de soutien financier à la rénovation de l'habitat ancien et énergivore (objectif de 3200 logements rénovés en 2030 (étiquette climat B)), un soutien à la conversion des modes de chauffage les plus émissifs fuel et bois (1/3 réhabilités en 2030) et la généralisation de pratiques vertueuses dans les bâtiments.

4- Réhabilitation et optimisation des équipements du secteur tertiaire, avec le déploiement d'un

service de conseil en énergie partagé et l'accentuation des travaux sur l'éclairage public (optimisation, rénovation ou extinction).

5- Prise en compte des déchets comme une ressource et non comme une gêne par l'encouragement du réemploi et du recyclage.

6- Association du secteur industriel et des entreprises du territoire à la démarche de transition écologique et énergétique par la promotion des écogestes et le développement d'actions mutualisées inter-entreprises.

7- Renforcement du stockage de carbone par des pratiques culturales favorables, la poursuite et l'intensification des programmes de plantations de haies (+ 490 km en 2050) et bosquets et l'augmentation de 20 % du volume de bois d'œuvre prélevé en 2030 (filière bois d'œuvre privilégiée).

8- Développement de partenariats pour accélérer et faciliter la production d'énergies renouvelables, notamment solaires (20% des toitures équipées en 2050) et éoliennes (15 éoliennes en 2050).

4. 2. Objectifs stratégiques et leur compatibilité avec le PLUi

Plusieurs orientations du PADD, dispositions du règlement et orientations d'aménagement permettent au PLUi d'être compatible avec les orientations fondamentales du PCAET de la communauté de communes. Le PCAET Bretagne Romantique présente une action transervale «S'appuyer sur les outils de planifications existants» prise en compte dans le PLUi.

OBJECTIF	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
A - Réduction des émissions de GES	
Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 55% par rapport à 2010, notamment dans les secteurs prioritaires que sont les transports, les bâtiments et l'agriculture.	**Résidentiel** > Tendre vers une étiquette énergétique de niveau B pour les constructions et rénovations : Le règlement écrit et l'OAP Thématique Habitat/Densification encouragent pleinement la mise en place de mesures permettant la mobilisation de solutions énergétiques sobres ou qui profitent des principes bioclimatiques. **Transports / Mobilité** > S'appuyer sur le PLUi et l'aménagement du territoire pour éviter certains déplacements : de nombreuses OAP intégrent des mobilités douces dans leur secteur afin de favoriser les déplacements piéton et cycle. Le règlement graphique identifie les cheminements doux et cyclables et cible plus de 81 aménagements liés aux liaisons douces sous la forme d'emplacements réservés. Les stationnements vélos sont demandés pour tout permis liés aux équipements publics. > Inciter au covoiturage en augmentant le parc de places disponibles : des OAP sectorielles intègrent la création de parc dédié au covoiturage. > Développer l'offre de transport en commun : une OAP sectorielle spécifique a été créée pour offrir plus de places de parking à la gare afin de favoriser le déplacement en train. > La répartition des constructions nouvelles entre pôles, bourgs de proximité, d'hyper-proximité et communes rurales (respectivement 44, 38, 14 et 4 % des constructions nouvelles) conserve la hiérarchie de peuplement en place. Le développement des activités étant réservé aux seuls pôles et bourgs de proximité, cette polarisation contribuera à la réduction des GES.

OBJECTIF	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
B - Renforcement du stockage de carbone sur le territoire, notamment dans la végétation, les sols et les bâtiments	
MAINTENIR LE STOCK DE CARBONE EN PLACE DANS LA VÉGÉTATION ET LES SOLS DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPER LA CAPACITÉ DE STOCKAGE DE **49 883** TEQ CO_2 CAPTÉES EN PLUS À L'HORIZON **2050 (+55%),** SOIT UNE ABSORPTION DES ¾ DES ÉMISSIONS DE GES	**Maintenir le stock actuel et éviter ainsi un déstockage** > Préservation des espaces naturels (massif forestiers, zones humides...) : La règle dans les zones naturelles est l'inconstructibilité. Pour ce qui est des zones agricoles, les extensions et annexes doivent se faire dans un périmètre restreint des constructions principales. Seuls les bâtiments à vocation agricole sont permis en diffus sur les terres zonées en A. Les inventaires avérés des zones humides ont été reclassés en prescription surfacique, à quoi s'ajoutent les inventaires complémentaires réalisés sur les secteurs de projet, conformément aux attentes du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE d'Ille-et-Vilaine. Toutes les zones humides ont été évitées. L'analyse du rôle des haies, et notamment du rôle antiérosif, a été réalisée et a permis d'apporter une différenciation adaptée de l'encadrement réglementaire de celles-ci dans le projet. > L'intégration d'un coeffcient de pleine terre permet d'éviter l'artificialisation des sols et de maintenir le stock de carbone. **Renforcer le stockage de carbone** > Renforcement des politiques en faveur du bocage : Les secteurs de projet développent des orientations pour la végétalisation, l'implantation de haies et d'espaces verts communs.

OBJECTIF	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
C - Maîtrise de la consommation d'énergie finale	
RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE SUR LE TERRITOIRE DE **72%** À L'HORIZON **2050** ET RÉDUIRE LA DÉPENDANCE DU TERRITOIRE AUX PRODUITS PÉTROLIERS.	**Résidentiel** > Tendre vers une étiquette énergétique de niveau B pour les constructions et rénovations : Le règlement écrit et l'OAP Thématique Habitat/Densification encouragent pleinement la mise en place de mesures permettant la mobilisation de solutions énergétiques sobres ou qui profitent des principes bioclimatiques. **Transports / Mobilité** > S'appuyer sur le PLUi et l'aménagement du territoire pour éviter certains déplacements : de nombreuses OAP intégrent des mobilités douces dans leur secteur afin de favoriser les déplacements piéton et cycle. Le règlement graphique identifie les cheminements doux et cyclables et cible plus de 80 aménagements liés aux liaisons douces sous la forme d'emplacements réservés. Les stationnements vélos sont demandés pour tout permis liés aux équipements publics. > Inciter au covoiturage en augmentant le parc de places disponibles : des OAP sectorielles intègrent la création de parc dédié au covoiturage. > Développer l'offre de transport en commun : une OAP sectorielle spécifique a été créée pour offrir plus de place de parking à la gare afin de favoriser le déplacement en train.
D - Production e consommation des énergies renouvelables, valorisation des potentiels d'énergies de récupération et de stockage	
QUADRUPLER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LE TERRITOIRE ET PORTER LA PART DE PRODUCTION D'ENR DANS LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE DE **14%** À **74%** EN **2030.** DEVENIR TERRITOIRE À ENERGIE POSITIVE (TEPOS) EN **2035.**	**Maintenir le stock actuel et éviter ainsi un déstockage** > Produire autant que l'on consomme à l'horizon 2035 > Suivre et appuyer le développement des productions locales, en prenant en compte les impacts et nuisances potentielles sur le cadre de vie, le patrimoine naturel et architectural du territoire Les installations de production d'énergie renouvelable, et notamment les installations solaires photovoltaïques, s'effectuent prioritairement sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts. Ces installations ne contraignent pas la production agricole, et n'entrent pas en concurrence avec les espaces forestiers et les milieux naturels. Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

OBJECTIF	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
G - Réduction des émissions de polluants atmosphériques et de leur concentration	
AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR DU TERRITOIRE PAR LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE POLLUANTS ATMOSPHÉRIQUES	**Les objectifs énoncés précédemment influent directement sur la réduction des émissions de polluants atmosphériques.**
I - Adaptation au changement climatique	
RENFORCER LES CAPACITÉS D'ADAPTATION ET LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	> Maintenir la qualité des milieux naturels facilitant leur résilience (capacité à trouver un nouvel équilibre) avec des outils de préservation : La zone naturelle a été tracée de manière à intégrer les milieux associés aux éléments constitutifs de la TVB dont les site Natura 2000, les ENS et les ZNIEFF. > L'ensemble des risques naturels ont été pris en compte et traduit au sein des pièces réglementaires afin d'éviter l'exposition des biens et des personnes mais aussi de le but d'éviter les effets cumulatifs sur le territoire. > Réduire la dépendance de la Bretagne romantique aux territoires voisins pour la ressource en eau : actions spécifiques sur les zones humides, la limitation de l'imperméabilisation des sols : des coefficients de pleine terre par type de zones ont été définis dans le réglement. > Développer des ilots de fraîcheur dans les centre-bourgs pour le bien-être des habitants : secteurs de nature en ville… : des zones UJ ont été identifiées afin de sacraliser la présence de la nature en ville et maintenir ces îlots de respiration. La conservation des éléments arborés et la végétation sont intégrer dans les secteurs de projet. > Prendre en compte les augmentations de population et les conséquences en termes de ressources en eau, mobilité, urbanisation, habitat… : Les différents scénarii de développement ont été analysés en fonction de leur consommation énergétique et de leur consommation d'eau potable. > Mieux gérer les eaux pluviales : Les inventaires avérés des zones humides ont été reclassés en prescription surfacique, à quoi s'ajoutent les inventaires complémentaires réalisés sur les secteurs de projet, conformément aux attentes du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE d'Ille-et-Vilaine. Toutes les zones humides ont été évitées. Les haies avec un rôle anti-érosif ont été protégées dans le réglement. Le règlement écrit et les secteurs de projet soulignent la nécessité d'avoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Concernant les bassins d'infiltration, la collectivité a pris la décision d'accompagner la bonne gestion de la ressource en eau en imposant la mobilisation de puisard dans les projets.

5. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SRADDET BREIZ COP

5. 1. Le SRADDET Breizh Cop

Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Energie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Comportant des orientations stratégiques, 38 objectifs, mais aussi des mesures à caractère réglementaire applicable aux documents de planification locaux, le SRADDET a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. La nouveauté de ce document réside dans le fait qu'il est opposable aux documents d'urbanismes locaux et de planification, comme les SCoT ou, à défaut, les PLUi, les plans de déplacement urbains, les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et la charte des parcs naturels régionaux.

Lors de la révision du SCoT celui-ci intégrera le SRADDET Breizh COP, le PLUi devra par la suite se mettre en compatibilité.

Chapitre I. : Règles	
Sous-Chapitre 1-B	**Equilibre des territoires**
Régles I-1 Vitalité commerciale des centralités	
Régles I-2 Production de logements locatifs abordables et mixité	
Régles I-3 Développement des polarités	
Régles I-4 Identité paysagère du territoire	
Régles I-5 Itinéaires et sites touristiques	
Régles I-6 Habitats des actifs du tourisme	
Régles I-7 Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole	
Régles I-8 Réduction de la consommation foncière (SCoT)	
Sous-Chapitre 1-B	**Biodiversité et ressources**
Régles II-1 Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique	
Le SRCE de 2015 intégré dans le SRADDET a été pris en compte lors de la définition des continuités écologiques de la TVB de Bretagne Romantique. Ces éléments transparaissent dans le règlement et dans les OAP. Le zonage N a été tracé de manière à intégrer les milieux associés aux éléments constitutifs de la TVB intégrant ainsi les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Les zonages d'intérêt Natura 2000, ENS, ZNIEFF sont intégrés à la TVB. De plus, les haies et les zones humides ont fait l'objet d'inventaires spécifiques à l'échelle du territoire et ont été inclus au sein des éléments graphiques. Ils sont identifiés en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre du R. 151-43-4 du Code de l'Urbanisme, ont pour objectif de recevoir une préservation pour la bonne poursuite du cycle naturel et la mise en valeur du potentiel naturel existant.	
Régles II-2 Protection et reconquête de la biodiversité	
Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée dans les secteurs de continuité écologique (réservoirs et corridors) identifiés en zone N. Les secteurs de projet ont pour orientation la préservation des éléments arbres, haies présents. Des zones UJ ont été identifiées afin de sacraliser la présence de la nature en ville et maintenir ces îlots de respiration.	

Chapitre I. : Règles

La construction est interdite dans les zones inondables, zones d'expansion des crues et zones humides. En cas de maintien, à titre exceptionnel, de leur constructibilité, mettre en place la démarche Eviter Réduire Compenser. Des coefficients d'imperméabilisation ont été fixés par zone au sein du réglement graphique.

Une OAP Thématique / TVB a été élaborée avec pour objectif de : Préserver la biodiversité, Préserver la fonctionnalité des milieux, Renforcer la végétation dans les espaces urbanisés. Elle prend en compte la préservation de la trame noire.

Les actions qui concourent à ces objectifs sont :

1. Protéger les continuités écologiques
2. Préserver les espaces agro-naturels
3. Favoriser la nature en ville

Au sein des OAP sectorielles, des plantations de haies en cohérence avec le maillage bocager local sont décrites.

Régles II-3 Espaces boisés et de reboisement

En complément des éléments précédemment cités, une liste des espèces végétales adaptées au bocage du territoire a été annexée à l'OAP Thématique / Trame verte et bleue ainsi qu'une liste des espèces exotiques envahissantes interdites.

Régles II-4 Qualité de l'air (PCAET)

Régles II-5 Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement

Dans son PADD, le territoire s'est fixé comme orientation «La cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil du territoire». Attractive, la Bretagne romantique doit combiner l'accueil de logements et la prise en compte des enjeux de capacité d'accueil, renforcés par les évolutions climatiques. L'approvisionnement en eau potable est l'une des principales préoccupations actuelle et future au vu de l'accentuation des épisodes de sécheresse liés au changement climatique et de la dépendance du territoire puisque l'approvisionnement tient pour deux tiers de l'importation depuis les Côtes d'Armor et le Bassin Rennais. Cette orientation se traduit par veiller sur la quantité et la qualité des cours d'eau et de l'eau potable en préservant et améliorant la qualité des cours d'eau et de l'eau potable ainsi que favoriser les économies d'eau.

Le scénario qui a été développé dans le projet de PLUi est le scénario le plus faible. Celui-ci projette un territoire avec 40437 habitants en 2035. En termes de capacités à ce jour, le réseau compte une capacité EH de plus de 26 000 tandis que moins de 17 000 sont raccordés. Le développement prévu est donc acceptable en termes de capacité d'assainissement collectif. En choisissant le scénario modéré, la Communauté de communes Bretagne Romantique fait le choix de réduire son impact sur son territoire déficitaire et sur la solidarité inter-territoriale de l'eau qui est à l'œuvre.

Le règlement du PLUi comporte des règles qui complètent cette démarche de réduction.

Le règlement écrit impose la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et lors d'un changement de destination.

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m², changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc.

Dans le règlement écrit, en zone d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux annexes sanitaires et se conformer aux prescriptions des arrêtés concernant les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau. Les prescriptions des arrêtés de protection prévalent sur le PLUi. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Régles II-6 Activités maritimes (non concerné)

Régles II-7 Déchets et économies cicrculaires

Sous-Chapitre 1-C Climat énergie

Régles III-1 Réduction des émissions de GES (PCAET)

Régles III-2 Développement de production d'énergie renouvelable

Régles III-3 Secteurs de production d'énergie renouvelable

Les installations de production d'énergie renouvelable, et notamment les installations solaires photovoltaïques, s'effectuent prioritairement sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts. Ces installations ne contraignent pas la production agricole, et n'entrent pas en concurrence avec les espaces forestiers et les milieux naturels.

Régles III-4 Performance énergétique des nouveaux bâtiments

Chapitre I. : Règles	
Les installations de production d'énergie renouvelable, et notamment les installations solaires photovoltaïques, s'effectuent prioritairement sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts. Ces installations ne contraignent pas la production agricole, et n'entrent pas en concurrence avec les espaces forestiers et les milieux naturels. Le règlement écrit et l'OAP Thématique Habitat/Densification encouragent pleinement la mise en place de mesures permettant la mobilisation de solutions énergétiques sobres ou qui profitent des principes bioclimatiques.	
Régles III-5 Réhabilitation thermique (PCAET)	
Régles III-6 Mesures d'adaptation au changement climatique (PCAET)	
Régles III-7 Projection d'élévation du niveau de la mer (non concerné)	
Sous-Chapitre 1-D	**Mobilité**
Régles IV-1 Mobilité sans voiture ou décarbonée (PDU)	
Régles IV-2 Intégration des mobilités aux projets d'aménagement	
De nombreuses OAP intégrent des mobilités douces dans leur secteur afin de favoriser les déplacements piéton et cycle. Le règlement graphique identifie les cheminements doux et cyclables et cible plus de 81 aménagements liés aux liaisons douces sous la forme d'emplacements réservés. Les stationnements vélos sont demandés pour tout permis liés aux équipements publics.	
Régles IV-3 Lisibilité et complémentarité des offres de transports (PDU)	
Régles IV-4 Développement des aires de covoiturage	
Des OAP sectorielles intègrent la création de parc dédié au covoiturage.	

Quelques éléments de contexte

Depuis l'adoption de la loi NOTRe, le 7 août 2015, les intercommunalités « *disposent de la compétence obligatoire aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) des gens du voyage* ».

Avant cela, la loi du 5 juillet 2000, dite Loi Besson 2, était entièrement consacrée à la politique d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ce texte, accompagné à de multiples décrets d'application et circulaires, a introduit le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGV) comme outil principal des politiques publiques destinées aux gens du voyage.

La loi n°2018-957 du 7 novembre 2018, relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites, est aussi venue préciser les contours des compétences des EPCI en la matière : les EPCI à fiscalité propre ont en charge, à titre obligatoire, la «création, l'entretien, la gestion» des «aires d'accueil des gens du voyage» et «des terrains familiaux locatifs».

Le territoire de la Bretagne Romantique est couvert par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage d'Ille-et-Vilaine 2020-2025.

A l'échelle du Département d'Ille-et-Vilaine, environ 1 100 ménages gens du voyage sont accueillis chaque année sur les aires d'accueil, ce qui comprend environ 5 000 personnes.

La déclinaison du Schéma Départemental à l'échelle du Pays de Saint-Malo

Le territoire du Pays de Saint-Malo comprend quatre EPCI où se trouvent d'ores et déjà des aires d'accueil selon le détail suivant :

> Communauté de communes Côte d'Emeraude : 3 aires d'accueil en fonctionnement (Dinard, Pleurtuit, Beaussais-sur-Mer) ;

> Saint-Malo Agglomération : 1 aire d'accueil en fonctionnement et une aire d'accueil de grand passage à Saint-Malo, 1 aire d'accueil fermée à Cancale ;

> Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel : 1 aire d'accueil en fonctionnement ;

> Communauté de communes Bretagne Romantique : 2 aires d'accueil en fonctionnement à Combourg et Tinténiac.

La déclinaison du Schéma Départemental à l'échelle de la Bretagne Romantique

La communauté de communes de Bretagne Romantique possède 16 places de caravanes situées sur deux aires permanentes d'accueil, l'une à Tinténiac (8 places) et l'autres à Combourg (8 places). La gestion de ces aires vieillissantes est déléguée à un prestataire privé. L'aire de Tinténiac est concernée par une occupation à l'année de familles ancrées avec présence de mobil-home, tandis que l'aire de Combourg présente davantage de rotation des ménages.

Le projet de PLUi a identifié ces deux aires en secteurs dédiés Ngv afin de maintenir ces activités.

Le territoire de Bretagne Romantique n'est pas concerné par l'accueil des Grands Passages et aucune attente n'est exprimée dans le cadre du SDAGDV concernant le déploiement de nouvelles aires permanentes d'accueil. Le schéma prévoit cependant le «rafraîchissement» des deux aires existantes, ce qui a été fait depuis la réalisation du SDAGV.

Le schéma prévoit aussi la création de Terrains familiaux locatifs ou de logements sociaux adaptés pour reloger trois ménages.

A l'échelle du territoire, une étude d'opportunité et une étude de faisabilité sont en cours avec l'aide du Groupe d'Intérêt Public 35 (GIP AGV).

PARTIE F – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

1, Bilan des effets du PLUi sur l'environnement et mesures

Le PLUi de Bretagne Romantique a un effet globalement positif sur l'environnement, mais quelques réserves sont soulignées :

- La majorité des secteurs de projet est délimitée en extension des enveloppes urbaines existantes ayant des incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce mode d'urbanisation réduit les surfaces d'infiltration de l'eau dans les sols, diminue certaines surfaces ayant un caractère naturel et modifie les paysages d'entrée de ville/entrée de bourg. Néanmoins, ces incidences ont été réduites au maximum par le biais :

> du recensement des potentiels fonciers et immobiliers au sein des enveloppes urbaines existantes ; ainsi, 36% des logements pourront se réaliser en densification, et les surfaces en extension sont limitées ;

> de la mise en oeuvre d'un coefficient de pleine terre dans tous les secteurs de projet, à l'exception du secteur 1AUe, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

> des OAP qui imposent le maintien des éléments végétaux existants sur le terrain d'assiette du projet et la création de haies en limite d'opération pour assurer des transitions harmonieuses entre espace bâti et espace agricole.

1. 1. Sur la thématique «consommation d'espace»

Le projet de PLUi a des incidences négatives sur la consommation d'espace. En effet, au total, le PLUi engendre la consommation d'espace de :

> 52,0 hectares pour l'habitat (dont 4,9 ha en 2AU),

> 19,6 hectares de coups partis,

> 4,4 hectares pour les équipements (dont 0,4 ha en 2AU),

> 33,6 hectares pour les activités économiques (dont 15,4 ha en 2AU),

> 5,9 hectares pour les STECAL.

> 0,7 hectare d'emplacements réservés

Ainsi, le PLUi engendre une consommation d'espace de 116,2 hectares.

Rappel des enjeux :

1. La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
2. La réduction de la vacance
3. Le renouvellement des centres-bourgs/ centres-villes via des opérations de démolition/ reconstruction
4. La mise en place de densités minimales à respecter dans les nouvelles opérations
5. La limitation de l'urbanisation en dehors des groupements bâtis majeurs

Plusieurs mesures intégrées au projet de PLUi doivent néanmoins être mises en exergue car elles concourent à limiter la consommation d'espace aux besoins évalués (pour la création de logements et l'implantation de nouvelles entreprises) :

- La réduction des surfaces par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

- Un recensement des potentiels fonciers a été réalisé pour privilégier les espaces en densification et ils ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation.

- Des densités minimales sont imposées dans tous les secteurs de projet à vocation Habitat dans les OAP sectorielles.

1. 2. Sur la thématique «Patrimoine Bâti »

Rappel des enjeux :

1. La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
2. La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.
3. L'encadrement des interventions sur l'existant pour mettre en valeur les centres et préserver le patrimoine bâti ancien.
4. La mise en valeur du petit patrimoine
5. La cohérence et la mise en place d'une signalétique et d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels

Le projet de PLUi a des incidences positives sur le patrimoine bâti.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Mettre en valeur les bourgs, lieux de passage, à travers la préservation du patrimoine urbain et bâti, leur réappropriation et la mise en valeur des espaces publics, pour qu'ils deviennent des points d'arrêt.

> Valoriser le «petit» patrimoine : fontaines, croix, etc. en lien avec le maintien et le développement du réseau de liaisons douces.

> Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable et des bâtiments agricoles désaffectés à des fins touristiques.

> Préserver les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les centres-villes/bourgs.

> Encadrer l'évolution des bâtiments (réhabilitation par exemple) pour veiller au respect des principes architecturaux de la construction d'origine.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- 511 entités bâties (église, maisons de maître, fontaines, croix...) ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (sur l'ensemble des 25 communes) et protégées par des dispositions particulières rédigées dans le règlement écrit.

- Quatre secteurs/sous-secteurs ont été créés pour les noyaux historiques bâtis : le secteur UCa correspondant aux centres-villes des communes pôles et bourgs de proximité, le sous-secteur UCaz pour la ZAC de Hédé, le sous-secteur UCb correspondant aux noyaux historiques des bourgs d'hyperproximité et des communes rurales et le secteur UCc correspondant au centre historique de la commune de Combourg. Les règles d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur ont été rédigées pour respecter, voire conforter les formes urbaines et architecturales originelles, dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment et d'une intervention sur l'existant.

1. 3. Sur la thématique «milieux naturels et biodiversité »

Rappel des enjeux :

1. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les futurs aménagements pour améliorer les continuités écologiques.
2. La préservation des surfaces et de la qualité des milieux humides
3. La préservation des massifs boisés
4. La conciliation entre les évolutions des pratiques agricoles et le maintien des haies
5. La limitation de l'imperméabilisation des sols et de leur artificialisation
6. L'intégration de la notion de Trame noire et la promotion de mesures visant sa prise en compte dans l'aménagement, les méthodes de construction et les choix des ouvrages
7. La mise en oeuvre de pratiques de gestion favorable à la biodiversité

Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité : réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, corridors écologiques, cours d'eau, secteurs de protections environnementales ,

> Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé.

> Conserver l'identité bocagère du territoire,

> Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles, notamment en préservant les secteurs à enjeux.

> Prendre en compte les fragilités du territoire (présence des zones humides, identification des haies, éloignement des services, etc.) pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum.

> Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- La délimitation des zones Naturelles et forestière (N) s'est appuyée sur la Trame Verte et Bleue identifiée dans le diagnostic. Les réservoirs de biodiversité sont tous intégrés dans la zone N. Les corridors écologiques ont soit été classés en zone N, soit repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Le règlement écrit de la zone N encadre strictement la constructibilité au sein de ces espaces. L'objectif est de limiter le mitage de ces espaces et des incidences sur la fonctionnalité des espaces naturels.

- Des Espaces Boisés Classés et des secteurs dans lesquels les bois et les haies sont à préserver ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors.

- Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole un passage pour la petite faune.

- L'OAP Trame Verte et Bleue impose pour tout projet :

  > la protection de la ressource en eau et la trame bleue (la trame des fossés et des petites voies d'eau existante doit être maintenue et préservée).

  > la conservation et l'actualisation du patrimoine naturel (un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne devrait jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux comme un arbre ou une haie, autour desquels le projet pourra composer).

  > la végétalisation des limites (Le traitement des limites constitue une édification privée à l'intérêt collectif. Les clôtures doivent participer au maintien de la biodiversité et au cadre de vie).

  > la création d'espace en faveur de la biodiversité (les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien

adaptées).

> Une liste d'espèces invasives interdites et d'espèces locales recommandées est annexée à l'OAP TVB

> l'intégration de la dimension Biodiversité dans le bâti : le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés)).

> l'intégration de la nature dans les infrastructures liées à la mobilité (les espaces de circulation peuvent être support d'adaptations favorables à l'environnement et participer à la qualité du cadre de vie, qui est souvent moteur pour les circulations douces notamment).

> le développement des modes de gestion en faveur de la biodiversité.

> la préservation d'une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie (penser une trame noire dans les aménagements permet de limiter les effets négatifs de la lumière artificielle sur la santé et la biodiversité).

Quelques effets négatifs du projet de PLUi sont relevés :

> La densification des espaces urbanisés réduit les surfaces d'espaces végétalisés au sein des tissus urbains. Cependant, pour que cette réduction soit la plus limitée possible et que la nature dans les bourgs ne soit pas limitée strictement aux espaces publics, la communauté de communes a intégré différentes dispositions en faveur de la végétalisation des espaces privatifs.

1. 4. Sur la thématique «EAU»

Rappel des enjeux :

1. La préservation des milieux aquatiques et humides.
2. L'amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.
3. L'amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.
4. La réduction des consommations en eau potable.

Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur la ressource en eau.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales et maîtriser le risque érosif, notamment par la bonne gestion et la restauration des motifs bocagers du territoire.

> Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité : réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, corridors écologiques, cours d'eau, secteurs de protections environnementales (ZNIEFF, ZH, Natura 2000, ...).

> Prendre en compte les fragilités du territoire (présence des zones humides, identification des haies, éloignement des services, etc.) pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum.

> Veiller sur la quantité et la qualité de l'eau :

Préserver et améliorer la qualité des cours d'eau et de l'eau potable,

Favoriser les économies d'eau (inciter à la récupération et à la gestion à la parcelle des eaux pluviales).

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- La délimitation de la zone Naturelle et forestière s'est appuyée sur le réseau hydrographique et le recensement des zones humides.

- Au sein des dispositions liées aux préscriptions graphiques, les constructions et autres formes d'imperméabilisation du sol sont interdites à moins de 10 m d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau repéré au règlement graphique. Afin d'assurer leur conservation, restauration ou mise en valeur, le règlement graphique identifie les zones humides à protéger inventoriées. Sauf exception, sont interdits les constructions, installations, ouvrages et travaux portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. L'extension des constructions existantes, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

- L'OAP Trame Verte et Bleue réaffirme l'enjeu de protection des cours d'eau. Dans le cadre d'un projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation, il est recommandé de respecter un recul minimal de part et d'autre des berges des fossés (busés ou non). Ce recul est rendu obligatoire de part et d'autre des autres cours d'eau (10 mètres au moins). Pour ces derniers, seules les extensions de l'existant, déjà situé à moins de 10 mètres d'un cours d'eau, sont autorisées au sein de cette zone dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol.

A ce recul s'ajoute l'inconstructibilité dans les zones inondables, zones d'expansion des crues et zones humides. En cas de maintien, à titre exceptionnel, de leur constructibilité, mettre en place la démarche Eviter Réduire Compenser.

De plus, la trame des fossés et des petites voies d'eau existante doit être maintenue et préservée. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques doivent être conservées ou améliorées. Les mares doivent être préservées.

- La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le projet de PLUi. Le réglement indique, uniquement dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée.

Le règlement indique que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, le stockage, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées. De plus, dans le stationnement, le réglement indique que pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...).

Dans toutes les OAP Secteurs, des orientations sont émises pour une gestion adaptée des eaux pluviales. Par ailleurs, la communauté de communes a souhaité limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations ; le règlement écrit impose des coefficients de pleine terre et les OAP imposent que les aires de stationnement communes aux opérations soient traitées par des revêtements perméables.

- Les périmètres de protection des captages, Servitudes d'Utilité Publique (SUP), sont annexés au PLUi.

Cependant, deux incidences négatives du projet de PLUi sont à relever :

- L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises accroîtera la demande en eau potable. Pour réduire cette incidence et encourager à la réduction des volumes d'eau potable consommés, le règlement indique que le stockage des eaux pluviales et leur réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiés.

- Trois secteurs de projet du PLUi comportent une zone humide avérée au sein de leur périmètre sur la commune Mesnil-Roch : le secteur du Grand clos, un secteur d'équipement, un secteur économique.

Au sein de ces OAP, des principes d'aménagement à portée réglementaire ont été décrits pour éviter la dégration des zones humides : «L'aménagement du site devra tenir compte de la présence d'une zone humide en son sein et veiller à ne pas l'altérer.»

1. 5. Sur la thématique «Déchets»

Rappel des enjeux :

1. La réduction de la production de déchets.
2. L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.

Le projet de PLUi a des incidences positives sur les déchets.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Consolider le niveau d'équipements et de services des communes pôles pour assurer leur rôle à l'échelle de bassins de vie et permettre des équipements de proximité sur toutes les communes.

> Tenir compte de la capacité d'accueil des communes (capacité d'assainissement, présence des réseaux, voirie suffisante, etc.)

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Le règlement écrit conseille de prévoir l'installation d'une aire de compostage pour l'habitat collectif, à raison d'une zone de compostage par tranche de 20 logements. Cette zone doit se trouver proche de l'entrée de l'aménagement et être accessible par les véhicules légers.

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets.

- Le réglement écrit intègre la création d'une zone NL1. La zone NL1 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au centre de traitement des déchets du Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) ValcoBreizh afin d'accompagner les projets locaux de pérennisation ou de développement des infrastructures sur ces secteurs dédiés aux services publics ou d'intérêt collectif.

A noter que l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises pourrait accroître la production de déchets ; pour l'éviter, des actions sont mises en place par le SICTOM : la gratuité des composteurs en plastique, etc.

Rappel des enjeux :

1. Le maintien de la présence arborée sous toutes ses formes en augmentant l'attractivité des forêts.

2. L'insertion paysagère des projets permettant de conserver les caractères et la cohérence paysagère

3. L'amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère.

4. La valorisation de l'eau en favorisant l'accès et la visibilité des rivières.

5. La cohérence entre les développements et la capacité d'accueil du territoire, dans un souci de préservation de la qualité de vie.

Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur le paysage.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Conforter l'identité rurale de la Bretagne romantique, promouvoir la qualité de son cadre de vie.

> Valoriser les sites à forte valeur patrimoniale ou paysagère.

> Préserver les éléments contribuant à la qualité des paysages

> Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement.

> ...

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Les motifs paysagers remarquables ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme les haies, les arbres, etc. et protégés par des dispositions particulières rédigées dans le règlement écrit. Les bois et les alignements d'arbres accompagnant les grands ensembles bâtis patrimoniaux ont été strictement protégés (Espaces Boisés Classés (EBC)). Egalement, le règlement écrit impose, dans toutes les zones, pour tout projet de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

- Au sein des zones A et N, pour toute nouvelle construction, autre qu'agricole et annexes, il est demandé de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages, conformément au code de l'urbanisme. Pour éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, ayant des incidences entre autre sur le paysage, pour les bâtiments agricoles et les annexes aux habitations, il est demandé de ne pas dépasser une distance entre les bâtiments existants et la construction envisagée (100 mètres pour les bâtiments agricoles).

- Pour limiter les excroissances dans le paysage, le règlement écrit et les OAP Secteurs encadrent les hauteurs des nouvelles constructions et limitent la constructibilité dans les zones A et N.

- Dans les zones urbaines et à urbaniser, le traitement paysager des espaces libres de construction (espaces jardinés, aires de stationnement...) fait l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit assurant leur végétalisation.

Comme indiqué en introduction de la présente partie, des incidences négatives du projet sur le paysage sont soulignées :

- La majorité des secteurs de projet est délimitée en extension des enveloppes urbaines existantes modifiant les paysages d'entrée de ville/entreée de bourg. Néanmoins, des mesures ont été prises pour réduire ces incidences ; ainsi, pour toutes les OAP bordant des espaces agricoles ou naturels, il est demandé de porter une attention particulière au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et ces espaces. La création de haies en limite d'opération est, à ce titre, demandée (les haies vives sont obligatoires en lisière des espaces agricoles et naturels).

- Le développement des parcs photovoltaïques au sol a des incidences sur le paysage. Cependant, la collectivité a fait le choix de cibler les sites dédiés (secteurs Npv) et d'interdire tout nouveau parc en dehors.

Le paysage urbain peut être lié à la thématique «Patrimoine bâti» ; les effets du projet de PLUi sur le paysage urbain et les mesures mises en oeuvre sont expliqués dans la partie précédente.

1. 7. Sur la thématique «Risque et nuisances»

Rappel des enjeux :

1. Face aux risques présents, le développement urbain devra intégrer ces derniers notamment avec un contrôle stricte de l'urbanisation dans les zones identifiées à risques
2. La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect des PPR
3. La gestion des eaux pluviales
4. La conciliation entre l'existence des nuisances et les projets d'urbanisation (habitat, économiques...)

Le projet de PLUi prend en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales et maîtriser le risque érosif, notamment par la bonne gestion et la restauration des motifs bocagers du territoire.

> Prendre en compte les risques naturels et technologiques

> Restreindre l'exposition de la population aux nuisances actuelles et futures en évitant le développement de secteurs de conflit (création d'activités diffuses, compatibilité habitat/activité, ...).

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Un travail important a été réalisé pour identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements à horizon 2035 ; en effet, tous les groupements bâtis n'ont pas vocation à se développer et donc à bénéficier d'un classement en zone Urbaine au regard d'un certain nombre de critères, dont l'existence de risques et de nuisances. La méthodologie mise en place et expliquée dans la partie 1 a ainsi permis de réduire les possibilités de construction dans les secteurs soumis à des risques.
- Les zones soumises à des risques (inondation, minier et technologique) ont été écartées lors du choix des secteurs de projet.
- La sous-destination «Industrie» est autorisée dans les secteurs de la zone U à vocation résidentielle uniquement si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Des secteurs dédiés aux activités économiques et aux équipements pouvant générer des nuisances ont été créés.
- Les infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores ont été annexées au PLUi.Les arrêtés mentionnent les prescriptions d'isolement acoustique minimum à mettre en oeuvre en fonction de l'occupation des bâtiments.
- Les carrières ont fait l'objet d'une prescription graphique particulière : les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol.

1. 8. Sur la thématique «Climat, Air, Energie»

Rappel des enjeux :

1. L'atténuation et l'adaptation au changement climatique
2. La diminution de la consommation du teritoire liée aux énergies fossiles
4. Le développement de la production d'énergies renouvelables et décarbonées

Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur le climat, l'air et l'énergie.

Tout d'abord, parmi les grandes orientations inscrites dans le PADD, plusieurs concourent à l'intégration de cette thématique au sein du projet :

> Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

> Développer la production d'énergies renouvelables à partir de ressources diversifiées, notamment en soutenant l'implantation de dispositifs de production individuels ou collectifs.

> Intensifier les usages et veiller à la mixité des fonctions au sein des agglomérations : services, commerces, lieux de travail, équipements et diversité des logements, réduisant du même fait les besoins en déplacement.

> Rechercher une meilleure efficacité énergétique du bâti existant et permettre l'installation de dispositifs favorisant les économies d'énergie ou la production d'énergie renouvelable.

> Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, à condition d'une intégration paysagère, environnementale et patrimoniale.

> Valoriser la desserte ferroviaire du territoire.

> Renforcer les liaisons douces entre les communes et développer l'offre en stationnements cyclables sécurisés.

> Accompagner et faciliter les alternatives à l'autosolisme (aires de covoiturages, etc.), et promouvoir l'accès aux transports collectifs.

La traduction de ces orientations (déclinées en objectifs) permet, dans un premier temps, de penser l'urbanisme afin de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre.

- Les OAP Sectorielles développent des principes d'aménagement applicable à tous les secteurs concernés en adaptant les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie, à travers la conception des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions et la limitant la consommation énergétique des logements.
- Les secteurs de projet à vocation habitat se situent sur les franges des entités urbaines principales (centres-villes/centres-bourgs) afin de renforcer la vocation résidentielle des centres et de favoriser la proximité avec les services et équipements réduisant ainsi le recours à la voiture individuelle pour les distances courtes.
- Les chemins à préserver sont repérés sur le plan de zonage. L'objectif est d'éviter toute occupation du sol remettant en cause les tracés. Les règles associées participent également à rendre les parcours agréables (et donc inciter à la pratique pédestre, cyclable) en préservant leurs abords (talus, haies...).
- 81 emplacements réservés ont été délimités pour la création de cheminements doux.
- Les règles de stationnement impose pour certaines destinations des places pour les vélos.
- Afin de renforcer le maillage de liaisons douces au sein des bourgs et de créer de nouvelles connexions, le règlement écrit autorise la création de voie en impasse uniquement si cette dernière est prolongée par une liaison douce.
- Plusieurs OAP Secteurs imposent la création de cheminements doux au sein de l'opération et/ou pour connecter celle-ci au reste du bourg.
- L'OAP Trame Verte et Bleue indique que lorsque de nouvelles voies sont aménagées, les cheminements

en site propre soient privilégiés.

- Les règles en matière d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser imposent ou rendent possible la mitoyenneté, participant à l'amélioration des performances énergétiques.

- Dans toutes les zones, dès lors que la sous-destination est autorisée, les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés.

> Un secteur Npv a été délimité pour une centrale solaire au sol

- L'OAP Trame Verte et Bleue impose l'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple).

Dans un troisième temps, plusieurs dispositions participent à l'adaptation de la ville et du bâtiment au réchauffement climatique :

- La réhabilitation des bâtiments permettant l'amélioration du confort thermique des constructions existantes est rendue possible par le règlement.

- L'OAP Trame Verte et Bleue impose d'intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti (végétalisation des toitures, création de murs végétalisés, désimperméabilisation des pieds de murs)

A noter que l'ensemble des mesures prises dans les thématiques «Eau» et «Milieux naturels et biodiversité» participe à la prise en compte de la thématique Climat dans le projet de PLUi..

1. 9. Sur la thématique «Santé humaine»

Le projet de PLUi a des incidences positives sur la santé humaine. Celles-ci découlent des différentes mesures mises en oeuvre dans le PLUi et détaillées dans les thématiques précédentes. Ainsi, le PLUi présente une plus-value sur la santé humaine :

- en améliorant les conditions des modes d'habiter. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, les OAP Secteurs demandent une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.

- en améliorant la qualité de l'air. Les dispositions associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles passant par la mise en oeuvre de parcours de modes actifs efficaces.

- en améliorant la qualité du paysage urbain. Dans l'ensemble des OAP Secteurs et dans le règlement écrit, la communauté de communes a règlementé en faveur de formes urbaines et architecturales s'insérant harmonieusement dans le tissu existant. Cela concoure à la qualité du cadre de vie.

- en prévoyant la végétalisation du bâti et des espaces jardinés privatifs et la création d'espaces publics verts, le PLUi concoure au renforcement des espaces végétalisés au sein de l'espace urbain mais aussi en dehors en protégeant strictement les continuités écologiques.

- en limitant l'exposition des populations aux risques et aux nuisances.

1. 10. Bilan de la démarche ERC

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **Niveau - Moyen**	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	**Prise en compte dans le PADD :** > En ce sens, le PADD s'inscrit pleinement dans cette lignée puisque l'axe 1 entend notamment qu'il faut « S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction de 35% du rythme de la consommation d'espace sur le territoire comparativement à la période 2013-2023, tout en restant compatible avec les attentes établies par le SCoT du Pays de Saint-Malo ». > Le PADD, développé par les élus, priorise la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées (environ 90 ha disponibles pour le mixte (habitat/équipement) et 8 ha pour les activités économiques). Il vise à produire au minimum un tiers des logements en densification du tissu urbanisé dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace. L'attente est donc de tendre vers un rythme moyen de 11,3 ha/an. Le projet doit ensuite s'échelonner et tendre vers le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. Ces choix effectués permettront d'éviter et de réduire les incidences sur l'environnement.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** Le choix et la délimitation des secteurs d'OAP a dû suivre plusieurs critères non hiérarchisés : • Respecter l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles ; • Considérer les secteurs d'extension au regard du potentiel foncier mobilisable en dent creuse et en renouvellement ; • Respecter la répartition du nombre de logements à produire ; • Être en accord avec les choix de développement communaux ; • Considérer les réalités environnementales (topographie, risques, espaces naturels protégés et non protégés, contexte paysager et patrimonial...), techniques (réseaux,...) et législatives de chaque secteur avant de définir sa mobilisation en secteur d'extension et donc d'OAP.	**Le projet de territoire vise une réduction de la dynamique de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers par rapport au scénario au fil de l'eau. De plus la prise en compte de cet enjeu a permis de qualibrer au plus près des besoins les zones pour de nouveaux logements en densification et en extension. Les secteurs visés en extension ont été analysé sous plusieurs prismes dont la consommation d'espace. Leur localisation à proximité des tâches bâties évite de nombreuses incidences.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **Niveau – Moyen**	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Hormis pour les changements de destination, aucun nouveau logement n'est permis en zone A et N. Ces changements de destination ont été ciblés en dehors des secteurs à enjeu. > Les zones A permettent les évolutions et besoins de développement ou de diversification des activités agricoles > Les zones U du règlement favorisent une mixité d'usage et un regroupement des besoins de développement pour limiter les besoins en dehors. > La production de logements sur le territoire se fera pour plus du tiers (36%) en densification. > Les zones A et N interdisent l'habitat diffus. > Les STECAL ont été sélectionnés à l'aide de critères stricts et objectifs afin de maintenir l'exception. Aucune création d'activité diffuse n'est permise, préservant de fait les secteurs les plus isolés. > Le zonage en 2AU de certains secteurs de projet en extension permet de répartir l'urbanisation dans le temps. Ces zones n'étant pas ouvertes à l'urbanisation, elles ne pourront être mobilisées qu'en cas de besoin avéré et permettent ainsi de prévoir un développement urbain cohérent et responsable sur le plan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Les secteurs de projet intègrent dans leurs dispositions de projet les enjeux liés au maintien de l'activité agricole. Cela passe notamment par l'assurance du maintien des accès agricoles lorsque le secteur d'OAP s'insère dans un espace cultivé. > La majeure partie des OAP sectorielles présentes en lisière de l'urbanisation préconisent l'implantation de haies afin de créer un espace «tampon» entre urbanisation et espace agricole ou naturel.	**Le projet de territoire vise une réduction de la dynamique de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers par rapport au scénario au fil de l'eau. De plus la prise en compte de cet enjeu a permis de qualibrer au plus près des besoins les zones pour de nouveaux logements en densification et en extension. Les secteurs visés en extension ont été analysé sous plusieurs prismes dont la consommation d'espace. Leur localisation à proximité des tâches bâties évite de nombreuses incidences.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
Milieux naturels et biodiversité Niveau - Faible	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	**Prise en compte dans le PADD :** > Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité : réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, corridors écologiques, cours d'eau, secteurs de protections environnementales , > Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé. > Conserver l'identité bocagère du territoire, > Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles, notamment en préservant les secteurs à enjeux. > Prendre en compte les fragilités du territoire (présence des zones humides, identification des haies, éloignement des services, etc.) pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum. > Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Des STECAL spécifiques, à vocation principale touristique ou d'activités économiques, ont été ciblés grâce à des critères d'éligibilité stricts. Chaque projet a été cadré réglementairement selon les besoins d'évolution et afin de respecter le caractère limité de ces évolutions en milieux isolés. > Des secteurs de projet sur lesquels sont créées des OAP Sectorielles concernent des sites d'extension d'activités existantes	**L'ambition de la collectivité pour la préservation du patrimoine nature est a été intérative tout au long de la constitution du PLUi. Elle a ainsi portée des invetaires bocagers et de zones humides ce qui constitue des mesures d'évitement fortes. Celles-ci ont été complétées par une traduction réglementaire poussée.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
Milieux naturels et biodiversité **Niveau - Faible**	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > En calibrant les zones U du règlement graphiques en rapport avec les zones déjà urbanisés, cela participe à la considération des espaces naturels ou associés qui présentent des enjeux. > Les espaces contribuant au maintien de la biodiversité ont été placé en zone naturelle. > Les haies présentes dans les espaces contribuant au maintien de la biodiversité ont été assimilées au critère environnemental, accentuant l'éligibilité de celles-ci à être assimilées à un classement en EBC. Certains linéaires ont été ciblés en EBC pour restaurer le motif bocager, notamment pour accompagner la pérennisation de la présence du Muscardin à Trémeheuc. > Dans l'OAP Thématique / Trame Verte et Bleue : - Lorsque l'espace urbanisé borde un milieu humide, une bande tampon doit être préservée. - Les mares doivent être préservées lorsqu'elles sont naturelles et qu'elles ne portent pas atteinte à la bonne gestion du reseau hydrographique.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Lors de la définition du choix des secteurs d'OAP, le choix a été fait de ne pas en créer dans les espaces présentant un enjeu environnemental. Dans l'OAP Thématique / Trame Verte et Bleue : >Lorsqu'un projet nécessite une clôture artificielle, celle-ci doit être perméable à la petite faune et être doublée d'une haie multistratifiée composée d'essences locales. > La création de voirie ne devra pas impacter les logiques de déplacement des espèces animales. >L'OAP développe aussi les orientations à appliquer pour la préservation de la trame noire. > De nombreuses OAP sectorielles imposent la préservation des haies dans le but notamment de conserver l'identité bocagère du territoire.	**L'ambition de la collectivité pour la préservation du patrimoine nature est a été intérative tout au long de la constitution du PLUi. Elle a ainsi portée des invetaires bocagers et de zones humides ce qui constitue des mesures d'évitement fortes. Celles-ci ont été complétées par une traduction réglementaire poussée.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
Le paysage et le patrimoine bâti **Niveau - Moyen**	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	**Prise en compte dans le PADD :** > Conforter l'identité rurale de la Bretagne romantique, promouvoir la qualité de son cadre de vie. > Valoriser les sites à forte valeur patrimoniale ou paysagère. > Préserver les éléments contribuant à la qualité des paysages > Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement. **Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Le règlement écrit de chaque zone est rédigé de manière à cadrer la bonne évolution architecturale et paysagère des futurs projets. > Le traitement des haies bocagères du territoire a fait l'objet d'une attention spécifique au travers de prescriptions linéaires afin de classifier le rôle de chaque linéaire de haie et préserver celles ayant des rôles prépondérants dont le caractère paysager > Quelques arbres remarquables (64) ont été protégés en cœur de village > Des zones Nf ont été déclinées sur les boisements soumis à des plans simplifiés de gestion (PSG) ou cadrés par un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) afin d'accompagner les pratiques vertueuses de maintien des éléments paysagers.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > La majeure partie des OAP sectorielles présentes en lisière de l'urbanisation préconisent l'implantation de haies afin de créer un espace «tampon» entre urbanisation et espace agricole ou naturel. > Les OAP sectorielles contiennent des dispositions pour préserver les haies et arbres existants > Les OAP ont également pour disposition la préservation de cônes de vue En complément de l'OAP, le règlement des zones 1AUe précise la nécessite de reprendre certains codes architecturaux (colorimétrie / pente de toit/etc.). > Le règlement écrit décline ses attentes qualitatives selon les réalités locales, d'où des sous-secteurs UC et UE en fonction des besoins. > Le SPR de Combourg est applicable sur son périmètre. > Le pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit dans le règlement écrit et sur tout le territoire.	**Au même titre que le patrimoine naturel, le patrimoine paysager et architectural de la communauté de communes a été pris en compte afin que le projet évite les incidences négatives sur les paysages.** **Le PLUi a intégré des régles au sein des différents zonages visant sa protection.** **Le développement choisit vise à conforter les zones urbaines existantes et réduire les tendances passées au mitage.** **Les incidences résiduelles de l'implantation de nouvelles constructions en extension ont été réduite à travers la définition des OAP Sectorielles.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
Le paysage et le patrimoine bâti **Niveau - Moyen**	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Une zone UJ a été déployée afin de pérenniser la présence de vastes espaces végétalisés, publics ou non, mais participant à la qualité paysagère voire patrimoniale d'un lieu. > Les motifs paysagers remarquables ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme les haies, les arbres, etc. et protégés par des dispositions particulières rédigées dans le règlement écrit. Les bois et les alignements d'arbres accompagnant les grands ensembles bâtis patrimoniaux ont été strictement protégés (Espaces Boisés Classés (EBC)). Egalement, le règlement écrit impose, dans toutes les zones, pour tout projet de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. > Au sein des zones A et N, pour toute nouvelle construction, autre qu'agricole et annexes, il est demandé de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages, conformément au code de l'urbanisme. Pour éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, ayant des incidences entre autre sur le paysage, pour les bâtiments agricoles et les annexes aux habitations, il est demandé de ne pas dépasser une distance entre les bâtiments existants et la construction envisagée (100 mètres pour les bâtiments agricoles).	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Les OAP sectorielles prévoient l'intégration paysagère des constructions, notamment en prescrivant la reprise des codes architecturaux locaux et la préservation ou la plantation de haies mixtes en lisière lorsque possible. > La majeure partie des OAP sectorielles présentes en lisière de l'urbanisation préconisent l'implantation de haies afin de créer un espace «tampon» entre urbanisation et espace agricole ou naturel	**Au même titre que le patrimoine naturel, le patrimoine paysager et architectural de la communauté de communes a été pris en compte afin que le projet évite les incidences négatives sur les paysages.** **Le PLUi a intégré des régles au sein des différents zonages visant sa protection.** **Le développement choisit vise à conforter les zones urbaines existantes et réduire les tendances passées au mitage.** **Les incidences résiduelles de l'implantation de nouvelles constructions en extension ont été réduite à travers la définition des OAP Sectorielles.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
Le paysage et le patrimoine bâti **Niveau – Moyen**	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > 511 entités bâties (église, maisons de maître, fontaines, croix…) ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (sur l'ensemble des 25 communes) et protégées par des dispositions particulières rédigées dans le règlement écrit. - Quatre secteurs/sous-secteurs ont été créés pour les noyaux historiques bâtis : le secteur UCa correspondant aux centres-villes des communes pôles et bourgs de proximité, le sous-secteur UCaz pour la ZAC de Hédé, le sous-secteur UCb correspondant aux noyaux historiques des bourgs d'hyperproximité et des communes rurales et le secteur UCc correspondant au centre historique de la commune de Combourg. Les règles d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur ont été rédigées pour respecter, voire conforter les formes urbaines et architecturales originelles, dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment et d'une intervention sur l'existant.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Les OAP sectorielles prévoient l'intégration paysagère des constructions, notamment en prescrivant la reprise des codes architecturaux locaux et la préservation ou la plantation de haies mixtes en lisière lorsque possible. > La majeure partie des OAP sectorielles présentes en lisière de l'urbanisation préconisent l'implantation de haies afin de créer un espace «tampon» entre urbanisation et espace agricole ou naturel	**Au même titre que le patrimoine naturel, le patrimoine paysager et architectural de la communauté de communes a été pris en compte afin que le projet évite les incidences négatives sur les paysages.** **Le PLUi a intégré des régles au sein des différents zonages visant sa protection.** **Le développement choisit vise à conforter les zones urbaines existantes et réduire les tendances passées au mitage.** **Les incidences résiduelles de l'implantation de nouvelles constructions en extension ont été réduite à travers la définition des OAP Sectorielles.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
QUALITÉ ET QUANTITE DE LA RESSOURCE EN EAU **Niveau – Moyen**	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	**Prise en compte dans le PADD :** > Favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales et maîtriser le risque érosif, notamment par la bonne gestion et la restauration des motifs bocagers du territoire. > Veiller sur la quantité et la qualité de l'eau : Préserver et améliorer la qualité des cours d'eau et de l'eau potable, Favoriser les économies d'eau (inciter à la récupération et à la gestion à la parcelle des eaux pluviales). > Le choix de développement au regard de l'eau potable : Le volume nécessaire supplémentaire à horizon 2035 est donc estimé à 220 319 m3, soit 18 360 m3/an nécessaire. Les gains envisagés progressivement jusqu'à 2035 (220 335 m³) permettront d'alimenter en eau les 5 500 nouveaux habitants sans augmenter la consommation actuelle. A population constante, l'économie envisagée est de 14,81% par rapport à la consommation actuelle. A noter également sur le volet économique que l'accueil de nouvelles entreprises fortement consommatrices d'eau n'est plus rendue possible sur le territoire dans les zones contrôlées par l'intercommunalité. Les trois grandes entreprises consommatrices déjà en place sur le territoire sont, pour leur part, suivi quant à l'amélioration de leur gestion.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Au sein des zones à urbaniser : - Les clôtures doivent prévoir des espaces de libre circulation de la petite faune et de l'eau. - Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface - Pour les unités foncières < ou = à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette. - Pour les unités foncières > à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette. - Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...).	**Le PLUi intégre l'enjeu de la qualité de la ressource en eau ce en influant positivement sur l'ensemble du cylce de l'eau. Il évite dans un premier temps les incidences sur les mileux naturels et les sols conservant ainsi les fonctionnalités hydrologiques de ces derniers (épuration, stockage...).** **Le PLUi prend aussi en compte dans son choix de dévellopement les capacités d'accueil du territoire au regard de l'eau potable et de l'assainissement et leur correspondance avec le scénario d'accueil de nouveaux habitants évitant ainsi sur une mise en péril de la ressource.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
QUALITÉ ET QUANTITE DE LA RESSOURCE EN EAU **Niveau - Moyen**	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	> Le choix de développement au regard de l'assainissement : Les capacités d'accueil sont à ce jour suffisante néanmoins dans le cadre de la prise de compétence assainissement collectif, la CCBR poursuivra les études et les travaux nécessaire **Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Au sein de la zone naturelle : TRAME BLEUE > Les cours d'eau permanents et leurs abords, en particulier s'ils sont repérés par la trame bleue du SCoT, forment la colonne vertébrale du maillage de la zone N. A moins d'être un cours d'eau de très faible ampleur, fortement remobilisé pour l'activité agricole, et sans végétation hydrophile de haute tige, les cours d'eau sont inclus dans la zone N. > Les milieux humides (plans d'eau et zones humides) forment l'autre volet clé de la trame bleue. Tous les milieux humides de plus de 2 ha sont à prendre en compte pour le zonage. Les milieux humides d'une surface inférieure ne sont pas systématiquement classés en N, mais sont des éléments favorisant fortement ce classement en l'absence ou l'insuffisance de sites systématiquement classés, notamment pour favoriser la connectivité des zones N d'un bassin versant à un autre. > Les périmètres de protection des captages, Servitudes d'Utilité Publique (SUP), sont annexés au PLUi.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Au sein des OAP: - Les OAP comportent des dispositions imposant la gestion de l'eau à la parcelle ou des aménagements communs afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.	**Le PLUi intégre l'enjeu de la qualité de la ressource en eau ce en influant positivement sur l'ensemble du cylce de l'eau. Il évite dans un premier temps les incidences sur les milieux naturels et les sols conservant ainsi les fonctionnalités hydrologiques de ces derniers (épuration, stockage...).** **Le PLUi prend aussi en compte dans son choix de dévellopement les capacités d'accueil du territoire au regard de l'eau potable et de l'assainissement et leur correspondance avec le scénario d'accueil de nouveaux habitants évitant ainsi sur une mise en péril de la ressource.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
QUALITÉ ET QUANTITE DE LA RESSOURCE EN EAU **Niveau - Moyen**	Réduction prévisible de la dynamique	Intercommunale	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Les groupements bâtis ne disposant pas d'une ressource en eau potable suffisante ne sont pas éligibles à la zone urbaine. > Plusieurs dispositions réglementaires accompagnent les enjeux liés à la ressource en eau, notamment en ce qui a trait à la capacité de recupération ou à la bonne gestion de l'eau pluviale à la parcelle. > Le règlement écrit dispose qu'une distance de 10m devra être respectée autour des cours d'eau et plans d'eau du territoire intercommunal afin d'assurer l'entretien et la protection des berges. > Analyse préable des secteurs de projet : Toute OAP comporte une partie diagnostic qui indique la présence des réseaux. Par ailleurs, la présence des réseaux ainsi que leur capacité suffisante ont été des critères ayant menés au choix des secteurs de projets retenus. > L'OAP thématique Trame Verte et Bleue comporte elle aussi des dispositions concourant à la préservation de la qualité des cours d'eau notamment dans sa mesure concernant la végétation rivulaire.		**Le PLUi intégre l'enjeu de la qualité de la ressource en eau ce en influant positivement sur l'ensemble du cylce de l'eau. Il évite dans un premier temps les incidences sur les mileux naturels et les sols conservant ainsi les fonctionnalités hydrologiques de ces derniers (épuration, stockage...).** **Le PLUi prend aussi en compte dans son choix de dévellopement les capacités d'accueil du territoire au regard de l'eau potable et de l'assainissement et leur correspondance avec le scénario d'accueil de nouveaux habitants évitant ainsi sur une mise en péril de la ressource.**

Incidences relevées du projet de territoire	Mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
EXPOSITION DES POPULATIONS FACE AUX RISQUES NATURELS **Niveau - Faible**	Prolongement d'un constat existant	Locale	**Prise en compte dans le PADD :** > Favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales et maîtriser le risque érosif, notamment par la bonne gestion et la restauration des motifs bocagers du territoire. > Prendre en compte les risques naturels et technologiques > Restreindre l'exposition de la population aux nuisances actuelles et futures en évitant le développement de secteurs de conflit (création d'activités diffuses, compatibilité habitat/activité, ...). **Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Délimitation des zones à urbaniser : - Critère obligatoire : les zones soumises à des risques (inondation, minier et technologique) ont été écartées lors du choix des secteurs de projet. - Critère d'aide à la décision : la présence d'un aléa de retrait/gonflement des argiles est un outil d'aide à la décision supplémentaire pour privilégier un autre secteur de développement	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Au sein des zones à urbaniser : - 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 et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel. - Les clôtures doivent prévoir des espaces de libre circulation de la petite faune et de l'eau. - Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface - Pour les unités foncières < ou = à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette. Pour les unités foncières > à 300 m², le projet maintient : des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette, une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette. - Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...).	**En intégrant les risques naturels et technologiques en amont, le PLUi évite l'exposition des populations. De plus la prise en compte, de la préservation des milieux naturels et des écoulements ainsi que la limitation de l'imperméabilisation des soles et la gestion des eaux pluviales permet de réduire les incidences résiduelles en prévenant le risque inondation à travers les effets cumulatifs potentiels.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
EXPOSITION DES POPULATIONS FACE AUX RISQUES NATURELS Niveau - Faible	Prolongement d'un constat existant	Locale	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Au sein de la zone naturelle : TRAME BLEUE > Les cours d'eau permanents et leurs abords, en particulier s'ils sont repérés par la trame bleue du SCoT, forment la colonne vertébrale du maillage de la zone N. A moins d'être un cours d'eau de très faible ampleur, fortement remobilisé pour l'activité agricole, et sans végétation hydrophile de haute tige, les cours d'eau sont inclus dans la zone N. > Les milieux humides (plans d'eau et zones humides) forment l'autre volet clé de la trame bleue. Tous les milieux humides de plus de 2 ha sont à prendre en compte pour le zonage. Les milieux humides d'une surface inférieure ne sont pas systématiquement classés en N, mais sont des éléments favorisant fortement ce classement en l'absence ou l'insuffisance de sites systématiquement classés, notamment pour favoriser la connectivité des zones N d'un bassin versant à un autre. ESPACES SOUMIS à des Risques > Les zones soumises à l'aléa inondation modéré à fort, ou indéterminé, sont systématiquement classées en zone naturelle, quelque soit leur surface et quelque soit leur occupation. Les zones connues comme « inondables potentielles » ne sont pas suffisantes pour classer leur surface en zonage naturel, mais sont des éléments qui ont pu favoriser ce classement en l'absence ou l'insuffisance de réservoirs ou de boisements.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Au sein des zones N : - Extension des habitations : L'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation (existantes ou créées) ne dépasse pas 50 m². - Annexes des habitations : L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations existantes (piscines comprises) n'excède pas 60 m². - 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 et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel. - Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables. - En dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations, les aires de stationnement des véhicules motorisés sont perméables. Le projet maintient :une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 50% de l'emprise du terrain d'assiette. un espace de pleine terre au moins équivalent à 30% de l'emprise du terrain d'assiette. - En zone N : Les stationnements ne sont ni bitumés, ni cimentés et restent perméables. - En zone Nf : Les stationnements devront limiter leur imperméabilisation des sols au strict minimum.	**En intégrant les risques naturels et technologiques en amont, le PLUi évite l'exposition des populations. De plus la prise en compte, de la préservation des milieux naturels et des écoulements ainsi que la limitation de l'imperméabilisation des soles et la gestion des eaux pluviales permet de réduire les incidences résiduelles en prévenant le risque inondation à travers les effets cumulatifs potentiels.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
EXPOSITION DES POPULATIONS FACE AUX RISQUES NATURELS Niveau - Faible	Prolongement d'un constat existant	Locale	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Le traitement des haies bocagères du territoire a fait l'objet d'une attention spécifique au travers de prescriptions linéaires afin de classifier le rôle de chaque linéaire de haie et préserver celles ayant des rôles prépondérants dont le caractère anti-érosif. Le règlement assure une compensation par deux pour toute haie n'étant pas classée en EBC. Au total, près de 1923 km de haies ont été classés dont 734 km en EBC. Le niveau de protection a été adapté en fonction du rôle rempli par le linéaire de haie. Les haies à enjeu spécifique, comme dans les corridors liés au muscardin, ont été placées en EBC. > Lors de la définition des STECAL : l'identification des STECAL est réalisée en dehors des zones à risques type AZI. > Au sein des OAP Thématiques : OAP Trame Verte et Bleue > Protéger la ressource en eau et la trame bleue > Renforcer la présence de la végétation à caractère champêtre > Ménager les sols naturels et favoriser la perméabilité pour la gestion de l'eau et la préservation de la trame brune OAP Habitat et densification > La prise en compte de l'environnement et de la perméabilité des sols.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Au sein des OAP sectorielles : - Extension des habitations : L'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation (existantes ou créées) ne dépasse pas 50 m². - La constructibilité envisagée sur les sites entraînent une imperméabilisation des sols et réduisent donc les surfaces d'infiltration de l'eau. Pour limiter cette imperméabilisation, les OAP complètent les dispositions du règlement écrit (qui impose des coefficients de pleine terre allant de 30 à 50% selon la surface de l'unité foncière) en imposant un traitement perméable pour les aires de stationnement communes et en l'incitant pour tous les autres espaces publics. Les cours d'eau et fossés existants en bordure du site ont été préservés. Pour tous les secteurs, les OAP imposent à l'aménageur d'intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle (ou par un aménagement commun pour les secteurs économiques), que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.	**En intégrant les risques naturels et technologiques en amont, le PLUi évite l'exposition des populations. De plus la prise en compte, de la préservation des milieux naturels et des écoulements ainsi que la limitation de l'imperméabilisation des soles et la gestion des eaux pluviales permet de réduire les incidences résiduelles en prévenant le risque inondation à travers les effets cumulatifs potentiels.**

Incidences relevées du projet de territoire	mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
Climat, Air, Energie Niveau - Faible	Prolongement d'un constat existant	Intercommunal	**Prise en compte dans le PADD :** > Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. > Développer la production d'énergies renouvelables à partir de ressources diversifiées, notamment en soutenant l'implantation de dispositifs de production individuels ou collectifs. > Intensifier les usages et veiller à la mixité des fonctions au sein des agglomérations : services, commerces, lieux de travail, équipements et diversité des logements, réduisant du même fait les besoins en déplacement. > Rechercher une meilleure efficacité énergétique du bâti existant et permettre l'installation de dispositifs favorisant les économies d'énergie ou la production d'énergie renouvelable. > Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, à condition d'une intégration paysagère, environnementale et patrimoniale. > Valoriser la desserte ferroviaire du territoire. > Renforcer les liaisons douces entre les communes et développer l'offre en stationnements cyclables sécurisés. > Accompagner et faciliter les alternatives à l'autosolisme (aires de covoiturages, etc.), et promouvoir l'accès aux transports collectifs.	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Les OAP Sectorielles développent des principes d'aménagement applicable à tous les secteurs concernés en adaptant les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie, à travers la conception des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions et la limitant la consommation énergétique des logements. > Les secteurs de projet à vocation habitat se situent sur les franges des entités urbaines principales (centres-villes/centres-bourgs) afin de renforcer la vocation résidentielle des centres et de favoriser la proximité avec les services et équipements réduisant ainsi le recours à la voiture individuelle pour les distances courtes.	**Dans la poursuite des objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territoirial de la Communauté de communes Bretagne Romantique, le PLUi s'est attaché à éviter et réduire les incidences négatives d'un scénario incluant l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.** **Les secteurs de projet ont ainsi été réfléchit pour limiter les déplacements.** **Le réglement a pour objectif de permettre le développement de la production d'énergie renouvelable.**

Incidences relevées du projet de territoire	Mise en perspective avec le scénario «au fil de l'eau»	Echelle de l'enjeu	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Bilan
Climat, Air, Energie Niveau - Faible	Prolongement d'un constat existant	Intercommunal	**Intégrées dans la Traduction réglementaire ::** > Les chemins à préserver sont repérés sur le plan de zonage. L'objectif est d'éviter toute occupation du sol remettant en cause les tracés. > 81 emplacements réservés ont été délimités pour la création de cheminements doux. > Les règles en matière d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser imposent ou rendent possible la mitoyenneté, participant à l'amélioration des performances énergétiques. > Dans toutes les zones, dès lors que la sous-destination est autorisée, les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés. > L'OAP Trame Verte et Bleue impose l'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple). > Le règlement écrit permet le développement de ces installations en priorisant les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation ainsi que les toitures et parkings couverts. > Le règlement écrit encourage l'implantation de dispositifs individuels tels que les panneaux photovoltaïques en toiture, mais aussi les projets permettant la diversification économique en zone A notamment (ombrières, trackers solaires,...).	**Intégrées dans la Traduction réglementaire :** > Les capacités de diversificiation de l'activité agricole ont été préservées en permettant les structures dédiées et la mobilisation de l'énergie photovoltaïque par exemple. > Certaines OAP Sectorielles préconisent la mitoyenneté des constructions individuelles et/ou une diversité typologique permettant de rechercher à la fois la mixité et un dynamisme dans les formes d'habiter. > Le règlement écrit encourage la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable. Est précisé que les constructions visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisées que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Les OAP encouragent la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable. Notamment, l'OAP Thématique Habitat insiste sur les dispositions et bonnes pratiques d'aménagement menant à une meilleure gestion énergétique.	**Dans la poursuite des objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territoirial de la Communauté de communes Bretagne Romantique, le PLUi s'est attaché à éviter et réduire les incidences négatives d'un scénario incluant l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.** **Les secteurs de projet ont ainsi été réfléchit pour limiter les déplacements.** **Le réglement a pour objectif de permettre le développement de la production d'énergie renouvelable.**

2. LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PROJET AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL

La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement est traité dans le présent rapport de différentes manières, à commencer dans les paragraphes qui suivent par la décomposition des orientations définies pour répondre aux grandes thématiques établies à l'échelle internationale, communautaire ou nationale.

2. 1. Une utilisation économe des espaces naturels

La modération de la consommation d'espace, recherchée par le modèle de développement du territoire, répond aux objectifs d'utilisation économe des espaces naturels via les orientations suivantes :

> Conforter l'identité rurale de la Bretagne romantique, promouvoir la qualité de son cadre de vie et miser sur la solidarité territoriale et humaine (AXE 1, Orientation 1, Objectif 1)

> S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant une réduction de 35% du rythme de la consommation d'espace sur le territoire comparativement à la période 2013-2023, tout en restant compatible avec les attentes établies par le SCoT du Pays de Saint-Malo (AXE 1, Orientation 2, Objectif 5)

> Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. (AXE 1, Orientation 2, Objectif 6)

> Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées (environ 90 ha disponibles pour le mixte (habitat/équipement) et 8 ha pour les activités économiques) (AXE 1, Orientation 3, Objectif 2)

> Produire au minimum un tiers des logements en densification du tissu urbanisé (comblement des dents creuses, renouvellement) dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace (AXE 1, Orientation 3, Objectif 3)

> Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles, notamment en préservant les secteurs à enjeux (AXE 2, Orientation 5, Objectif 4)

> Engager des démarches de requalification et de densification des espaces d'activités existants (AXE 2, Orientation 8, Objectif 1)

> Encourager l'optimisation des espaces d'activités : travail sur la verticalité, mutualisation des espaces (stationnement, espaces verts, ...), ...(AXE 2, Orientation 8, Objectif 2)

2. 2. La protection des sites, des milieux et paysages naturels

La préservation des sites, des milieux et des paysages naturels fait partie des piliers de l'ambition du territoire qui souhaite préserver son cadre de vie. Cela passe notamment par les orientations suivantes :

> Conforter l'identité rurale de la Bretagne romantique, promouvoir la qualité de son cadre de vie et miser sur la solidarité territoriale et humaine (AXE 1, Orientation 1, Objectif 1)

> Préserver les éléments contribuant à la qualité des paysages : boisements, bocage, arbres remarquables, cônes de vue. Les grands massifs boisés, les haies et talus bordant les chemins ruraux, supports et corridors écologiques, pourront être classés en espaces boisés classés (AXE 2, Orientation 4, Objectif 3)

> Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement (habitat, économie, équipements) dans les agglomérations comme dans l'espace rural et le long des infrastructures de transport (AXE 2, Orientation 4, Objectif 5)

> Prendre en compte les fragilités du territoire (présence des zones humides, identification des haies, éloignement des services, etc.) pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum. (AXE 2, Orientation 5, Objectif 6)

2. 3. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures

Le territoire fait principalement face à des risques liés à l'eau notament le risque érosif. L'ensemble des risque a été analysé et intégré aux orientation du PADD.

> Restreindre l'exposition de la population aux nuisances actuelles et futures en évitant le développement de secteurs de conflit (création d'activités diffuses, compatibilité habitat/activité, ...) (AXE 2, Orientation 4, Objectif 5)

> Favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales et maîtriser le risque érosif, notamment par la bonne gestion et la restauration des motifs bocagers du territoire (AXE 2, Orientation 4, Objectif 6)

> Prendre en compte les risques naturels et technologiques. (AXE 2, Orientation 4, Objectif 7)

2. 4. 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 état des continuité écologiques

Le territoire souhaite préserver les composantes de sa Trame Verte et Bleue et limiter l'impact des activités humaines sur les continuités écologiques afin de s'assurer d'une pérennité de ce milieu naturel riche et diversifié.

> Préserver les éléments contribuant à la qualité des paysages : boisements, bocage, arbres remarquables, cônes de vue. Les grands massifs boisés, les haies et talus bordant les chemins ruraux, supports et corridors écologiques, pourront être classés en espaces boisés classés (AXE 2, Orientation 4, Objectif 3)

> Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité : réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, corridors écologiques, cours d'eau, secteurs de protections environnementales (ZNIEFF, ZH, Natura 2000, ...) (AXE 2, Orientation 5, Objectif 1)

> Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer le corridor fragilisé (AXE 2, Orientation 5, Objectif 2)

> Conserver l'identité bocagère du territoire (AXE 2, Orientation 5, Objectif 3)

- Protéger le maillage bocager dans les secteurs denses, tout en permettant son évolution,
- Renforcer le maillage bocager sur les secteurs peu denses et/ou fragilisés,
- Hiérarchiser les haies selon leur rôle et les enjeux associés et adapter le niveau de protection.

> Prendre en compte les fragilités du territoire (présence des zones humides, identification des haies, éloignement des services, etc.) pour localiser les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines. Les incidences environnementales devront être en premier lieu évitées ou, à défaut, réduites au maximum (AXE 2, Orientation 5, Objectif 6)

> Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs (AXE 2, Orientation 6, Objectif 3)

> Veiller sur la quantité et la qualité de l'eau (AXE 3, Orientation 11, Objectif 1)

2. 5. Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir des sources renouvelables

Le territoire tend à s'investir dans la réduction de la consommation d'énergie en favorisant les modes alternatifs de création d'énergie, en souhaitant réduire les consommations et en recherchant une optimisation des déplacements.

> Développer la production d'énergies renouvelables à partir de ressources diversifiées, notamment en soutenant l'implantation de dispositifs de production individuels ou collectifs (AXE2, Orientation 5, Objectif 7) :

> Rechercher une meilleure efficacité énergétique du bâti existant et permettre l'installation de dispositifs favorisant les économies d'énergie ou la production d'énergie renouvelable (AXE 2 , Orientation 7, Objectif 5)

> Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, à condition d'une intégration paysagère, environnementale et patrimoniale (AXE 2 , Orientation , Objectif 6)

> Valoriser la desserte ferroviaire du territoire (AXE 3, Orientation 11, Objectif 1)

> Renforcer les liaisons douces entre les communes et développer l'offre en stationnements cyclables sécurisés (AXE 3, Orientation 11, Objectif 2)

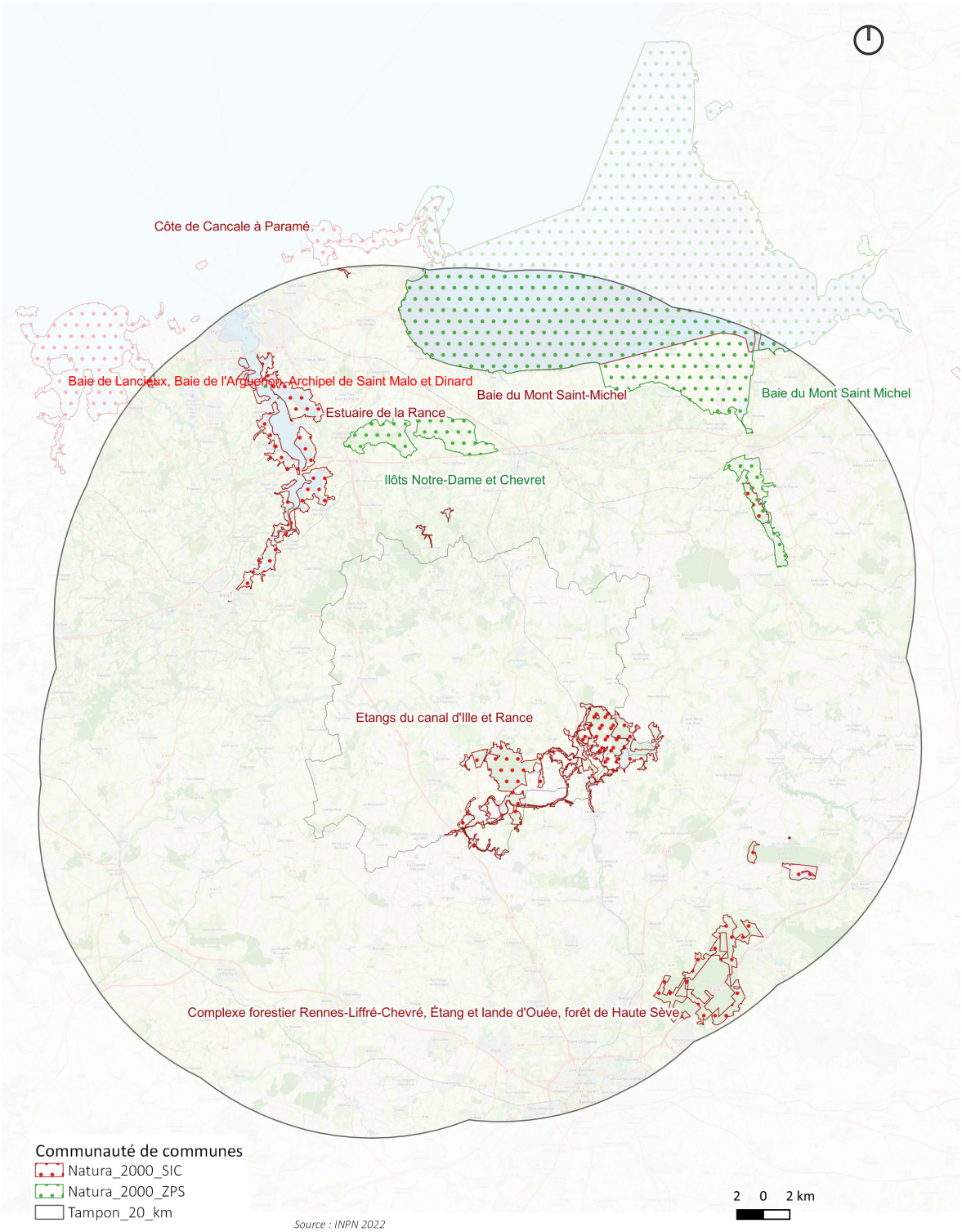
> Accompagner et faciliter les alternatives à l'autosolisme (aires de covoiturages, etc.), et promouvoir l'accès aux transports collectifs (AXE 3, Orientation 11, Objectif 3)

> Développer une offre de stationnement qui favorise l'intermodalité (AXE 3, Orientation 11, Objectif 4)

3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000

3. 1. Présentation du réseau Natura 2000

Afin d'évaluer les incidences du projet de PLUi, l'ensemble des sites présents, dans une enveloppe de 20km autour de la Communauté de communes Bretagne Romantique, a été pris en compte.



_Réseau Natura 2000 à 20km de la Communauté de Communes Bretagne Romantique_Cittànova

Ce sont ainsi 6 Zones Spéciales de Conservation et 2 Zones de Protection Spéciales qui ont été mises en exergue.

TYPE	CODE	NOM	DISTANCE PAR RAPPORT A LA CCBR
ZSC	FR5300012	Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard	19.8 km
ZSC	FR5300052	Côte de Cancale à Paramé	1.3 km
ZSC	FR2500077	Baie du Mont Saint-Michel	9.3 km
ZSC	FR5300061	Estuaire de la Rance	4.5 km
ZSC	FR5300050	Etangs du Canal d'Ille et Rance	Partiellement inclus
ZSC	FR5300025	Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et landes d'Ouée, forêt de Haute Sève	14.5 km
ZPS	FR5312002	Ilôts Notre-Dame et Chevret	12.7 km
ZPS	FR2510048	Baie du Mont Saint-Michel	6.2 km

3. 2. Description des sites Natura 2000

La description des sites Natura 2000 présents sur le territoire de la Communauté de Communes Bretagne Romantique est présentée dans la pièce 1 Rapport de présentation, 1.1 Diagnostic territorial, partie 3 chapitre 3.1.1.

La description des sites Natura 2000 autour du territoire est présentée ci-dessous.

FR5300012 - Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard

Frange littorale rocheuse comportant de nombreuses îles et îlots, coupée par deux baies sablo-vaseuses : l'Arguenon, prolongé par son estuaire, et la baie de Lancieux bordée de marais maritimes, de polders et de prairies humides alcalines.

Les récifs marins ou découverts à marée basse accueillent une flore alguale ainsi que des colonies animales d'une grande richesse. Site remarquable par la diversité et la qualité des dunes fixées avec, en particulier, trois types prioritaires de pelouses dunaires, dont les ourlets thermophiles présents uniquement en France et au Royaume-Uni.

Vulnérabilité : Le piétinement des hauts de plage et des dunes et la surfréquentation estivale à proximité des sites à chiroptères (Garde Guérin), l'extraction de granulats marins, et l'absence d'entretien (fauche) des dépressions humides arrières-dunaires constituent les principales menaces pour les habitats et espèces d'intérêt communautaire du site.

FR5300052 - Côte de Cancale à Paramé

Côte rocheuse surplombant la mer d'une hauteur moyenne de 30 à 50 mètres. La côte nord présente une succession de pointes gneissiques (Nid, Moulière, Grouin) orientées suivant les nombreuses fractures de cette zone à fort métamorphisme.

Entre les pointes, des anses ont été remblayées par des sédiments sableux avec localement des cordons dunaires associés à des marais arrière-littoraux installés au pied des falaises mortes (anse du Verger). La côte est est exclusivement rocheuse (schistes) et très abrupte avec un estran très limité.

Alternance de pointes rocheuses et de zones humides à l'abri de cordons dunaires avec, en particulier, l'unique complexe dune/marais du département d'Ille-et-Vilaine (anse du Verger). Le site présente deux types de dunes fixées à pelouses (habitats prioritaires) dont les ourlets thermophiles présents uniquement en France et au Royaume-Uni. Les falaises maritimes atlantiques sont représentées à travers un large échantillon de micro-habitats liés aux variations mésologiques. Le sommet des falaises est souvent occupé par des landes sèches atlantiques d'une qualité exceptionnelle, accueillant de nombreuses espèces rares.

L'extension du site en 2005 permet d'inclure les berges des étangs de Beaufort, de Mirloup et de Sainte-Suzanne qui constituent trois des rares localités européennes de Coléanthe délicat (*Coleanthus subtilis*).

Ces trois étangs sont des étangs à niveau d'eau variables dont les berges sont colonisées par des ceintures de végétations amphibies d'intérêt communautaire.

Vulnérabilité : La surfréquentation touristique des hauts de falaises, dunes, grottes littorales accessibles et landes rases sommitales constitue la principale menace pour la flore remarquable du site.

Les facteurs de vulnérabilité sont faibles pour les étangs puisqu'ils ne font pas l'objet d'une fréquentation touristique ou de loisirs importants et que les usages actuels de réserve d'eau sont favorables à la conservation du Coléanthe délicat.

ZSC - FR2500077 - Baie du Mont Saint-Michel

La baie du Mont Saint-Michel constitue un site d'importance internationale abritant régulièrement plus de 20000 oiseaux d'eau. Les prés salés atlantiques, par la diversité des groupements qui les composent et la surface qu'ils occupent, constituent un ensemble phytocoenotique de valeur internationale.

Site inter-régional, la baie du Mont Saint-Michel correspond à un vaste écocomplexe de haute valeur paysagère découvrant, à marée basse, plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable. Les phénomènes de sédimentation et de géomorphologie marines de grande ampleur lui confèrent un intérêt majeur. Le substratum profond, constitué de schistes, est recouvert de plusieurs mètres de sédiments meubles. Les étendues maritimes sont associées à des secteurs terrestres (cordon dunaire, falaises granitiques, marais et bois périphériques) qui s'inscrivent dans le contexte géologique et paysager de la baie.

Vulnérabilité :

- Productivité biologique de la baie tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique des eaux.
- Maintien des habitats naturels de la directive directement lié à la non perturbation des phénomènes hydro-sédimentaires naturels, problématique d'envahissment des prés salés par le Chiendent maritime.
- Fréquentation touristique importante (principaux accès à la mer, panoramas) avec développement des activités et sports de nature.
- Intérêt écologique des marais périphériques dépendant du maintien du niveau des eaux et des activités agricoles extensives.
- Déprise agricole au niveau de certaines parcelles marécageuses.
- Erosion marquée du cordon dunaire situé entre Saint-Jean-le-Thomas et Dragey.

FR5300061 - Estuaire de la Rance

Ensemble de côtes rocheuses et de coteaux boisés bordant une ancienne ria très large et découpée, avec présence d'importantes vasières localement colonisées par des schorres parcourus de nombreux chenaux. Le secteur retenu présente une portion maritime à régime hydraulique controlé par l'usine marémotrice de la Rance ainsi qu'une portion dulcicole en amont de l'écluse du châtelier.

Les herbiers saumâtres et petites roselières des lagunes (1150) liées à d'anciens moulins à marée figurent parmi les habitats prioritaires les plus remarquables du site. A noter également la diversité des habitats du schorre avec en particulier des prés-salés atlantiques accompagnés de végétation annuelles à salicornes et de prairies pionnières à spartines ou graminées similaires.

La Rance maritime est par ailleurs un site d'hivernage majeur pour le Bécasseau variable. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent les secteurs boisés plus ou moins clairs ainsi que les abords immédiats de la Rance (Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Petit et Grand Rinolophe). La Loutre d'Europe est présente au sein d'une population isolée sur la Rance et le Couesnon.

Les remparts de Dinan constituent un site de première importance pour la reproduction du murin à oreilles échancrées. La colonie est composée d'environ 320 femelles ce qui représente 75% de la population bretonne.

Vulnérabilité : L'envasement du lit de la Rance ainsi que l'altération de la qualité de l'eau par des pollutions, d'origine agricole notamment, ainsi que le dérangement de l'avifaune nicheuse ou hivernante par les activités de chasse et la navigation fluviale constituent les principales menaces pour le patrimoine faunistique et floristique d'intérêt communautaire de la Rance.

FR5300025 - Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et landes d'Ouée, forêt de Haute Sève

Elément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier. La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée (aspect caractéristique) et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (Maculinea alcon).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux» telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

Vulnérabilité : Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers. La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constitué des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

FR5312002 - Ilôts Notre-Dame et Chevret

Le centre de l'île est caractérisé par trois plateaux de végétation plus basse, entourée d'une couronne de végétation très haute. Le maceron Smirnium olusatrum a envahi les deux terrasses supérieures et les tombants sud et ouest de l'île et les lavatères Lavatera arborea se développent également de manière importante.

Le périmètre intègre les zones de reproduction des espèces d'oiseaux de l'annexe I qui justifient la désignation en ZPS, à savoir la sterne Pierregarin, la sterne de Dougall et l'aigrette garzette.

Les recensements ornithologiques menés dans le cadre de l'observatoire sternes de Bretagne indiquent que l'île a abrité une colonie plurispécifique de sterne pierregarin et Dougall depuis le milieu des années 1980. Les effectifs de sternes sont très fluctuant sur ce site du fait de l'accès aisé par les prédateurs naturels où non indigènes (renard, vison d'Amérique, ...). Il reste toutefois un site attractif pour les 3 espèces de sternes (pierregarin, Dougall et caugek) et des effectifs sont présents chaque année avec un succès de reproduction qui reste donc aléatoire.

Vulnérabilité : Les potentialités du maintien et du développement de ces populations d'oiseaux sont réelles, moyennant une gestion appropriée des îlots. Des actions visant à limiter l'impact de facteurs externes (prédation, dérangement humain) sont susceptibles de contribuer au maintien, voire au développement des populations d'oiseaux présentes.

ZPS - FR2510048 - Baie du Mont Saint-Michel

L'ensemble de ce site est de niveau national pour la nidification de l'Aigrette garzette et du Gravelot à collier interrompu. La baie est d'importance internationale pour l'hivernage de la Barge rousse, de la bernache cravant, du Pluvier argenté, de la Barge à queue noire, du Bécasseau maubèche, du Bécasseau variable.

Elle se hisse au niveau d'importance nationale pour l'hivernage de l'Aigrette garzette, du Faucon émerillon, de la Mouette mélanocéphale. En période inter-nuptiale, cet espace constitue un site de mue et d'estivage très important pour le Puffin des Baléares et la Macreuse noire.

Elle est d'importance internationale pour l'estivage et l'escale post-nuptiale de la Mouette pygmée, des Sternes pierregarin, caugek et naine, du Grand gravelot, la Barge à queue noire.

Vulnérabilité : Pression touristique forte localisée, dont les traversées de la baie. Cette activité s'est développée tant quantitativement que spatialement, notamment en ce qui concerne les nombreux points de départ de ces traversées. Remembrement et travaux de drainage dans certains marais arrière-littoraux, abaissant le niveau de la nappe. Projets liés au maintien du caractère maritime du Mont Saint Michel. Erosion littorale

3. 3. La présentation du projet du PLUi

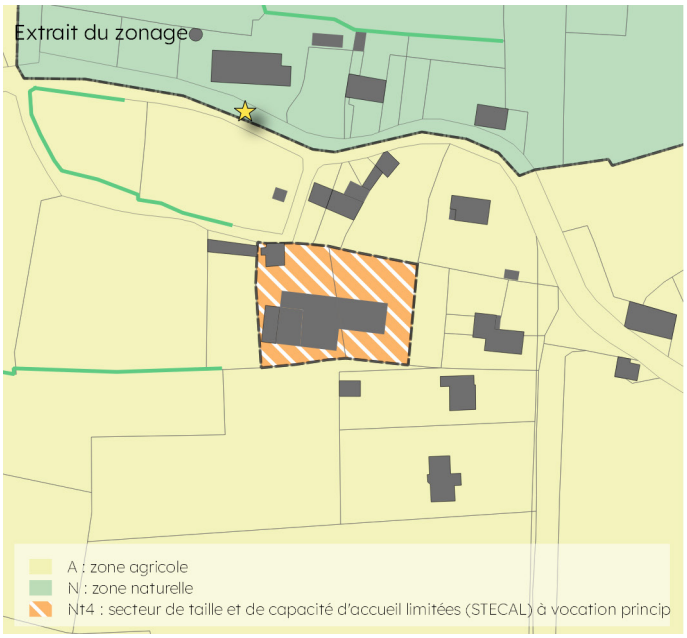
La decription des orientations stratégiques du projet de PLUi est présentée dans la pièce «PADD». La présentation des règles traduisant ces orientations est présentée dans les pièces «règlement graphique», «règlement écrit» et «OAP».

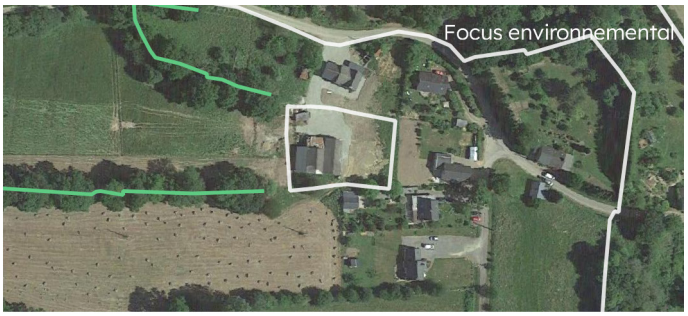
3. 4. L'analyse des incidences du projet de PLUi sur le réseau Natura 2000

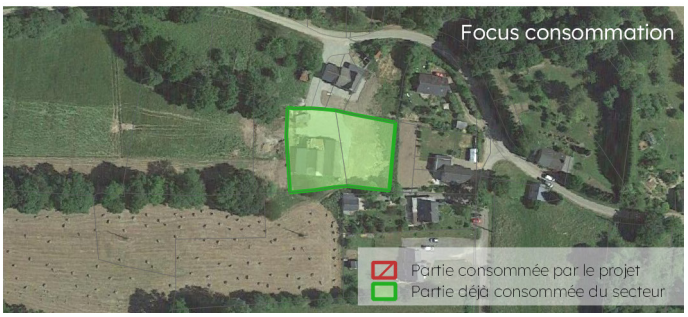
Parmis toutes les zones de projet du PLUi (OAP, zones AU, STECAL), deux STECAL sont couverts en tout ou partie par un site N2000, pour une surface totale en N2000 de 3 222 m² dont seulement 681 m² en surface consommée. Un évitement en amont des incidences sur l'environnement a été effectué parmi les 297 secteurs préalablement recensés, seuls 30 secteurs ont été maintenus en STECAL dans le cadre du projet.

> Les Anes du canal (1918 m² entièrement inclus dans l'emprise Natura 2000)

Le site est reconnu comme une ferme pédagogique recevant des groupes scolaires et incluant des hébergements touristiques. Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL. Aucune continuité écologique n'a été remise en question dans ce projet puisqu'il s'agit d'un développement interne et limité de l'activité.







Afin d'améliorer l'offre sur le site, le projet viste à étendre le bâtiment d'accueil du public pour faciliter l'accueil des groupes scolaires ou centres de loisirs permettant notamment des sanitaires et des couchages. Des aménagements extérieurs pourraient être inclus. Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espace.

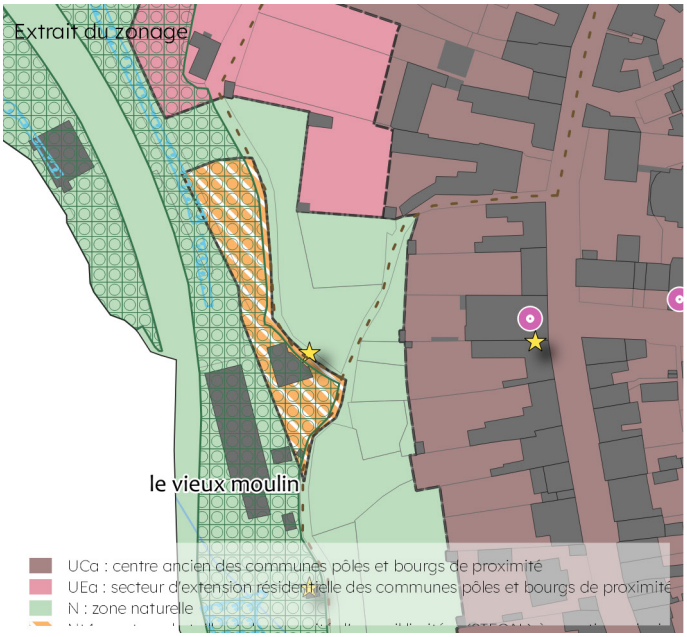
Ce site, bien que présent au sein de l'emprise Natura 2000 du site Etangs du Canal d'Ille et Rance, étant déjà urbanisé et anthropisé, n'est pas constitué d'habitat d'intérêt communautaire caractéristique.

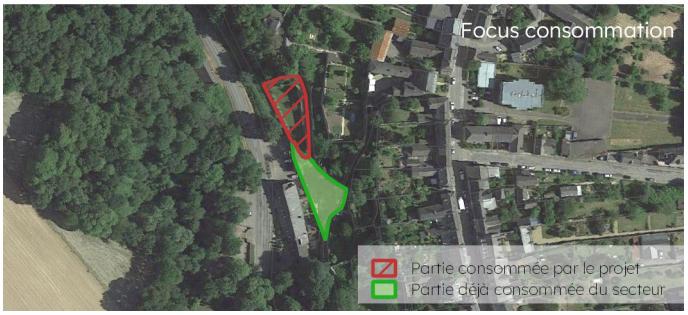
> Le Vieux Moulin (1304 m² entièrement inclus dans l'emprise Natura 2000)

Le Vieux Moulin est restaurant et hôtel bistronomique. Le périmètre du STECAL est actuellement inoccupé et est végétalisé. Les parcelles visées sont hors des zones humides repérées.

Le STECAL permet l'installation des hébergements touristiques et des autres ERP pour permettre le développement des activités. Les hauteurs du bâti sont limitées et l'emprise au sol supplémentaire permise sur le site est plafonnée à 250 m².

Aucune continuité écologique notable de la TVB ne sont impactées par les évolutions projetées. En accroche directe avec l'activité, ce développement reste ciblé et limité au strict nécessaire du besoin. Ce site, bien que présent au sein de l'emprise Natura 2000 du site Etangs du Canal d'Ille et Rance, étant déjà en partie urbanisé et anthropisé, n'est pas constitué d'habitat d'intérêt communautaire caractéristique.



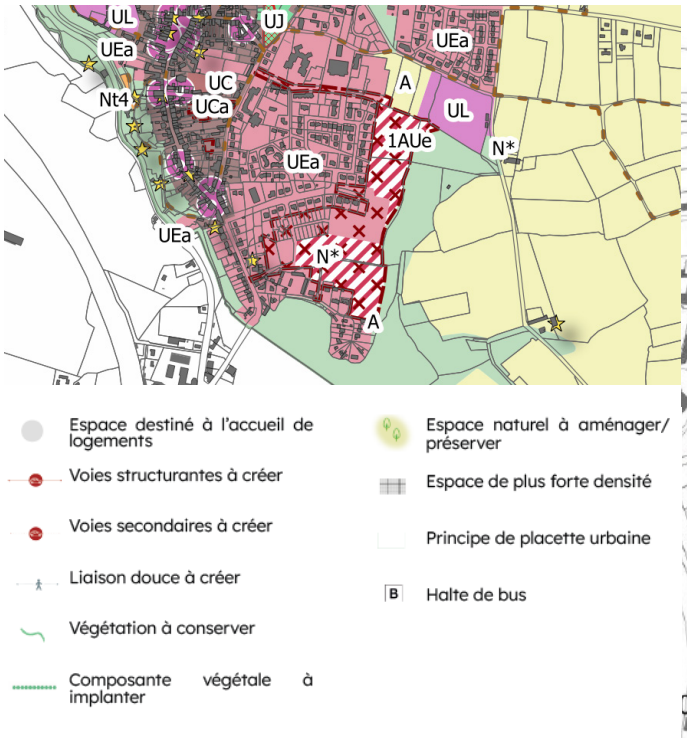


Parmis toutes les zones de projet du PLUi (OAP, zones AU, STECAL), 1 STECAL et 1 zone AU sont limitrophes d'un site N2000 :

> ZAC de Hédé - Hédé-Bazouges - Zone AU

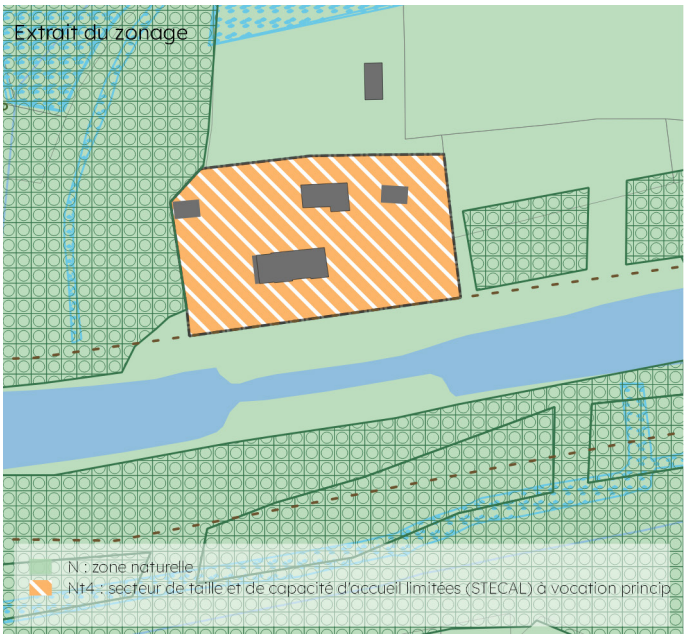
Ce secteur de projet de 9,77 hectares est situé à l'est du bourg de Hédé-Bazouges. Il est bordé à l'ouest par du tissu pavillonnaire récent et à l'est par une zone cultivée dans laquelle se situent des zones humides. Au sud du site se trouve l'étang de Hédé.

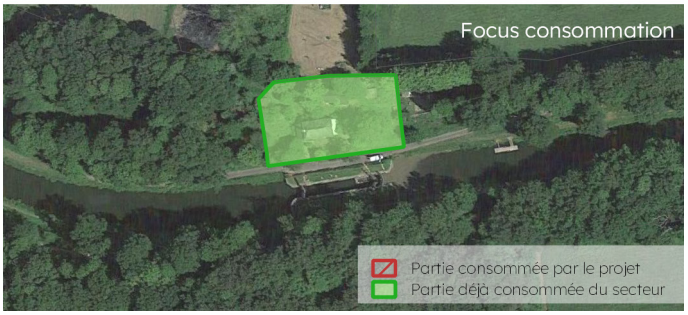
Suite à l'analyse des enjeux environnementaux (Natura 2000, zones humides), l'OAP a intégré des orientations spécifiques prenant en compte en premier lieu l'évitement des zones à enjeu en imposant le maintien d'une bande tampon, la gestion des eaux pluviales pour préserver l'alimentation en eau de la zone humide ainsi qu'une végétalisation importante sur site. L'ensemble de ces mesures permettent d'éviter et de réduire les incidences sur l'environnement.



> La Ségerie - STECAL

Le projet vise le développement de l'activité d'hébergement et de multi-activités de loisir le long du canal par l'agrandissment de la maison éclusière sur environ 30 m² et la création d'hébergements insolites en complément. Aucune nouvelle surface sera consommée. Le STECAL permet l'installation des hébergements touristiques et des autres ERP pour permettre le développement des activités. Les hauteurs du bâti sont limitées et l'emprise au sol supplémentaire permise sur le site est plafonnée à 250 m². Ce secteur est déjà anthropisé par l'activité en place et aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a donc été remis en question dans le cadre de ce STECAL.





3. 5. Conclusion

Les incidences potentielles surfaciques directes sur le réseau N2000 portent sur une surface totale inférieure à 3 222 m². L'imperméabilisation ne dépassera pas les 250 m². Ces secteurs sont cadrés par des STECAL.

Les projets générateurs de ces incidences potentielles sont contraints par des mesures mises en place par le PLUi qui permettent d'éviter puis de limiter les incidences potentielles des projets de développement sur le réseau Natura 2000 :

- Protection du réseau Natura 2000 par un classement Np strict, et zonage N pour la maîtrise des activités existantes.
- Mise en place de l'OAP TVB pour traduire à l'échelle de tout le territoire l'esprit de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques dont fait partie le réseau N2000.

Les incidences potentielles des secteurs de projets en limite ou proche du réseau N2000 sont cadrées également par des STECAL, par le règlement écrit qui disposent de mesures d'évitement environnementales et par l'OAP TVB et son volet spécifique au bocage,

Ces mesures permettent de ne prévoir aucune activité potentielle significativement différentes de l'existant à proximité des sites N2000. Plus largement, le PLUi apporte une protection plus fine du patrimoine à fort potentiel écologique que les PLU en vigueur.

L'évaluation des incidences menées permet donc de conclure que le PLUi ne porte pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui et ayant justifié la désignation locale du réseau Natura 2000.

PARTIE G – INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE ET INDICATEURS

1. 1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants..

Les objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

« 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, la lutte contre l'étalement urbain ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales »

Par ailleurs, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan. 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.

Les indicateurs de suivi ci-après ont été élaborés afin de permettre à la fois :

> à l'intercommunalité d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLUi ;

> de procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLUi après son approbation ;

> de procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLUi et plus spécifiquement le suivi des effets du plan sur l'environnement, de façon plus récurrente.

Le tableau des indicateurs est construit de tel manière qu'il présente (1) les objectifs découlant du PADD, (2) les indicateurs de suivi élaborés, (3) la périodicité auquel est renseigné et actualisé l'indicateur en fonction de la disponibilité de la donnée et où, par défaut, le « temps 0 » est le 1er janvier 2025, (4) la source et le producteur de la donnée.

1. 2. Les indicateurs de suivi

Orientation générale du PADD	Indicateur.s	Unité	Périodicité	Source
AXE 1. UN TERRITOIRE RURAL, ATTRACTIF, ORGANISÉ ET SOLIDAIRE				
Orientation n°1 L'affirmation du rôle de la Bretagne romantique dans un territoire élargi et attractif	Potentiel d'accueil en hébergement touristique	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Tous les 6 ans	CCBR Office de Tourisme
	Évolution du nombre de projets à vocation touristique et de la capacité d'hébergement touristique	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / CCBR
	Part des résidences secondaires dans le parc de logement du territoire	% résidences secondaires	Tous les 3 ans	INSEE
	Nombre d'aménagements et d'équipements améliorant les connexions avec les pôles voisins	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Tous les 9 ans	Acteurs de la mobilité (Etat, Région, Département, Communes)
	Évolution des circuits touristiques et chemins de randonnée	Mètre linéaire	Tous les 9 ans	CCBR

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE
Orientation n°2 Les communes comme moteur du projet et lieux de concrétisation des objectifs communautaires	Nombre d'hectares urbanisés par commune	ha / an / commune	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme et historique de la consommation foncière CCBR
	Évolution des surfaces consommées selon les destinations	m² / destination	Tous les 3 ans	CCBR
	Nombre de logements créés par an	Nombre lgts/an	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme / SITADEL
	Nombre de logements créés par commune	Nombre lgts/ an/commune	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme / SITADEL
	Typologie de logements produits	Autorisations d'urbanisme	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme / SITADEL
	Nombre de logements sociaux produits	Nombre lgts/ an/commune	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme / CCBR
	Densité des opérations de logements en extension et en renouvellement	Nombre lgts/ha	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme / CCBR
	Nombre de préemption ou autres interventions foncières réalisées	Autorisations d'urbanisme	Bilan annuel	CCBR / Communes
	Évolution du nombre d'habitants	Nombre d'habitants	Bilan annuel	INSEE (recensement annuel par commune)
	Nombre d'emplois supplémentaires par commune	Nombre d'emplois / commune	Tous les 3 ans	INSEE
Orientation n°3 Le confortement des agglomérations tout en maintenant la diversité des lieux de vies	Part de la production de logements en renouvellement urbain	% lgts dans l'enveloppe	Tous les 3 ans	CCBR
AXE 2. UN TERRITOIRE DE QUALITÉ				
Orientation n°4 La pérennité du cadre de vie et du bien-être local	Évolution du patrimoine bâti	Autorisation d'urbanisme sur le bâti	Bilan annuel	Demande de modifications des éléments repérés
	Nombre de demandes de rénovation établie sur des bâtiments d'intérêt patrimonial	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposée dans ce but / CCBR
	Nombre, type et caractéristiques des projets déposés dans les secteurs soumis à un risque ou à des nuisances	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Tous les 9 ans	Autorisations d'urbanisme / CCBR
Orientation n°5 Le renforcement des espaces de nature et la mise en valeur des ressources locales	Évolution de la qualité des cours d'eau	Unité de qualité des eaux	Tous les 3 ans	Observatoire du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
	Évolution des boisements sur le territoire	ha	Tous les 9 ans	CCBR

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE
Orientation n°5 Le renforcement des espaces de nature et la mise en valeur des ressources locales	Nombre et type de projets visant à la destruction partielle ou totale, avec compensation ou non, d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme / CCBR
	Nombre, type et caractéristiques des projets déposés dans les zones d'intérêt paysager et dans les corridors écologiques	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme / CCBR
	Dispositifs d'énergie renouvelables et quantité d'énergie produite	MW	Tous les 3 ans	CCBR
	Évolution du nombre d'exploitations	Nb d'exploitation / commune	Bilan annuel	Recensement Général Agricole (RGA)
	Longueur du linéaire de haie préservée	m/l	Tous les 3 ans	CCBR
Orientation n°6 L'animation des centres-villes et des centres-bourgs	Évolution de la mixité fonctionnelle à l'échelle des villages	Autorisations d'urbanisme	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme CCBR
	Surface moyenne du terrain des constructions individuelles par nature	m²	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme / CCBR
	Nombre de commerces par type de commune	Nombre de commerces	Tous les 3 ans	Communes / INSEE
	Nombre de services par type de commune	Nb de services	Tous les 3 ans	Communes / INSEE
Orientation n°7 La diversité et la qualité de l'habitat	Energie renouvelable produite sur le territoire	MW	Tous les 3 ans	EDF
	Évolution du nombre de logements vacants	Nb lgts vacants /an	Bilan annuel	FILOCOM / INSEE
	Densité des opérations de logements en extension	lgt / ha	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme / CCBR
	Âge des habitants	Age	Tous les 3 ans	INSEE
	Revenu moyen des ménages	€	Tous les 3 ans	INSEE
	Nombre de ménages et nombre de personnes par ménage résidant sur le territoire	Nb ménage Nb personne/ ménage	Tous les 3 ans	INSEE
Orientation n°8 L'optimisation et la qualité des sites et espaces d'activités	Nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposée dans ce but / CCBR
	Nombre de changements de destination réalisé dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposée dans ce but / CCBR
AXE 3. UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ				
Orientation n°9 Une stratégie de développement économique au service des actifs et des hbaitants	Nombre d'entreprises venues s'implanter sur le territoire	Nb entreprises par commune	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme / CCBR

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE
Orientation n°9 Une stratégie de développement économique au service des actifs et des habitants	Nombre de commerces par typologie de communes	Nb commerces par typologie de commune	Tous les 3 ans	Communes / INSEE
	Réserves foncières disponibles en zone d'activités	ha	Tous les 3 ans	CCBR
	Évolution du débit des connexions	bit/unité de temps	Tous les 9 ans	Conseil Départemental
	Évolution de la couverture du réseau téléphonique sur le territoire	dBm	Tous les 9 ans	Conseil Départemental
	Nombre de ménages raccordés au Haut Débit	Nb ménage	Tous les 9 ans	Conseil Départemental
Orientation n°10 Des réponses aux besoins de déplacements externes et internes au territoire	Utilisation des bornes de recharge électrique automobile	kWh	Tous les 3 ans	Syndicat d'Énergie
	Linéaire d'emplacement réservé acquis à des fins de liaisons pédestres et/ou cyclables	Mètre linéaire	Tous les 3 ans	Communes
	Nombre d'aménagements et d'équipements améliorant les mobilités sur le territoire	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Tous les 9 ans	Acteurs de la mobilité (Etat, Région, Département, Communes)
	Linéaire de liaisons douces créées ou aménagées	Mètre linéaire	Tous les 3 ans	Communes / CCBR / Conseil Départemental
	Nombre de montées/descentes aux gares et haltes ferroviaires du territoire (Bonnemain, Combourg, Dingé)	Nombre de montées/ descentes	Tous les 3 ans	Observatoire de la SNCF
Orientation n°11 La cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil du territoire	Suivi des consommations d'eau sur le territoire : consommation d'eau par an et par habitant	m3 m3/habitant	Bilan annuel	Rapports annuels sur l'eau potable: CCBR
	Évolution du nombre de foyers raccordés/habitants desservis à ou par l'assainissement collectif	Nb de foyer	Bilan annuel	Rapport annuel sur l'assainissement: CCBR
	Qualité des rejets des stations d'épuration et taux de saturation (%)	Unité de qualité d'eau	Bilan annuel	Rapport Annuel sur l'assainissement: CCBR
	Quantité de déchets produits par an et par habitant	kg/an/ habitant	Bilan annuel	Rapport annuel de Gestion des déchets : SMICTOM / CCBR
	Part du tri sélectif et du recyclage	kg/an/ habitant	Bilan annuel	Rapport annuel de Gestion des déchets : SMICTOM / CCBR
	Consommation énergétique totale	GWh ou MWh/ hab	Tous les 2 ans	TerriStory
	Consommation énergétique sectorielle	GWh ou MWh/ hab	Tous les 2 ans	TerriStory
	Consommation électrique annuelle	GWh	Bilan annuel	TerriStory + open data Enedis
	Production annuelle d'énergie renouvelable	GWh	Bilan annuel	TerriStory
	Production en énergie électrique	GWh	Bilan annuel	TerriStory
	Nombre d'installations de production d'énergie renouvelable par énergie (hors PV)	Unités	Bilan annuel	TerriStory

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE
Orientation n°11 La cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil du territoire	Nombre d'installations de production d'énergie PV	Unités	Bilan annuel	Service ADS
	Cartographie des installations de production d'énergie renouvelable		Bilan annuel	TerriStory+ service SIG
	Nombre de logement améliorés thermiquement	Unités	Bilan annuel	Service ADS
	Quantité d'émissions de gaz à effet de serre totales	teqCO2/an ou teqCO2/an/habitant	Bilan annuel	TerriStory
	Quantité d'émissions de gaz à effet de serre sectorielles	teqCO2/an ou teqCO2/an/habitant	Bilan annuel	TerriStory
	Evolution des surfaces artificialisées	Ha	Bilan annuel	ALDO et https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/les-donnees-au-1er-janvier-2019#paragraph--969
	Estimation des stocks de carbone	teqCO2/an ou teqCO2/an/habitant	Tous les 3 ans	ALDO et https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/les-donnees-au-1er-janvier-2019#paragraph--969

Bretagne Romantique
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

22, rue des Coteaux
35190 LA CHAPELLE-AUX-FILTZMÉENS

02 99 45 23 45
https://bretagneromantique.fr/

Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc
44 200 NANTES

02.40.08.03.80

www.cittanova.fr