

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Résumé non-technique

*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*

TABLE DES MATIÈRES



PARTIE A – PRÉAMBULE

1. DESCRIPTION DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER DU PLUi.....	9
1.1. Une élaboration progressive marquée par plusieurs étapes	9
1.2. Un dossier administratif composé de plusieurs pièces.....	10

PARTIE B – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PRINCIPAUX ENJEUX

PARTIE C – PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU ET GRANDS AXES DÉFENDUS

1. UN SCÉNARIO IDENTIFIÉ AU REGARD DU PASSÉ	29
2. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE	30
3. TROIS AXES DE DÉVELOPPEMENT	31
4. LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PROJET AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL	34
4.1. Une utilisation économe des espaces naturels.....	34
4.2. La protection des sites, des milieux et paysages naturels.....	35
4.3. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures	35
4.4. 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 continuités écologiques	36
4.5. 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 de l'énergie à partir des sources renouvelables.....	37

PARTIE D – LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES.....	41
1.1. Le règlement : les dispositions générales	41
1.2. Le règlement : les dispositions spécifiques à chaque zone	41
1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	44

PARTIE E – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI

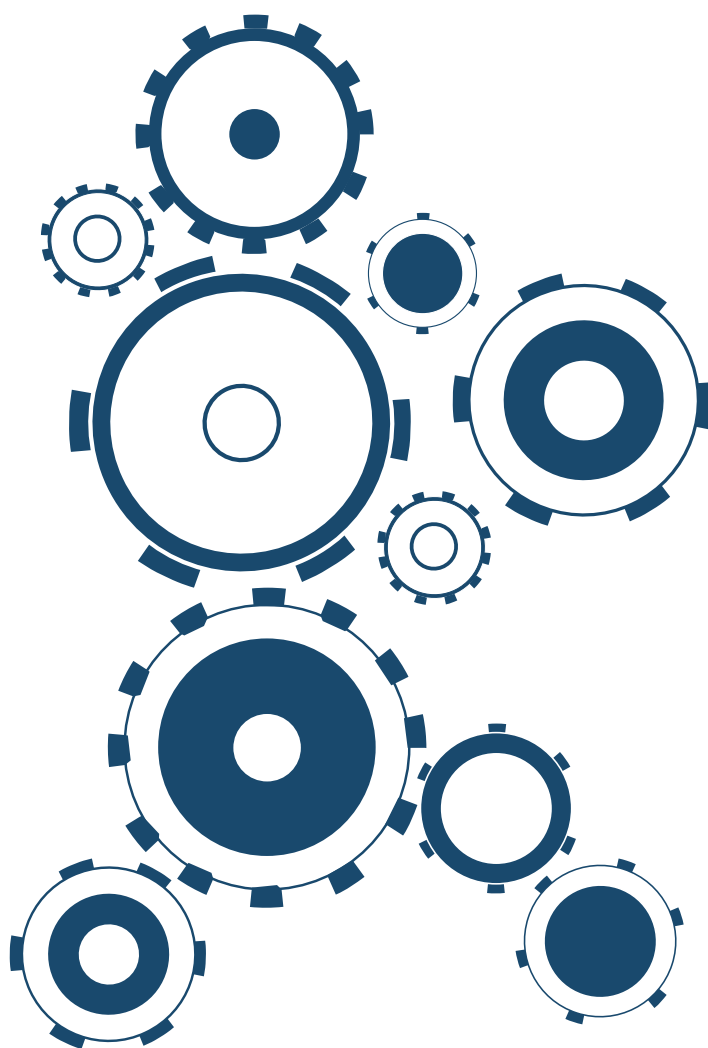
1. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE PLUi.....	48
2. COMPRENDRE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LA CONSTRUCTION DU PLUi	49
2.1. L'évaluation environnementale à chaque étape : Diagnostic, PADD, Outils	49
2.2. L'évaluation environnementale dans chacun de ses axes : consultation des acteurs, concertation avec le public, stratégie donnant lieu à une validation environnementale.....	50
3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000.....	52
3.1. Présentation du réseau Natura 2000.....	52
3.2. Description des sites Natura 2000	53
3.3. La présentation du projet du PLUi	56
3.4. L'analyse des incidences du projet de PLUi sur le réseau Natura 2000.....	56



Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comprend un résumé non-technique, qui synthétise les éléments de l'évaluation environnementale et décrit la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ainsi, ce document condensé reprend les principales lignes directrices détaillées dans le rapport de justification où est étayée l'évaluation environnementale.

L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.





PARTIE A – PRÉAMBULE



1. DESCRIPTION DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER DU PLUi



9

1.1. UNE ÉLABORATION PROGRESSIVE MARQUÉE PAR PLUSIEURS ÉTAPES

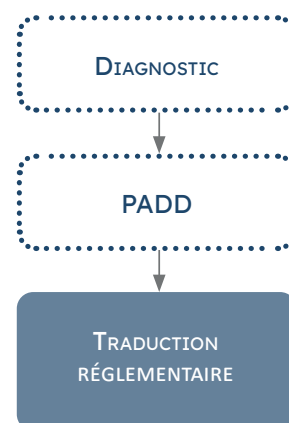
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est la référence locale en matière de réglementation de l'urbanisme. Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale tout au long de son élaboration, retranscrite dans le rapport de justifications.

Ses règles s'additionnent au Règlement National d'Urbanisme, aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant sur des secteurs à enjeux (abords des Monuments Historiques, secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, etc.)

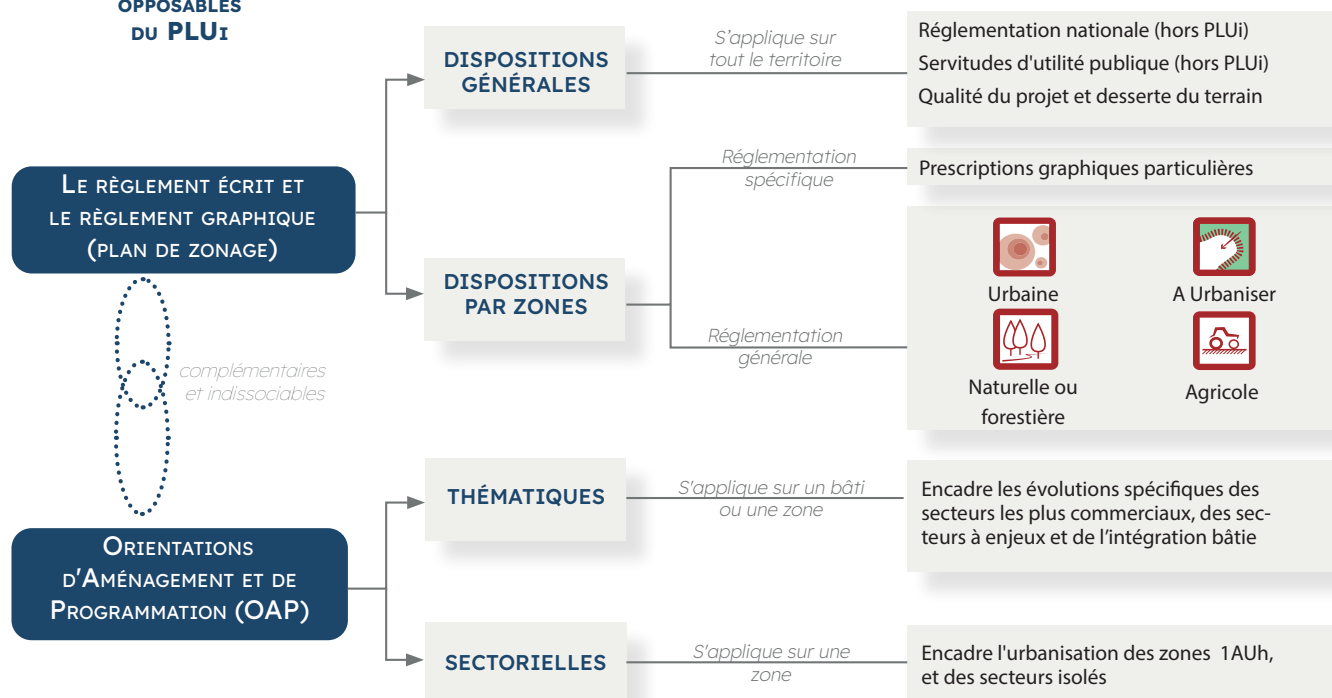
Le PLUi a été élaboré selon une logique progressive :

- > un temps de partage des enjeux du territoire : le Diagnostic ;
- > la définition d'une ligne de conduite politique pour répondre à ces enjeux : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- > la traduction de ces orientations générales en pièces juridiques opposables : le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLUi



LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLUi



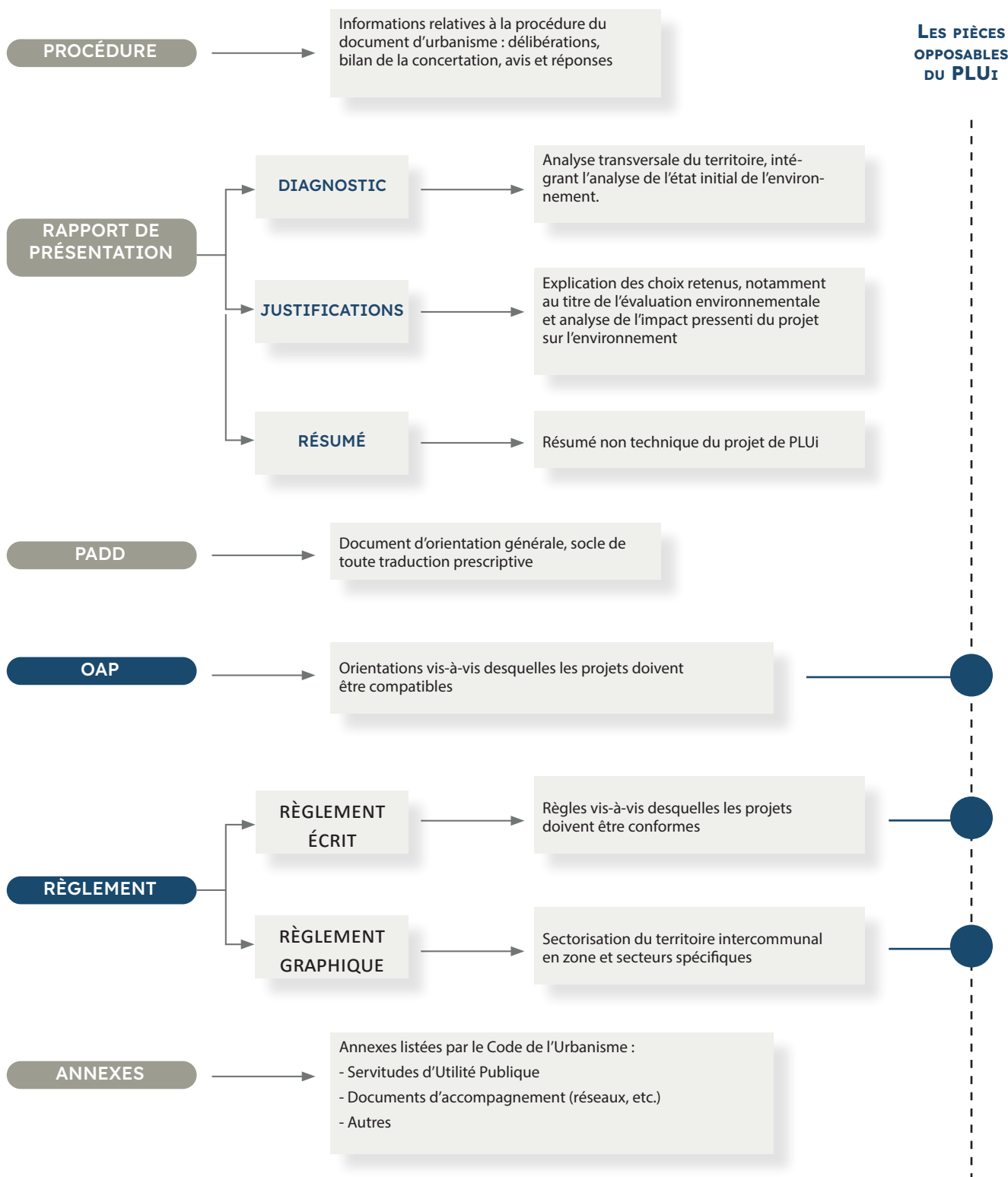


1. 2. UN DOSSIER ADMINISTRATIF COMPOSÉ DE PLUSIEURS PIÈCES

10

Le dossier de PLUi suit une organisation commune à tous les PLU et PLUi.

Il comprend des pièces non prescriptives, utiles pour expliquer la démarche, ainsi que des pièces prescriptives, qui ont une valeur juridique et seront utilisées pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme.







PARTIE B - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PRINCIPAUX ENJEUX



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.

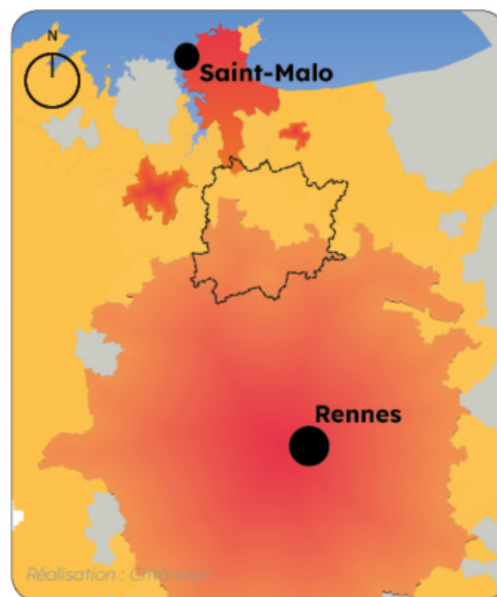
Depuis le début du XXe siècle, le développement rennais a des impacts sur l'évolution démographique de la Communauté de communes Bretagne Romantique. Progressivement, l'accession à la propriété et le développement de l'automobile reportent les acquisitions vers des lieux de vie plus accessibles.

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 cœur de ces échanges, la Communauté de communes Bretagne romantique dénombrait 6 009 emplois privés en 2022, contre 4 748 emplois privés en 2008.

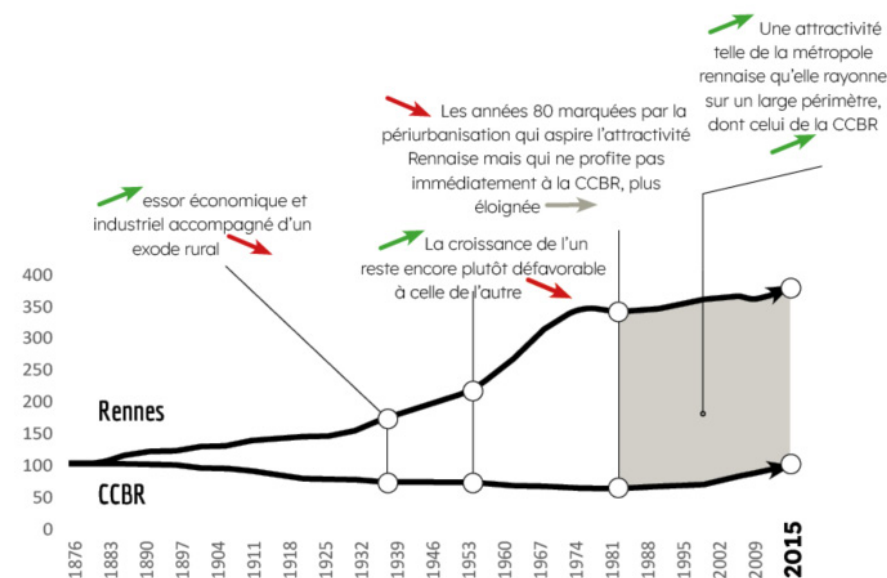
Le SCoT prévoit un développement économique principalement le long des principaux axes de la Bretagne romantique, à l'instar des pôles structurants.

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.



- Aire urbaine rennaise
- Communes multipolarisées des grandes aires urbaines
- Aire urbaine malouine



Données : Historique de la population depuis 1876 selon une base 100 - INSEE ; Réalisation : Cittanova

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

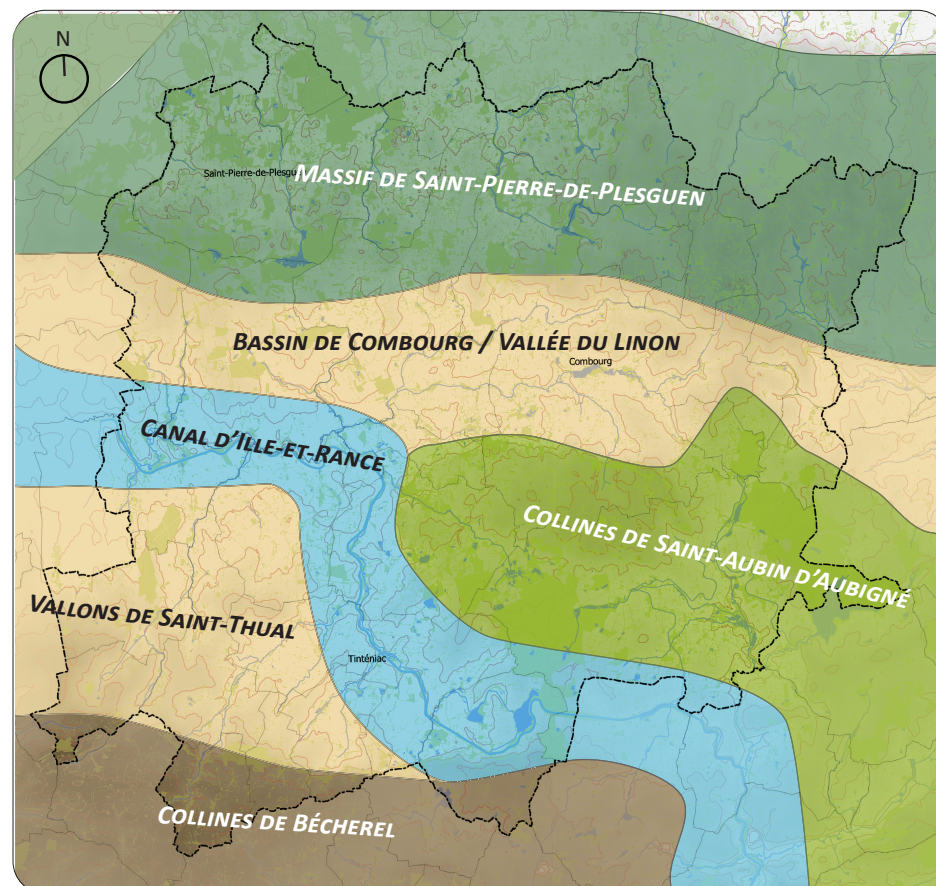
Même si le relief est globalement peu marqué, les variations topographiques sont nombreuses, créant des ouvertures et repères visuels dans le paysage et contribuant aux ambiances paysagères. Le point culminant du territoire est de 113 mètres et se situe à Longaulnay. En revanche, le point le plus bas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

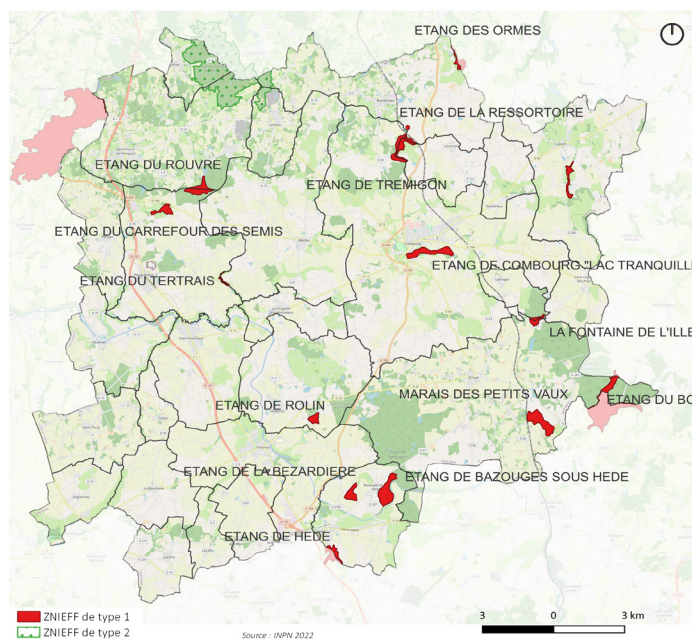
Le maintien de la présence arborée sous toutes ses formes en augmentant l'attractivité des forêts

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

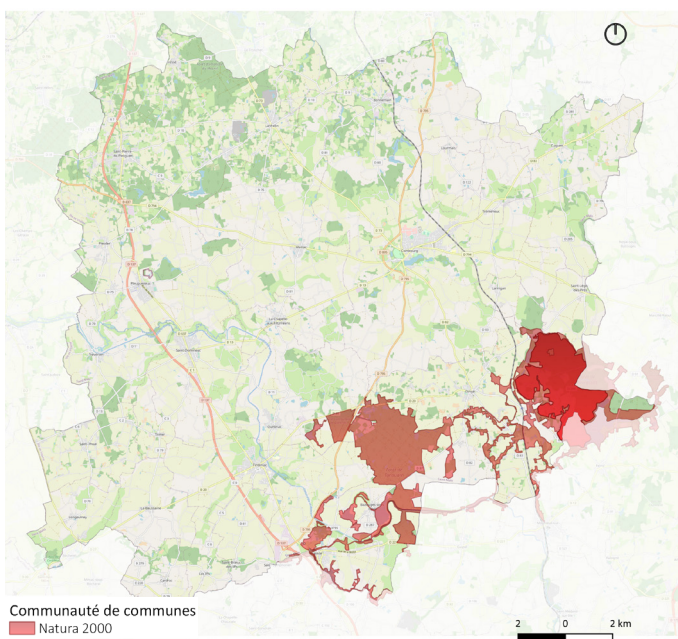
L'insertion paysagère des projets permettant de conserver les caractères et la cohérence paysagère

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 :

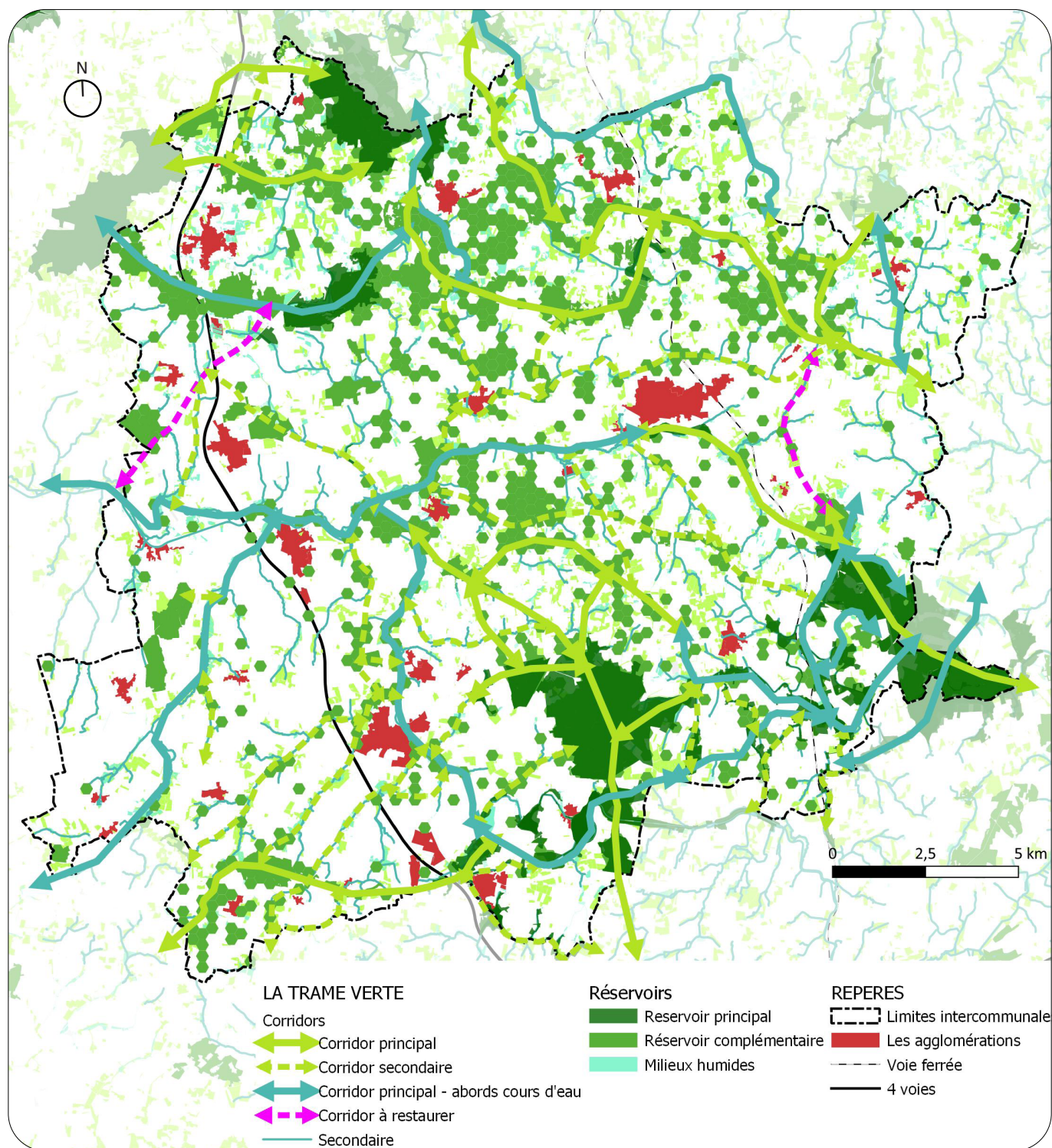
- Le Marais des Vaux à Dingé ;
- La Rigole du Boulet à Dingé.

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

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 en réservoir 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.

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.

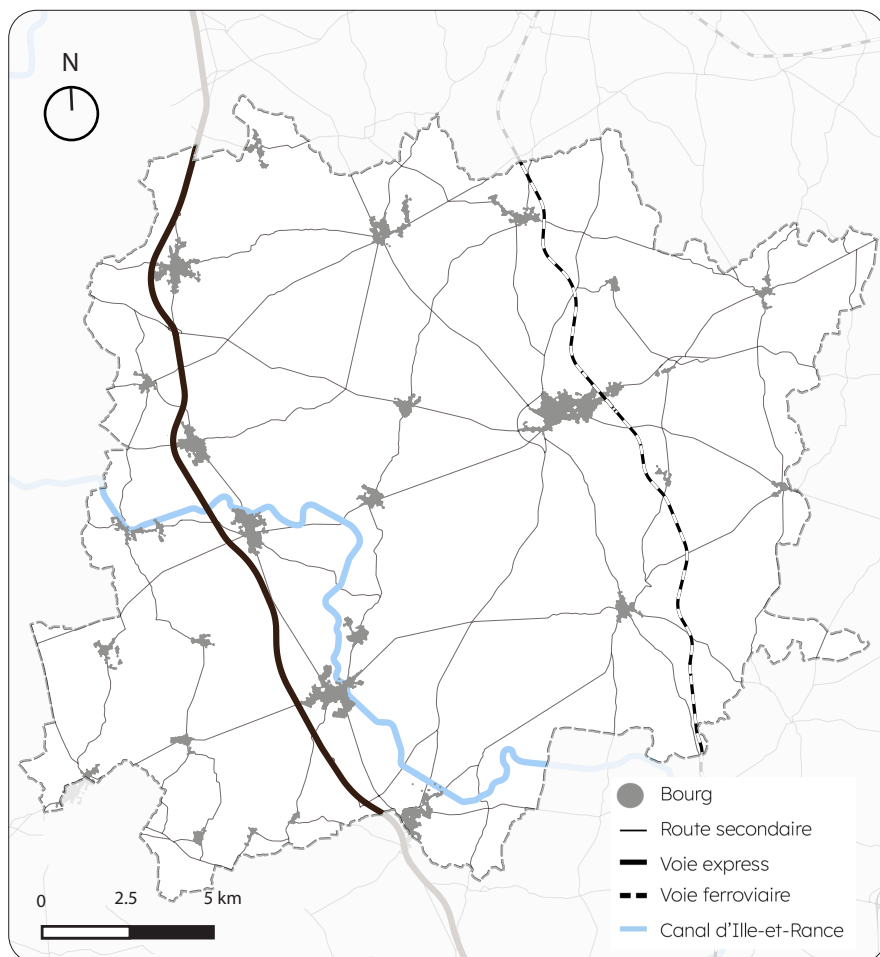
ENJEUX

- 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 (NH_3), les oxydes d'azote (NO_x) et les composés organiques volatiles non méthaniques (COV_{nm}). Ce territoire rural, avec une prédominance d'élevages est propice aux émissions d'ammoniac.

FNJFUX



Cittànova



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

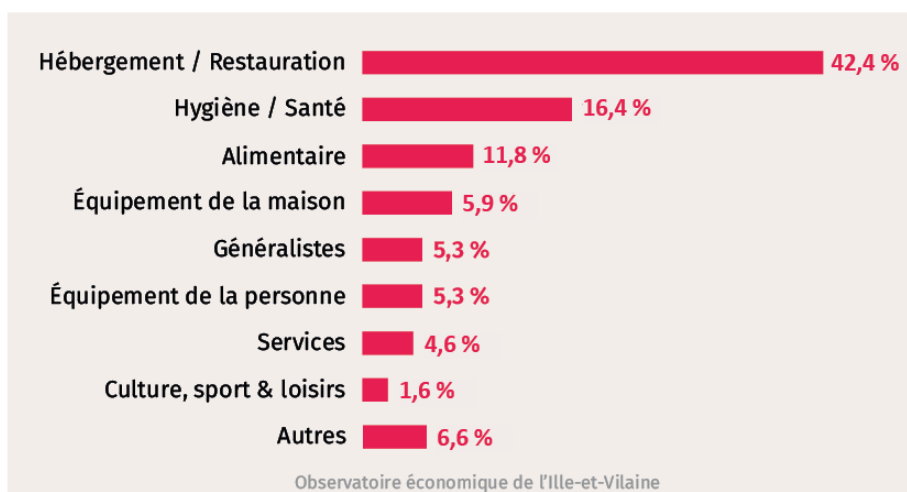
L'emploi est principalement localisé à Combourg, Bonnemain et dans les communes situées le long de la 2*2 voies, dont Tinténiaac, commune qui compte le plus d'emplois au sein de la communauté de communes. C'est également le long de la 2*2 voies que la croissance de l'emploi est la plus importante. Ainsi,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



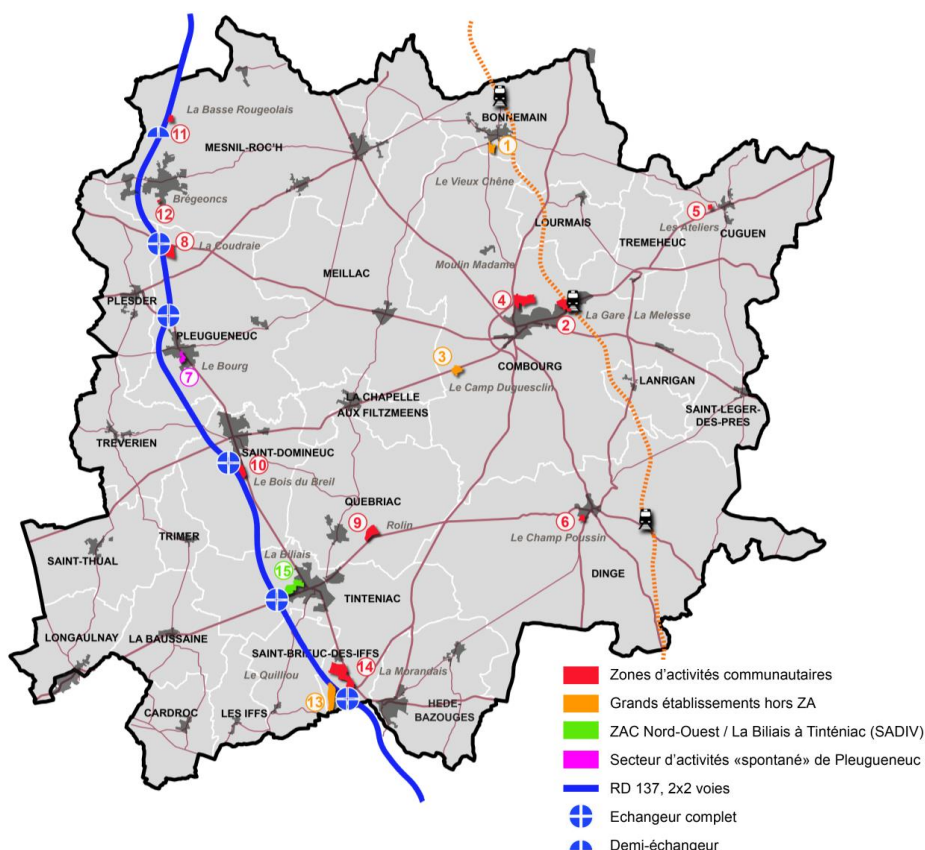
Observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine

// 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 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 romane 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 Romane 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...





PARTIE C – PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU ET GRANDS AXES DÉFENDUS



1. UN SCÉNARIO IDENTIFIÉ AU REGARD DU PASSÉ



29

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire de la Bretagne Romantique propose trois grands objectifs chiffrés liés 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 du territoire.

Le PLUi est un document prospectif et doit donc organiser le développement du territoire et anticiper ses besoins à l'horizon 2035. Pour cela, il fixe notamment une hypothèse de développement, afin d'imaginer la population du territoire en 2035.

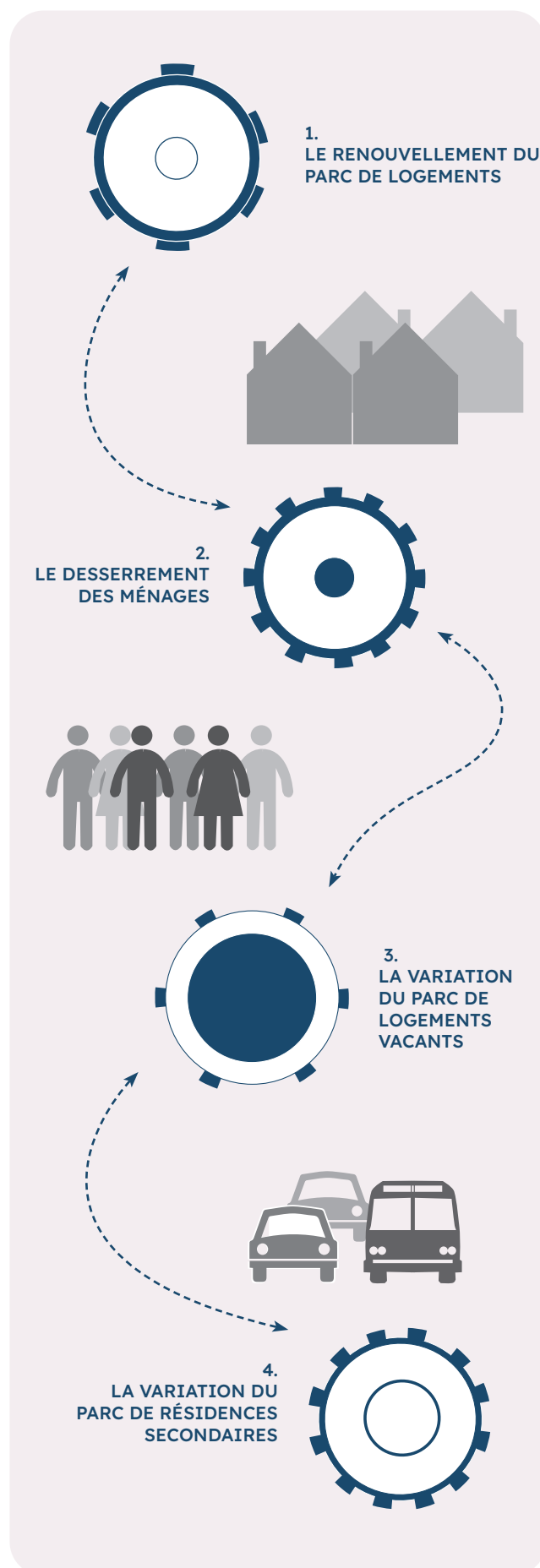
De cette projection doivent découler les objectifs de constructions de logements, d'équipements, de services, etc. pour la décennie à venir. C'est à partir de ces données que le reste de la traduction spatiale est orientée.

La collectivité a souhaité s'appuyer sur une vision optimiste et réaliste de l'évolution du territoire basée sur une approche intermédiaire des objectifs du SCoT mais considérant et appuyant la capacité du territoire à faire preuve d'attractivité.

Les conséquences de ce choix doivent permettre de :

- > poursuivre une croissance démographique intermédiaire (+ 1,15% pop/an) ;
- > accompagner la réalité attractive du territoire ;
- > limiter la consommation d'espace et l'étalement.

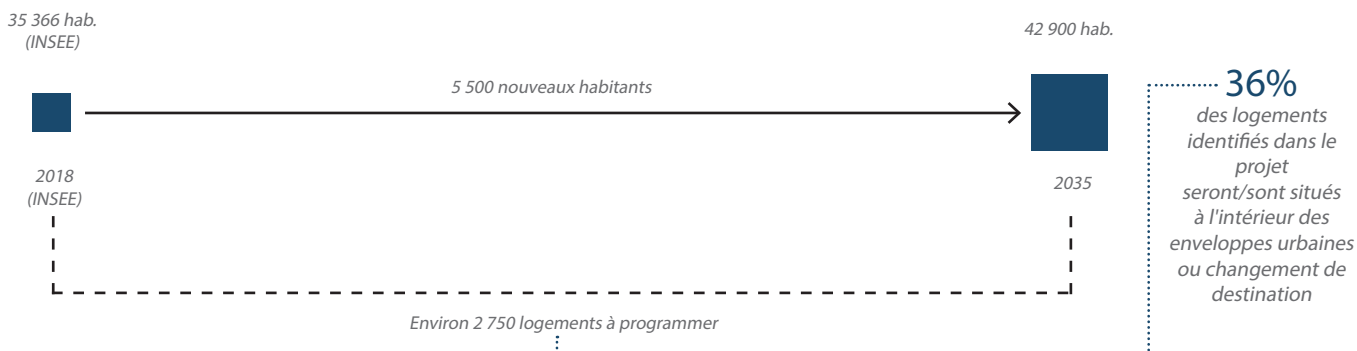
Pour accompagner cet objectif, plusieurs typologies de communes ont été définies et doivent répondre, à hauteur de leur rôle, au devenir du territoire.





2. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le modèle de développement défini implique l'augmentation de la population sur un rythme de près de 1,15 % par an, un prolongement intermédiaire des évolutions récentes en impliquant une part d'efforts fournis par la collectivité pour se réappropriier le parc de logements et investir son espace urbanisé. Ce projet implique un accueil d'environ 5 500 habitants supplémentaires d'ici 2035.



Avec un potentiel de production de 1 068 logements au sein du tissu urbain existant et plus de quatre-vingt changements de destination, les surfaces pensées en extensions permettent une réduction notable de la consommation foncière au détriment des espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie précédente.

En effet, et comparativement à la période de référence 2013-2023, on projette ainsi une diminution annuelle de la consommation d'espace de près de 35%.

COMMUNES	DENSIFICATION	EXTENSIONS PRIORITAIRES						SUPERFICIES CONSOMMÉES		TOTAL DES SUPERFICIES (HA)
	SUPERFICIE CONSOMMÉE DENSIFICATION (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

3. TROIS AXES DE DÉVELOPPEMENT

Le PADD se présente à travers des orientations, définies après concertation, s'appuyant sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire intercommunal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement et équilibre territorial, qualité urbaine et mixité.

Elles sont organisées autour de trois grands axes thématiques.

Chaque axe est une « ambition » politique en soit, et se retrouve décliné en plusieurs orientations qui le précisent. Chaque orientation est elle-même déclinée en une série d'actions, qui doivent en permettre la bonne réalisation. En tout et pour tout, le PADD de la Bretagne Romantique compte ainsi 11 orientations, et plus d'une cinquantaine d'actions.

UN PROJET GLOBAL

Décomposé en

3 AXES NON HIÉRARCHISÉS ET INDISSOCIABLES

Déclinés en

11 ORIENTATIONS

Traduits en

54 ACTIONS



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. L'objectif est donc de se démarquer de ces territoires voisins afin de rester concurrentiel concernant l'accueil de nouvelles population, le maintien des services et équipement, 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 à 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 et celles qui le composent.

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 logement, 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 commune s'est fixé 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 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.

Axe 2 / Un territoire de qualité

Le deuxième axe du PADD vise à la préservation et au renforcement de la qualité du cadre de vie.

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 et des éléments naturels qui jalonnent le territoire. 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. 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. A 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.

La qualité du cadre de vie d'un territoire rural nécessite des centres-villes et centres-bourg dynamiques. 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 agglomération, 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. 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. La septième orientation du PADD s'intéresse à la question de l'habitat, élément prééminent 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. La dernière orientation de ce deuxième axe du PADD concerne les espaces d'activité. Leur densification est encouragée, tout comme leur optimisation. 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.

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 territoriale de la 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. 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, favorisant l'implantation durable.

La dixième orientation insiste sur l'importance de sa 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. 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.

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.



4. 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 traitée 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.

4.1. 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)

4. 2. LA PROTECTION DES SITES, DES MILIEUX ET PAYSAGES NATURELS



35

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)

4. 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 notamment le risque érosif. L'ensemble des risques a été analysé et intégré aux orientations 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)



4. 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)

4. 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



37

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 productions 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)



PARTIE D – LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



1. LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1.1. LE RÈGLEMENT : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Avant même qu'un porteur de projet ne consulte les dispositions concernant la zone où se situe son projet, il faut prendre connaissance des législations nationales ainsi que des règles s'appliquant à l'ensemble de la communauté de communes.

On peut ainsi les trouver dans les DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE ainsi que dans les ANNEXES du PLUi où les détails concernant le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Combours ou les Servitudes d'Utilité Publique, par exemple, sont répertoriés. Le PLUi prévoit notamment des dispositions relatives à :

- > la qualité architecturale, paysagère et environnementale du bâti ;
- > à la trame verte et bleue ou au patrimoine ;
- > aux conditions de desserte des terrains ;
- > etc.

Ces dispositions sont à prendre en compte pour chaque projet sur les vingt-cinq communes du territoire.

1.2. LE RÈGLEMENT : LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

LES ZONES URBAINES - 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 ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

DES ZONES URBAINES À VOCATION DOMINANTE D'HABITAT



UC : secteur en accroche des centres anciens et présentant une mixité fonctionnelle à maintenir ou renforcer

UCc : le centre ancien du pôle structurant de Combours

UCa : les centres anciens des autres communes pôles et des bourgs de proximité (**UCaz** : au sein de la ZAC de Hédé)

UCb : les centres anciens des autres communes.



UEc : les extensions d'habitat de plus forte densité présentes à Combours.

UEa : les extensions pavillonnaires des communes pôles et des bourgs de proximité du territoire (**UEaz** : ZAC de Hédé)

UEb : les extensions des autres communes.





UH1 : les hameaux ayant pour vocation d'être densifiés

UH2 : les hameaux n'ayant pas pour vocation d'être densifiés

...ET DES ZONES SPÉCIFIQUES



UA : les secteurs dédiés à l'accueil des activités économiques

UAc1 et UAc2 : les activités comportant une part de commerce

UAd : les espaces accueillant des entreprises qui s'insèrent dans le tissu urbain des communes

UAf : les secteurs dédiés à la vocation ferroviaire

UL : les secteurs dédiés à l'accueil des équipements collectifs



UT : les zones à vocation touristique ou de loisirs

UJ : les fonds de jardins et espaces verts protégés en zone U



LES ZONES À URBANISER - AU

« *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

-Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

DES SECTEURS, GÉNÉRALEMENT SOUMIS À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1AUE : les secteurs de développement prioritaire en extension à vocation principale d'habitat (**1AUEz** : ZAC de Hédé)

1AUL : les secteurs de développement prioritaire en extension à vocation principale d'équipements et services publics

1AUA : les secteurs de développement prioritaire en extension à vocation principale d'activités économiques

1AUAc : les secteurs de développement prioritaire en extension à vocation principale d'activités commerciales

2AUE : les secteurs de développement secondaire en extension à vocation principale d'habitat

2AUL : les secteurs de développement secondaire en extension à vocation principale d'équipements et services publics

2AUA : les secteurs de développement secondaire en extension à vocation principale d'activités économiques



LES ZONES AGRICOLES - 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 ».

-Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-



A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES - 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. ».

-Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-



N : les secteurs naturels à protéger en raison de la qualité écologique des sites, des milieux naturels, et/ou du paysage

Nf : les secteurs soumis à un document de gestion durable

Nca : les secteurs correspondant aux zones d'évolution des exploitations de carrière



Nep : les zones accueillant une station d'épuration au sein d'un espace à dominante agricole ou naturelle

Ngv : les zones destinées à l'aire d'accueil des gens du voyage

Npv : les zones dédiées à l'accueil d'installations photovoltaïques

NL, NL1 : les zones dédiées à l'accueil et/ou au développement des équipements collectifs



Na1, Na2 : les secteurs déjà urbanisés et abritant un projet de développement économique

Nt1, Nt2, Nt3, Nt4, Nt5, Nt6, Nt7, Nt8 : les secteurs accueillant un projet d'évolution d'activités touristiques

Nz : la zone dédiée au maintien et au développement du zoo de la Bourbansais



Les habitations existantes pourront réaliser des extensions et construire des annexes en zone agricole ainsi qu'en zone naturelle.



ENCADRER DES PROJETS SECTORIELS

Les OAP Sectorielles contiennent des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement sur un secteur donné.

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation - hormis les OAP Thématiques - sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture. Chaque secteur contient, en fonction de ses enjeux et spécificités, des dispositions plus ou moins travaillées ou précises concernant :



- > La programmation de l'opération : habitat, activité, économie ;
- > Les attentes en termes de logements ;
- > Les grands principes de desserte du site ;
- > Les orientations d'aménagement sur l'insertion paysagère et environnementale incluant les espaces publics ;
- > D'autres relatives à l'insertion urbaine et la qualité architecturale ;
- > Les attentes en termes de stationnement.

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

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,...
- > Adapter les besoins en logements à la répartition territoriale préétablie dans le PADD et voulant répondre à une armature urbaine cohérente ;
- > Gérer la densité non seulement à l'échelle des secteurs d'extension mais aussi à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain, en lien avec les densités imposées par le SCoT du Pays de Saint-Malo.

Les OAP apportent une réponse chiffrée aux objectifs de répartition et de production de logement et soulignent, à travers 72 secteurs, les points cruciaux à considérer pour s'adapter à l'environnement, éviter les risques, permettre l'évolution mesurée des projets, à travers des dispositions réglementaires larges telles que présentées ci-après.

CONSIDÉRER LES RÉALITÉS ENVIRONNEMENTALES



45

Repérés sur les documents graphiques, les secteurs d'OAP proposent des aménagements encadrés par des dispositions liées au parti d'aménagement, aux attentes en termes de logements, aux accès et à la gestion des eaux, mais également la préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

De même, et en lien avec la consommation d'espace, la question de la densité est importante afin de limiter la réduction des terres agricoles et naturelles et de justifier de la bonne utilisation des terres.

Plusieurs sites s'illustrent dans la considération environnementale, notamment pour des questions de préservation des ensembles boisés existants, ou bien pour limiter l'artificialisation des terres face à l'identification d'une zone humide (exemple des secteurs économique et d'équipement de Bonnemain). Chaque secteur a été étudié afin d'éviter les contraintes et risques environnementaux, et a cherché à réduire au maximum son impact dans le cas où une incidence persiste. La règle première a donc été l'évitement.

La répartition des logements à définir en extension s'est voulu la plus adaptée possible pour se distinguer comme une greffe en cohésion avec la continuité du cadre de vie communal et intercommunal.

Etape 1
Pré-analyse



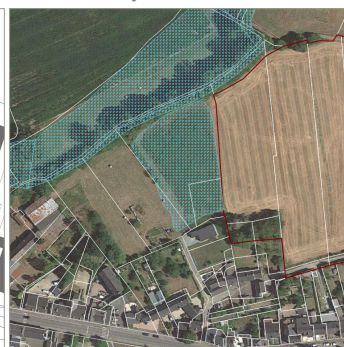
Etape 2
Visites de terrain



Etape 3
Production de l'OAP



Etape 4
Ajustements



ENCADRER L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS STRATÉGIQUES

Face aux réalités environnementales, dans un contexte d'attractivité forte du territoire, et aux objectifs nationaux et locaux de réduction du phénomène d'étalement urbain, l'OAP Thématique traitant de la densification, associée aux projets de renouvellement tend vers cette recherche de densification et de mobilisation du potentiel foncier existant avant même de rechercher à s'étendre.

La méthodologie s'est voulue phasée, débutant par l'identification du potentiel existant à travers un diagnostic foncier avant de considérer les nécessité d'extension en réponse à des besoins.

C'est pour cette raison que les secteurs d'OAP dédiés à l'habitat et aux équipements en extension ne s'étendent que sur 56,4 hectares (dont 5,3 ha en 2AU) parmi une consommation totale liée à l'urbanisation de 116,2 ha tandis que la consommation de la décennie 2013-2023 était de 174,2 ha.



PARTIE E - ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI



1. 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 de la pièce 1.2_Rapport de justifications et choix retenus

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» de la pièce 1.2_Rapport de justifications et choix retenus

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» de la pièce 1.2_Rapport de justifications et choix retenus

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 1.4)

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.

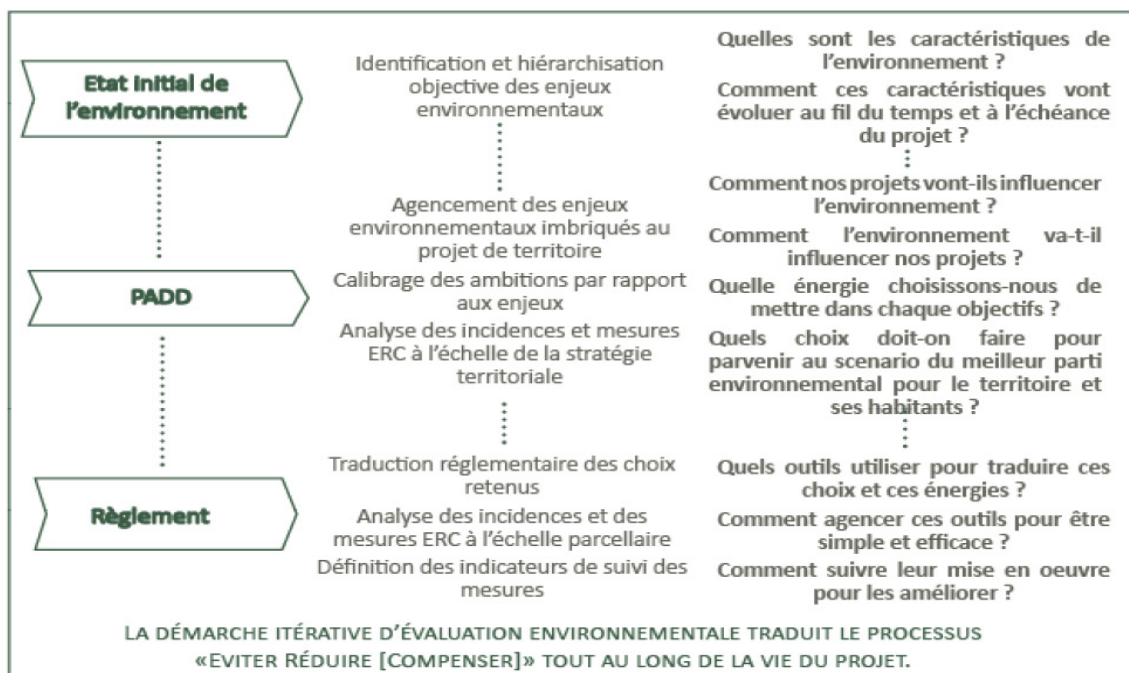
Cette analyse transparaît à chaque étape du PLUi (état initial, PADD, phase réglementaire). En cohérence avec cette démarche environnementale intégrée à la démarche d'urbanisme, la formalisation de l'évaluation environnementale (justification des choix opérés) a été intégrée directement dans la justification 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 : 

SYMBOLIQUE 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 réflexion
- 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

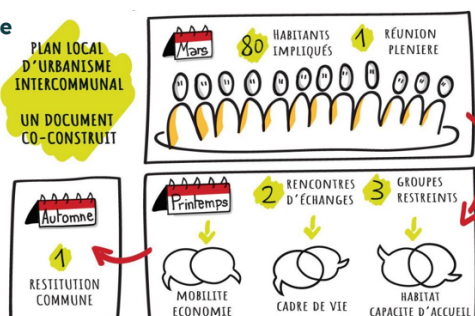
Les éléments complets de concertation et de co-construction sont à consulter dans la pièce 0.2 Bilan de la concertation

| Le groupe citoyen - Synthèse

Un travail collectif dynamique

1 réunion d'introduction
7 ateliers participatifs

Constitution des
groupes thématiques



BOCAGE

TRAME VERTE ET BLEUE

FUTURS AMÉNAGEMENTS



| 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 Éviter 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



Un ensemble d'actions par thématique

- Un inventaire et une hiérarchisation des haies
- Préserver l'environnement et les arbres remarquables avec les propriétaires (habitants, exploitants agricoles, ...).
- Assumer le caractère rural du territoire et en faire une force
- Sensibiliser les citoyens à la biodiversité en partageant un contenu pédagogique de l'atlas de biodiversité intercommunal et du diagnostic de la trame verte et bleue.
- Informar les riverains, appliquer la gestion différenciée sur les espaces publics et récupérer les eaux de pluie dans le domaine public.
- Faire connaître le bocage et l'agriculture locale. Développer des sorties de classes vertes locales à destination des écoliers, collégiens et lycéens.

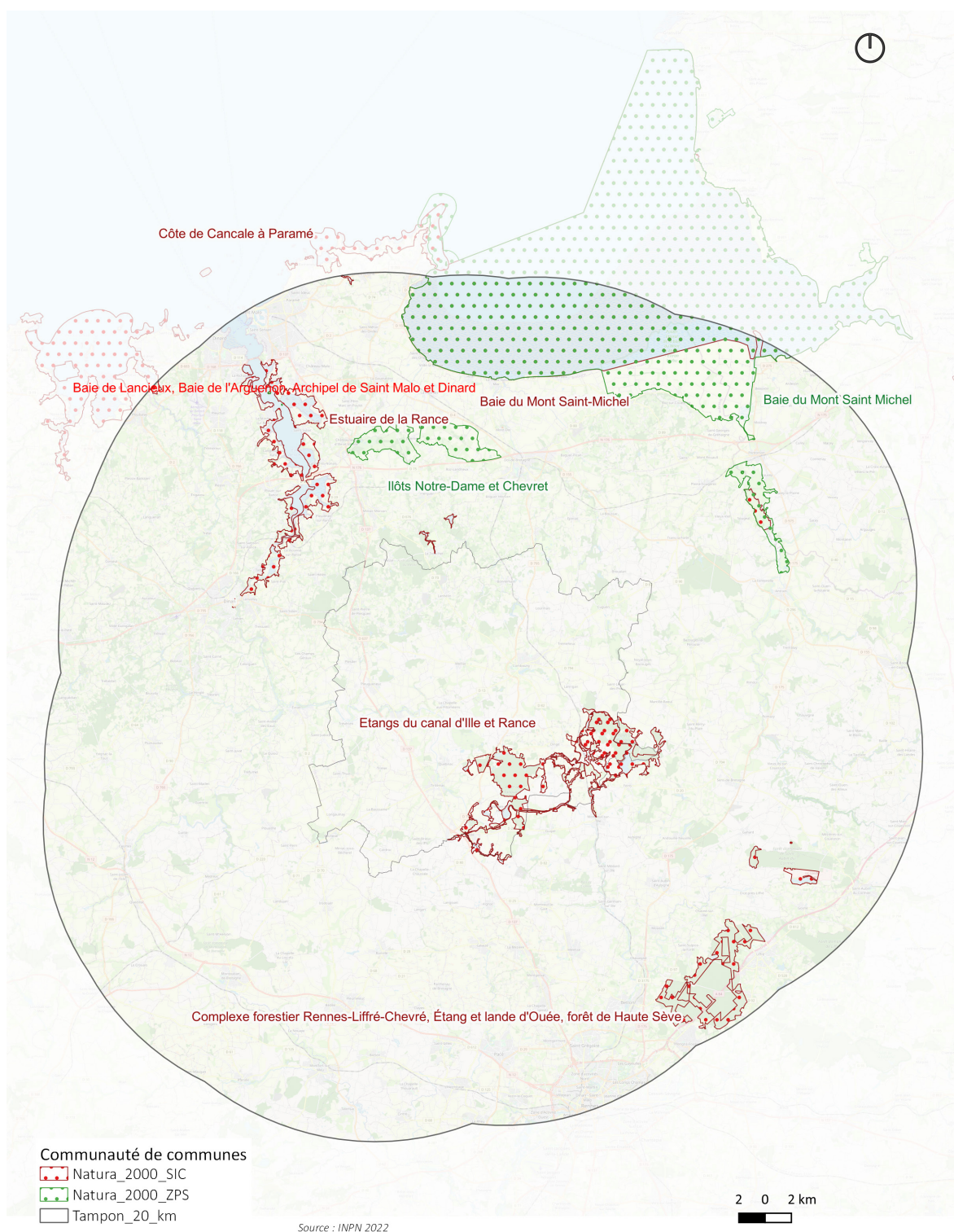
Synthèse des contributions du groupe citoyen
Cittànova



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.



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 CCBP
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'Oué, 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 algale 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 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 écosystème 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'envahissement 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 contrôlé 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 - Îlots 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 *Smirnum 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

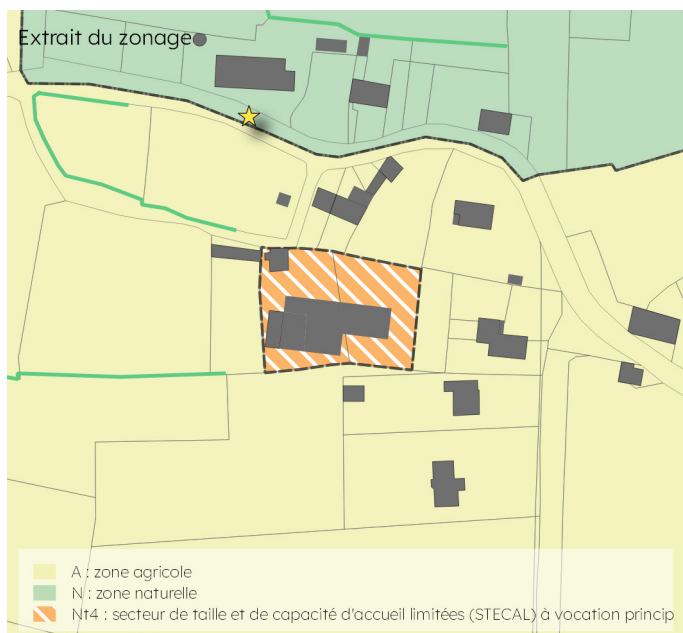
La description des orientations stratégiques du projet de PLUi est présentée dans la pièce «PADD». La présentation des règles traduisant ces orientations est présentée dans les pièces «règlement graphique», «règlement écrit» et «OAP».

3. 4. L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUi SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Parmi 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 vise 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.

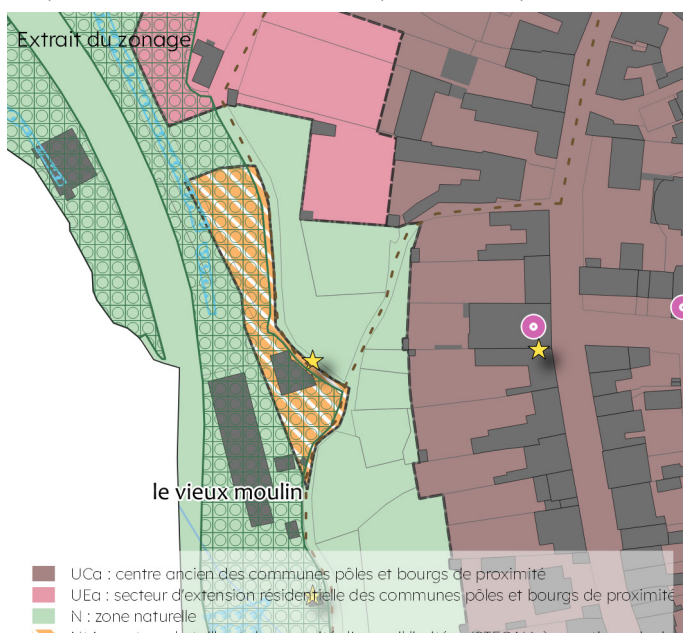
Ce site, bien que présent au sein de l'emprise Natura 2000 du site Etangs du Canal d'Ille et Rance, étant déjà urbanisé et anthropisé, n'est pas constitué d'habitat d'intérêt communautaire caractéristique.

> Le Vieux Moulin (1304 m² entièrement inclus dans l'emprise Natura 2000)

Le Vieux Moulin est restaurant et hôtel bistrannique. 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.



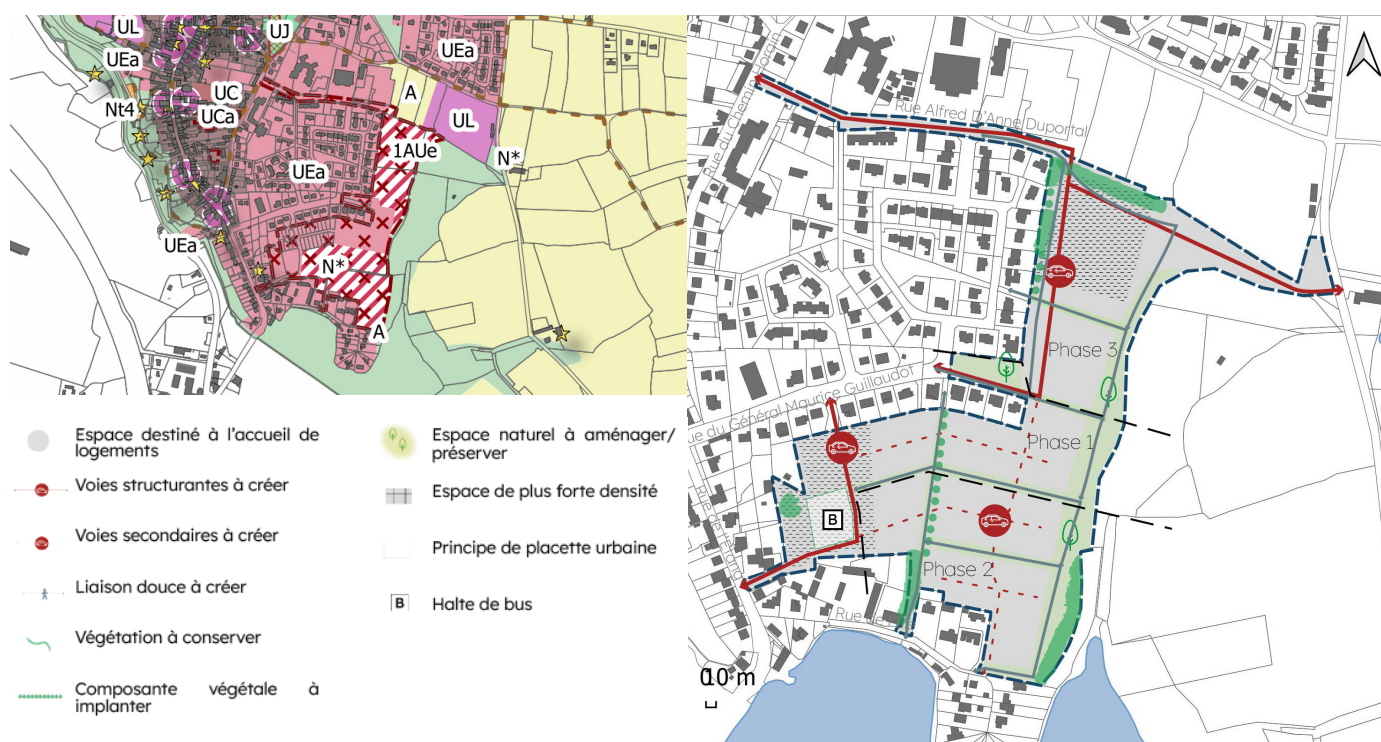


Parmi toutes les zones de projet du PLUi (OAP, zones AU, STECAL), 1 STECAL et 1 zone AU sont limitrophes d'un site N2000 :

> 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'agrandissement 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.





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