2.B

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2

LA GOUESNIERE

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et à la loi ALUR



LG3
Février 2023

Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
16 rue du Bourg Nouveau
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

Atelier du Canal

EF études

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 2 Présentation et justification du projet

Révision arrêtée le :
18 novembre 2014

Révision approuvée le :
31 mai 2016

Modification n°1 :
28 août 2018

Modification n°2 :
15 février 2023

1 : Délibération
2 : Rapport de présentation
3 : PADD
4 : Orientations d'aménagement
5 : Documents graphiques
6 : Règlement
7 : annexes.

Index des abréviations:

- DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture, et de la Forêt.

- EBC : Espaces Boisés Classés**.**

- MOLLE : Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion.

- NGF : Nivellement Général de la France.

- PDU : Plan de Déplacements Urbains.

- PLAI : Prêt locatif aidé d'insertion.

- PLH : Programme Local de L'habitat.

- PLUS : Prêt locatif à usage social.

- PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation.

- SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

- SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

- SDEP : Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

Sommaire

CHAPITRE 1 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS DU PADD.....5

1. Présentation de la charte AEU : 6

2. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :.....9

2.1. Le projet d'aménagement et de développement durable à l'échelle communale. Une répartition équilibrée des usages et des activités humaines sur la commune, qui conforte le bourg et préserve le patrimoine naturel et agricole de La Gouesnière :.....9

2.2. L'habitat :.....14

2.3. Un développement de l'activité économique qui s'appuie sur toutes les potentialités de la commune :.....32

CHAPITRE 2 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES DANS LE PLU.....38

1. Le règlement littéral et graphique :.....39

1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre le POS et le PLU : 39

1.2. Evolution des surfaces entre le POS et le PLU :.....51

1.3. Présentation des éléments réglementaires par zone : 53

2. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage.....89

3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.....93

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA LÉGISLATION 95

1. Prise en compte de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau : compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....96

1.1. Prise en compte du SDAGE Loire-Bretagne : 96

1.2. Prise en compte du SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne : 97

1.3. Compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne : 100

2. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :.....102

2.1. Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays de St Malo :.....102

2.2. Compatibilité du projet avec le PLH de St Malo Agglomération : 113

3. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR :.....115

3.1. Présentation de la loi et de ses objectifs :.....115

3.2. Prise en compte dans le PLU de la Gouesnière : 115

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 122

1. Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement : 124

2. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement 127
2.1. La consommation de l'espace.....127
2.2. Les risques.....130
2.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages 132
2.4. Transports, déplacements et nuisances sonores.....135
2.5. Climat, énergie et qualité de l'air.....138
2.6. Gestion des déchets.....141
2.7. Ressource en eau.....142
2.8. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement 145
2.9. Tableau de suivi des objectifs du PLU en terme de production de logements.....146

CHAPITRE 1 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS DU PADD

Préambule :

Le PADD permet d'exposer le projet politique des élus de la Gouesnière, développé selon quatre thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la commune.
Ce projet politique se traduit par différentes actions qui seront appliquées sous l'égide du PLU. Il est donc nécessaire de présenter et de justifier ces actions, puis d'expliquer dans un deuxième temps leur retranscription dans les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Préalablement, le premier chapitre expose les principales dispositions de la charte AEU conçue en cours de procédure d'élaboration du PLU, afin de guider les choix de développement vers une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

1. Présentation de la charte AEU :

Afin de définir des orientations de développement qui garantissent un projet durable répondant aux enjeux environnementaux actuels, une démarche AEU a été menée à la suite de la phase diagnostic du PLU.

Une douzaine d'élus et d'habitants de la Gouesnière ont ainsi participé à des ateliers de travail qui ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables sur la commune de La Gouesnière.

Les ateliers se sont déroulés **en trois réunions thématiques,** puis **deux réunions de rédaction de la charte.** Les trois ateliers thématiques ont été :

- atelier 1 : Formes Urbaines, habitat et mixité sociale
- atelier 2 : Eau, environnement et paysage
- atelier 3 : Gestion des déplacements, gestion de l'énergie, déchets, qualité environnementale dans les logements.

La rédaction de la charte a été l'occasion pour les participants de travailler sur 74 dispositions en lien avec la prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisme, puis de hiérarchiser ces propositions selon leur importance et leur pertinence.

Le tableau suivant retient les 25 dispositions ayant retenu au moins 8 votes prioritaires.
La nature et la hiérarchie des dispositions retenues mettent en lumière les principaux objectifs que les élus de La Gouesnière souhaitent inscrire dans leur PADD.

- **en matière de développement urbain** : la charte AEU affiche clairement la volonté de proposer un développement urbain dense et cohérent, indispensable pour garantir la préservation des espaces agricoles et naturels. Cet objectif se traduit par plusieurs dispositions qui prônent notamment une offre de logements diversifiée, ce qui répond aussi à la volonté d'accueillir une population diversifiée pour assurer une véritable mixité sociale et générationnelle.

- **en matière de déplacements** : en complément d'une nécessaire maîtrise globale des déplacements routiers, les élus souhaitent favoriser les déplacements doux (piétons-cycles) à l'échelle du bourg, et faciliter l'accès au transport en commun.

- **en matière de gestion de l'eau** : l'aménagement des futurs quartiers devra s'appuyer sur la topographie existante pour ne pas contrarier le cheminement naturel de l'eau, et préserver les espaces naturels en lien avec le réseau hydrographique.

- **en matière de consommation énergétique** : un effort particulier sera mené pour favoriser les économies d'énergies dans les futurs logements, en optimisant notamment leur orientation par rapport à la course du soleil mais aussi en préconisant des normes élevées en matière de performance énergétique.

- **en matière de gestion des déchets** : l'action dans ce domaine devra porter sur une optimisation des espaces de collectes et sur une réduction des déchets produits lors des chantiers.

	THEMES	DISPOSITIONS PROPOSEES	Nbre de votes prioritaires
1	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Diversifier les typologies bâties dans les principales opérations d'habitat : associer Collectifs et ou semi-collectifs, habitat individuel groupé, habitat individuel sur des lots de tailles variables.	10
2	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Augmenter le pourcentage de logements individuels-groupés au détriment des logements individuels libres lorsque la localisation (proximité des services et commerces...) et l'environnement urbain le justifient.	10
3	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Favoriser les relations intergénérationnelles (par exemple par la réalisation de petits logements destinés aux plus jeunes mais aussi aux plus anciens, ...)	10
4	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Limiter les impasses, désenclaver les futurs quartiers. Voiries hiérarchisées (primaires, secondaires, tertiaires) avec réduction des emprises au strict nécessaire.	10
5	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Anticiper la desserte routière à plus long terme (prévoir la desserte des extensions ultérieures).	10
6	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	A l'intérieur des principales opérations d'urbanisme, favoriser l'implantation des secteurs de plus forte densité autour d'espaces publics communs conviviaux (espaces verts, places...) renforçant ainsi le lien social, et le long des axes routiers principaux.	9
7	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Introduire sur certains secteurs une diversité architecturale au bénéfice d'une plus grande densité de logements et d'une valorisation des logements (balcons, attiques, toit terrasses, etc...)	9
8	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Eviter le caractère monotone d'un paysage urbain induit par la répétition d'un même modèle architectural, en diversifiant les morphologies des logements ou bien en agissant sur le traitement de l'espace public	9
9	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Créer un maillage de circulations douces « utiles » (piétons-cycles) au sein des futures opérations permettant de mettre en lien les activités/ équipements (écoles, pôle sportif)/ commerces et secteurs d'habitat.	9
10	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Favoriser l'accès aux transports en commun en aménageant une place d'échange multimodal (bus, vélo, covoiturage) et en ajoutant un arrêt au nord du bourg	9
11	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Planifier le développement urbain en combinant le processus de renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même) et des extensions de l'urbanisation à proximité immédiate du bourg et de ses services	9
12	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Imposer des opérations de plus grande densité sur les sites proches du centre-bourg et de ses services, notamment sur les parcelles libres enclavées	9
13	Thème n°3 : Gestion de l'eau	Respecter le site: prise en compte des écoulements existants, des talwegs, des zones humides, des sources etc	9
14	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Pour les logements individuels dans le centre-bourg, imposer une proportion significative de petits lots (300/400 m²) (lots denses).	8
15	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Définir des règles précises pour assurer la convivialité des espaces extérieurs (jardins, terrasses)	8
16	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Proposer des équipements de quartier comme des équipements sportifs (ex: terrain pour pétanque, aire de jeux, mini terrains de football).	8
17	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Prévoir des itinéraires de promenade en réutilisant par exemple les anciens chemins creux existants, et assurer un bouclage desservant une majorité de quartiers.	8

18	Thème n°2 : Déplacements/Traitement des surfaces	Proposer des poches de stationnement complémentaire regroupées et intégrées (½ place par logement).	8
19	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Limiter le mitage en campagne en regroupant le développement sur l'aire agglomérée et en réduisant le potentiel de changement de destination	8
20	Thème n°1 : Habitat, formes Urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	Favoriser l'intimité dans les logements collectifs et semi-collectifs, par le traitement des espaces publics à l'interface public-privé, mais aussi par des prescriptions d'isolation phonique assurant la tranquillité des résidents.	8
21	Thème n°3 : Gestion de l'eau	Adopter une gestion différenciée des espaces verts publics: préservation de la biodiversité, réduction des pollutions (engrais, désherbants), temps et coûts d'entretien amoindris.	8
22	Thème n°5 : Les économies d'énergie dans les opérations d'urbanisme et dans les constructions	Consommation énergétique : fixer un objectif de performance énergétique pour les futures logements au travers des documents contractuels qui lient l'aménageur et les futurs acquéreurs.	8
23	Thème n°6 : Gestion des déchets	Prévoir et intégrer des emplacements pour les aires de regroupement et pour le tri sélectif dans les nouveaux quartiers	8
24	Thème n°6 : Gestion des déchets	Tri et recyclage des déchets de chantier (charte "chantier propre" - big bags)	8

2. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

Les grands principes du développement de La Gouesnière à l'échelle communale ont été présentés dans le PADD en **travaillant tout d'abord à l'échelle de la commune** pour définir le patrimoine agricole et naturel devant être préservé, **puis à l'échelle de l'aire agglomérée** ainsi délimitée pour construire un projet harmonieux de développement urbain associant habitat, équipements et activité économique.
Ces grandes orientations sont ici détaillées et justifiées, en présentant notamment les grandes lignes des dispositions réglementaires qui les accompagnent.

2.1. Le projet d'aménagement et de développement durable à l'échelle communale. Une répartition équilibrée des usages et des activités humaines sur la commune, qui conforte le bourg et préserve le patrimoine naturel et agricole de La Gouesnière :

Rappel des objectifs inscrits dans le PADD :
« Riche d'un patrimoine naturel de grande qualité et très diversifié (ruisseaux et zones humides, petits bois et trame bocagère, prairies pâturées et polders agricoles), la commune de La Gouesnière doit veiller à préserver ce patrimoine fragile par une politique de gestion et de préservation des espaces naturels très affirmée, notamment au travers de son PLU.

La protection des espaces écologiques, le maintien de l'activité agricole et la pérennisation d'un paysage rétro-littoral de grande valeur nécessitent de conjuguer deux types d'actions :

- **prendre des dispositions adaptées** pour **préserver les espaces naturels et agricoles** de qualité et les **éléments naturels constitutifs du paysage communal**.
- **organiser les activités humaines** existantes ou futures **à l'intérieur d'espaces clairement délimités**, pour maîtriser les interactions entre ces activités humaines et les espaces naturels les environnant ».

Le PLU, au travers de son PADD et de l'ensemble des pièces réglementaires qui en découlent, articule cette préservation de l'environnement autour de 3 actions :

1. La préservation des espaces naturels et agricoles du marais :

Le PADD rappelle la principale caractéristique du territoire communal de la Gouesnière, divisé en deux espaces bien distincts : le marais sur la moitié Est et le plateau accueillant l'ensemble des espaces urbanisés dont le bourg sur la moitié ouest.

Concernant le marais et les coteaux qui le bordent, le PADD exprime une volonté de préservation de cet espace agro-naturel, en limitant les implantations bâties nouvelles aux seuls besoins de l'agriculture. Ceci implique donc d'organiser le développement urbain de la commune sur l'espace de plateau, en prêtant une attention toute particulière aux franges du bourg s'approchant des coteaux.

Cette logique de développement est confortée par les informations transmises par la Préfecture concernant le risque de submersion marine dans les marais bordant la Baie du Mont St Michel. Ces études qui se poursuivent dans le cadre de l'élaboration en cours d'un Plan de Prévention des Risques de Submersion, définissent une côte de submersion (9,12 m IGN 69) puis des degrés de dangerosité par rapport à cette côte. Très peu de constructions sont aujourd'hui implantées sous cette côte de référence, le PLU doit donc veiller à préserver cet état de fait.

En complément du principe préalablement exposé de limiter fortement le développement urbain dans le marais, le PLU prend des dispositions réglementaires pour prendre en compte ce risque de submersion, en appliquant les règles suivantes dans les zones situées sous la côte de référence).

- les sous-sols enterrés de construction sont interdits.

- les constructions pouvant accueillir des hébergements (habitation ou établissement public comprenant des locaux à sommeil) sont autorisées, conformément aux autres dispositions de la zone concernée, à condition de pouvoir réaliser un niveau refuge. Ces mesures de prévention ne concernent donc pas les bâtiments techniques de type agricole.

- les extensions des constructions accueillant des hébergements sont limitées (50% des emprises initiales pour les habitations, 30 % pour les ERP), pour ne pas densifier ces espaces concernés par ce risque.

En conclusion, cette volonté affirmée de pérenniser un développement de la commune préservant le marais impose de bâtir un projet de développement urbain qui doit prioritairement rester centrer sur le bourg actuel, en organisant la reconstruction de ce bourg sur lui-même. Ce principe s'inscrit pleinement dans la logique de développement souhaitée par les lois nationales en matière d'urbanisme, en limitant les extensions urbaines consommatrices d'espaces agricoles ou naturels.

2. La préservation des espaces naturels de qualité, constitutifs du paysage de La Gouesnière, sur l'ensemble du territoire communal :

La préservation du paysage rural, façonné par les pratiques agricoles et marqué par la présence du marais, s'appuie sur la mise en évidence puis sur la préservation des trames verte et bleue.

- Préservation et recréation de la structure végétale de la commune (trame verte) :

Le diagnostic a permis de localiser les principaux boisements de la commune, ainsi que la trame bocagère sur la plateau agricole ou à l'intérieur du marais.

Ces boisements et ces haies font l'objet d'un repérage et d'une protection adaptée dans le PLU :

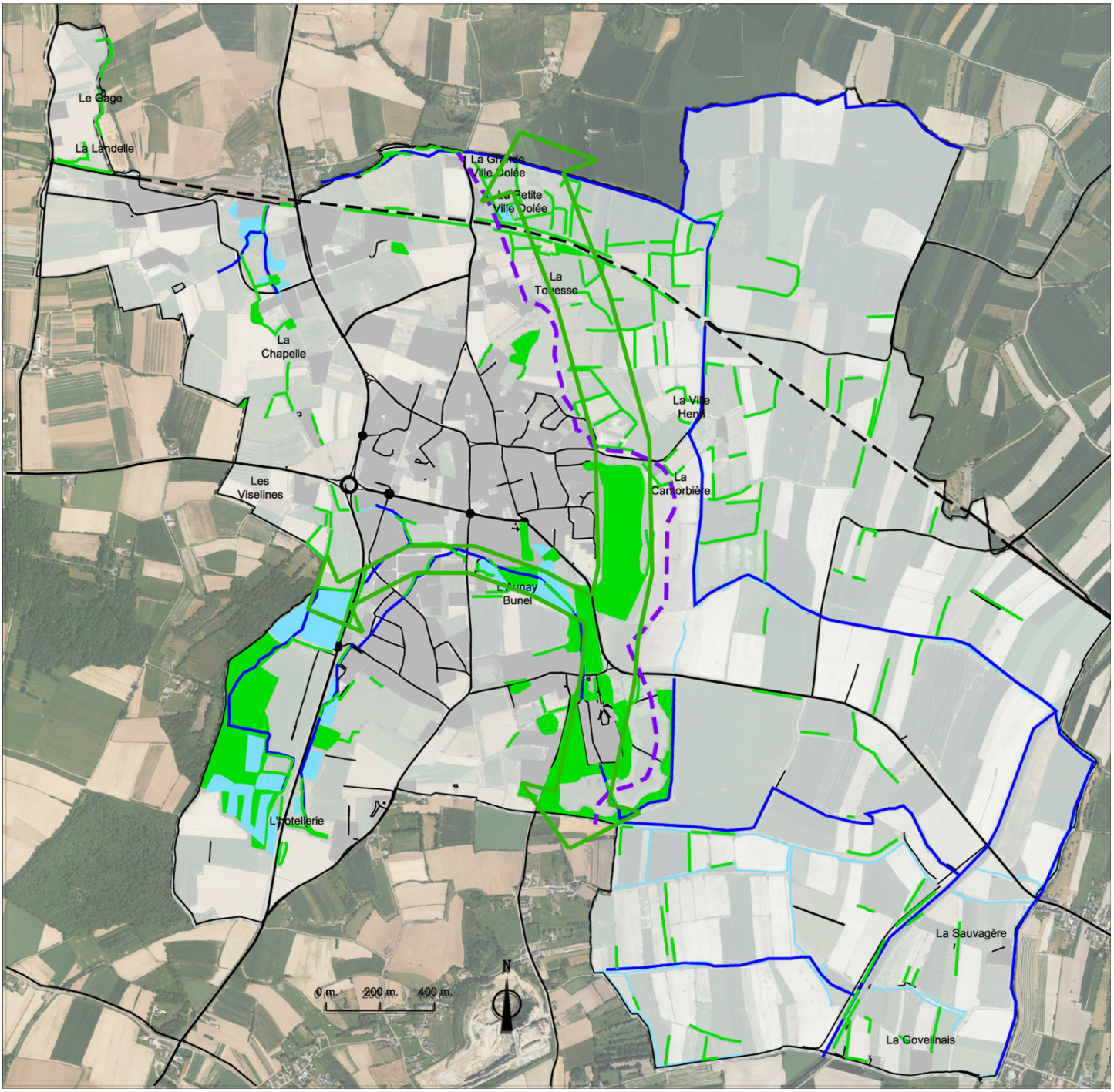
- EBC pour les principaux boisements qui sont déjà en grande partie protégés dans le PLU : Bois du Tertre, Bois Renou et parc du Chateau de Bonaban. Cette protection interdit toute destruction du caractère boisé de ces espaces.

- repérage au titre du patrimoine pour certains parcs de grandes demeures (« La Grande Cour, le Manoir de Belestre, plusieurs jardins dans le hameau de Bonaban). Dans ces parcs souvent entourés par de hauts murs d'enceinte en pierres, la réglementation du PLU impose d'effectuer une déclaration préalable en mairie préalablement à toute coupe et abattage, et impose une compensation par replantation.

- repérage au titre du patrimoine pour les haies, qu'elles soient de type bocagère sur le plateau, ou liées à la présence de l'eau dans le marais. Pour ces haies, les incidences réglementaires sont identiques à celles qui s'appliquent aux parcs, présentées dans le paragraphe précédent.

- Préservation des fonds de vallons, des zones humides et des cours d'eau (trame bleue):

Le territoire communal est parcouru par un réseau hydrographique principal composé de petits ruisseaux sur le plateau, et d'un réseau de biefs dans le marais. Ce réseau hydrographique a fait l'objet d'un inventaire dans le cadre du SAGE des Marais de Dol.
Un inventaire des zones humides a aussi été réalisé sur l'ensemble de la commune dans le cadre du même SAGE, cet inventaire global a été complété ou affiné sur des secteur d'enjeux particuliers. Les principales zones ainsi repérées se trouvent le long des cours d'eau en périphérie du bourg, et même parfois à proximité immédiate des espaces urbanisés.
Le PLU garantit la préservation de cette trame bleue par leur classement en zone naturelle N en très grande majorité, et une trame de protection spécifique à l'intérieur des espaces urbanisés. Un repérage réglementaire spécifique est appliqué aux zones humides, y compris dans les zones d'urbanisation future où les atteintes éventuelles devront être compensées conformément au projet de SAGE en cours d'étude.
Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique (cours d'eau et zone humides) montre une **imbrication très forte entre ces continuités écologiques** (cf cartographie de synthèse page suivante). Ces deux trames permettent de dessiner des grandes entités naturelles dans l'espace rural, mais surtout de formaliser des limites nettes autour du bourg, notamment sur sa façade Est (Bois Renou et parc du château de Bonaban) ou sa façade sud-ouest (boisements et zones humides le long de la RD 76). Bien que ces entités naturelles se situent majoritairement en périphérie de l'agglomération, le cours d'eau qui traverse la partie sud du bourg permet de créer un lien écologique entre elles. Ce ruisseau a été concerné par un projet d'urbanisation récent qui a conservé des marges de recul inconstructibles sur ses berges. Plus à l'Est, les abords du cours d'eau sont occupés par des zones humides dans des parcs boisés, ces espaces font l'objet d'une identification et d'une protection dans le PLU, pour favoriser les continuités écologiques.



Cartographie des entités naturelles protégées au titre de la trame verte et bleue

3. La préservation de l'activité agricole et la limitation du développement de l'habitat dans l'espace rural, en fixant des limites nettes à la zone agglomérée :

La commune possède un vaste espace agricole sur le plateau et dans le marais. La partie située sur le plateau a fait l'objet d'une forte réduction ces dernières années, sous l'effet de l'extension de l'urbanisation. Ce processus fragilise les sept exploitations agricoles en activité sur la commune.

Le POS actuel n'offre aucune garantie sur le long terme pour les exploitants, inscrivant de très vastes réserves foncières (2NA) couvrant la quasi intégralité du plateau agricole autour du bourg. Le potentiel d'extension urbaine encore inscrit au POS s'élève ainsi à environ 120 ha, dont 110 concernent des terres agricoles.

La préservation de l'activité agricole dans le cadre du PLU passe par des actions conjointes visant à pérenniser l'outil de production, constitué du foncier cultivé et des sièges d'exploitation.

- La préservation des sièges agricoles existants. Le PLU ne permet pas l'implantation de nouveaux logements à proximité des sièges agricoles, qui sont ainsi préservés au sein d'une vaste zone A. Des disposition réglementaires complètent ce dispositif en interdisant les changements de destinations permettant l'installation de tiers à proximité immédiate des sièges.

- La préservation des terres agricoles par une limitation forte des extensions urbaines. La suite de la présentation du projet de PLU va démontrer la très forte avancée réalisée en la matière par rapport au POS actuel. En recentrant les zones de développement dans les dents creuses du bourg ou sur ses franges les plus proches, le PLU restitue à l'activité agricole une très grande part des zones préalablement constructibles, et ceci pour une longue durée.

- La limitation du développement de l'habitat dans l'espace rural. Le PLU y interdit toute implantation ex-nihilo de nouveau logement sans lien avec l'activité agricole, et encadre les possibilités de changement au seul bâti doté d'une valeur patrimoniale. Les règles sont aussi durcies pour les logements des exploitants agricoles, afin de ne pas créer de futur point de mitage en cas de transmission de l'activité dissocié de celle du logement.

En conclusion de ce premier chapitre, le PADD affirme la nécessité de formaliser **des limites franches et qualitatives à l'aire agglomérée** :

- à l'est, la limite de la zone de submersion couplée à la présence des boisements et du parc de Bonaban constituent une limite nette au développement urbain.

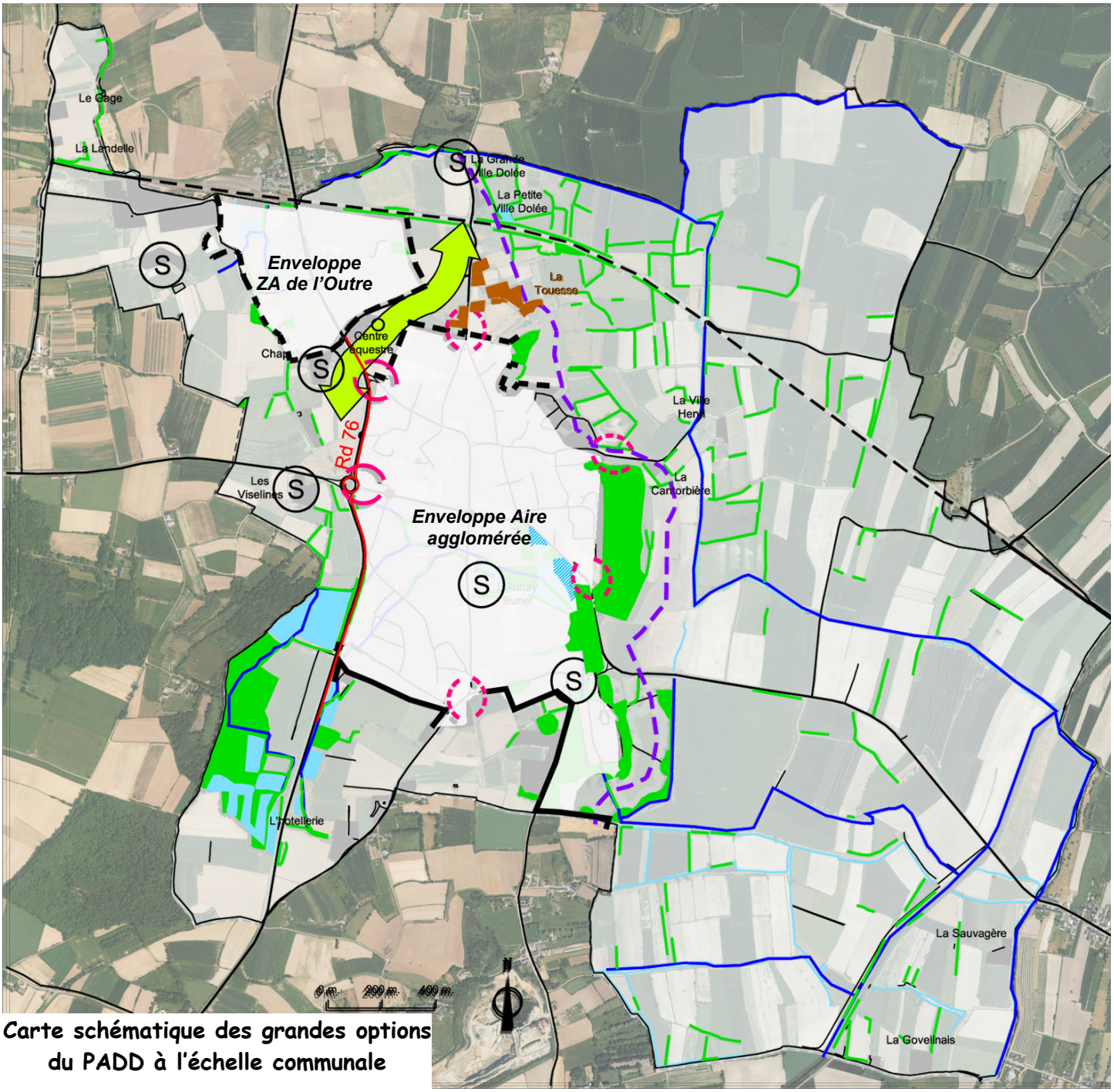
- à l'ouest, la RD 76 est un ouvrage structurant sur lequel s'appuie le bourg actuel, et qu'il est souhaitable de ne pas franchir par un développement urbain nouveau.

- au sud, le lotissement des Moisons et le parc du Chateau de Bonaban constituent une limite nette à l'aire agglomérée, même si la rue du Lavoir qui lui fait suite traverse une succession d'espaces vides et d'espaces urbanisés.

- au nord, l'urbanisation est plus éclatée, moins structurée. Au regard des espaces libres et de la qualité architecturale et paysagère du hameau de la Touesse, il semble pertinent de marquer les limites de la ville en deçà de ce hameau, au niveau du petit noyau d'activités. La faible structuration urbaine de ce secteur et la mutation possible du tissu urbain existant (départ récent du transporteur routier Norbert d'Entressangle) implique d'avoir une action urbaine volontariste pour formaliser cette nouvelle limite au bourg.

La même problématique se pose sur la zone de l'Outre. L'élaboration du PLU a été l'occasion de revenir sur une disposition forte du POS précédent, en supprimant l'emplacement réservé destiné à créer une nouvelle voie de franchissement de la voie ferrée évitant le passage à niveau de la gare. Ce projet n'étant plus programmé par le Conseil Général d'Ille et Vilaine, le PLU est l'occasion de se réapproprier cet espace sensible sur le point du paysage, en confortant cette coupure d'urbanisation séparant le bourg de la zone d'activités. Ceci permet aussi de maintenir une continuité écologique fonctionnelle entre le marais et le plateau agricole.

La zone d'activité de l'Outre est donc redélimitée sur ses rives Est, sud et ouest, pour opérer un rééquilibrage de cette zone vers l'Est afin de d'impulser une action de requalification de la zone existante, actuellement peu attractive. Certaines limites de la ZA seront très exposées dans le grand paysage, notamment la rive sud qui sera en vis à vis de la future extension du bourg.



Carte schématique des grandes options du PADD à l'échelle communale

Légende :

- Espace urbanisé
- Zone humide inventoriée à préserver
- Cours d'eau inventorié
- Boisement à préserver
- Haie bocagère à préserver
- Limite de la zone de submersion
- Coupure d'urbanisation entre le bourg et la zone d'activité
- Limite urbaine existante
- Limite urbaine à formaliser
- Entrée de bourg déjà urbanisé
- Entrée de bourg à réaménager ou à réorganiser en fonction de l'urbanisation future
- S Siège d'exploitation agricole

2.2. L'habitat :

2.2.1. Prospective démographique :

1ere étape : détermination de la population en 2014 :

Le dernier chiffre officiel de la population de La Gouesnière est de **1665** habitants (recensement INSEE, 2011)
Nota: Il s'agit de la population réellement comptée en 2011 sans comptés à part.

En 1999 la population était de 1068 habitants, soit une croissance annuelle de + 4,6 % entre 1999 et 2011.

Il y avait 592 résidences principales en 2010 sur le territoire communal.

Depuis 2010, 155 permis de construire ont été déposés. On peut estimer que la moitié de ces logements sont aujourd'hui occupés. En ajoutant donc au chiffre de 2010 le nombre de nouveaux logements construits depuis 2010 et occupés, soit 78 unités, on obtient une estimation de ~ **670 résidences principales début 2014.**

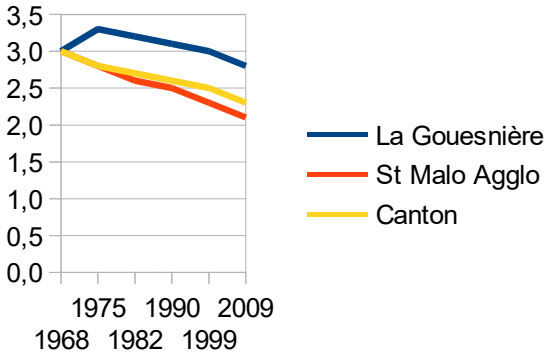
En appliquant un taux d'occupation à ce volume de résidences principales, on obtient une population fictive en 2014. Le taux d'occupation était de 2,8 en 2010, on peut estimer qu'il a légèrement diminué pour être aujourd'hui à 2,75 personnes par résidence principale.

La population fictive estimée en 2014 est donc :
670 RP x 2,75 personnes / ménage = **1842 habitants**

2ème étape : établissement de scénario de croissance :

Le PLU est un outil de planification qui peut être appliqué pendant 10-15 ans avant de devoir être réétudié. Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, puis une quinzaine, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour amener La Gouesnière aux années 2024 puis 2029 dans le cadre d'un développement durable.

Avant de déterminer des scénarios de développement, il convient d'intégrer le processus de décohabitation, c'est à dire la baisse continue du nombre moyen d'occupants par résidence principale.
Ce graphique représente l'évolution de ce taux sur la Gouesnière, mais aussi sur le canton et sur l'agglomération. Ce taux n'a cessé de décroître entre 1982 et 2010. On peut faire des simulations à l'horizon 2024 puis 2029, pour en déduire un besoin en logements à construire d'ici cette date.



Pour travailler à deux échelles temporelles (10 et 15 ans) les hypothèses de taux d'occupation sont les suivantes :

- hypothèse à 10 ans : Occupation moyenne des ménages en 2024 égale à 2,65 personnes par ménage

- hypothèse à 15 ans : Occupation moyenne des ménages en 2029 égale à 2,60 personnes par ménage.

	La Gouesnière	St Malo Agglo	Canton
1968	3	3,0	3,0
1975	3,3	2,8	2,8
1982	3,2	2,6	2,7
1990	3,1	2,5	2,6
1999	3	2,3	2,5
2010	2,8	2,1	2,3

Les tableaux prospectifs suivants appliquent différents taux de croissance annuelle (scénario de croissance) en intégrant ce phénomène de décohabitation.

Besoins en logements par rapport à la croissance de la population

Les chiffres proposés sont des estimations maximum du nombre de logements en fonction du taux de croissance proposé, en se basant sur une population de 1842 hts en 2014 **et un taux d'occupation des logements en baisse, estimé à 2.65 en 2024 et 2.60 en 2029.**

Prospective à 10 ans

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 10 ans	Combien de résid princ pour loger toute la population ? (#1)	Combien de RP existe-t'il déjà en 2014?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer par an?
1 %	**2035 (+193)**	768	670	**98**	**= 9.8 lgts/an**
2 %	**2245 (+403)**	847	670	**177**	**= 17.7 lgts/an**
3 %	**2476 (+634)**	934	670	**264**	**= 26.4 lgts/an**
4 %	**2727 (+885)**	1 029	670	**398**	**= 39.8 lgts/an**

Prospective à 15 ans

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 15 ans	Combien de logements pour loger toute la population ? #2	Combien de RP existe-t'il déjà en 2014?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer par an?
1 %	**2139 (+297)**	827	670	**157**	**= 10.5 lgts/an**
2 %	**2479 (+637)**	953	670	**283**	**= 18.9 lgts/an**
3 %	**2870 (+1028)**	1 104	670	**434**	**= 28.9 lgts/an**
4 %	**3317 (+1475)**	1 252	670	**582**	**= 38.8 lgts/an**

#1: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2024 (2,65)
#2: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2029 (2,60)

Pour rappel, le taux de croissance entre 1999 et 2011 était de 4.6 %

Ces simulations de croissance démographique permettent de bien visualiser la corrélation entre des taux de croissance démographique et leurs incidences en terme de production de logements. Le scénario prolongeant le rythme actuel de croissance (4%) nécessite de construire environ 580 nouveaux logements sur les 15 prochaines années, soit une hausse considérable de 87 % du parc immobilier actuel.

La valeur finalement retenue par la municipalité est un scénario médian d'une croissance annuelle d'environ 2,5% sur 15 ans, ce qui porte la population de la Gouesnière à 2 668 habitants en 2029. Ce scénario de développement nécessite la construction de 356 nouveaux logements sur 15 ans. Ce rythme représente donc une baisse de moitié par rapport au rythme observé ces dernières années.

Scénario retenu :

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 10 ans	Combien de résid princ pour loger toute la population ? (#1)	Combien de RP existe-t'il déjà en 2014?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer par an?
2.5 %	**2358 (+516)**	900	670	**230**	**= 23 lgts/an**

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 15 ans	Combien de logements pour loger toute la population ? #2	Combien de RP existe-t'il déjà en 2014?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer par an?
2.5 %	**2668 (+826)**	1 026	670	**356**	**= 23.7 lgts/an**

Ce scénario a été retenu pour renouveler la population sans toutefois prolonger le rythme de croissance observé ces dernières années (taux annuel de 4.6 % sur la période 1999-2010). Ce rythme de développement induit la nécessité de construire chaque année 24 nouveaux logements, ce chiffre est proche de l'objectif du nouveau PLH (environ 25 logements/an). Au final, le PLU doit donc prévoir la construction de 356 nouveaux logements d'ici 2029 pour permettre cette croissance démographique.

Cette prospective estime à **60 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de **desserrement familial** (passage de 2.75 à 2.6

personnes par logement d'ici 2029). Ce sont des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

Le PADD affiche un objectif de diversité dans les typologies offertes. Le PLU s'appuie sur les orientations d'aménagement et de programmation pour définir une densité minimale de 20 ou 30 logements/ha. Ces OAP ne définissent pas précisément des pourcentages de tel ou tel type de logements ; mais les densités minimales de 20 ou 30 logements/ha garantissent une diversité dans la taille des logements, qu'ils soient individuels, groupés ou collectifs.

Cette diversité de typologie d'habitat permettra aussi de répondre aux enjeux de **mixité sociale**, en permettant la réalisation de formes urbaines aujourd'hui rares sur la commune (logements collectifs ou semi-collectifs par exemple).

Dans le cadre des dernières opérations de logements (lotissement du hameau des Paturettes), la commune a mené une politique active en matière d'accompagnement de la production de logements sociaux. De nouveaux projets sont en cours d'étude, et la convention signée avec l'EPFR sur la réhabilitation du site Dentressangle prévoit la production de 30 % de logements sociaux au minimum. Ces futurs projets permettront donc à la commune de répondre aux objectifs du PLH (production de 30 logements sociaux sur les 6 prochaines années).

Enfin le PADD souhaite des dispositions réglementaires permettant **une adaptation des logements existants** aux nouveaux modes de vie mais aussi à **l'évolution des besoins** des habitants actuels de la commune, notamment les personnes âgées. Ces possibilités sont données par un assouplissement des règles d'implantation et d'emprise au sol, afin de permettre des extensions sur les parcelles contraintes.

2.2.2. Définition du projet de développement de l'habitat :

La définition des grands principes retenus pour le développement et l'aménagement du bourg s'élaborent en trois étapes successives :

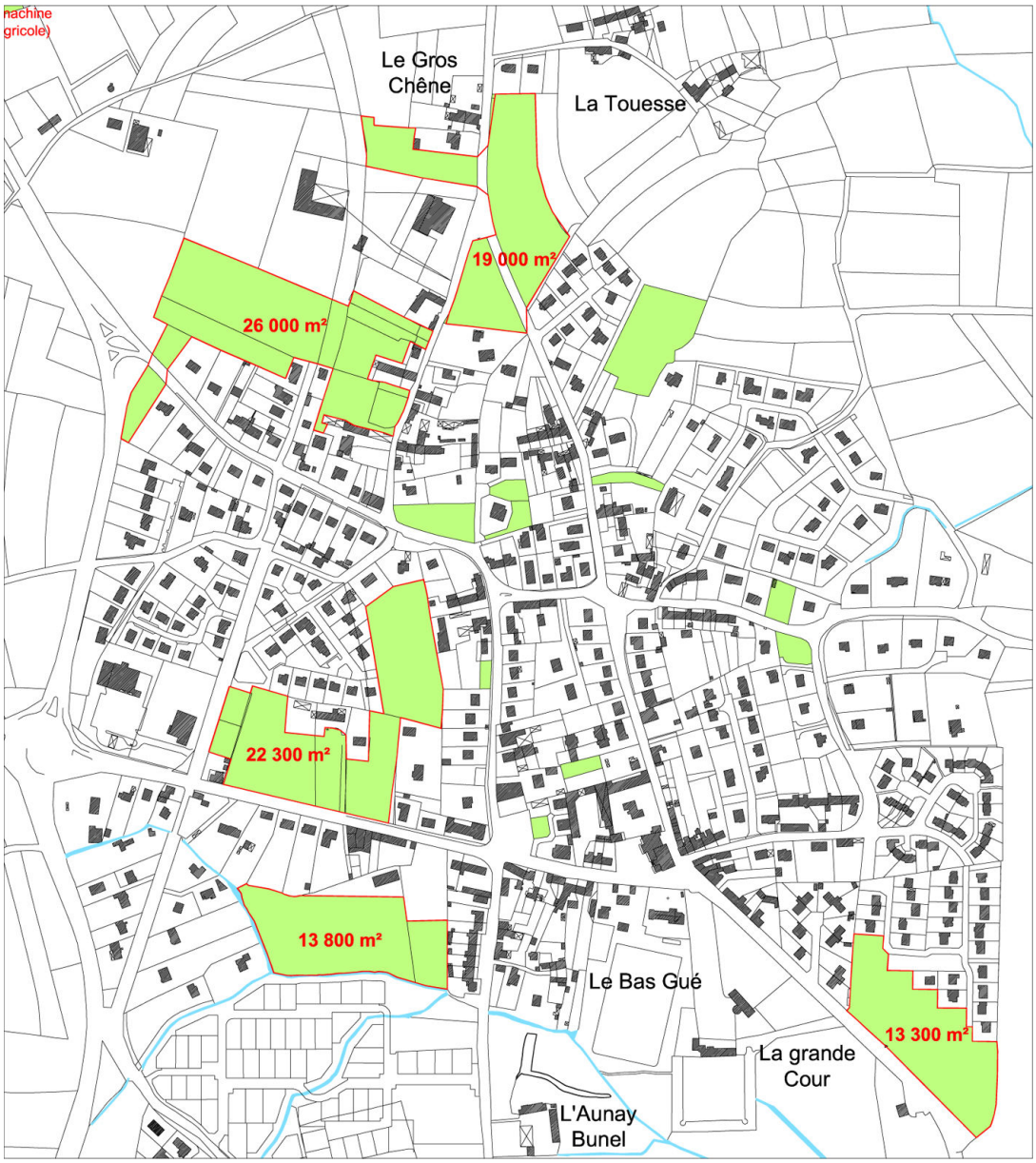
*** 1ere étape : délimiter précisément l'aire agglomérée afin de concevoir une ville compacte:**

Le premier chapitre a démontré l'importance de formaliser des limites franches et qualitatives à l'aire agglomérée.

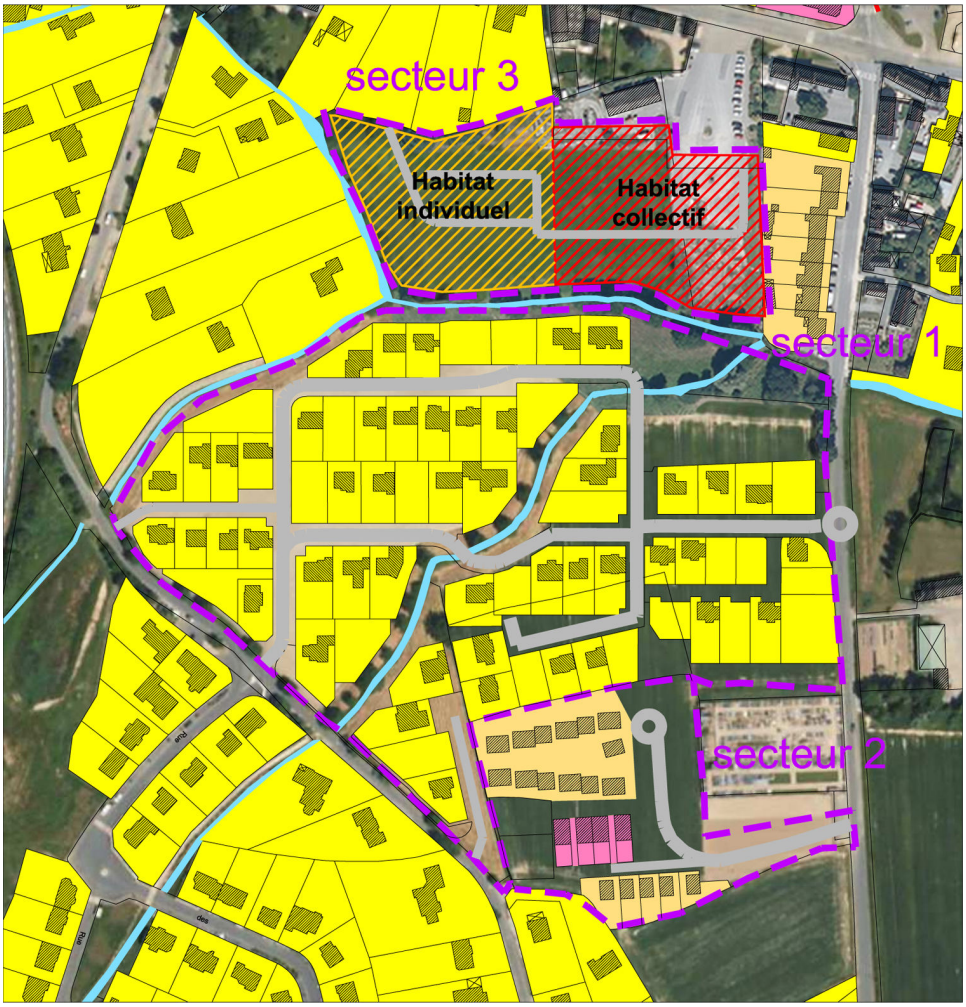
A l'Est, au sud et à l'ouest, les limites du bourg sont déjà formalisées par des éléments naturels ou urbains clairement identifiables : le marais à l'est, la RD 76 à l'ouest et le parc de Bonaban au sud.

Au nord, le projet propose de formaliser une limite nette de l'aire agglomérée au sud du hameau de la Touesse.

Le diagnostic du PLU a mis en évidence la présence de nombreuses dents creuses à l'intérieur du tissu aggloméré, dans les limites du bourg précédemment définies. En retenant seulement les 5 principaux sites, **ce potentiel d'espaces libres s'élève à environ 10 ha**, auquel s'ajoute un potentiel de renouvellement urbain de **2.5 ha** sur le site d'activité en partie libéré par le départ du transporteur routier Norbert Dentressangle. Ce potentiel total de **12,5 ha** est suffisant pour élaborer plusieurs scénarios et retenir un projet urbain qui réponde notamment aux objectifs de production de logements mais aussi aux besoins futurs en matière de développement économique, de déplacements multimodaux (automobiles, piétons, cyclistes, transport en commun), d'implantation ou d'extension des équipements.



Ce potentiel est complété par trois opérations de logements diversifiés (logements individuels mais aussi groupés ou collectifs, logements sociaux) en cours de réalisation au sud du bourg, qui vont permettre de créer environ une cinquantaine de logements supplémentaires dans les années à venir. Ce secteur stratégique, au contact direct du coeur de bourg, est ainsi concerné par 3 opérations urbaines représentant un potentiel total de 150 logements, avec une diversité de formes (90 logements individuels, 20 maisons groupées et une quarantaine de logements collectifs) et de vocations (programme de 12 logements pour les personnes âgées et programme de 8 logements semi-collectifs sociaux). Les options d'aménagement de ces opérations ont été étudiées et validées au regard de la charte AEU et des objectifs du PADD, notamment en terme de greffe urbaine et de protection de l'environnement (prise en compte de la trame verte et bleue).

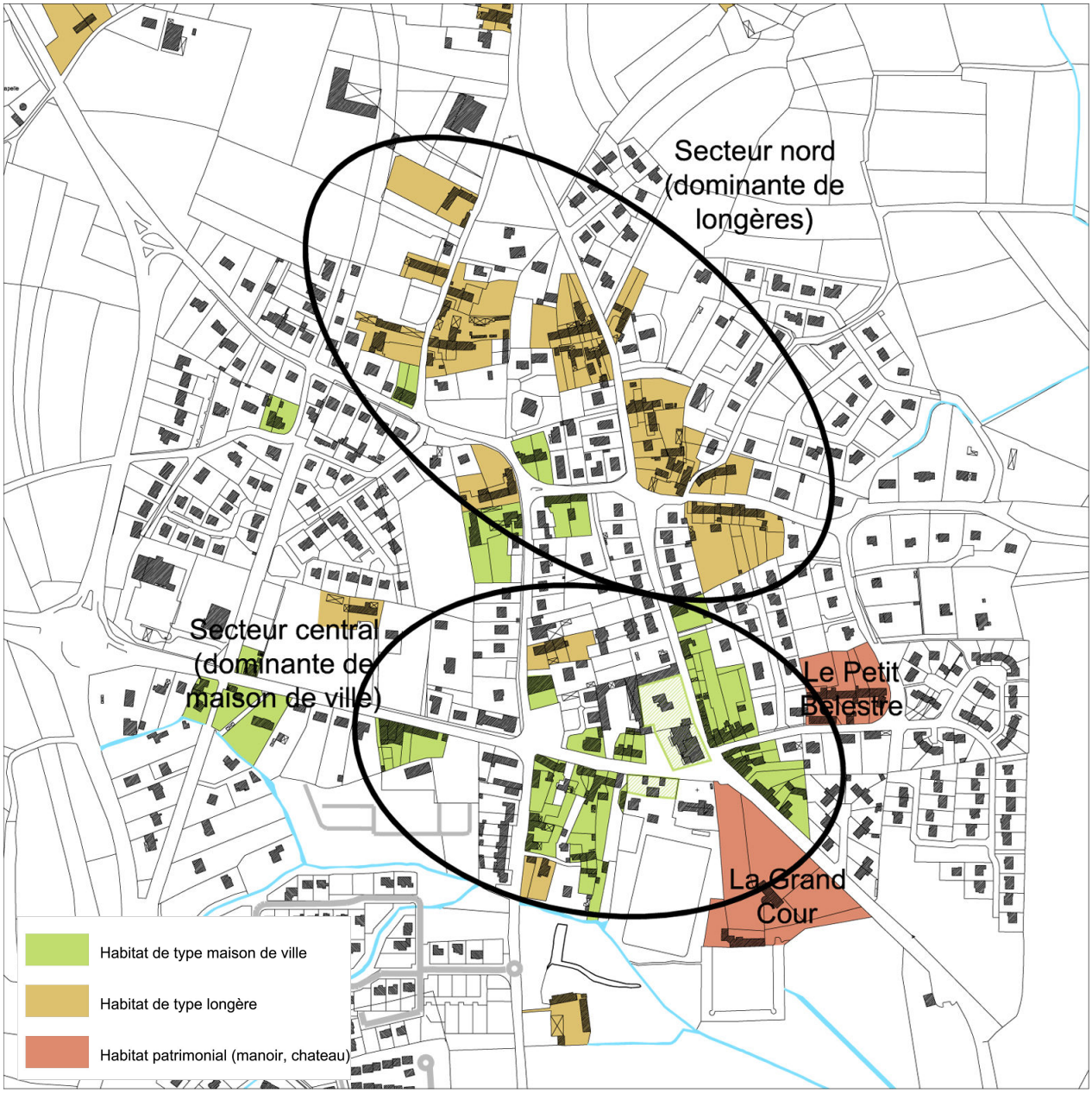


Au delà de ces limites, le PLU considère que les espaces doivent être dédiés à l'activité agricole ou à la préservation de l'environnement, ce qui est un évolution majeure par rapport au POS actuel qui leur confère une valeur de réserve foncière pour un développement urbain ultérieur.

*** 2eme étape : exploiter les potentialités de renouvellement urbain du bourg et optimiser les déplacements au sein de l'aire agglomérée.**

Afin de conserver les espaces agricoles ou naturels et d'économiser les espaces libres encore existants dans le bourg, **la première réflexion** menée pour permettre la réalisation de nouvelles constructions (logements, équipements, commerces) **porte sur le thème du renouvellement urbain**.

Plusieurs typologies de bâti patrimonial ont été mises en évidences dans le diagnostic du bourg, pouvant être regroupées en trois catégories :



1. les maisons de type longère, disséminées dans le tissu avec une prédominance dans la partie nord du bourg. Ces constructions ont été englobées par un tissu urbain plus récent de type pavillonnaire, elles ne sont donc plus dominantes dans le tissu urbain. Elles ne peuvent ainsi servir de modèle pour établir des règles encadrant les futures constructions, mais méritent d'être prises en compte spécifiquement dans le PLU.

Pour ce secteur nord du bourg, le PLU a conservé le zonage UE qui définit des principes d'implantation respectueux de la trame urbaine existante.

2. les maisons de ville, socles du tissu urbain du coeur de bourg.

Cet espace central conserve un zonage caractéristique du cœur de bourg, à savoir une zone UC qui impose des implantations à l'alignement pour perpétuer l'ordonnancement actuel et dominant des constructions.

3. les maisons bourgeoises de type manoir ou château, représenté dans le cœur de bourg par les propriétés « La Grand Cour » et « Le Petit Belestre », et par le château de Bonaban plus au sud.

Pour ces trois propriétés, le PLU retient un zonage protecteur (NP) qui autorise des extensions limitées des activités existantes, pour préserver ce patrimoine et éviter une densification non maitrisée.

Le village de Bonaban, riche d'une très grande homogénéité architecturale, est exclusivement composé de maisons anciennes où ces trois typologies se côtoient. Le PLU détermine donc un nouveau zonage UC2 avec des règles spécifiques en matière de construction, pour limiter les évolutions urbaines futures et les encadrer par des règles précises garantissant la préservation de ce patrimoine bâti ou paysager.

Le projet de PLU **vise à protéger ce patrimoine bâti** en contrôlant son évolution ou bien les mutations du tissu bâti environnant. **Deux principes sont donc appliqués** :

- lorsque la valeur patrimoniale est liée à la richesse architecturale d'une ou plusieurs constructions, le PLU préserve individuellement la ou les constructions repérées. En croisant le travail d'analyse urbaine avec un inventaire du patrimoine réalisé par la DRAC, le PLU a retenu 146 constructions pour leur architecture remarquable, en définissant une réglementation assez générale permettant à la commune de s'opposer à des travaux inadaptés.

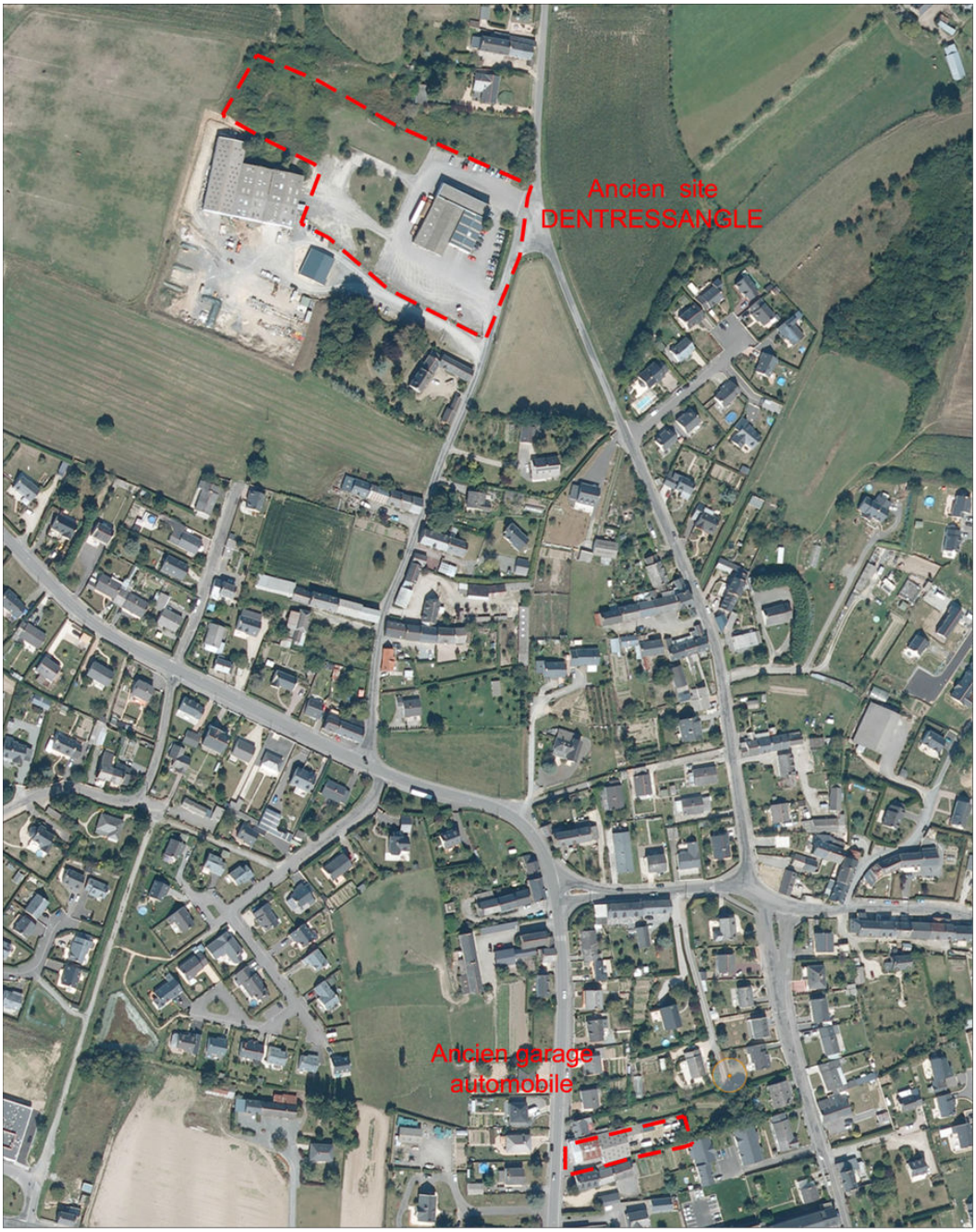
- lorsque la valeur patrimoniale est liée à une homogénéité globale du tissu urbain, à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, le PLU vise à gérer l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité. C'est notamment le cas du village de Bonaban (zone UC2), ou bien du cœur de bourg (zone UC1).

En dehors de ces espaces urbains patrimoniaux, il convient d'offrir des possibilités d'évolution urbaine allant vers une plus grande densité, tout en s'adaptant au contexte urbain afin de ne pas bouleverser le cadre de vie des habitants. Ce processus de renouvellement urbain peut se réaliser au grès des mutations d'activité ou bien lors des successions.

Concernant les espaces en friches dans l'aire agglomérée, le diagnostic urbain a permis de localiser deux sites d'activité en cours de mutation :

- le garage automobile de la rue du Marché qui fait l'objet d'une cessation d'activité. Le PLU identifie cette parcelle en la classant en zone 1AUh, ce qui impose une réflexion d'ensemble pour son urbanisation.

- le site d'activité du transporteur routier Dentressangle. La cessation de cette activité a incité la collectivité a chercher à maitriser le devenir de ce site, implanté en limite de l'aire aggloméré. Ce site est en effet stratégique au regard de sa superficie (2,5 ha), mais aussi au regard de sa localisation, en limite du bourg mais aussi à proximité de la halte ferroviaire. Les élus communaux souhaite changer la vocation de cet espace, en lui attribuant une vocation d'habitat pour privilégier l'implantation de nouvelles activités dans la ZA de l'Outre qui fait l'objet d'une extension et d'une restructuration. La commune de la Gouesnière a donc mené une opération conjointe avec l'Etablissement Public Foncier Régional pour acquérir ce foncier, avec un portage financier assuré par l'EPFR. Cette association a conduit à la mise en place d'une convention qui a en partie guidé la définition du projet puis sa traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur cet espace (cf partie suivante).



Cartographie des sites d'activités pouvant faire l'objet d'une reconversion urbaine à court terme

Enfin, le PLU fixe comme objectif de **permettre une évolution du bâti existant** en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolation phonique et acoustique, etc...), ou bien pour permettre **une adaptation de la taille des logements** (extension, rénovation, changement de destination).

L'élaboration du PLU a ainsi été l'occasion de réinterroger le document de POS et notamment son règlement pour déterminer des facteurs bloquant le renouvellement urbain, ou au contraire des règles trop permissives pouvant dénaturer le paysage urbain.

Le projet urbain porté par le PLU recherche un équilibre entre densification urbaine et préservation du paysage urbain actuel. Le PLU définit donc de nouvelles règles qui permettent une densification horizontale du centre-bourg (suppression des surfaces minimales d'espace vert en zone UC, maitrise du recul des constructions en zone UE), tout en maîtrisant toujours les hauteurs afin de préserver le paysage urbain. Ces principes sont détaillés dans le chapitre de justification réglementaire.

En conclusion, le potentiel de logements pouvant être produits par un processus de renouvellement urbain est difficile à estimer précisément, mais il semble limité, malgré les évolutions apportées au règlement pour permettre une densification maîtrisée du bourg. Le potentiel de densification du centre-bourg passe donc principalement par une exploitation cohérente des espaces libres.

A la vue de ce constat du faible potentiel de mutation fonctionnel au bénéfice de l'habitat, les études de PLU ont été l'occasion de rechercher des **espaces pouvant faire l'objet d'une densification urbaine** dans l'aire agglomérée. Le diagnostic a fait état d'un foncier non bâti important dans l'enveloppe agglomérée ; mais ce potentiel doit aussi **donner du sens au projet de structuration du bourg porté par le PLU**. Cette structuration passe notamment par **un développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture**, à l'échelle du bourg (liaisons douces pour les piétons et les cyclistes) mais aussi vers l'extérieur (transport en commun vers les agglomérations Malouine ou Rennaise).

Le renforcement des liaisons piétons-cycles peut se réaliser **autour de deux axes** (cf carte page suivante):

- **axe est-ouest** (Rue d'Aleth et Rue de Folligné) : l'aménagement de l'espace public se prolonge vers l'ouest jusqu'au centre commercial, et vers l'est jusqu'au Bois Renou en irriguant les nouvelles opérations au nord et au sud de la RD 4.
- **axe nord-sud** : création d'une liaison piétonne sur le tracé de l'ancienne voie ferrée, irriguant le nouveau quartier nord et rejoignant la halte SNCF via la zone de l'Outre vers le nord, et descendant jusqu'au coeur du village de Bonaban vers le sud.

Ces deux axes majeurs se croisent au coeur du bourg sur la place Rue d'Aleth, déjà dotée d'un arrêt de bus. La volonté des élus de la Gouesnière est d'aménager cette place en "**espace de déplacement multimodal**" permettant d'accéder à l'offre de bus dans les meilleures conditions possibles pour les automobilistes mais aussi les piétons ou les cyclistes.
En plus de ces deux axes majeurs, de nouvelles liaisons pourront être créées en direction du marais, notamment au nord-est du bourg.

La structuration urbaine du bourg s'appuie aussi sur le **développement de l'offre en équipement public**. En plus du renforcement des équipements scolaires et sportifs sur les sites actuels, les élus souhaitent **planifier l'implantation de futurs équipements** (gymnase, salle des fêtes...). Trois sites sont retenus pour accueillir de nouveaux équipements publics : un espace libre en entrée Est du bourg le long de la RD 4, le site de renouvellement urbain situé au nord du bourg et en partie libéré par le départ du transporteur routier d'Entressangle, et le site actuel des terrains de sport derrière la mairie. Cette programmation d'équipements publics est détaillée par la suite.

La carte de la page suivante présente une synthèse des orientations de développement prise à l'échelle de l'aire agglomérée. On distingue ainsi :

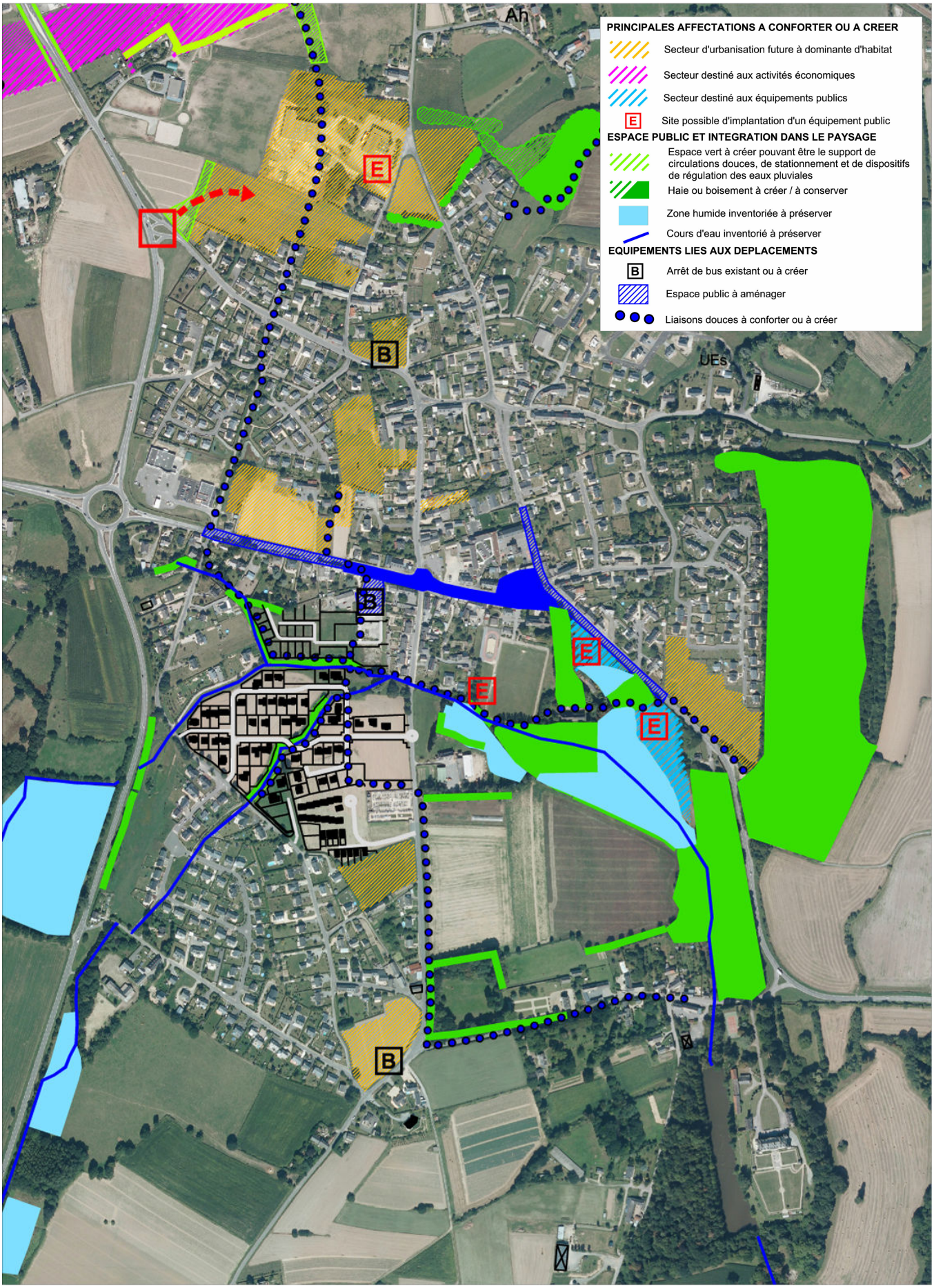
- les 7 secteurs de projet destinés à accueillir des futurs logements.

- les axes doux structurants, composés d'un espace public aménagé le long de la rue principale et de l'amorce de la rue de, et d'axes piétons secondaires menant vers la halte ferroviaire au nord (en traversant une nouvelle zone d'habitat et d'équipements), vers la village de Bonaban au sud et vers le bois Renou à l'est en traversant les sites d'implantation des nouveaux équipements publics.

- les arrêts de bus existants ou à créer, qui se trouvent en connexion directe avec les secteurs d'habitat existants ou projetés.

- la prise en compte de la trame verte et bleue, notamment sur les parties sud et est du cœur de bourg, ou les parcs boisés et le réseau hydrographique (ruisseau et zones humides) sont préservés et mis en valeur pour renforcer la vocation d'espace public du cœur de bourg.

Carte schématique des options générales du PADD à l'échelle de l'aire agglomérée



3eme étape : organiser un développement et un aménagement cohérents des nouveaux quartiers au sein de l'aire agglomérée :

Les étapes précédentes ont permis de définir les limites de l'agglomération, puis de mettre en évidence les espaces de projets inclus dans cette aire agglomeré, et enfin d'identifier les axes de composition structurants (cheminement doux, accès au réseau de bus, entité paysagère, accès aux commerces ou aux équipements publics...) qui peuvent créer des liens entre ces espaces de projets.
Toutes ces actions permettent de définir **un projet de développement et de renforcement du bourg qui répond à différents objectifs :**

- un développement urbain **à proximité de l'aire agglomérée** pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces.
- un développement urbain **compact** pour économiser l'espace.
- un développement urbain **respectueux des paysages et de l'environnement**, intégrant les entités naturelles du site comme un élément de composition du projet.
- un développement urbain **préservant l'activité agricole.**

Au sein de l'aire agglomérée nouvellement définies, le projet urbain retient une demi-douzaine de secteurs de projet. Au travers des orientations d'aménagement et de programmation, le PLU cherche à garantir une urbanisation future répondant aux besoins de la commune en matière de logement, tout en créant des projets spécifiques adaptés à leur environnement immédiat.

Pour chaque secteur de projet, des OAP ont donc été définies, et peuvent être synthétisées de la manière suivante (cf cartographie page suivante) :

Secteur 1 (au nord autour du site d'activité) : Ce quartier à dominante d'habitat devra accueillir une diversité de logements, avec une densité urbaine plus importante au centre et au sud (intégration de logements collectifs ou semi-collectifs par exemple), en interface avec le bourg actuel. Ce quartier devra s'inspirer du bâti ancien implanté à proximité, mais aussi formaliser sa limite nord par la création d'une coulée verte dans le prolongement du bois du Tertre, assurant l'intégration paysagère du bourg. Ce site peut aussi accueillir des équipements publics structurants, en réhabilitant une partie des bâtiments d'activités libérés.

Sa desserte routière sera double : depuis un nouveau carrefour au niveau de l'actuelle patte d'oie à l'est (rue des Marais), mais aussi depuis le carrefour réaménagé entre la rue du Marché et la RD 76. Le projet devra aussi se structurer autour de la liaison piétonne reliant le centre-ville à la gare.

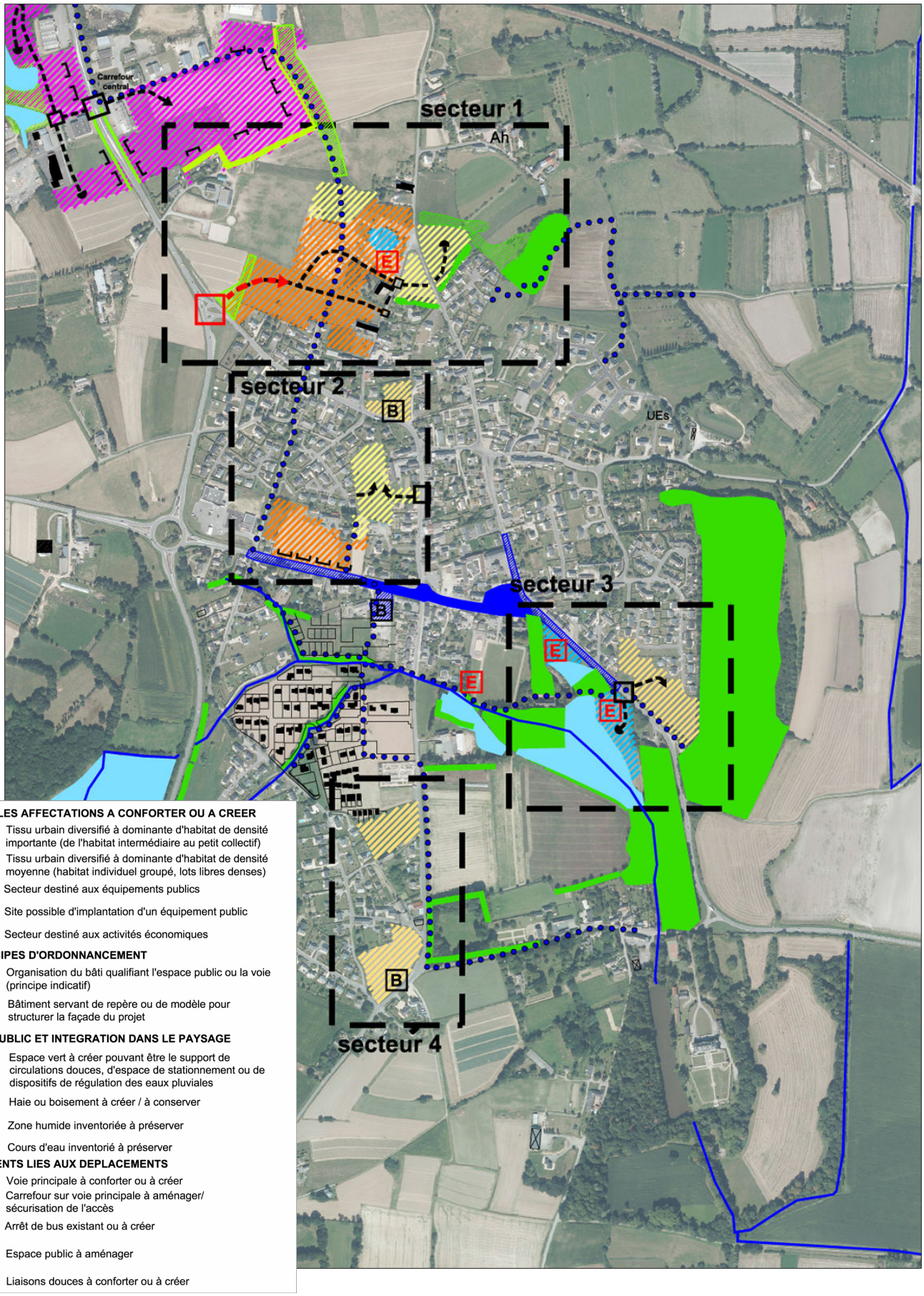
Secteur 2 (rue d'Aleth et rue du Marché) **:** La localisation en coeur de bourg justifie de proposer une densité urbaine importante, associant par exemple des logements collectifs le long de la rue d'Aleth à des projets moins denses (semi-collectifs ou maisons groupées) à l'intérieur de l'îlot. Les futurs projets devront aussi garantir une diversité des fonctions avec la possibilité d'implanter des commerces en rez-de-chaussée des logements le long de la rue d'Aleth. L'urbanisation de ce site devra aussi rechercher une articulation forte avec la rue d'Aleth en s'inspirant du tissu urbain ancien environnant (maisons de ville implantées en limite de rue).

Sa desserte routière pourra être assurée depuis les rues des Métairies et du Marché, elle sera complétée par la réalisation d'une liaison piétonne menant directement au coeur de bourg (rue d'Aleth).

Secteur 3 (entrée est): Situé en entrée de bourg, ce secteur combine différentes vocations. Un projet de logements au nord de la route pourra se réaliser en vis à vis d'un nouveau pôle d'équipements publics sur les espaces libres situés derrière le mur du château. Ce site d'équipements en continuité du pôle existant (mairie - terrains de sport) permet l'implantation d'un équipement sportif dans la première alvéole, puis d'une salle des fêtes préservant la zone humide).

Ces projets s'accompagnent de l'aménagement d'un carrefour en entrée d'agglomération. Ils doivent aussi intégrer le prolongement possible des aménagements piétons pour rejoindre le pôle d'équipements (rue de Folligné) et le groupe scolaire étendu (rue de Kergariou). L'aménagement de ce site présente un fort enjeu d'intégration paysagère : préservation de la structure boisée existante, ainsi que du mur d'enceinte qui borde la rive sud de la rue de Folligné.

Secteur 4 (entrée sud) : Situés en entrée sud de bourg, ces deux espaces devront faire l'objet d'une urbanisation particulière marquant un passage entre la zone urbaine et la zone rurale. Du fait de l'éloignement relatif du coeur de ville, une densité urbaine intermédiaire y sera autorisée.

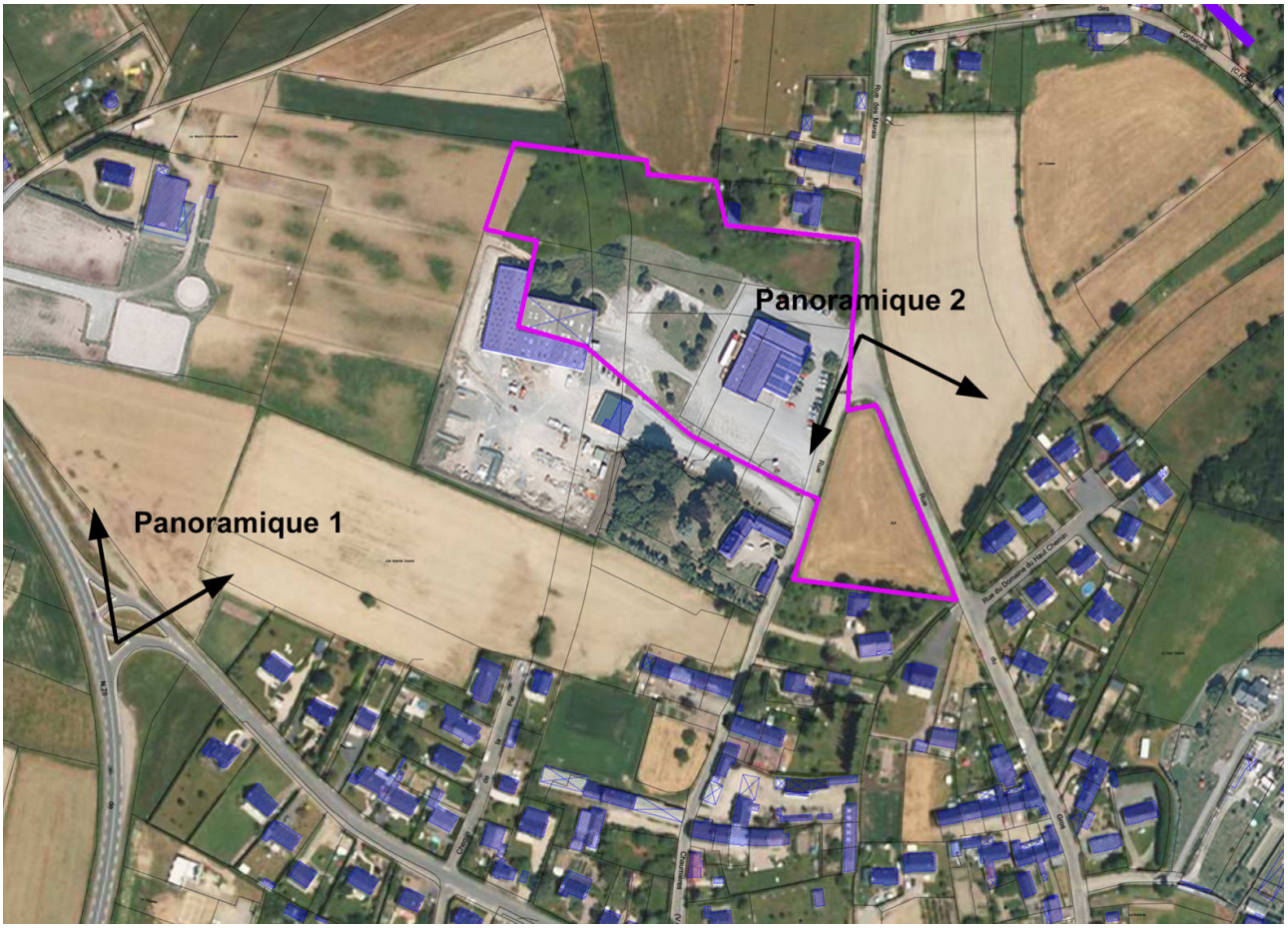


Ces OAP traduisent parfois des études de programmation particulières, c'est notamment le cas sur le secteur 1 au nord du bourg.

Le départ du transporteur routier Dentressangle a incité la commune à étudier la possibilité de réaménagement de cet espace pour construire un nouveau quartier associant des logements diversifiés et des équipements publics de proximité, sur un site servant d'articulation entre le cœur de bourg et la zone de l'Outre dotée d'une halte SNCF. Ce secteur de projet représente la première étape d'un projet plus vaste qui englobe un secteur plus vaste au nord du bourg (zones 1AUh et 2AU), visant à développer l'offre de logements tout en formalisant une limite nette entre le bourg et la zone de l'Outre.

Ces réflexions ont été menées en collaboration avec l'Etablissement Public Foncier Régional qui a accompagné la collectivité pour acquérir le foncier. Les esquisses présentées ci-dessous n'ont qu'une valeur indicative, mais elles permettent d'imaginer le résultat attendu des options inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le périmètre du site qui a fait l'objet d'un conventionnement avec l'EPFR s'étend sur une surface de 2,17 ha, englobant le foncier libéré par le transporteur mais aussi les espaces libres au nord et la parcelle triangulaire comprise entre la rue du Gros Chêne et la rue des Chaumières.



Constat et enjeux :

Les enjeux majeurs en terme d'intégration urbaine et paysagère portent sur la nécessité de formaliser la limite nord de l'agglomération en offrant une silhouette de qualité sur le paysage agricole. Le PLU prévoit en effet de conserver une coupure naturelle majeure entre le bourg et la zone de l'Outre, en préservant le centre équestre et son environnement.

Cette coupure d'urbanisation permet aussi d'offrir une respiration naturelle entre les deux espaces urbains depuis la RD 76 (cf panoramique 1) .

Vers l'est, le site se trouve en bordure du plateau, avec une grande parcelle agricole qui descend vers le marais (panoramique 2).



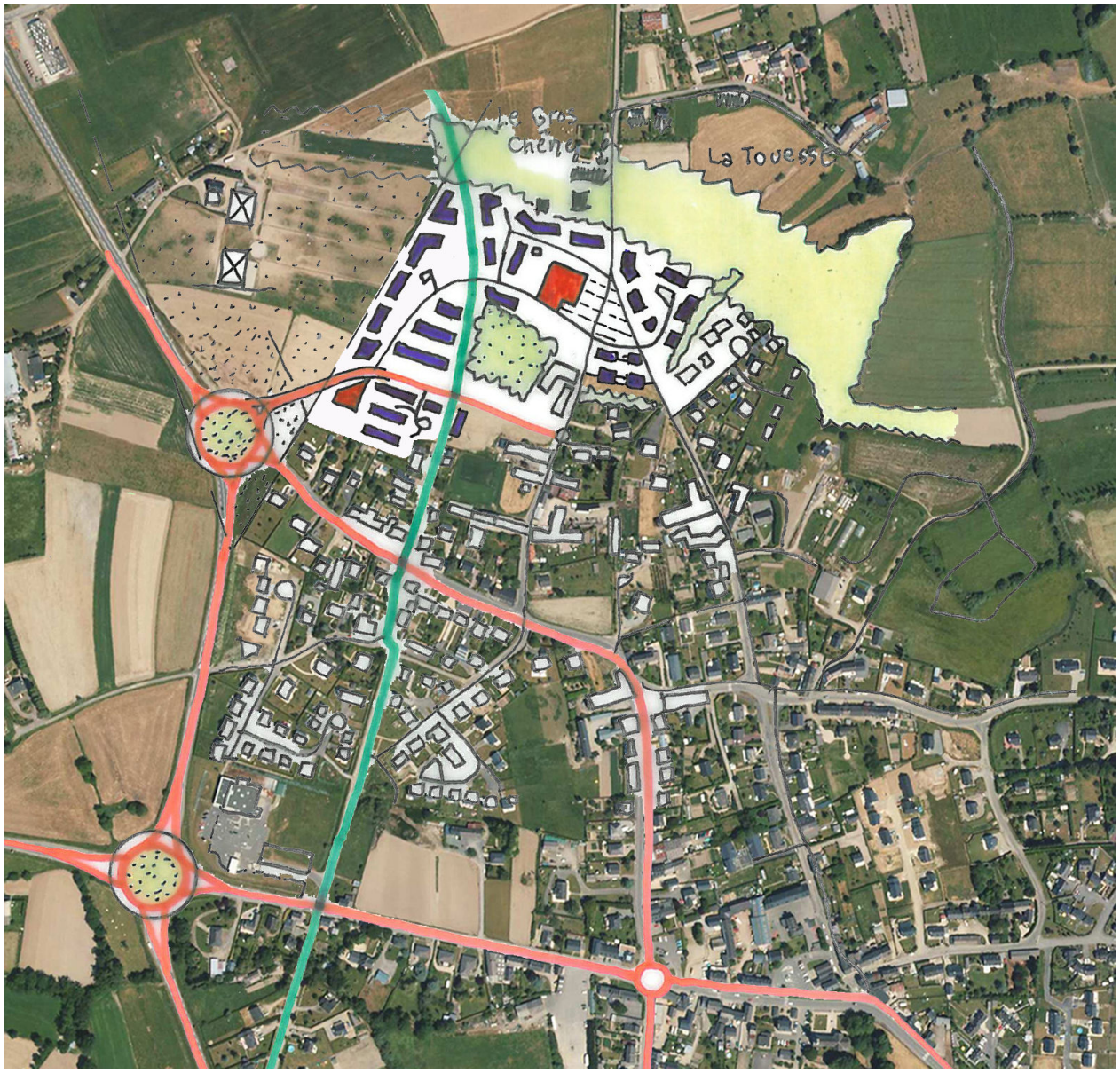


*** Réflexions sur l'ensemble des zones d'urbanisation future au nord :**

Pour définir le plan d'aménagement de la phase 1 (zone 1AUh, c'est à dire le site concerné par la convention avec l'EPFR), il faut préalablement réfléchir sur l'ensemble de la partie nord du bourg, en intégrant les deux zones 2AU.

L'urbanisation de la partie ouest de la zone doit composer un front bâti sur l'espace rural respectant un cône de vue sur l'espace rural. La nouvelle voirie principale peut ainsi rejoindre un carrefour sécurisé sur la RD 76, cette nouvelle voie crée un barreau Est-ouest pour rejoindre la rue des Chaumières.

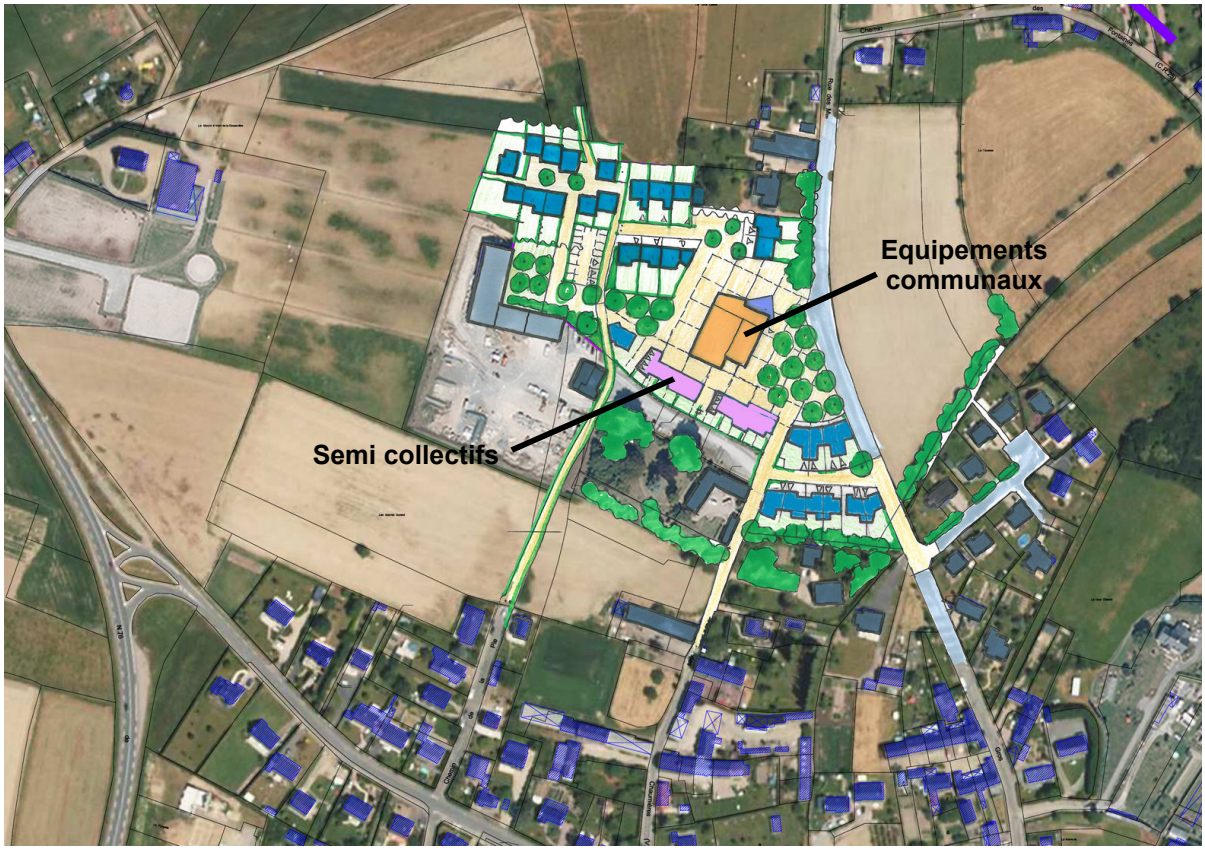
Une deuxième voirie traverse le nouveau quartier en passant au sud du futur équipement public programmé sur le site Dentressangle. Cette voie se termine dans le triangle à l'extrême Est de la zone 2AU.



Le projet final prévoit la reconversion de l'ensemble du site d'activité, il peut toutefois se réaliser en plusieurs phases en aménageant tout d'abord la partie ouest depuis le nouveau carrefour (ici un giratoire). La reconversion de l'ensemble du site d'activité semble toutefois nécessaire pour permettre le passage d'une voie depuis le site Dentressangle vers le carrefour sur la RD 76.

*** Esquisse d'aménagement illustrative sur le site Dentressangle :**

L'esquisse ci-dessous n'a qu'une valeur illustrative, elle présente une urbanisation possible issue de l'application des OAP du PLU.



Les principes d'urbanisation de cet espace sont les suivants :

- aménagement d'un **espace public majeur** à l'entrée du site actuel, au contact du nouvel équipement public. Ceci permet de décloisonner le projet et de déporter l'espace public vers l'est, au contact des espaces agricoles ouverts sur le grand paysage agricole.

- **restructuration du bâtiment actuel pour accueillir des équipements communaux** (local des jeunes, salle de réunions, locaux des services techniques).. Cet équipement se trouve au centre d'un espace public réaménagé avec des **espaces de stationnement paysagés** et une **voirie au sud qui dessert le reste de l'opération**.

- Deux types de trame bâtie pour l'habitat :

- sur la rive sud du site : les maisons groupées suivent une **logique d'implantation est-ouest sur rue**, offrant des pignons sur voie, ce qui caractéristique des anciennes longères très présentes dans le bourg de la Gouesnière, et notamment au nord à proximité du projet.

Deux semi-collectifs de 5 logements chacun viennent fermer la place au sud, en vis à vis de l'équipement public. Ces logements possèdent des stationnements en pignons et des jardinets tournés vers le sud.

- au nord ouest, les maisons **s'organisent en grappe autour d'une étroite ruelle** dédiée au piéton. La circulation automobile y est exceptionnelle, les voitures devant stationner dans un parking mutualisé en entrée d'opération. Ce type d'urbanisation permet d'offrir l'image d'un hameau ancien depuis la RD 76.

- **les déplacements doux sont favorisés** par la prise en compte de la future voie piétonne nord-sud reliant le cœur de bourg à la gare. Cette voie passe au cœur de l'opération, elle est connectée au futur équipement mais aussi au parking des nouvelles maisons.

En conclusion, cet esquisse propose la réalisation d'une quarantaine de maison (environ 30 maisons groupées sur des parcelles de 250 à 350 m² et 10 logements semi-collectifs), d'un équipement public, d'espaces publics avec des parkings et d'une liaison structurante piéton-cycle reliant le cœur de bourg à la gare.

Au final, l'addition des projets en cours et la prise en compte des potentialités minimales imposées dans les zones de développement offrent un potentiel indicatif d'environ 300 logements. En intégrant le potentiel de logements diffus dans le tissu urbanisé ou lié au renouvellement urbain, le PLU propose donc un projet de développement qui permet de répondre au besoin de 356 logements établi pour les 15 prochaines années.

2.2.3. Adéquation entre le projet de développement de l'habitat et l'offre d'équipements :

L'un des principaux objectifs des élus de la Gouesnière est d'organiser et de rationaliser le développement urbain du bourg pour renforcer le pôle de centralité du cœur de bourg, qui regroupe les commerces et les équipements publics (mairie, équipements scolaires, équipements sportifs...).
La particularité du bourg de la Gouesnière est de posséder de vastes espaces non bâtis au cœur de son bourg, liés à des grandes propriétés foncières entourant de grandes demeures patrimoniales. Ces espaces non bâtis sont composés de parcs paysagers dotés de grands boisements et de zones humides accompagnant le ruisseau traversant le bourg.
Les élus ont donc fait le choix, au travers de leur PLU, d'affecter une partie de ces espaces non-bâtis au renforcement du pôle de centralité en y implantant des équipements publics. Ce choix présentent deux atouts majeurs qui s'intègrent pleinement dans la politique de développement durable portée par le PLU :

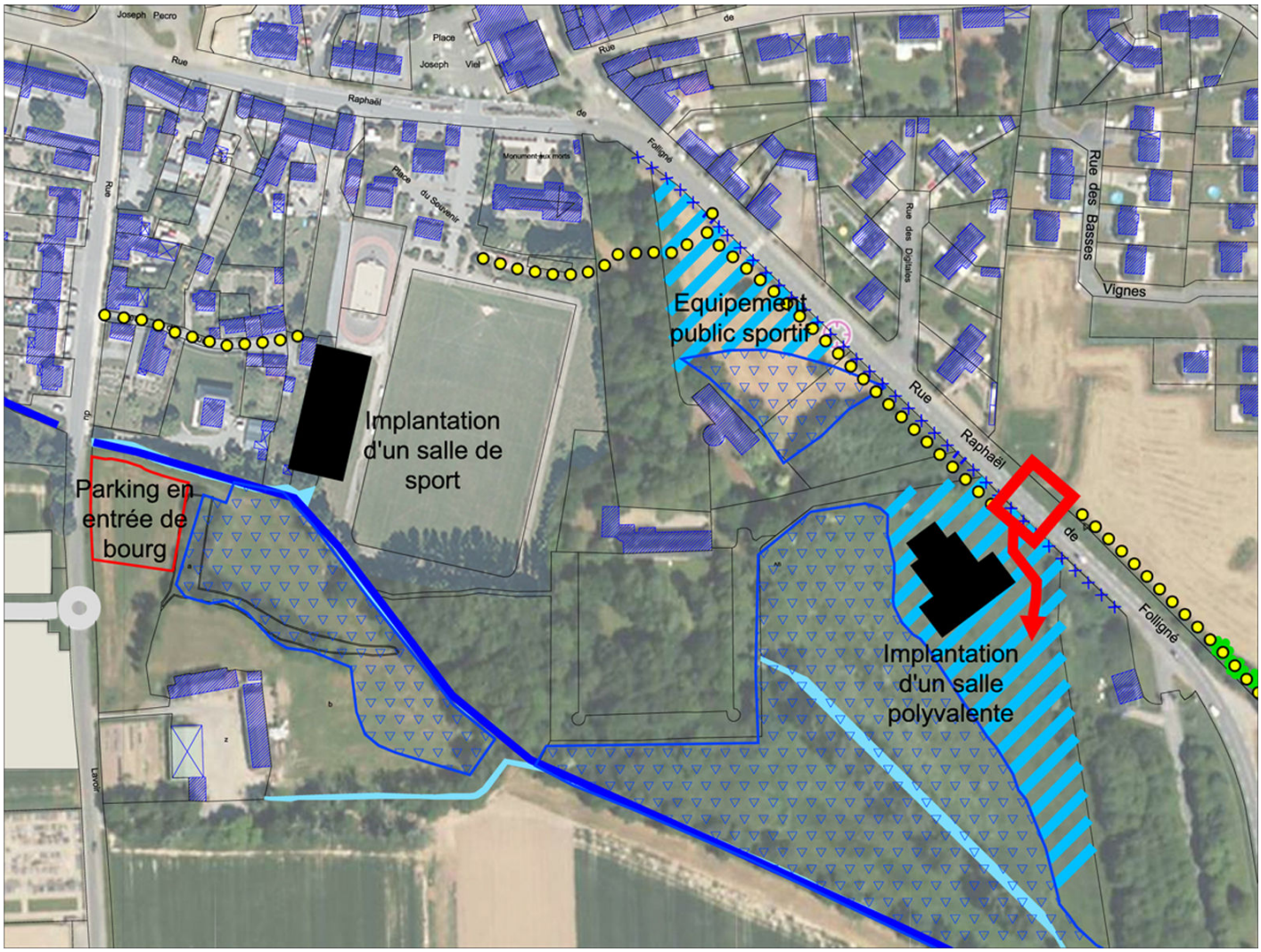
- le renforcement du pôle d'équipements publics autour du site mairie-écoles-équipements sportifs permet d'améliorer l'accessibilité à ces équipements et leur synergie. Le projet prévoit ainsi de créer de nouvelles liaisons douces convergeant vers l'espace central de la mairie, et de réaliser un nouveau parking le long de la rue du Lavoir pour rejoindre le complexe sportif.

la préservation de ce cadre paysager remarquable est facilité par le changement de vocation de ces espaces. Le classement en zone UL destinées à des équipements publics ou collectifs permet d'ouvrir ces espaces à la fréquentation du public, et assure aussi la réalisation d'aménagements publics respectueux de la trame boisée et des

La programmation exacte des équipements publics n'est pas définitivement arrêtée à ce jour, mais une hypothèse réaliste a fait l'objet d'une simulation (cf plan ci-dessous). Cette hypothèse prévoit :

- l'implantation d'une salle de sport a côté du terrain de football. Cet espace permet d'accueillir une salle multisports de taille standard dotée de vestiaire et de tribunes (dimension de 22x50 m).

- l'implantation d'une salle polyvalente sur le terrain à l'ouest de l'allée cavalière menant au château de Bonaban. Cet emplacement se situe à l'écart des habitations, dans un cadre paysagé agréable à proximité immédiate du cœur de bourg. Le terrain situé hors du périmètre de la zone humide permet l'implantation d'une salle de 400 places et des parkings associés.
- l'inscription d'une parcelle située le long de la rue Raphaël de Folligné dans ce secteur d'espace public, permettant de faire un lien entre le site actuel de la mairie et celui de la future salle polyvalente. Cette parcelle en partie grevée par une zone humide peut accueillir des équipements sportifs légers, par exemple le terrain multisports actuellement implanté près du terrain de football et susceptible d'être déplacé dans le cadre de l'implantation de la nouvelle salle de sport.


Joseph Pecro
Rue
Place
Joseph Viel
Rue
de
Raphaël
Monument aux morts
Folligné
Place du Souvenir
Rue
Rue des Basses
Rue des Diablotes
Vignes
Equipement public sportif
Implantation d'un salle de sport
Parking en entrée de bourg
Rue
Raphaël
de
Folligné
Implantation d'un salle polyvalente
Lavoir


Salle de sport
Salle polyvalente
Equipements sportifs

2.3. Un développement de l'activité économique qui s'appuie sur toutes les potentialités de la commune :

Le PLU prend des dispositions permettant le renforcement et le développement futur des différents domaine d'activités sur la commune.

2.3.1. Le développement de l'activité commerciale:

Le diagnostic a mis en évidence un regroupement des commerces dans le cœur de bourg, dont la pérennité reste toutefois fragile. Cette première option économique du PADD a pour objectif de conforter le tissu commercial local, en agissant sur plusieurs leviers :

La densification du bourg au plus près de son cœur commerçant. Par la définition d'une enveloppe agglomérée clairement délimitée et par la recherche de densification des dents creuses pour accueillir les nouveaux habitants, le PADD vise à préserver une taille de bourg à l'échelle du piéton, pour favoriser la fréquentation de ses commerces de proximité et de ses équipements.

De plus, **les principales zones de développement,** à savoir les zones AU implantées en rive nord de la rue d'Aleth et celles **du nord** représentent ensemble près de 75 % du potentiel total des nouveaux logements. Ces espaces de projet se situent respectivement à 100 et 500 mètres du cœur de bourg. Cette proximité est un atout pour créer des habitudes d'achat dans les commerces du centre-ville.

Les élus cherchent aussi à garantir une bonne accessibilité aux commerces. Le PLU intègre ainsi la volonté de prolonger l'aménagement de l'espace public le long de la RD 4, vers l'ouest jusqu'au centre commercial, et vers l'est jusqu'au projet de pôle d'équipements. Ceci vise à sécuriser les traversées sur cet axe et à y organiser les flux (pour les voitures mais aussi pour les cyclistes et les piétons).

Le projet de croissance démographique affiché dans le PLU vise à inscrire la Gouesnière dans un processus de développement **durable et ambitieux, avec un gain de population estimé à 826 habitants en 15 ans. Ceci permet le renforcement du marché captif de proximité**

Enfin, **le règlement de la zone centrale (zone UC)** a été rédigé notamment pour permettre une évolution des commerces existants, par exemple leurs extensions dans un contexte urbain contraignant (forte densité, ancienneté des bâtiments). Les règles définies par le PLU restent souples concernant l'emprise au sol maximale autorisée (100%), et ont été assouplies par la suppression des obligations de création de places de stationnement pour les commerces. Cette dernière mesure permet des changements de destination au profit de commerces sur des parcelles contraintes qui ne pourraient accueillir le nombre de place de stationnement requis, les nombreux parkings existants dans le centre-bourg prenant le relais pour offrir le stationnement nécessaire.

2.3.2. Le développement équilibré des activités commerciales et artisanales :

Dans le cadre du volet « développement économique », le PLU accompagne le projet l'extension de la zone d'activités de la Bretonnière, porté par Saint Malo Agglomération.

Comme présenté dans le chapitre introductif du diagnostic du rapport de présentation, cette zone est l'un des 8 parcs d'activités structurants de la Communauté d'Agglomération. Afin de déterminer les capacités d'évolution de cette Zone d'Activités, une étude de vocation économique a été menée par le cabinet BEPIC en 2009.
Cette étude détaille les atouts du site :

- une situation centrale sur la communauté d'agglomération, intéressante dans le cadre d'une activité à rayonnement « local ».
- la présence de la voie ferrée sur le site, atout néanmoins limité pour l'expédition des légumes mais à examiner en fonction de la hausse des coûts de transport.
- l'implantation sur un axe au trafic important (environ 8 000 véhicules jours en moyenne).

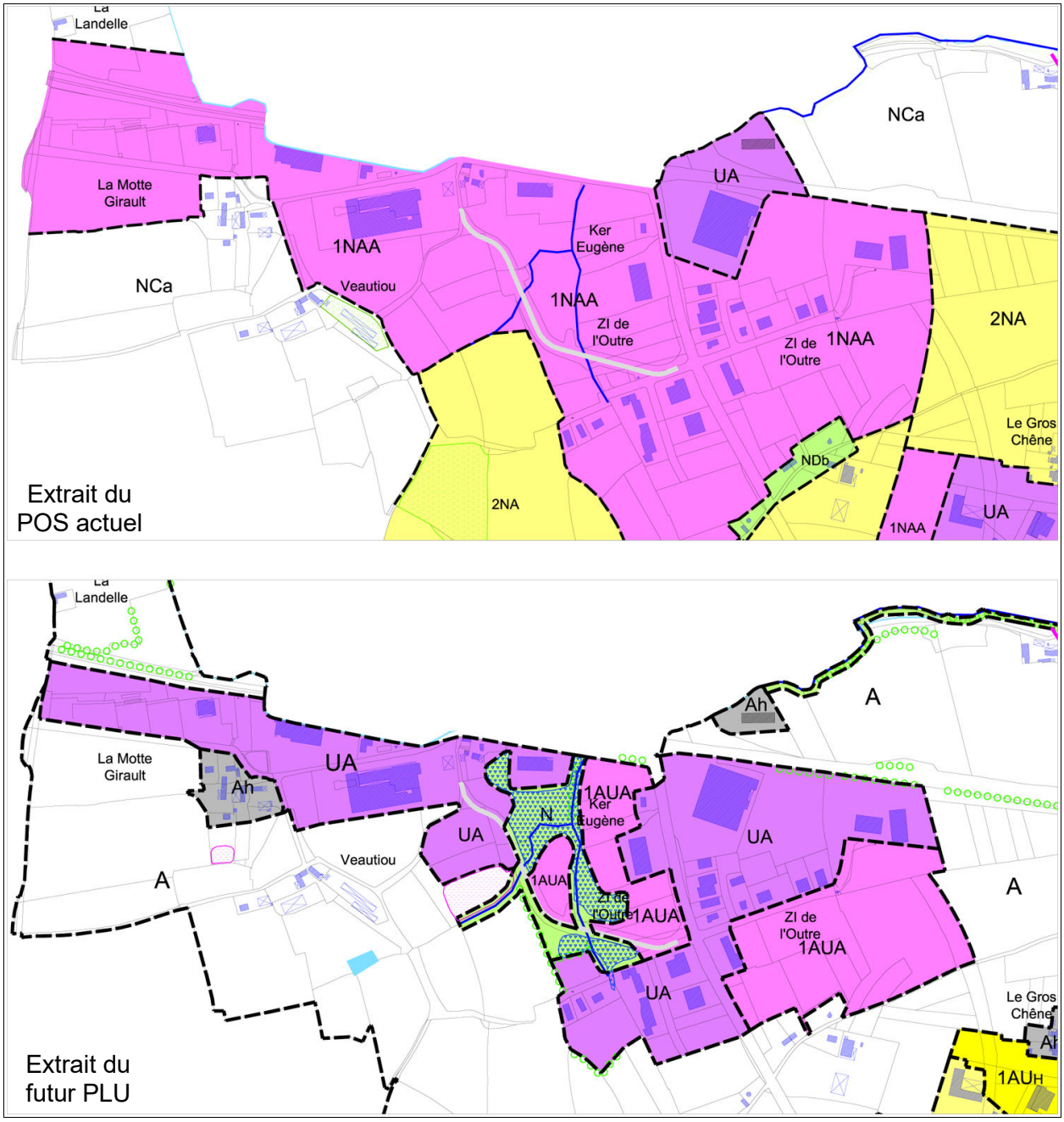
La zone ne présente pas de potentialités réelles en terme de logistique notamment dans le ferroutage, le fret routier supposerait en effet de reconfigurer la D76 au gabarit peu important, et encombrée par le flux touristique. De plus, le site d'Actipole présente plus d'atouts pour le fret routier avec sa position de carrefour, une topographie plane ainsi qu'une bonne lisibilité (logique de complémentarité des ZA).
Par contre, deux vocations peuvent se développer sur le site de l'Outre :

- l'agroalimentaire : les orientations de Terre de Saint Malo vont dans le sens d'un pôle légumier, et la valorisation des produits de la pêche (huîtres, coquilles Saint Jacques et Crépidules) ouvrent des perspectives.

- l'artisanat : il existe une potentialité à l'échelle de l'intercommunalité pour la création d'un pôle artisanal structuré pour répondre à la demande avec un village artisanal. Les élus souhaitent développer un concept de POLE d'éco-construction, accueillant des entreprises artisanales liées au Développement Durable (construction bois, utilisation de nouveaux matériaux, fabrication de bio énergies,(exemple : filière bois énergie), installation de matériel lié aux énergies nouvelles) mais aussi des activités de service aux entreprises liées aux éco-activités (Ingénierie de l'environnement...).

Les études menées par Saint Malo Agglomération vont permettre d'élaborer un projet d'aménagement valorisant pour garantir une bonne attractivité à la zone, et adapté aux besoins des entreprises s'implantant à court ou moyen terme. Le PLU n'a donc pas pour vocation de contraindre l'aménagement à l'intérieur de la zone, où la recherche d'un projet économe en foncier passe par une adaptation du projet au site et aux besoins des entreprises. Le PLU doit toutefois veiller à définir un cadre général permettant une bonne intégration du projet dans le paysage, dans l'environnement, mais aussi dans le schéma fonctionnel de la commune (organisation des déplacements automobiles et des liaisons douces).

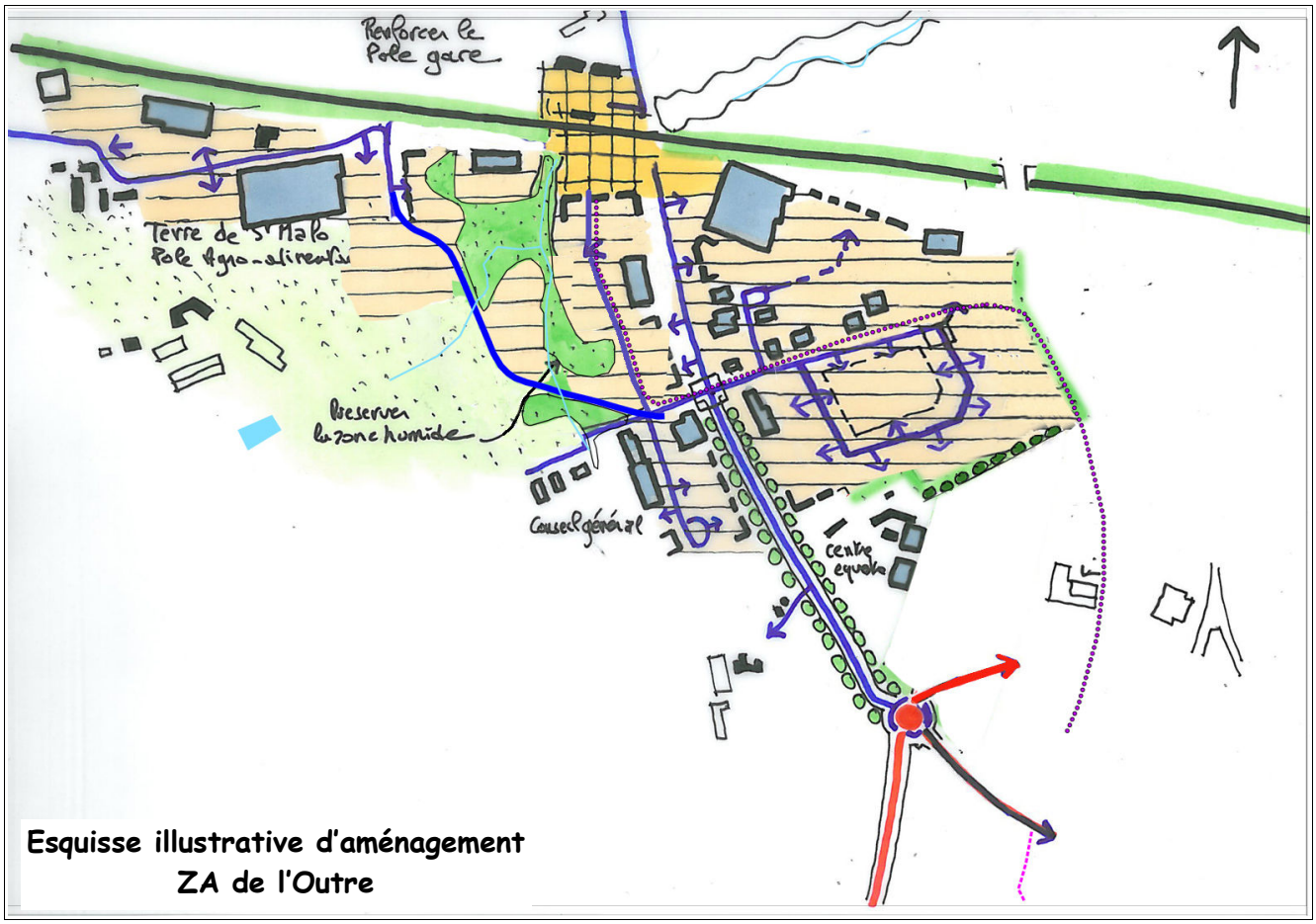
La superficie des zones constructibles a été fortement réduite par rapport au POS, comme l'attestent les extraits de zonage ci-dessous. Cette réduction permet de préserver des terres agricoles et de garantir une utilisation optimisée des nombreuses dents creuses existantes dans la zone actuelle.



La partie à l'ouest de la RD 76 (zones 1AUA) a fait l'objet d'acquisitions foncières progressives de la part de Saint Malo Agglomération qui maîtrise aujourd'hui la quais intégralité des terrains non bâti de la zone 1AUA. Sur l'autre rive de la départementale, la zone 1AUA est maîtrisée à hauteur de 25 % par la commune de la Gouesnière.

Les espaces conservés en zone UA au nord du Veautiou et de la Motte Girault appartiennent à la coopérative maraîchère « Terre de Saint-Malo », qui y a programmé l'implantation d'un terminal frigorifique actuellement situé dans le bourg de Saint Méloir des Ondes. Ce déplacement se justifie par des difficultés actuelles de cohabitation entre cette activité et les secteurs d'habitat. Ceci va permettre de libérer du foncier dans le bourg de Saint-Méloir afin d'éventuellement réaliser des opérations d'habitat en renouvellement urbain. Le site actuel de Saint Méloir occupe une superficie de 3,9 ha, c'est à dire l'équivalent des espaces libres classés en zone UA à l'ouest de la zone de l'Outre. Ce déplacement sur la Gouesnière va donc renforcer la vocation agro-alimentaire de la zone de l'Outre. Enfin, la parcelle de 1 hectare située au sud-est de l'entreprise de Terre de Saint Malo est destinée à l'implantation d'un centre-technique.

Au travers des orientations d'aménagement, **le PLU définit des principes** visant à garantir une bonne intégration de ce projet dans son environnement urbain et paysager. La définition de ces orientations est issue de l'esquisse illustrative présentée ci-dessous.



Esquisse illustrative d'aménagement
ZA de l'Outre

Ces principes d'aménagement peuvent être présentés de manière distincte pour chacune des rives de la départementale

* **<u>Secteur à l'est de la RD 76 :</u>**

La limite Est et Sud-Est de ce secteur est formalisée :

- à l'est par la future liaison douce reliant le coeur du bourg à la gare SNCF.
- à l'est par le chemin longeant le centre équestre.

L'enjeu paysager est donc double pour cette façade ouverte sur le grand paysage agricole :

- maîtriser le traitement paysagé des limites de lots. Les futures entreprises étant desservies depuis l'intérieur de la zone, elles tourneront leur façade commerciale vers cette voie interne (effet vitrine), puis organiseront leurs espaces techniques et leur stationnement en deuxième rideau, vers l'extérieur de la zone. Il est donc indispensable de réaliser un traitement paysager de cette frange sud de l'opération pour limiter l'impact visuel des arrières de lots dans le grand paysage. Cette façade doit être traitée comme une limite définitive de la zone d'activités, afin de conserver une coulée verte la séparant du bourg de la Gouesnière.

- maîtriser le traitement paysager interne de la zone mais aussi le traitement architectural des constructions qui seront visibles depuis l'intérieur de la zone, mais qui pourront aussi être visibles dans le grand paysage.

Pour le reste du secteur Est, le projet propose d'organiser son urbanisation autour d'une bouclage interne qui permette un usage optimum du foncier. Le long de l'actuel RD76, les nouvelles entreprises devront être desservies depuis l'intérieur de la zone et orienter leurs façades vers la voie principale. La marge de recul inconstructible le long de la départementale sera valorisée par un traitement paysagé qualitatif et homogène.

Dans le prolongement du projet urbain concernant le bourg de la Gouesnière, une liaison douce majeure traversera la zone de l'Outre pour relier le bourg à la halte ferroviaire.

*** Secteur à l'ouest de la RD 4 :**

Pour la partie ouest de la zone, les modalités actuelles de desserte de la zone restent conservées, mais la partie interne de la RD 76 nécessite d'être requalifiée pour accompagner le développement de la zone. L'urbanisation de la rive ouest doit se réaliser en symétrie de la rive Est : desserte des entreprises par l'arrière depuis une nouvelle voie irriguant la zone jusqu'à la partie sud de la halte ferroviaire.

Cette partie ouest est marquée par la présence d'un ruisseau connecté à une vaste zone humide qu'il convient de préserver.

L'aménagement de la façade nord de la zone doit intégrer une évolution des modalités d'accès à la gare SNCF. Le possible réaménagement de la gare pour permettre une traversée piétonne sécurisée de la voie et un aménagement du quai au sud de la voie, doit se prolonger vers le sud par l'aménagement d'espaces publics notamment pour le stationnement. La création d'un nouvel accès sud à la gare a des répercussions sur l'aménagement de la zone de L'Outre qui doit alors créer une nouvelle façade nord, en vis à vis de la gare.

En terme de circulation, la desserte du pôle de Terre de St Malo doit conserver son fonctionnement actuel qui est satisfaisant.

Le potentiel total des zones d'urbanisation future 1AUA est de 9.6 ha (6.5 ha pour la partie Est, 3.1 ha pour la partie Ouest). A ce potentiel s'ajoute une réhabilitation possible des activités existantes, ainsi que des parcelles libres incluses dans la zone UA..

2.3.3. Le développement de l'activité touristique :

Le château de Bonaban est la principale structure d'hébergement touristique de la commune (hôtel de 17 chambres accompagné d'un restaurant et d'un bar), mais aussi un élément identitaire fort du patrimoine architectural de la commune.

Comme pour les autres édifices remarquables de la commune (manoir de Bellestre, domaine de la Grand Cour), le PLU prend des dispositions pour préserver ce patrimoine (classement en zone NP, repérage à l'inventaire du patrimoine bâti communal) tout en autorisant des extensions des bâtiments et des activités existantes, notamment l'hébergement touristique. Pour le château de Bonaban, ces droits à construire complémentaires sont encadrés par la délimitation d'espaces boisés sur les boisements du parc, et par le classement de la partie submersible du parc en zone N inconstructible.



2.3.4. Renforcement et développement de l'activité agricole :

L'activité agricole est une composante importante du tissu économique local (plus d'une demi-douzaine d'exploitations agricoles pérennes), et participe grandement à l'aménagement du territoire (plus de 80 % du territoire communal est exploité). L'agriculture doit disposer durablement de terres de qualité en quantité suffisante. Ceci impose notamment que l'urbanisation nouvelle soit favorisée à l'intérieur ou en continuité de la zone agglomérée, afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation.

Pour répondre concrètement à ces objectifs, le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, quatre orientations ont été suivies:

- **le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future** : l'adéquation entre les objectifs démographiques et les potentialités de développement dans la limite de l'aire agglomérée permet de **restituer 120 ha** de terres agricoles à la zone A, alors qu'elles étaient préalablement destinées au développement urbain dans le POS.
- des efforts de densification du bâti. Les orientations d'aménagement et de programmation garantissent des densités de logements élevées dans les zones de développement.
- **l'extension de l'urbanisation uniquement dans et autour de l'aire agglomérée de la Gouesnière.** Les secteurs de développement se localisent très majoritairement dans des espaces enclavés où les potentialités agricoles sont faibles.
- **La limitation du nombre d'habitations en secteur rural**, en limitant la création de nouveaux foyers dans les hameaux déconnectés de l'aire agglomérée, et en encadrant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles.

L'impact des zones de développement urbain sur l'activité agricole peut être analyse, au regard notamment de la cartographie de localisation des terres exploitées élaborée dans le diagnostic agricole du PLU.
Cette carte démontre la forte dépendance des sièges d'exploitation par rapport aux terres agricoles du plateau, les parcelles étant souvent regroupées autour du siège d'exploitation associé. La situation dans le marais est différente puisque le parcellaire est plus morcelle, et exploité par un grand nombre d'agriculteur parfois implantés sur d'autres commune (la Fresnais par exemple). Le siège de Launay Busnel est celui de la Gouesnière qui exploite le plus de terres dans le marais.
Le nouveau zonage du PLU, en privilégiant l'implantation des zones de développement à l'intérieur du tissu urbanisé, minimise fortement son impact par rapport au POS actuel inscrivant la quasi intégralité du plateau en zone de développement (120 ha initialement). Seule une partie de la zone 2Au au nord du bourg peut être considérée comme une extension d'urbanisation au détriment de l'espace agricole, mais cet espace est restreint (2,1 ha) et concerne l'exploitation du lieu dit La Chapelle qui est en cours de cessation d'activité. Le développement de l'habitat ne porte pas de préjudice direct à l'activité agricole.
L'extension programmée de la ZA de l'Outre consomme plusieurs hectares de terres agricoles. Une étude spécifique a été menée par la Chambre d'Agriculture concernant l'impact de ce projet sur l'activité agricole, et sur la nature des mesures de préservation ou de compensation à adopter. Cette étude conclue que les incidences sur le foncier sont très limitées pour 3 des 4 exploitations concernées (perte entre 2 et 4 % de la SAU total). Pour la quatrième exploitation, l'impact est jugé important (perte de 16 % de la SAU), mais cette exploitation est en fin d'activité et sans succession.

En conclusion, le projet de PLU, par les extensions d'urbanisation qu'il prévoit hors de l'agglomération, porte une atteinte très limitée à l'agriculture, les surfaces exploitées consommées s'élevant à une douzaine d'hectares. Les autres parcelles se trouvent actuellement enclavées dans l'agglomération, ce qui limite leur valeur agricole. Cet impact est à mettre en balance avec la suppression de 120 ha de zones d'urbanisation future inscrites au POS autour de l'agglomération, sur des terres en très grande partie cultivées. Enfin, le PLU définit une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges agricoles, mais aussi les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations, pour permettre une extension du bâti existant.

CHAPITRE 2 : Explication et justification des zones et des règles applicables dans le PLU

La présente justification s'attache à montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment :

1. **Le règlement graphique et littéral**
2. **Les autres dispositions du règlement**
3. **La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation**

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Le PLU définit dans son zonage quatre grands types de zones :

- **Les zones U :** secteurs déjà urbanisés présentant une agglomération continue ou suffisamment importante
- **Les zones AU :** secteurs à urbaniser
- **Les zones A :** secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles
- **La zone N :** secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

La mise en place du développement et de la structuration de l'agglomération urbaine se fait prioritairement au travers des **zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement et de programmation :** celles-ci ont pour objectif de garantir une gestion économe de l'espace, le maintien des grands équilibres territoriaux (entre espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces forestiers et espaces naturels liés à la présence permanente ou temporaire de l'eau,...) et la rationalité des déplacements.

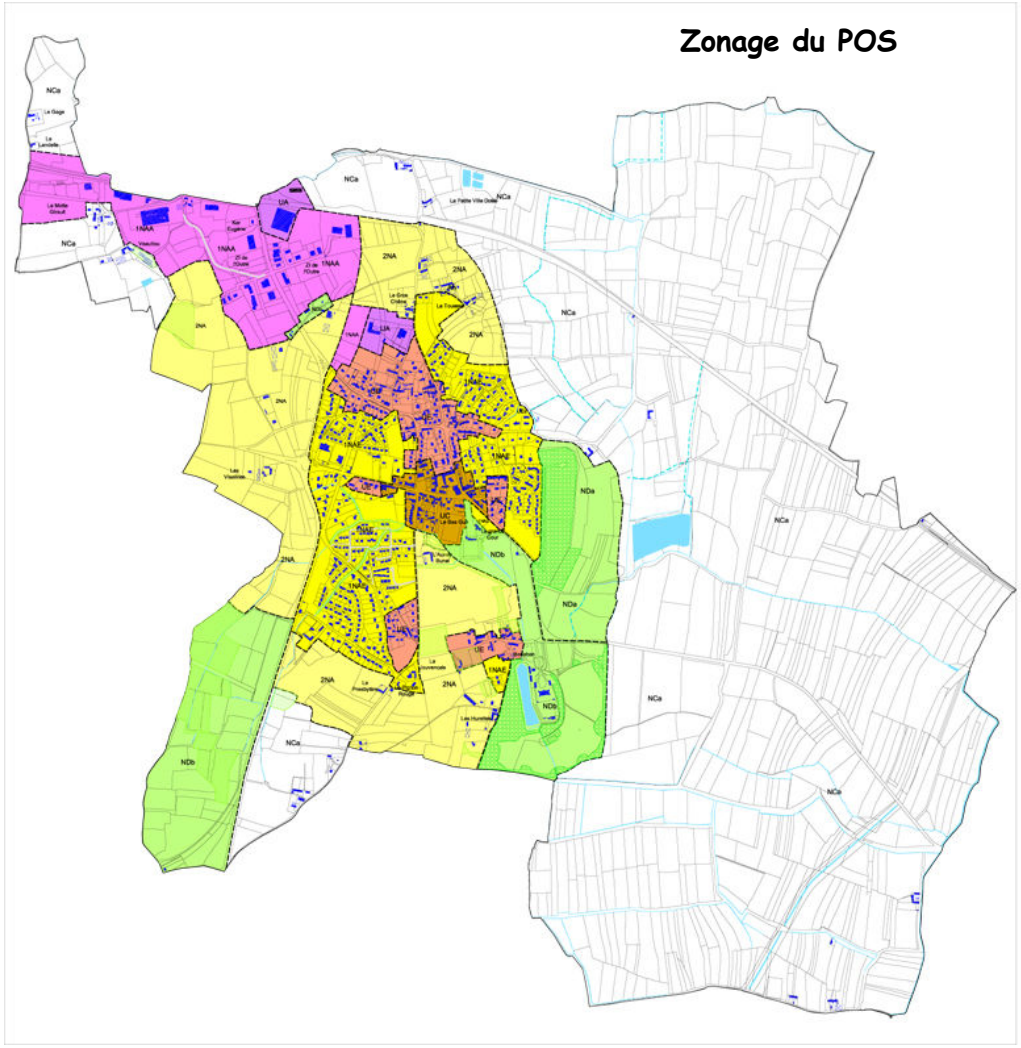
Ces éléments respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du **code de l'urbanisme** modifiés par la **loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2», et la loi ALUR du 24 mars 2014.**

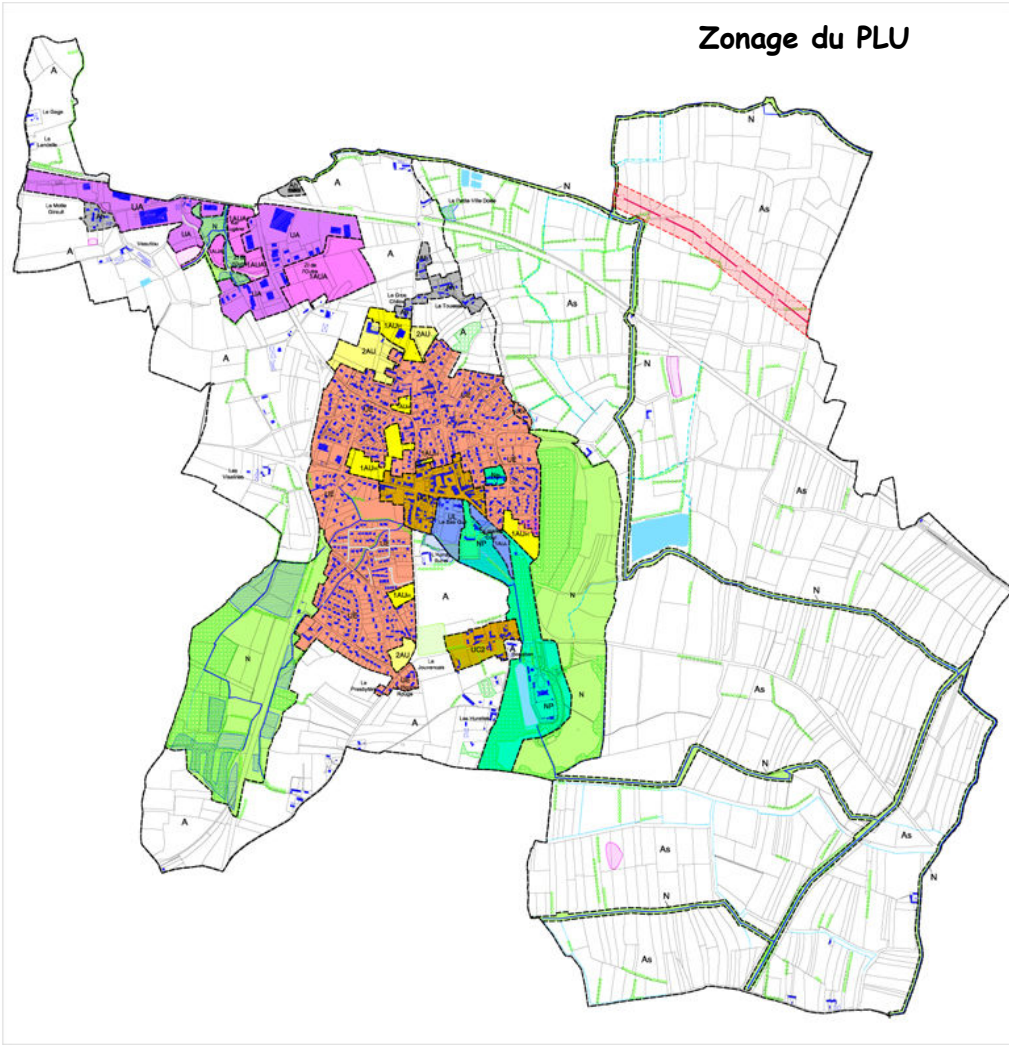
1. Le règlement littéral et graphique :

1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre le POS et le PLU :

Les extraits cartographiques des pages suivantes permettent de visualiser l'ensemble des évolutions apportées au plan de zonage par rapport au POS actuel.

Vue globale :



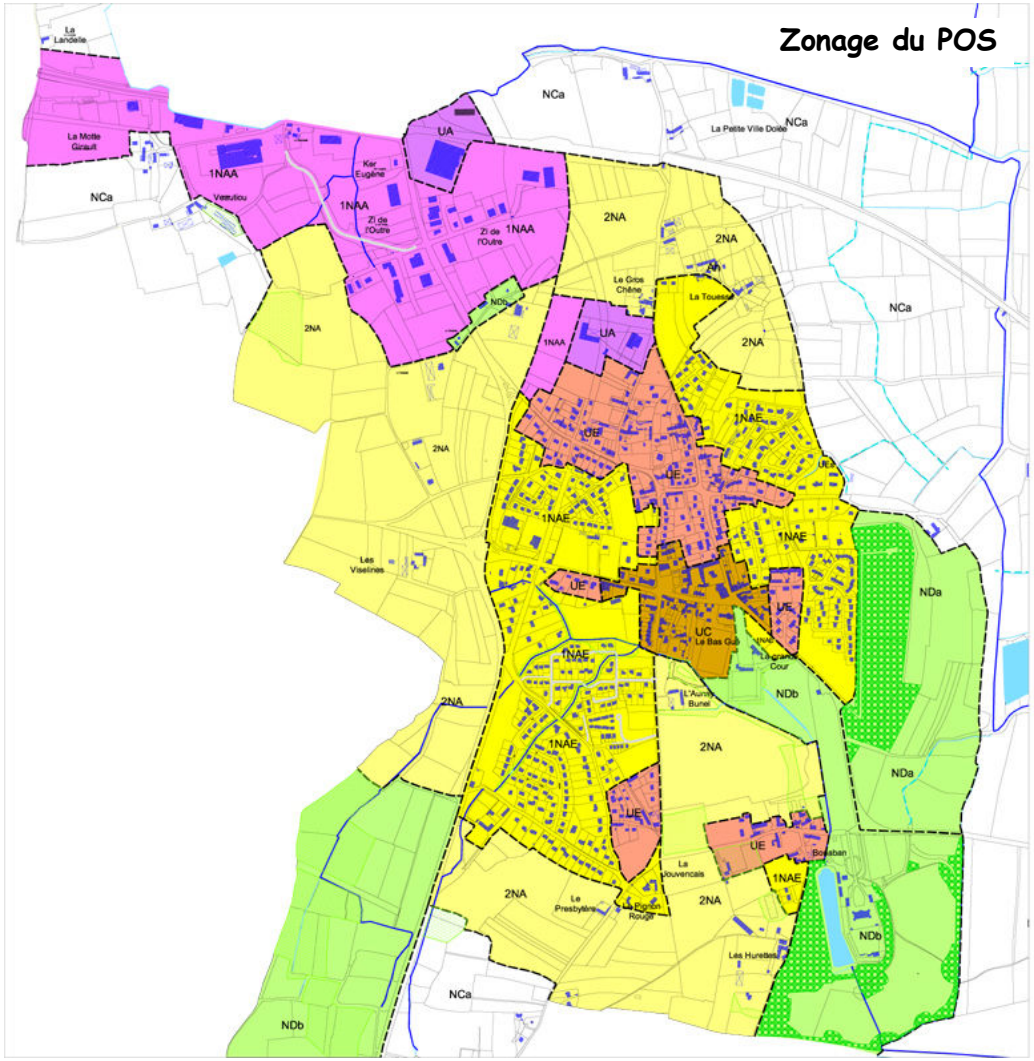


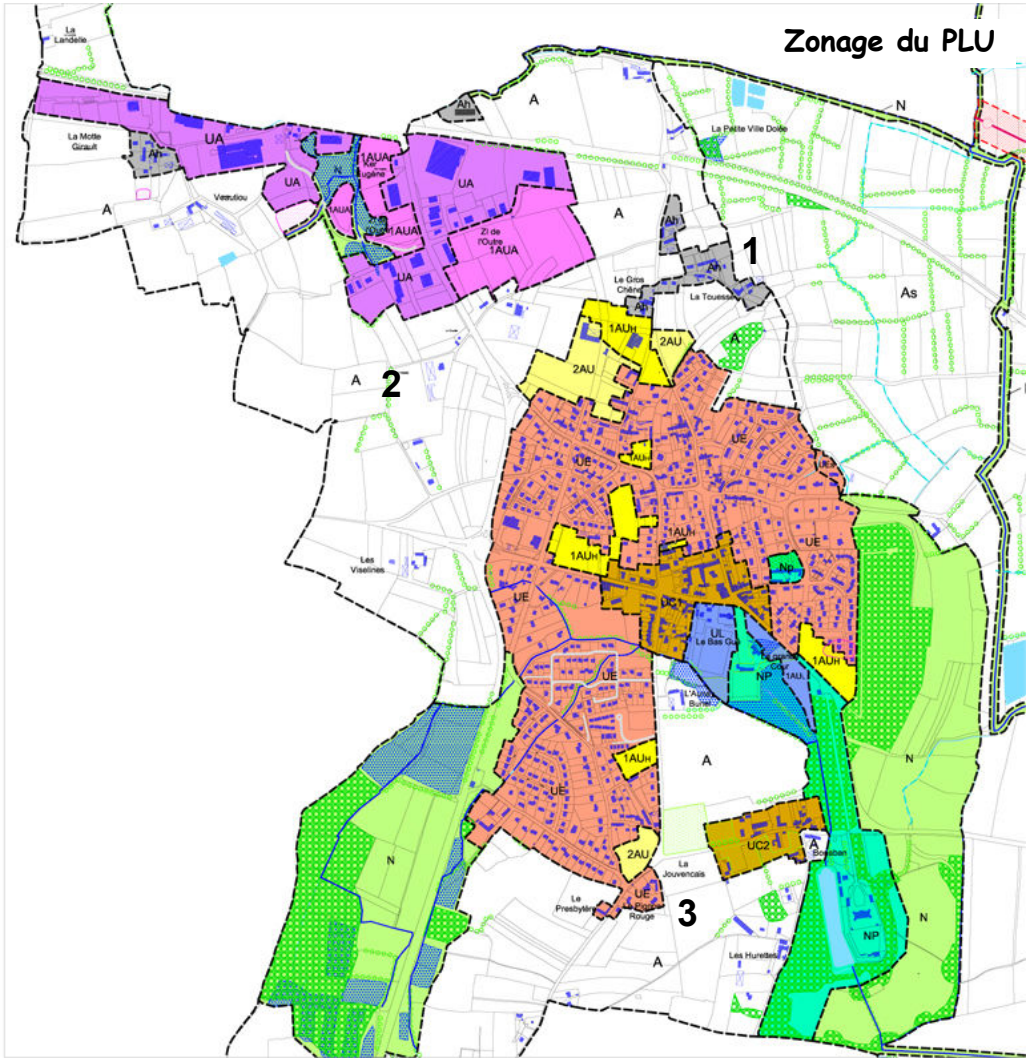
Cette comparaison des deux zonage à une échelle globale permet de visualiser les principales évolutions du zonage, à savoir :

- la forte réduction des zones d'urbanisation future (2NA) couvrant une grande partie du plateau sur le POS, au bénéfice de zone Agricole (A).
- le passage d'une grande partie des zones 1NA du bourg en zone U, du fait de leur urbanisation.
- la réduction des zones d'urbanisation future destinées à l'extension de la ZA de l'Outre.
- la création d'un zonage N le long des biefs dans le marais.

Les deux zones naturelles préexistantes au POS sont conservées dans le PLU, avec une redélimitation s'appuyant sur les richesses écologiques inventoriées (trame verte et trame bleue) pour celle située à l'ouest de la RD 76.

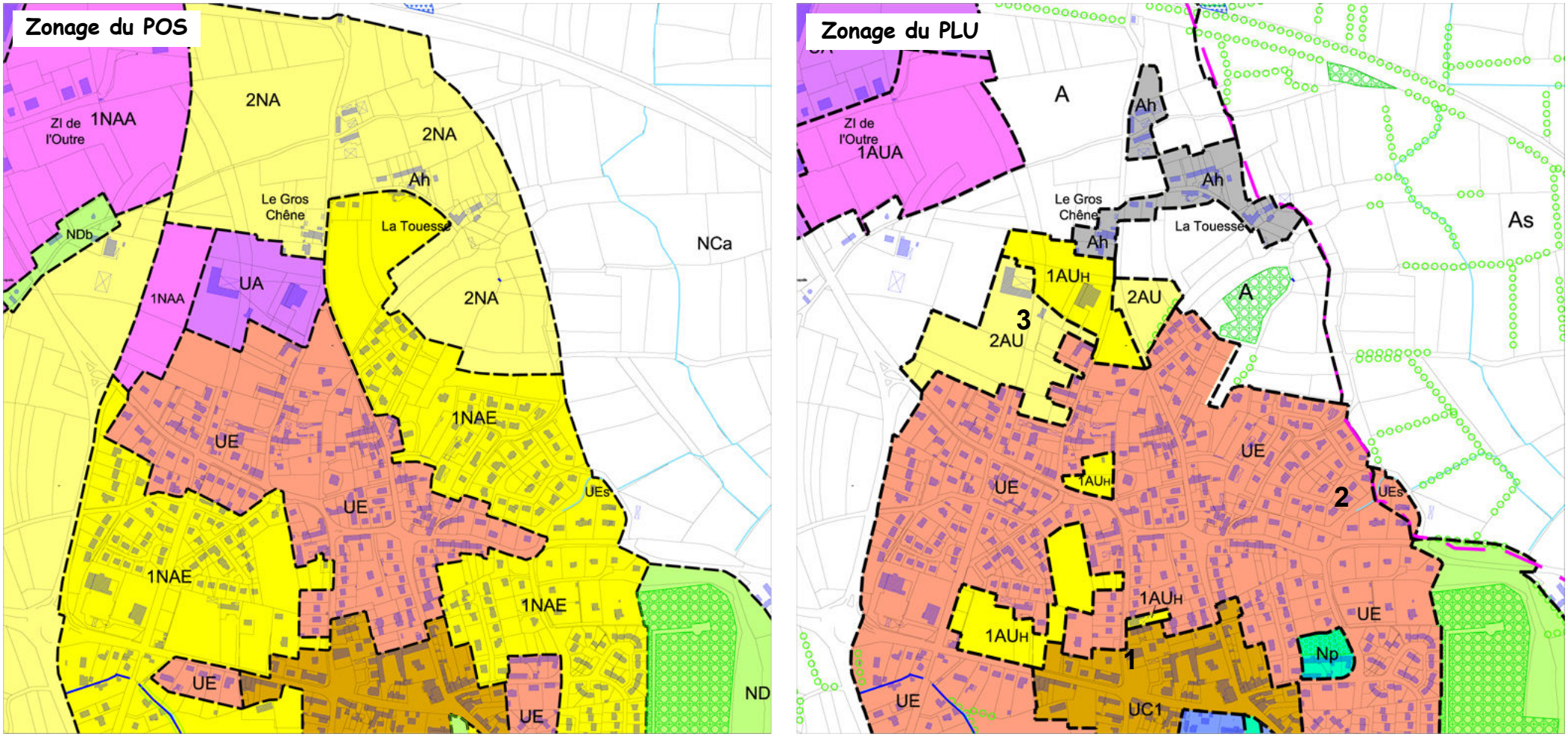
Vue à l'échelle du bourg:





Ce zoom à l'échelle de l'aire agglomérée permet de mieux visualiser les évolutions apportées aux espaces périphériques du bourg. Le zonage 2NA initial laisse place à un zonage A avec quelques zones Ah englobant les hameaux constitués. Ce changement de zonage concerne le secteur nord du bourg (1) où la zone A se prolonge jusqu'à la voie ferrée, mais aussi l'ouest du bourg (2) de l'autre côté de la RD 76 et enfin le sud (3), où une vaste coupure A englobe la ferme de Launay Busnel et sépare ainsi le bourg du village de Bonaban.

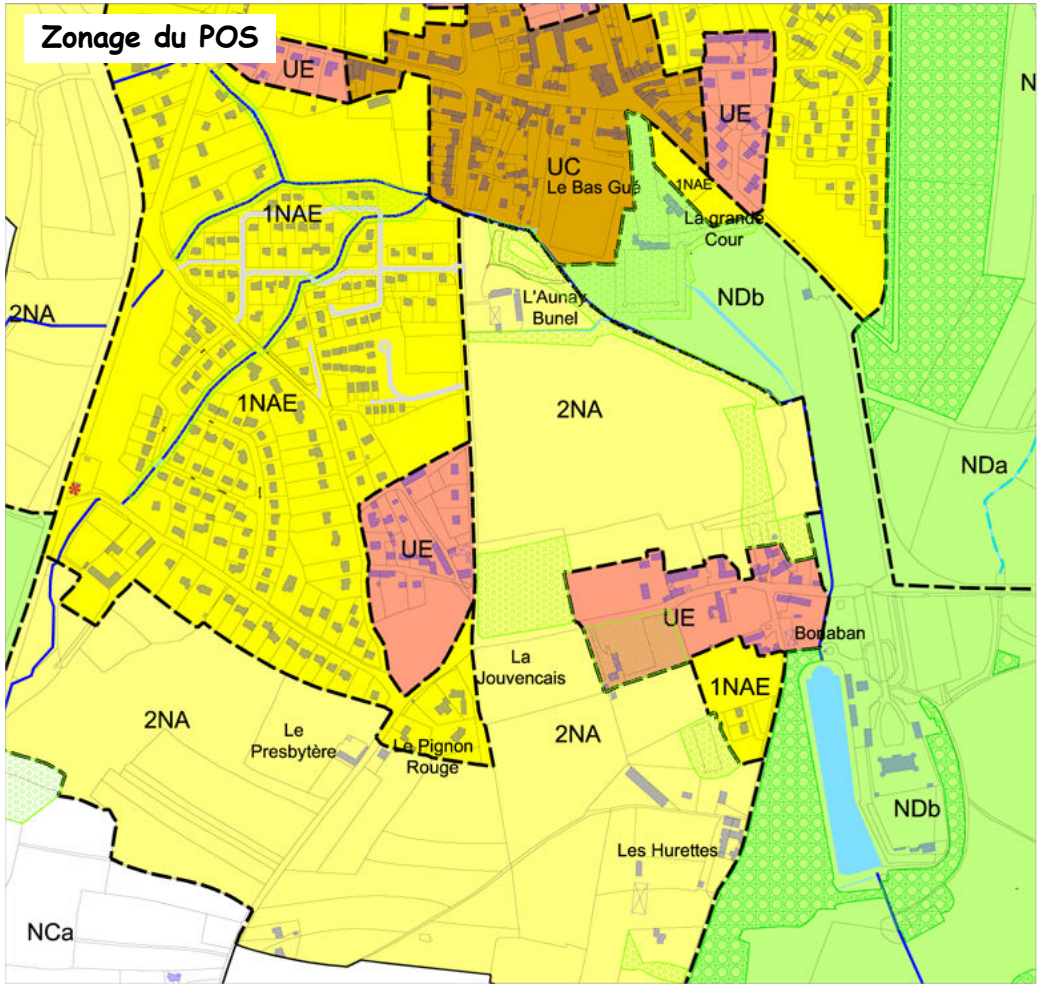
Vue sur la partie nord du bourg :

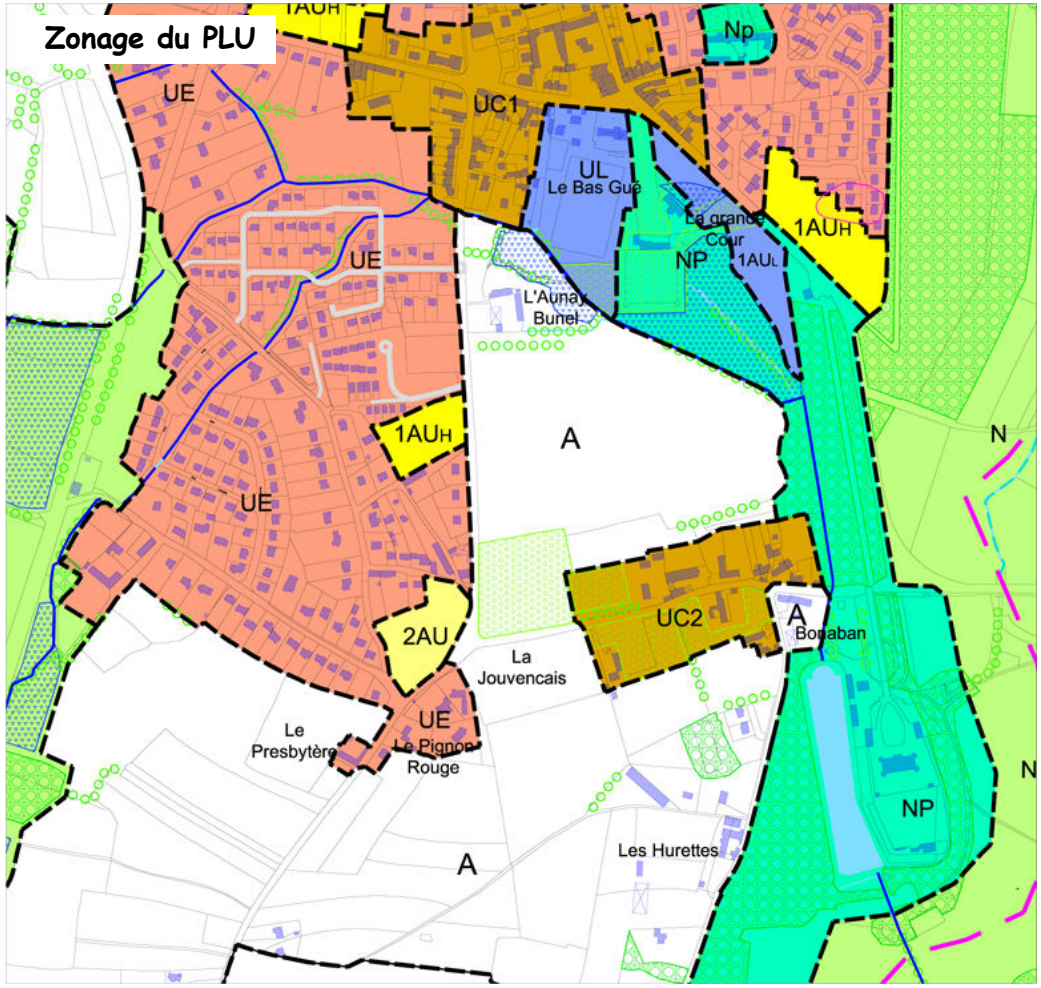


Ce zoom sur la partie nord permet d'entrer dans le détail de l'évolution des zones dans l'enveloppe agglomérée :

- la zone UC1 (1) est conservée presque à l'identique, elle concerne le coeur du bourg.
- la zone UE est très nettement étendue pour intégrer les zones 1NA urbanisées. Une zone UEs (2) est créée en lisière Est du lotissement de la Baie pour tenir compte du risque de submersion marine.
- les zones dédiées à l'activité économique (UA et 1NAA) sont remplacées par des zones 1AUh et 2AU (3), afin d'opérer une mutation de cet espace en incitant les quelques entreprises à rejoindre la ZA de l'Outre en développement, et ainsi requalifier cet espace en secteur d'habitat et d'équipements.

Vue sur la partie sud du bourg:

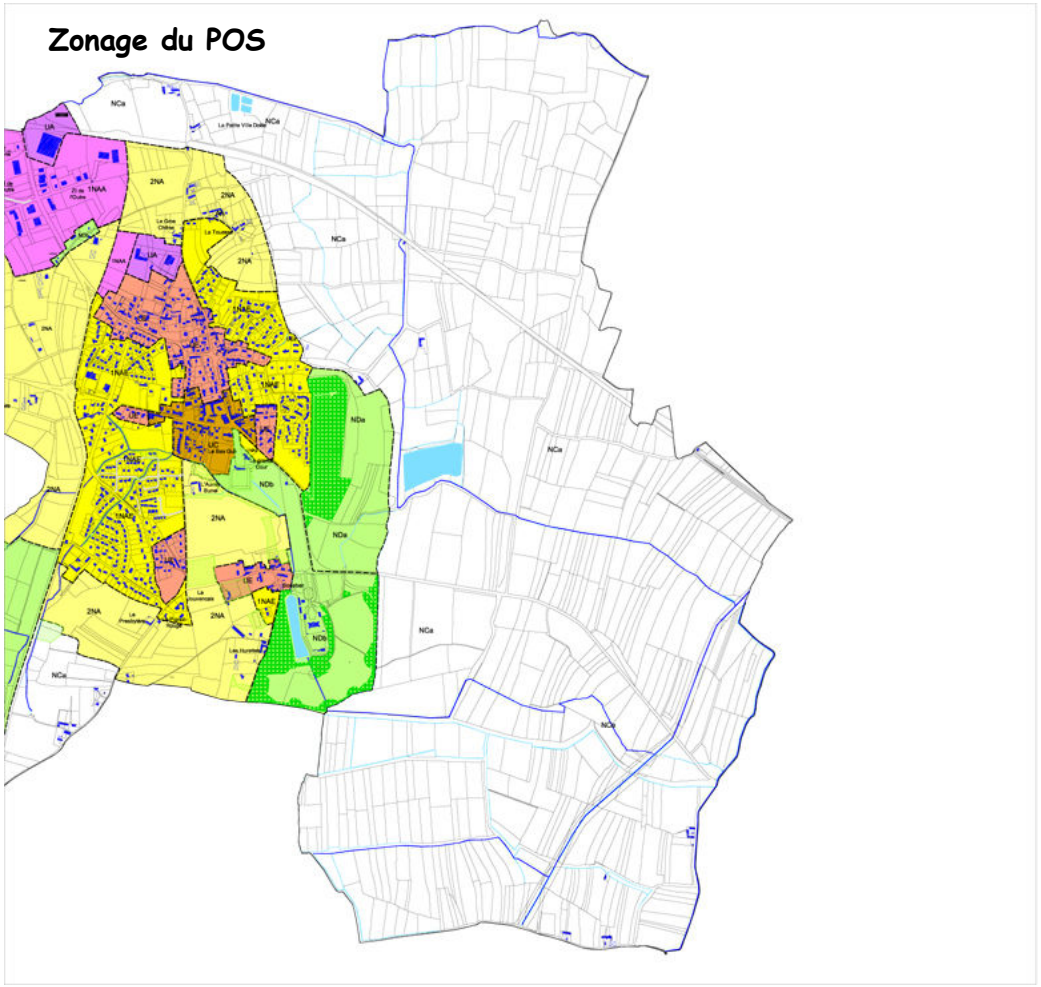


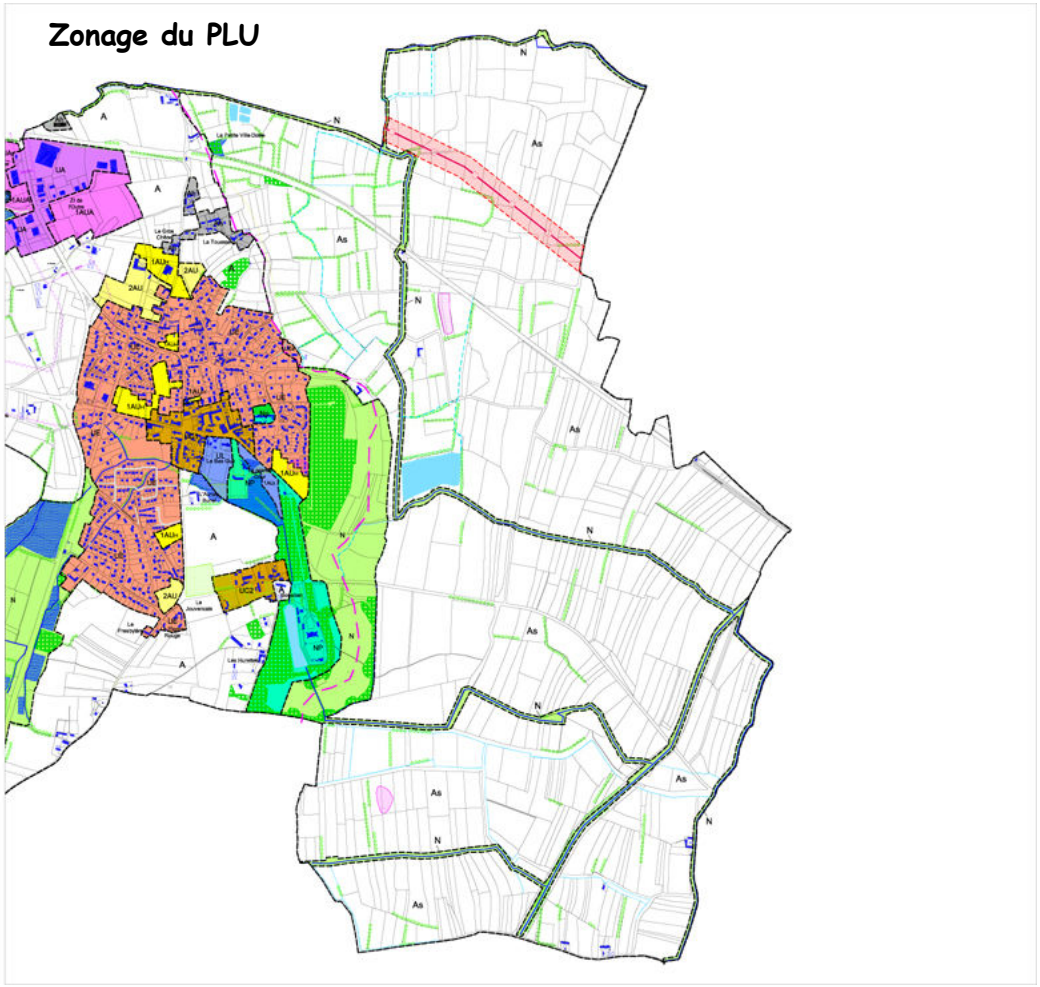


Sur la partie sud, les modifications de zonage concernent :

- la création de zones UL et 1AUL sur le site de la mairie et au nord de la Grande Cour, pour permettre le maintien et le développement de l'offre d'équipements publics dans un espace restreint et de qualité.
- le déclassement de l'espace agricole entourant la ferme de L'Aunay Bunel (passage de 2NA en A) pour préserver cette exploitation.
- le changement de classement du village de Bonaban, pour tenir compte de son caractère patrimonial.
- le passage en zone UE des vastes zones 1NAe situées entre la RD 76 et la rue du Lavoir, pour tenir compte de leur urbanisation. Les deux sites encore libres sont classés en zones 1AUH et 2AU pour permettre leur urbanisation ultérieure.

Vue sur la partie est de la commune (marais) :





Les modifications de zonage sur la partie Est du territoire communal, couverte par le marais, sont limitées :

- le zonage agricole NCa est conservé (passage en zone A).
- les principaux biefs et cours d'eau (inventaire du SAGE) sont intégrés dans des zones N d'une vingtaine de mètres de large.

Vue sur la partie zone d'activité de l'Outre :

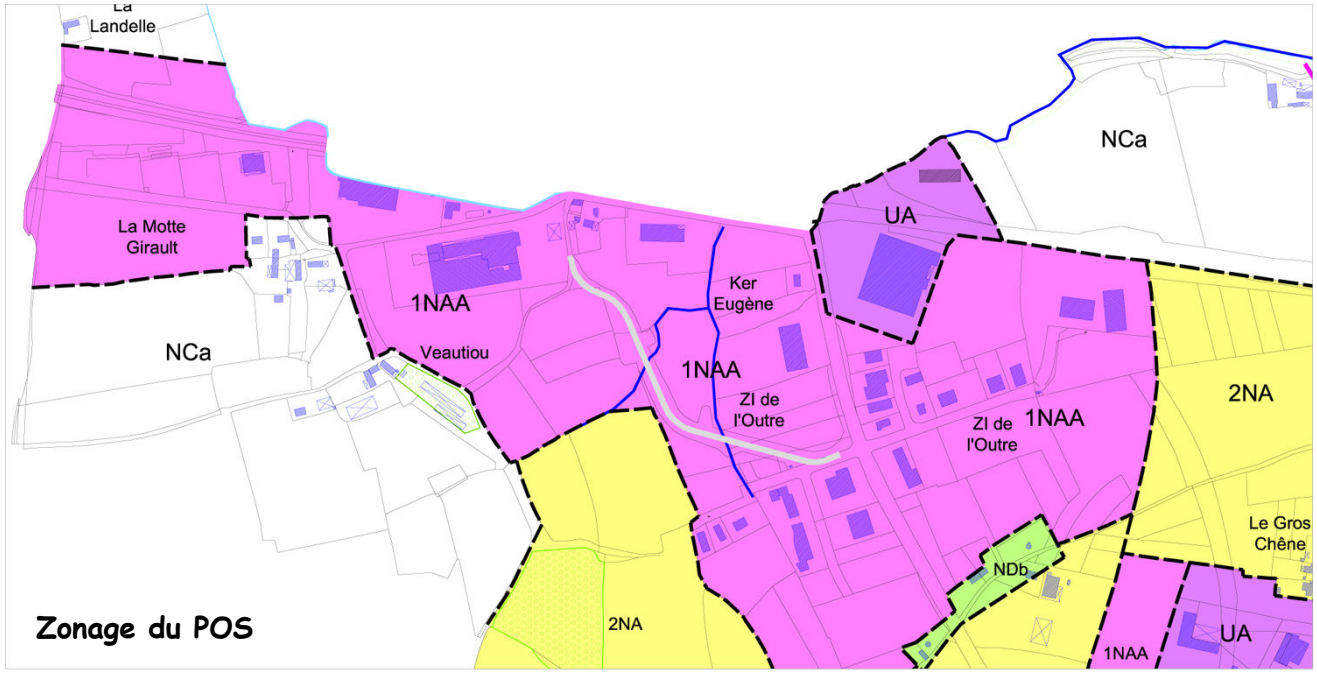
La vaste zone 1NAA du POS est réduite sur ses limites ouest et sud, pour préserver la ferme du Veautiou et la coupure d'urbanisation avec le bourg.

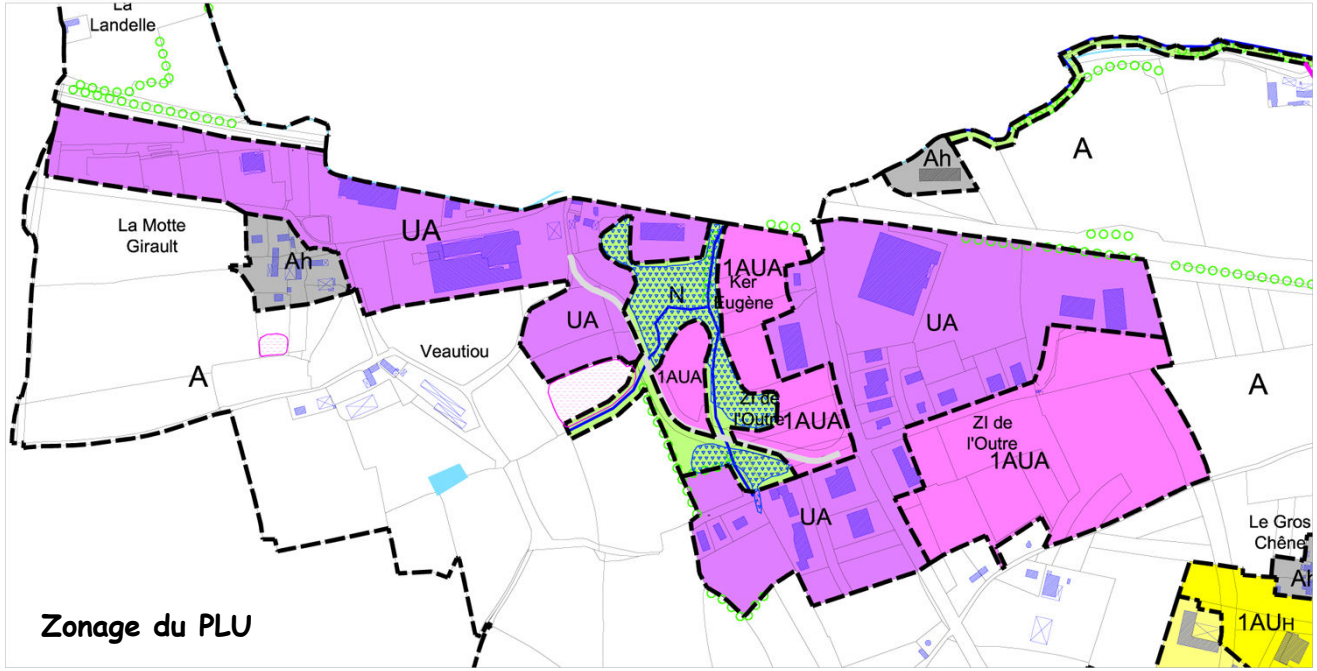
A l'intérieur de la zone d'activité, on distingue :

- un zonage UA qui correspond aux parcelles déjà urbanisées ou facilement urbanisables (parcelles déjà viabilisées ou seulement desservies par une voirie). Une première zone UA englobe la ZA en bordure de la RD 76, une deuxième intègre l'entreprise Terre de St Malo et des parcelles disponibles au nord de la Motte Girault.
- un zonage 1AUA qui correspond aux secteurs d'extension de la ZA de part et d'autres de la RD 76. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- un zonage N qui suit le tracé du ruisseau et des zones humides dans sa traversée de la zone d'activité, permettant de préserver ces espaces d'une urbanisation future.

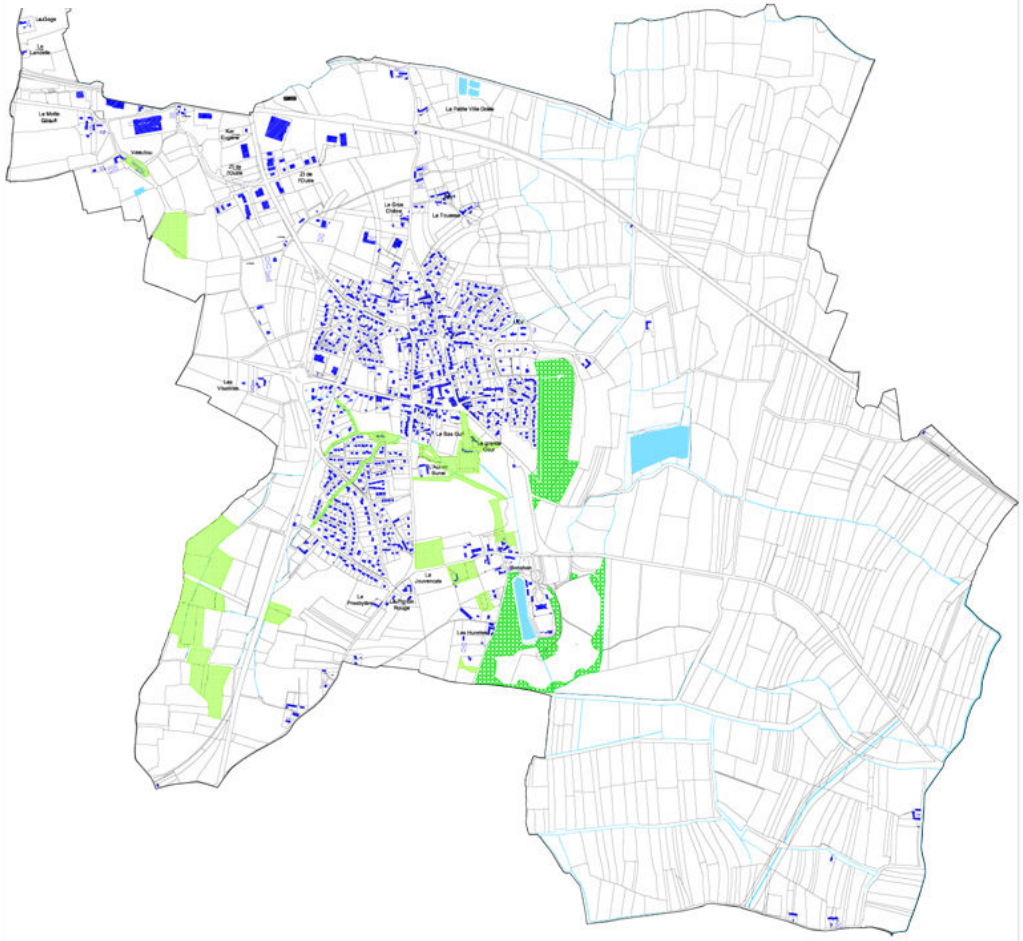
La zone UA au nord de la voie ferrée est réduite pour éviter toute urbanisation nouvelle du fait des difficultés de desserte de ces terrains, tout en tenant compte de l'entreprise récemment implantée.

L'entreprise implantée au nord de la voie ferrée est connectée à l'urbanisation implantée sur la commune de Saint Méloir des Ondes, le pastillage Ah lui permet d'étendre son activité sans implantation de nouvelles entreprises.

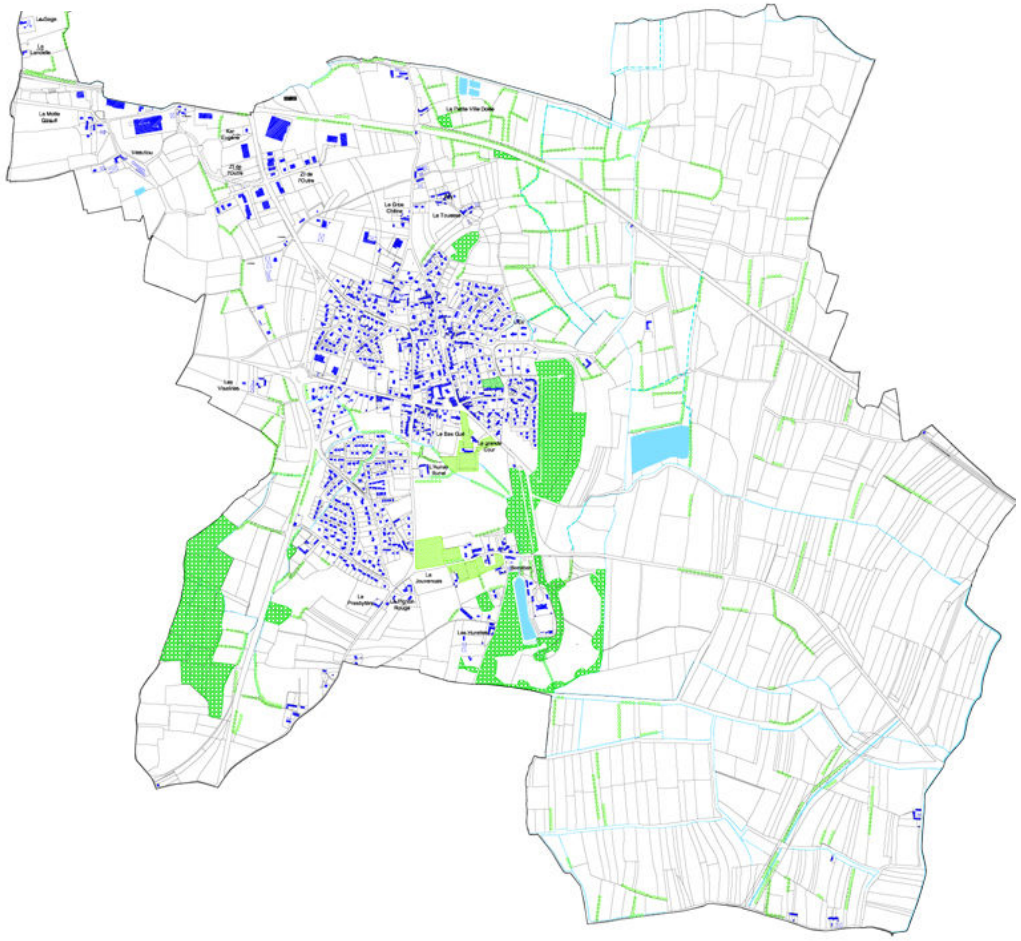




Prise en compte des boisements dans le POS

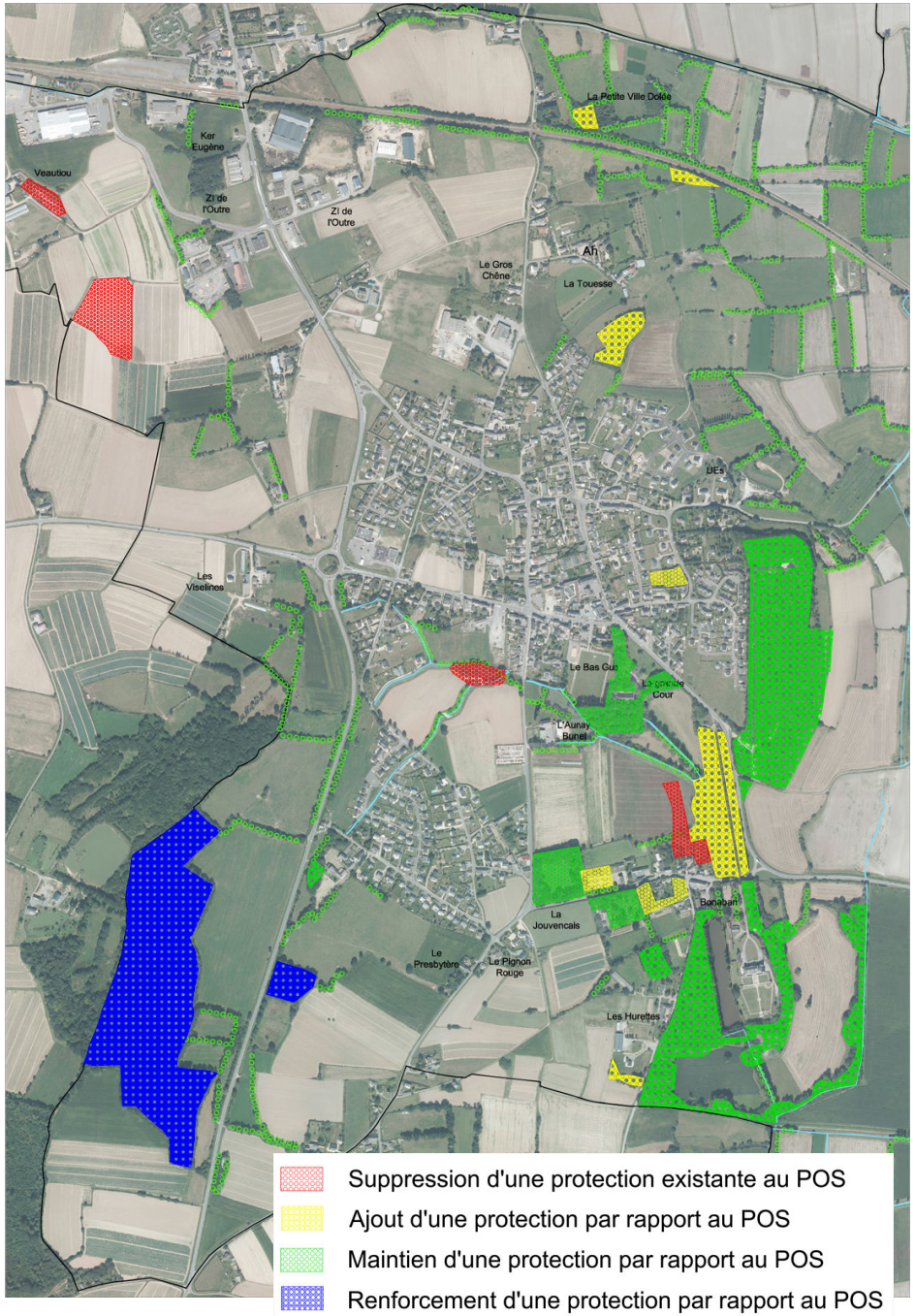


Prise en compte des boisements dans le PLU



Espaces boisés classés

Haies ou bois préservés au titre de la loi paysage (article L123.1.5-7 code de l'urbanisme)



La réglementation du POS prévoit deux type de protection pour les boisements :

- Espace Boisé Classé : protection habituelle dans les documents d'urbanisme, imposant une protection très forte (interdiction de défricher ou de changer la vocation boisée du site, ces terrains sont donc inconstructibles).
- Espace boisé à préserver : ces espaces repérés sur le plan de zonage sont des secteurs constructibles, à condition de conserver les arbres existants.

Dans le cadre du PLU, ces deux types de réglementation sont conservées, avec une évolution concernant les espaces boisés à préserver. Tout défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasés devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

Cette protection permet ainsi de protéger les haies bocagères, avec une certaine souplesse pour permettre des suppressions ponctuelles d'arbres afin de réaliser un accès à un champ par exemple.

Evolution de la superficie des espaces boisés protégés entre le POS et le PLU :

	POS	PLU	Variation
Espace boisés classés	12,86 ha	31,59 ha	+ 18,73 ha
Espaces boisés à préserver	19,46 ha	4,08 ha	- 15 ,38 ha

La carte ci-contre permet d'avoir une visualisation spatiale de ces évolutions de protection entre le POS et le PLU. La grande majorité des boisements étaient déjà protégés dans le POS, la principale évolution porte sur le renforcement de la réglementation sur certains d'entre eux en les désignant en EBC. Le linéaire bocagé était seulement protégé le long du ruisseau traversant le bourg dans le POS, cette protection est étendue aux principales haies présentes sur l'ensemble de la commune.

Les EBC du château de Bonaban et du Bois Renou sont conservés. Quatre secteurs font l'objet d'un déclassement du fait de l'absence de protection. Les boisements situés au sud-ouest de la commune passent d'une trame de préservation à un classement en EBC. Enfin de nouvelles protections sont créées en lisière Est du bourg, principalement sous forme d'EBC.

Ces évolutions sont présentées dans le détail dans les pages suivantes.

Evolution de la prise en compte des boisements sur le secteur de Veautiou :



Prise en compte des boisements dans le POS



Photo aérienne



Prise en compte des boisements dans le PLU

La photo aérienne permet de visualiser l'absence de caractère boisé sur les espaces recouverts par une trame de protection dans le POS, le secteur nord étant même occupé par des constructions légères (serres). Le maintien de cette protection n'est pas nécessaire dans le PLU.

Espaces boisés classés

Haies ou bois préservés au titre de la loi paysage (article L123.1.5-7 code de l'urbanisme)

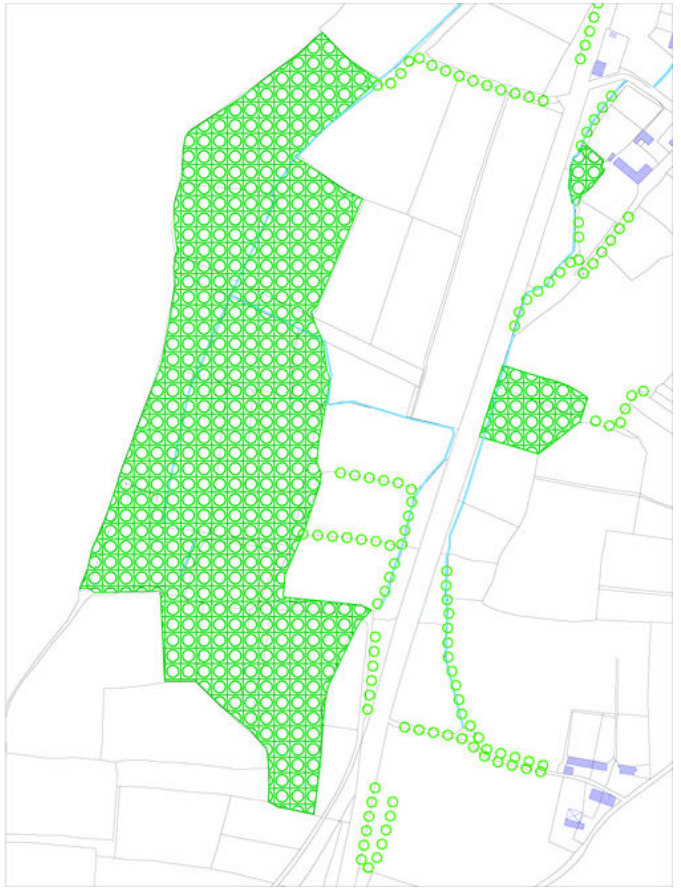
Evolution de la prise en compte des boisements le long de la RD 76 au sud-ouest de la commune :



Prise en compte des boisements dans le POS



Photo aérienne



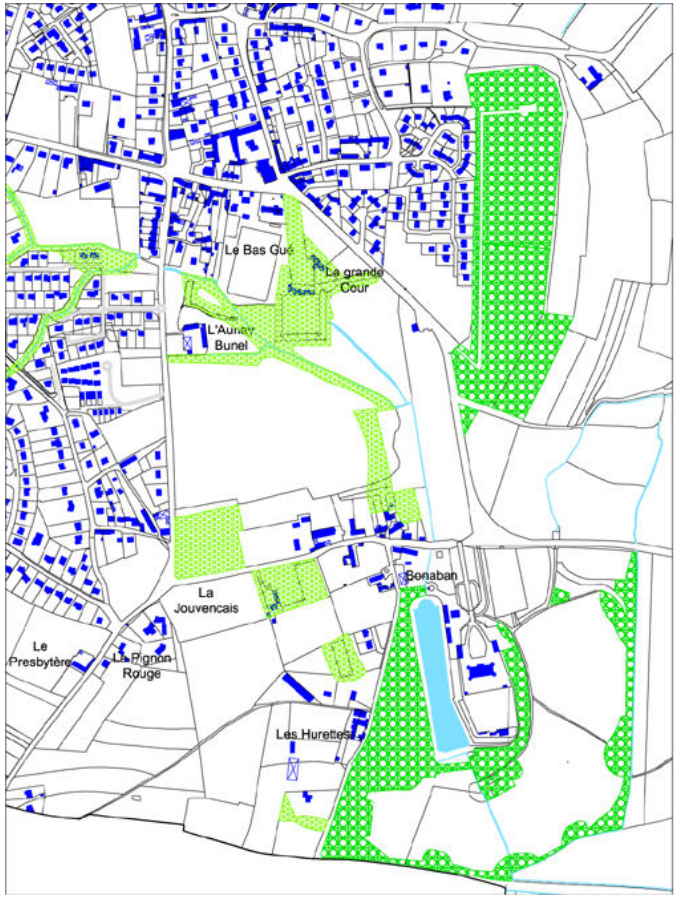
Prise en compte des boisements dans le PLU

La photo aérienne permet de confirmer le caractère boisé sur les espaces classés en boisements à préserver dans le POS, et de proposer une extension de cette protection vers le sud-ouest. Le PLU renforce le degré de protection en inscrivant l'ensemble de ces bois en EBC.

Espaces boisés classés

Haies ou bois préservés au titre de la loi paysage (article L123.1.5-7 code de l'urbanisme)

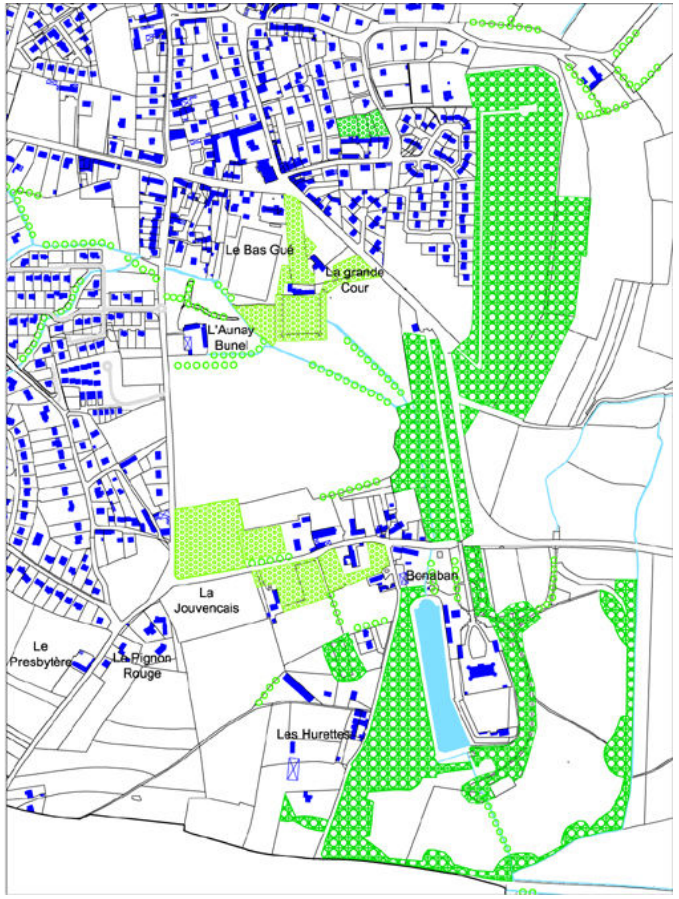
Evolution de la prise en compte des boisements sur le centre-bourg et le château de Bonaban :



Prise en compte des boisements dans le POS



Photo aérienne



Prise en compte des boisements dans le PLU

Au nord-est, l'EBC sur le Bois Renou est étendu vers l'est.

L'allée cavalière menant au château de Bonaban est bordée par deux boisements bien constitués, qui sont donc classés en EBC. L'EBC entourant le château est conservé et légèrement modifié pour tenir compte de la délimitation exacte des boisements.

Les zones de protections inscrites sur les jardins du village de Bonaban sont conservés et étendus sur d'autres jardins.

Enfin, la trame de protection sur la Grande Cour est conservée, et celle bordant le ruisseau à l'ouest de la rue du Lavoir est redéfinie pour uniquement suivre la trame bocagère existante.

Espaces boisés classés

Haies ou bois préservés au titre de la loi paysage (article L123.1.5-7 code de l'urbanisme)

1.2. Evolution des surfaces entre le POS et le PLU :

*** Tableau des surfaces du POS :**

UC	7.8 ha
UE	24.3 ha
UA	6.0 ha
Total zones urbaines	**38.1 ha**
1NA Dont 1NAe Dont 1NAa	102.9 ha 60.0 ha 42.9 ha
2NA	110.8 ha
Total zones d'urbanisation future	**213.7 ha**
NCa	539.7 ha
Total zones agricoles	**539.7 ha**
ND Dont NDa Dont NDb	89.3 ha 23,5 ha 65.8 ha
Total zones naturelles	**89.3 ha**
Superficie totale	**880.8 ha**

*** Tableau des surfaces du PLU :**

	PLU	Comparaison avec le POS	
UC Dont UC1 Dont UC2	10.2 ha 6.6 ha 3.6 ha	+ 2.4 ha	
UE Dont UE Dont UEs	63.0 ha 62.6 ha 0.4 ha	+ 38.7 ha	
UA	20.3 ha	+ 14.3 ha	
UL	2.3 ha	Nouvelle zone, pas de comparaison possible	
Total zones urbaines	**95.8 ha**	+ 57.7 ha	(+ 148.0 %)
1AU Dont 1AUh Dont 1AUL Dont 1AUa	17.6 ha 6.8 ha 1.2 ha 9.6 ha	- 85.2 ha	
2AU	5.3 ha	- 105.5 ha	
Total zones d'urbanisation future	**23.0 ha**	- 190.7 ha	(- 89.2 %)
A Dont A Dont As Dont Ah	650.0 ha 174.7 ha 471.0 ha 4.3 ha		
Total zones agricoles	**650.0 ha**	+ 110.3 ha	(+ 20.7 %)
N	94.1 ha		
NP	18.0 ha		
Total zones naturelles	**112.1 ha**	+ 22.8 ha	(+ 25,5 %)
Superficie totale	**880.8 ha**		

La comparaison des surfaces des grands types de zones apporte plusieurs enseignements :

- **évolution des zones urbaines** : la forte croissance des zones urbaines s'explique principalement par l'intégration de zones d'urbanisation future du POS (zones 1NA) qui ont fait ou font l'objet d'une urbanisation. Cette croissance ne se réalise donc pas au détriment des zones naturelles ou agricoles.

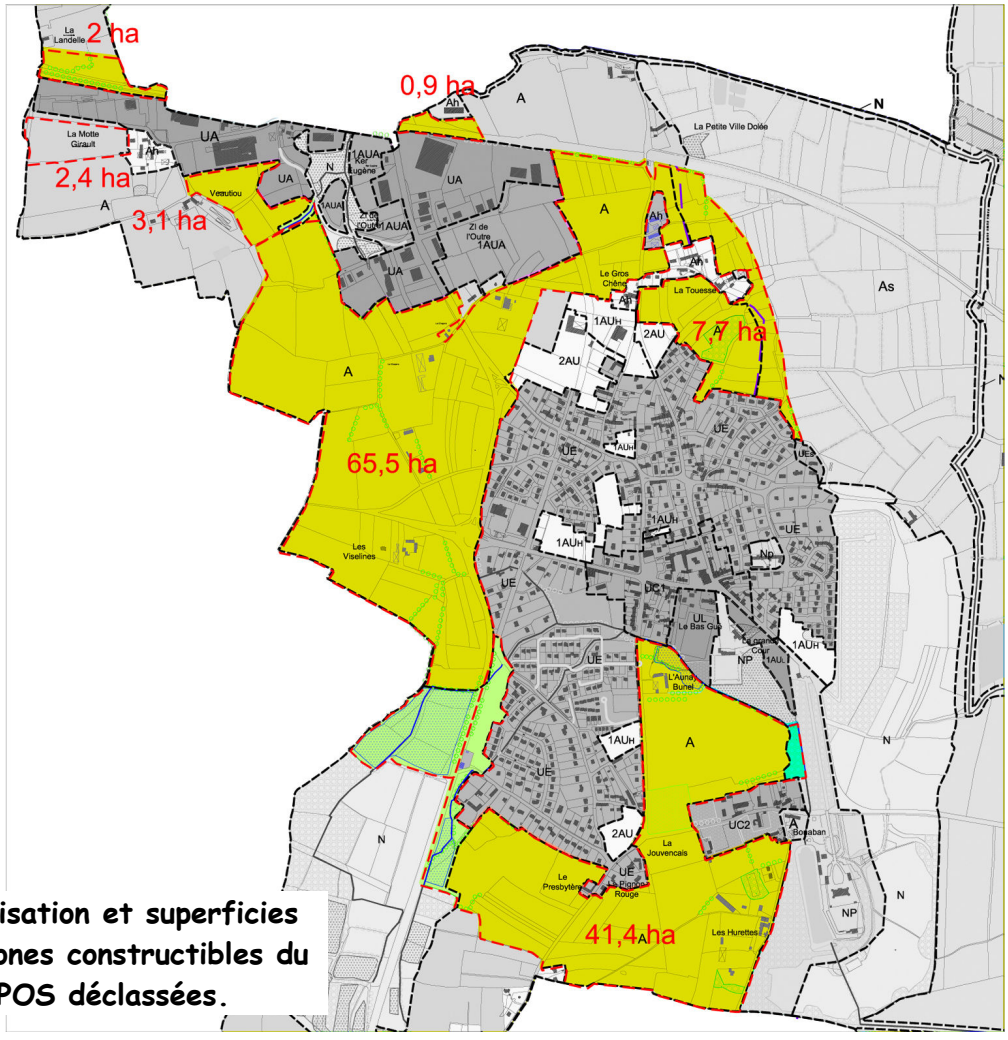
- **évolution des zones d'urbanisation future** : la très forte diminution (- 89.2 %) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

  - classement en zone U des secteurs urbanisés initialement en 1NA.

  - déclassement des zones 2NA situées au nord, à l'ouest et au sud de l'agglomération. La carte ci-dessous affiche la localisation et la superficie de ces espaces principalement reclassés en zone agricole.

- **évolution des zones agricoles** : L'augmentation de la zone agricole (+110.3 ha, soit + 20,7%), s'explique par la redéfinition complète des zones agricoles et naturelles sur le plateau agricole et dans le marais. Le zonage du POS avait défini une vaste zone 2NA tout autour de l'agglomération, elle retourne en zone A ou en zone Ah pour les noyaux bâtis. Dans le marais, le PLU conserve un zonage agricole (zone As), avec la création de zone N s'appuyant sur la trame bleues (protection autour des principaux biefs).

- **évolution des zones naturelles** : L'augmentation de surface des zones N est principalement liée à la création de zones de protection autour des biefs. La zone N préexistante à l'est du bourg est conservée (Bois Renou et château de Bonaban), celle au sud-ouest est recomposée (extension au nord et réduction au sud), pour tenir compte de la présence de bois et de zones humides.



Localisation et superficies des zones constructibles du POS déclassées.

1.3. Présentation des éléments réglementaires par zone :

UC	**Les zones urbaines "diversifiées" centrales concentrant le bâti ancien**

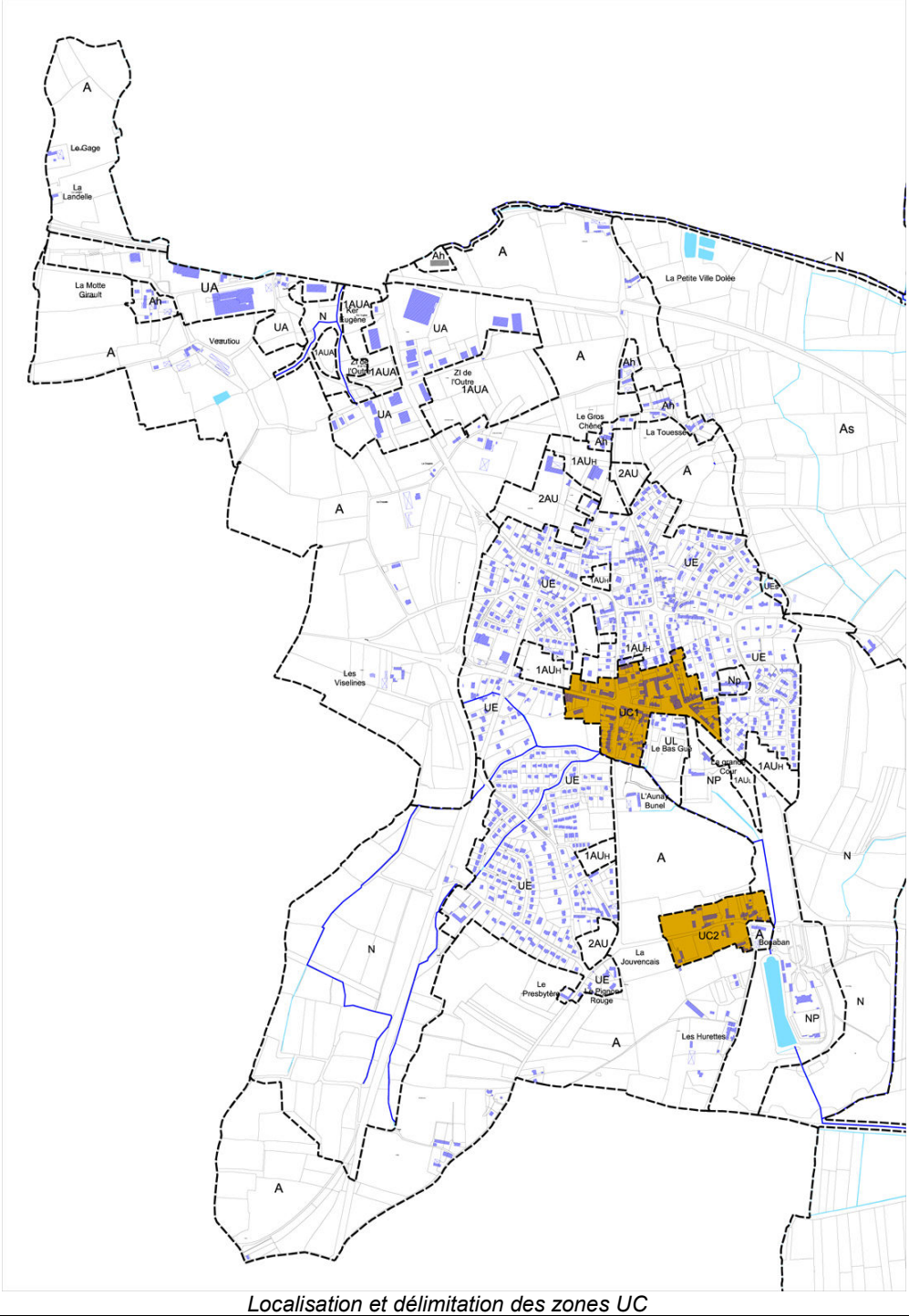
Présentation /Objectifs	**La zone UC** est une zone urbaine correspondant au tissu urbain ancien de l'agglomération. Il comprend le centre traditionnel de l'agglomération ainsi que le village de Bonaban. Le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé, etc…) ainsi que le logement d'une certaine densité est prévu et encouragé. Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant. Elle comprend deux zones qui ont des objectifs réglementaires différents relatifs aux formes urbaines qui les composent : **- La zone UC1 :** c'est la zone la plus centrale et la plus dense composée essentiellement de maisons de ville. Le bâti y est proche de la voie, structurant l'espace public. **- Les zones UC2 :** Cette zone correspond au hameau ancien de Bonaban. Il convient de le distinguer par un règlement spécifique du fait de ses caractéristiques particulières en termes de morphologie et d'implantation du bâti. Le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre pour les **zones UC1 et UC2**. L'objectif est de s'en inspirer pour écrire les règles de construction afin de répondre à plusieurs objectifs croisés : ✓ Densifier l'urbanisation pour la zone UC1. ✓ Renforcer l'identité centrale pour la zone UC1. ✓ Encourager la diversité des fonctions pour la zone UC1. ✓ Dynamiser la vie sociale et économique pour la zone UC1. ✓ Tenir compte du patrimoine architectural pour la zone UC2. **Les zones UC1 et UC2**, zones urbaines centrales diversifiées, concentrent un nombre significatif de commerces et de services qu'il convient de préserver car ils portent le dynamisme et la vie sociale du coeur de l'agglomération. Le règlement permet la création et l'évolution des structures commerciales et ne contient plus d'exigences en matière de stationnement pour ces activités.

Explication /Délimitation

Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle les typologies bâties existantes et les nombreuses fonctions urbaines du centre-ville (commerces, services, équipements).

Les zones UC1 et UC2 ont été définies en fonction des hauteurs du bâti existant, pour permettre une densification maîtrisée.

PLU -- zone **UC1** = 6,6 ha
PLU -- zone **UC2** = 3,6 ha



Localisation et délimitation des zones UC

<table>
<tr><td rowspan="10">Principales dispositions réglementaires</td><td>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</td><td>Sont autorisées une grande diversité de fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l’habitat.</td></tr>
<tr><td>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</td><td>- Obligation d’un accès suffisant
- Gabarit selon besoin de l’opération
- Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets.
- Prise en compte des piétons et des cycles.</td></tr>
<tr><td>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</td><td>- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,…
- Enfouissement électricité/telecom
- Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé pour les opérations d'ensemble fixé à 5 l/s/ha.</td></tr>
<tr><td>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</td><td>Pas de règle</td></tr>
<tr><td>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</td><td>En zone UC1 : Implantation à l'alignement pour au moins 75 % du nu de la façade de la construction.
En zone UC2 : respect des implantations dominantes, sinon retrait maximum de 6 m
Alternatives : Conditions particulières pour parcelles d’angle ou entre des voies, espace insuffisant, …</td></tr>
<tr><td>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</td><td>Implantation en limite séparative ou retrait L ≥ H/2 avec un minimum de 3 m.</td></tr>
<tr><td>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</td><td>Pas de règle</td></tr>
<tr><td>ART 9 : EMPRISE AU SOL</td><td>Pas de règle</td></tr>
<tr><td>ART 10 : HAUTEUR</td><td>En zones UC1 et UC2 : définition d'un gabarit avec une hauteur H1 au sommet de la construction et H2 au sommet de la façade.
<table><tr><th>Secteur</th><th>UC1</th><th>UC2</th></tr><tr><td>Hauteur maximale H1</td><td>14 m</td><td>12 m</td></tr><tr><td>Hauteur maximale H2</td><td>9 m</td><td>7 m</td></tr></table>
Pour les annexes : hauteur limitée à 3,5 m maximum.</td></tr>
<tr><td>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</td><td>- Principes généraux : intégration et harmonie avec l'environnement bâti, construction et clôtures de conception simple.
- Les principales règles édictées pour la zone UC1 sont :
. toitures : toiture d'aspect ardoise ou zinc. Toiture terrasse autorisée. Intégration des éléments de superstructure.
. façades et pignons : maçonnerie ou enduit en harmonie avec les teintes du centre-ville (camaïeu de gris colorés). Bois sur 1/3 maximum de la façade.
- Les principales règles édictées pour la zone UC2 sont :
. toitures : toiture à deux pans, entre 30 et 45°, couverture d'aspect ardoises. Toiture terrasse</td></tr>
</table>

		possible sur 25 % de l'emprise de la construction. **. façades et pignons :** maçonnerie ou enduit en harmonie avec les teintes du hameau (camaïeu de gris colorés). **. menuiseries :** baies plus hautes que larges sauf sous sablière. **- clôtures :** - clôtures sur voie : murs en pierre de pays (2 m maxi) ou en maçonnerie enduite (1,2 m maxi avec grille ou haie végétale) - clôtures sur limite séparatives : murs de 2 m maxi en pierres apparentes, en maçonnerie enduite ou grillagée avec haie vive incorporée.
	ART 12 : STATIONNEMENT	***Stationnement des véhicules*** - Logt collectif :1 place par 60 m² de surface de plancher. - Logt ind. deux places par logt. - Bureau : 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher - Artisanat : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher - Commerces : pas de place de stationnement exigé - ... ***Stationnement des deux-roues*** - 1 place par logement
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- A la parcelle ou pour les lotissements, les espaces libres doivent être traités en espaces verts de qualité - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'adaptation au terrain. - Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles pour panneaux photovoltaïques.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	Le règlement a été modifié par rapport au POS pour garantir un meilleur équilibre entre la densification du centre-bourg, et le respect du patrimoine ancien dans le centre-bourg et dans le hameau de Bonaban. Vocation de la zone : ajout de nouvelles interdictions qui figurent traditionnellement dans les centre bourgs et qui n'étaient pas présentes dans le POS (installations classées soumises à autorisations, activités agricoles ou industrielles, camping, dépôt de véhicules, parcs d'attraction...). Les activités autorisées sous conditions sont aussi complétées (entrepôt si vente sur place, Installation classée soumise à déclaration et compatible avec habitat). Réseaux : - ajout d'une recommandation de gestion aérienne pour les eaux pluviales. - intégration d'un débit de fuite maximum issu du schéma directeur de gestion des eaux pluviales : 5 litres par seconde et par hectare pour les opérations d'urbanisme (lotissements, parcelle supérieure à 1000 m²). - ajout d'une disposition sur la collecte des déchets. Implantation/voie : - **en zone UC1** (cœur de bourg) l'obligation d'alignement à limitée à seulement 75% de la façade des constructions principales. - **en zone UC2** (cœur de bourg) la règle du POS est conservée (implantation selon l'alignement particulier défini par les constructions avoisinantes), en ajoutant toutefois un retrait maximal de 6 mètres pour éviter des consommations	

d'espace trop importantes.

Implantation limites séparatives : la règle du POS est conservée pour les limites latérales et étendue aux fonds de lots.
Hauteur : définition des hauteurs maximales en se référant à un gabarit, alors que le POS fixait seulement un gabarit général R+2, sans précision sur la hauteur des niveaux.

- **en zone UC1** (cœur de bourg) : h1 de 14 m et h2 de 9 m (équivalent à R+2+C).
- **en zone UC2** (Bonaban) : h1 = 12 m et h2 = 7 m (équivalent à R+1+C).

Aspect extérieur : une réglementation plus détaillée est définie, notamment sur le secteur de Bonaban (zone UC2) pour conserver la qualité patrimoniale de cet espace. Des règles plus précises sont aussi définies pour les clôtures sur les deux zones (maîtrise des hauteurs et des matériaux)

Stationnement :

- suppression de l'obligation de réaliser des stationnements pour les commerces, ce qui permet des créations de nouveaux commerces dans des bâtiments dépourvus de stationnement.
- ajout de dispositions pour les deux roues.

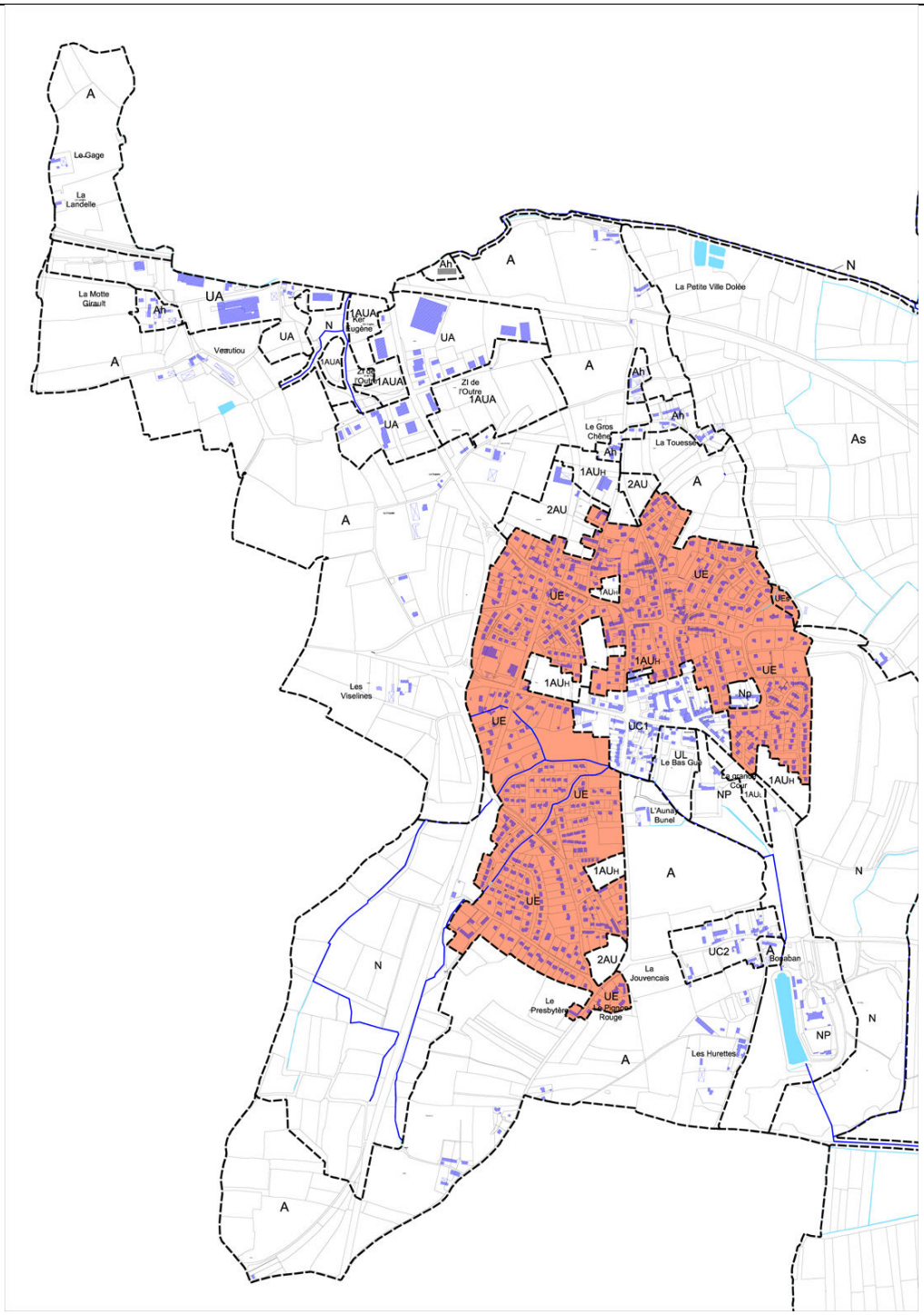
Espaces libres : la règle de 30% d'espaces verts minimum est supprimée pour favoriser la constructibilité sur de petites parcelles déjà bâties.

UE La zone urbaine “diversifiée” récente

Présentation /Objectifs	**La zone UE** correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l’habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs. L’habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,…), mais on trouve aussi un nombre important de constructions anciennes qui ont été absorbées par l'extension du bourg. Les hauteurs y sont moins importantes que dans le centre de l'agglomération. Cette zone doit conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur. Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maitrisée de la zone. **La sous zone UEs** correspond aux espaces proches du marais et concernés par le risque de submersion marine (cf article 11 des dispositions générales).

Explication /Délimitation	Le zonage a été défini au regard de l’analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables, en tenant aussi compte du zonage du POS actuel. Les objectifs réglementaires ne se sont pas basés seulement sur une morphologie existante mais aussi sur une morphologie attendue dans le futur en matière de densité, de rapport à la rue, de qualité paysagère attendue, de normes de stationnement, de hauteurs,... Ce secteur englobe donc un large territoire. PLU -- zone **UE** = 62,6 ha PLU -- zone **UEs** = 0,4 ha

Explication /Délimitation



Localisation et délimitation des zones UE et UEs

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	**Sont autorisées une grande diversité de fonctions** : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets. - Prise en compte des piétons et des cycles.

	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'eaux usées s'il existe (sinon assainissement individuel aux normes) , d'eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé pour les opérations d'ensemble fixé à 5 l/s/ha.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de limite sauf pour les terrains non desservis par l'assainissement collectif, où la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome.
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait maxi de 8 m. Alternatives : Conditions particulières pour parcelles d'angle ou entre des voies, espace insuffisant, …
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation limites latérales : Implantation en limite séparative ou retrait L ≥ H/2 avec un minimum de 3 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur maximale H1 de 12 m au sommet de la construction, et H2 de 7 m au sommet de la façade.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	**- Principes généraux** : intégration et harmonie avec l'environnement bâti. - Les principales règles édictées sont : **. toitures :** matériaux en harmonie avec le site environnant, intégration des éléments de superstructure. **. façades et pignons :** matériaux en harmonie avec le site environnant. **. clôtures :** clôtures en harmonie avec haies environnantes, panneaux préfabriqués interdits sur voie et limités sur les limites séparatives.
	ART 12 : STATIONNEMENT	***Stationnement des véhicules*** - Logt collectif :1 place par 60 m² de surface de plancher. - Logt ind. 2 places par logt. - Bureau : 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher - Artisanat : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher - commerce : 2 places par tranche complète de 80 m² de surface de vente. ***Stationnement des deux-roues*** - 1 place par logement
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Espaces libres traités en espaces verts communs : - pour les lotissements ou projet de 5 lots ou plus : création d'espaces verts sur au moins 10 % de la superficie totale. - à la parcelle : création d'espaces verts sur au moins 30 % de la superficie totale de la parcelle. - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'adaptation au terrain.

	ENERGETIQUES	- Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles pour panneaux photovoltaïques.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel

Le règlement a été modifié par rapport au POS pour permettre une plus grande diversité de logements, notamment de maisons en permettant la réalisation de maisons sur de petites parcelles (maisons groupées ou lots libres denses).

Vocation de la zone : ajout de nouvelles interdiction qui figurent traditionnellement dans les aires agglomérées et qui n'étaient pas présentes dans le POS (installations classées soumises à autorisations, activités agricoles ou industrielles, camping, dépôt de véhicules, parcs d'attraction...).
Les activités autorisées sous conditions sont aussi complétées (entrepôt si vente sur place, Installation classée soumise à déclaration et compatible avec habitat).

Réseaux:
- ajout d'une suggestion de gestion aérienne pour les eaux pluviales.
- intégration d'un débit de fuite maximum issu de votre schéma directeur de gestion des eaux pluviales : 5 litres par seconde et par hectare pour les opérations d'urbanisme (lotissements, parcelle supérieure à 1000 m²).
- eaux usées : possibilité de réaliser des assainissements autonomes si toute la zone UE n'est pas raccordée.
- ajout d'une disposition sur la collecte des déchets.

Implantation/voie: le PLU autorise des implantations à l'alignement ou retrait maxi de 8 m, pour éviter des reculs trop important des constructions sur les parcelles (consommation d'espace)

Implantation limites séparative : la règle du POS est conservée pour les limites latérales et étendue aux fonds de lots.

Hauteur : définition des hauteurs maximales en se référant à un gabarit, alors que le POS fixait seulement un gabarit général R+1, sans précision sur la hauteur des niveaux. Le gabarit est h1 = 12 m et h2 = 7 m (équivalent à R+1+C, ce qui correspond au gabarit de certaines longères nombreuses dans cette zone).

Stationnement : simplification de la règle pour le stationnement lié aux commerces : Deux places de stationnement par **tranche complète de 80 m² de surface de vente** créée.
Espaces verts : obligation de réaliser un espace public sur au moins 10 % de l'opération pour les opérations de plus de 5 logements, et modification du pourcentage d'espace vert à la parcelle pour passer à 30 % de la parcelle, contre 40% au POS.

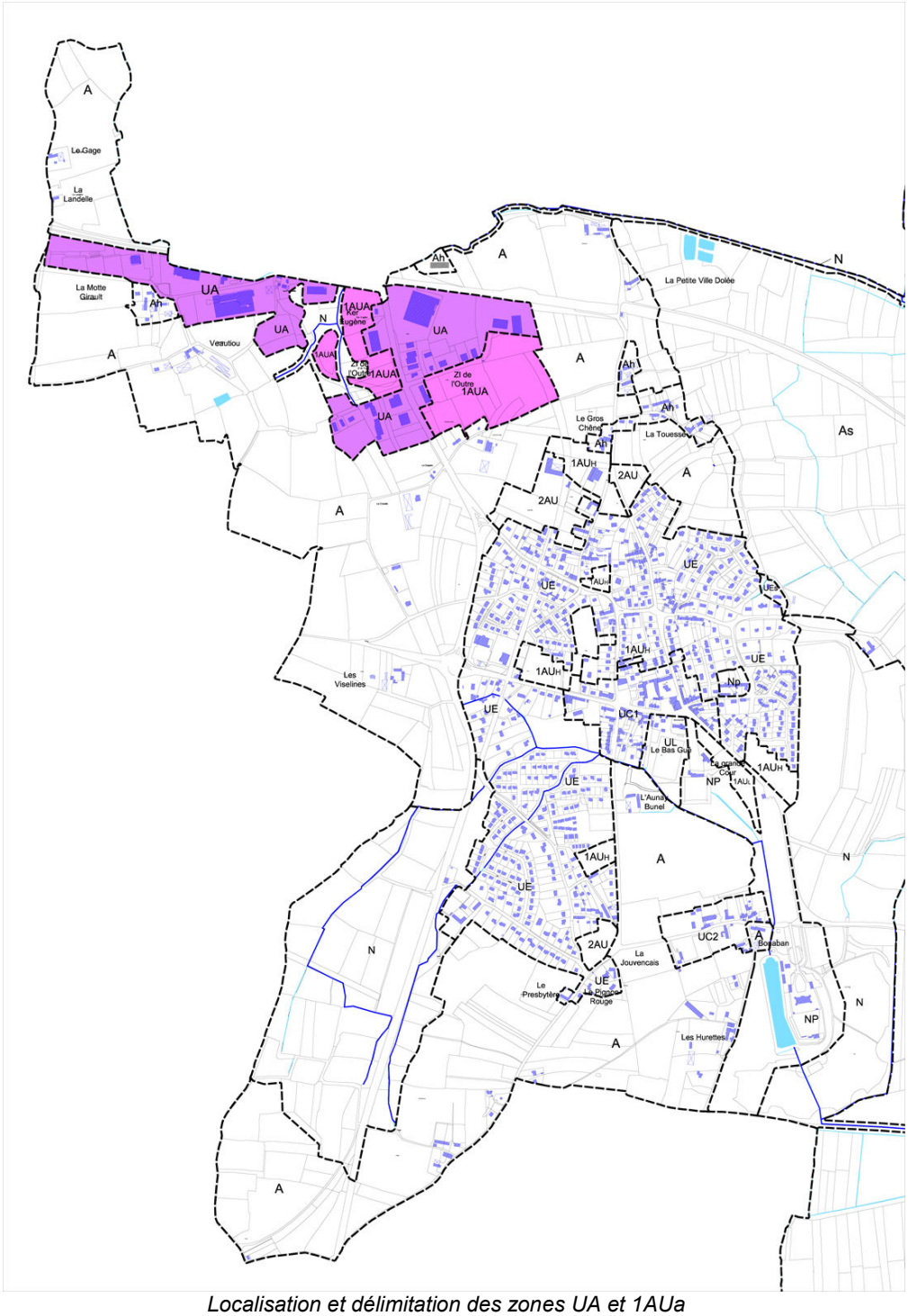
UA	**La zone urbaine ayant vocation spécifique à accueillir les activités économiques**

Présentation /Objectifs	**Les zones UA** ont vocation à accueillir certaines activités économiques (artisanat, industrie, services,…) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Explication /Délimitation	Le zonage a été défini au regard du diagnostic réalisé lors des études préalables (notamment les volets économie, urbanisme, paysage et déplacement). Les différents secteurs d'activités existants de la zone de l'Outre ont été zonés en **UA** pour permettre leur évolution. Il s'agit d'activités industrielles, commerciales ou artisanales plus ou moins regroupées sur cette zone, formant ainsi plusieurs sous-secteurs de part et d'autre de la départementale. Ces espaces présentent des enjeux communs d'évolution et d'amélioration des sites (espaces publics, paysage, règlement d'urbanisme, optimisation du foncier, densification, renouvellement,...).

PLU -- zone **UA** = 20,3 ha

-- zone **1AUa** = 9,6 ha



Localisation et délimitation des zones UA et 1AUa

	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Sont autorisées les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ; les constructions à usage de bureaux, de services et d'artisanat ; les constructions de logements limités au gardiennage
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets. - Prise en compte des piétons et des cycles.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'eaux usées s'il existe (sinon assainissement individuel aux normes) , d'eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé pour les opérations d'ensemble fixé à 5 l/s/ha.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Retrait de **5 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative (avec mur coupe-feu) ou en retrait de 5 m minimum.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	**La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m** au point le plus haut de la construction à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos,* ...).
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	**- Aspect des bâtiments :** La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Des règles spécifiques sont définies pour les bandeaux publicitaires, la nature des matériaux et les teintes des bâtiments.
	ART 12 : STATIONNEMENT	***Stationnement des véhicules*** - En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public **- Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :** une place de stationnement par **tranche complète de 40 m² de surface de plancher** de construction. **- Constructions à usage industriel ou artisanal :** Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m² de surface de plancher** **- Commerces :**

		▪ surface de stationnement de 60% de la surface de plancher totale pour les commerces courants d'au plus 100m² de surface de plancher ▪ Une place par tranche <u>complète</u> de 40 m² de surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces courants de 100 à 500 m². ▪ Une place par tranche <u>complète</u> de 25 m² de surface de plancher totale (vente + réserve) pour toutes les surfaces de 500 m² à 1 000 m². ***<u>Stationnement des deux-roues</u>*** - 1 place par tranche complète de 150 m² de surface de plancher (clos ou couvert)
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront au moins **20 %** de la superficie du terrain. - Préservation des plantations existantes - Obligations de planter (écrans boisés autour des aires de stationnement ou de stockage, clôtures doublées par du végétal,...) - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'adaptation au terrain. - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel

Le règlement de la zone UA évolue en assouplissant les règles concernant l'implantation des bâtiments (ce qui favorise l'économie d'espace), et en renforçant les dispositions concernant l'intégration paysagère et architecturale des futures projets. Le règlement du POS sur l'aspect extérieur des constructions ((article 11) et les plantations (article 13) était minimaliste et identique à celui des zones d'habitat, sans adaptation particulière à une zone d'activités.

<u>Vocation de la zone :</u> la réglementation évolue pour interdire toute création de logements pour éviter toute dérive de la zone d'activité vers de l'habitat.

<u>Réseau</u> :

- ajout d'une recommandation de gestion aérienne pour les eaux pluviales.
- intégration d'un débit de fuite maximum issu de votre schéma directeur de gestion des eaux pluviales : 5 litres par seconde et par hectare pour les opérations d'urbanisme (lotissements, parcelle supérieure à 1000 m²).
- ajout d'une disposition sur la collecte des déchets.

<u>Implantation/limites séparatives</u> : le PLU autorise des implantations en limite séparative alors que le POS imposait un recul proportionné à la hauteur du bâtiment, et ne pouvant être inférieur à 5 m.

<u>Hauteur</u> : hauteur maximale fixée à 12 m au sommet de la construction, contre 15 m précédemment au POS.

<u>Aspect extérieur</u> : le règlement du POS est très généraliste, et identique aux zones urbaines. Le règlement est détaillé sur des sujets tels que l'implantation des enseignes, le traitement des façades, la nature des clôtures...

<u>Stationnement</u> : évolution des règles concernant le stationnement lié au commerce, avec des seuils moins contraignant pour réduire la surface des parkings.

<u>Espaces verts</u> : Des règles plus précises sont définies concernant le traitement paysager des limites de lots et la préservation des boisements et talus existants.

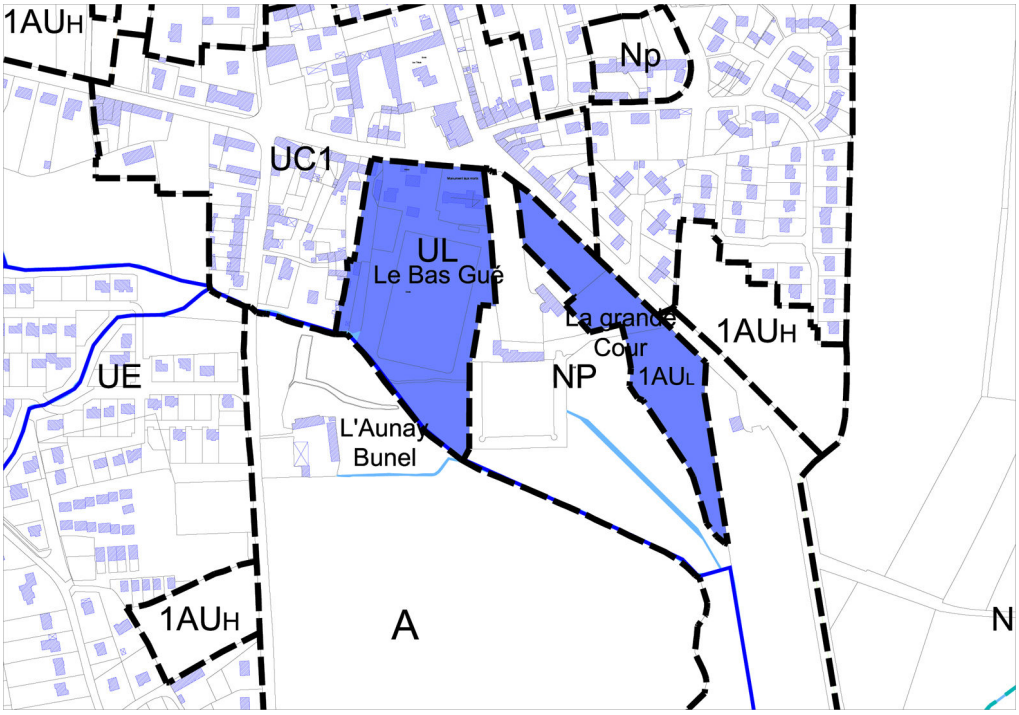
UL — Les zones urbaines ayant vocation spécifique à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif

Présentation /Objectifs	**La zone UL correspond** à une zone urbaine spécifique qui accueille les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif actuels ou en projet, et permet leur développement.

Explication /Délimitation

Le PLU souhaite spécifier le caractère public et/ou d'intérêt collectif des constructions admises dans certains secteurs. La **zone UL** permet le développement des grands équipements communaux qui ne sont pas intégrés dans le tissu urbain central tels que le mairie et les équipements sportifs adjacents.

PLU -- zone **UL** = 2,3 ha
-- zone **1AUL** = 1,2 ha



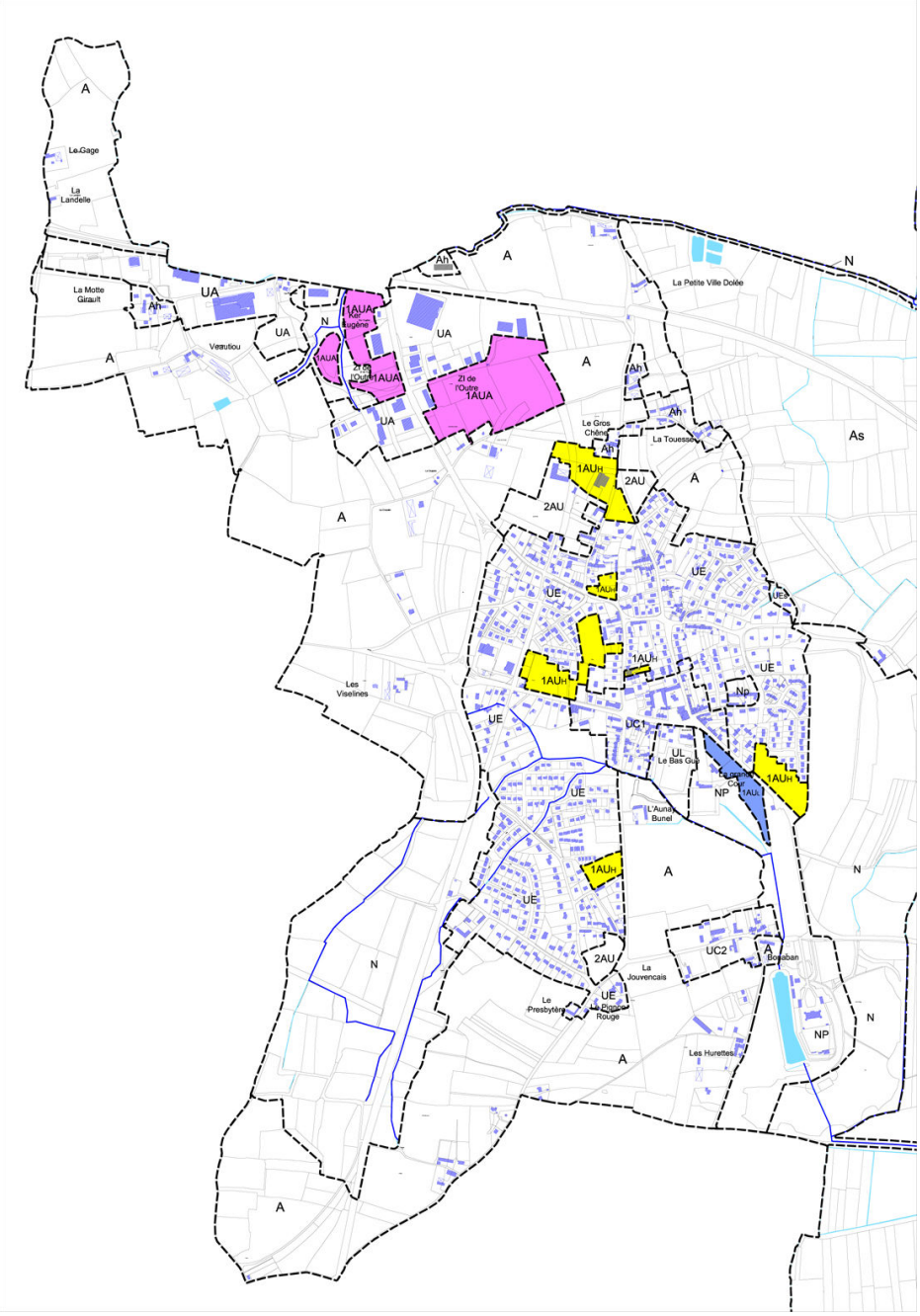
Localisation et délimitation des zones UL et 1AUL

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	Sont autorisés : - Constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ; - Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ; - Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ; - L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets. - Prise en compte des piétons et des cycles.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'eaux usées s'il existe (sinon assainissement individuel aux normes) , d'eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative autorisée sinon distance minimale de 1 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	**La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m** au point le plus haut de la construction à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos*, ...).
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - Implantation des constructions favorisant l'adaptation au terrain - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués… - Locaux et équipements techniques à dissimuler
	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'adaptation au terrain. - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	Cette zone n'existait pas dans le POS actuel, elle se distingue des autres zones U par la nature des constructions autorisée, et par une relative souplesse en terme de volumétrie et d'implantation des constructions, pour ne pas contraindre de futurs projets présentant des besoins et des contraintes spécifiques (salle de sport, salle polyvalente...) Vocation de la zone : seulement ce qui est en rapport avec la vocation de la zone - les constructions de service public ou privées d'intérêt collectif ; - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ; - les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public; - les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone ; - l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, - les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ; - la reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Hauteur :Hauteur maximale à 12 m au sommet de la construction	

1AU Les zones d'urbanisation future

Présentation /Objectifs	Les **zones d'urbanisation futures** permettent l'essentiel du développement de l'agglomération à court, moyen et long terme. Le projet urbain les définit comme des secteurs multifonctionnels, à l'image de la ville, avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics. Elles seront néanmoins le support essentiel du développement de l'habitat à la Gouesnière et ont été dimensionnées en cohérence avec le projet de croissance démographique du PADD. **La zone 1 AU** est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. **Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUL = UL ; 1AUA = UA ...), à l'exception de la zone 1AUH qui possède son propre règlement.** Ces zones sont le support **d'orientations d'aménagement et de programmation** (voir points suivants) qui précisent pour **toutes les zones 1AU,** les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de déplacements, de cadre de vie et de paysage, de biodiversité,...

Explication /Délimitation	**Les zones 1AU** permettent la confortation de la zone agglomérée qui sera le **support essentiel du projet de croissance démographique**. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de l'aire agglomérée et limitée sur le reste du territoire conservant ainsi les équilibres territoriaux existants et garantissant **une gestion économe de l'espace**. Les zones d'urbanisation future, destinées préférentiellement à la construction des futurs logements sur le territoire communal s'appliquent **sur des surfaces représentant 17 hectares dont 9,6 ha pour la zone d'activité,** ce qui permettrait de réaliser la plus grande partie des logements prévus dans le PADD (300 logements), ainsi que des équipements et des espaces publics, mais aussi le développement de la zone d'activités de l'Outre . PLU -- zone **1AUH** = 6,8 ha PLU -- zone **1AUL** = 1,2 ha PLU -- zone **1AUA** = 9,6 ha  *Localisation et délimitation des zones 1AUH , 1AUA et 1AUL*

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	1 - **Toute opération d'aménagement** compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et le règlement des zones U correspondantes pour les occupations et utilisations du sols attendues dans la zone. 2 - **En dehors d'une opération d'aménagement** : - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant - les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés et pour lesquels le règlement de la zone U correspondante s'applique.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre des articles 1 et 2 doivent respecter les règles de la zone U correspondante. **Voir zones UA et UL.**
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	
	ART 10 : HAUTEUR	
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	
	ART 12 : STATIONNEMENT	
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre des articles 1 et 2 doivent respecter les règles de la zone U correspondante. **Voir zones UA et UL.**
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	Cette zone reprend les règles de la zone 1NA du POS actuel, en interdisant toutefois les constructions individuelles de bâtiments en bordure de la zone.

1AUH La zone urbaine des secteurs de projet

Présentation /Objectifs

La zone 1AUh correspond aux **secteurs de projets.**

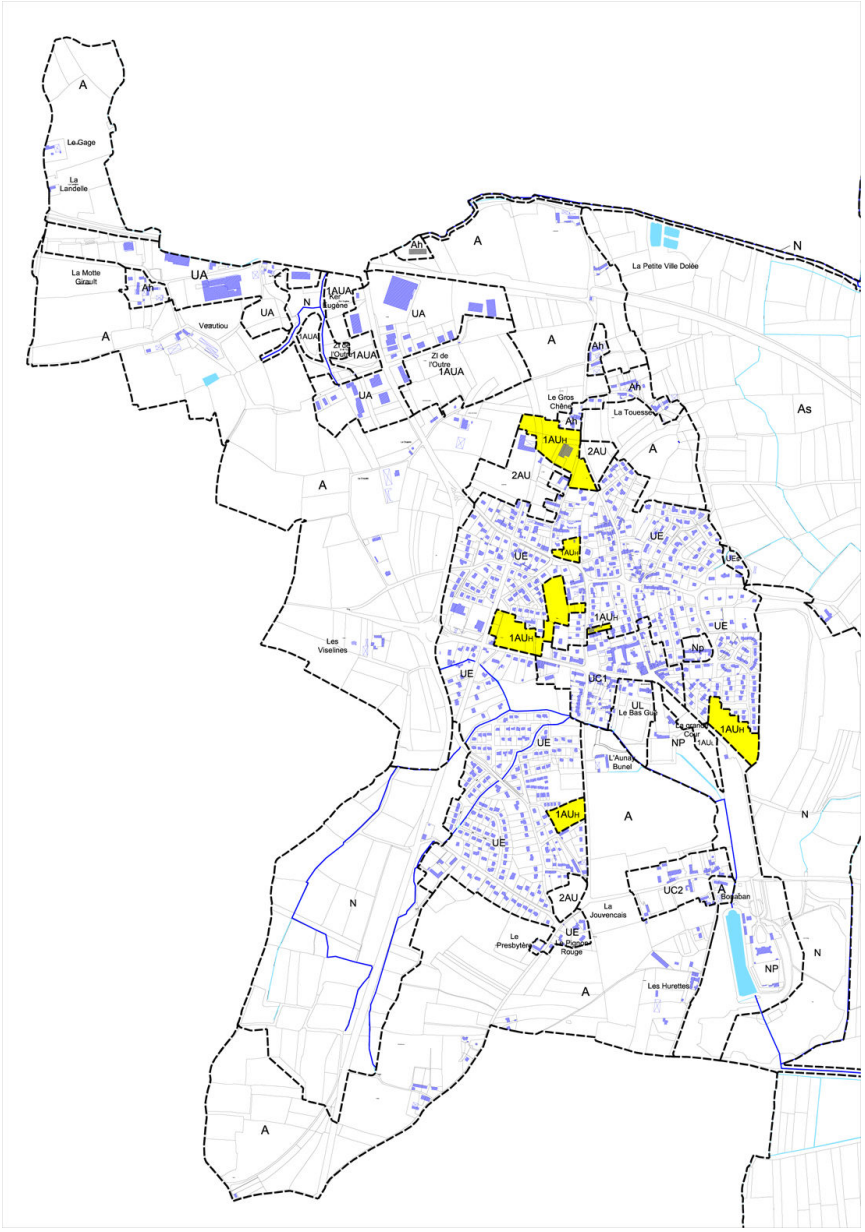
Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone 1AUh propose un règlement assez souple, notamment en terme de règles d'implantation, pour permettre une grande diversité de formes urbaines dans les nouveaux quartiers à créer.

Explication /Délimitation

Le zonage correspond aux zones 1AUh du bourg.

PLU -- zone **1AUh** = 6,8 ha



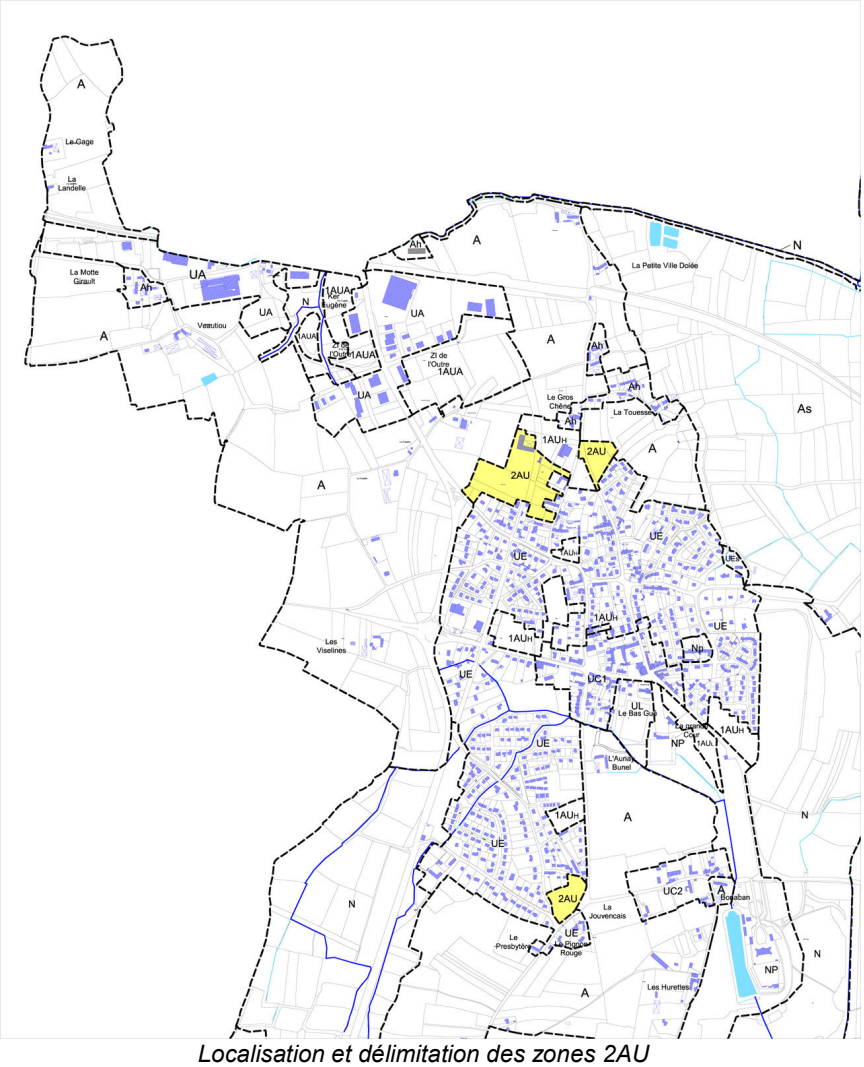
Localisation et délimitation des zones 1AUh

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**	**Sont autorisées une grande diversité de fonctions** : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets. - Prise en compte des piétons et des cycles.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'eaux usées s'il existe (sinon assainissement individuel aux normes) , d'eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé pour les opérations d'ensemble fixé à 5 l/s/ha.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait minimum de 1 m.
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation limites latérales : Implantation en limite séparative ou retrait L ≥ H/2 avec un minimum de 3 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur maximale H1 de 14 m au sommet de la construction, et H2 de 9 m au sommet de la façade.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	**- Principes généraux** : intégration et harmonie avec l'environnement bâti. - Les principales règles édictées sont : **. toitures :** matériaux en harmonie avec le site environnant, intégration des éléments de superstructure. **. façades et pignons :** matériaux en harmonie avec le site environnant. **. clôtures :** clôtures en harmonie avec haies environnantes, panneaux préfabriqués interdits sur voie et limités sur les limites séparatives.
	ART 12 : STATIONNEMENT	***Stationnement des véhicules*** - Logt collectif :1 place par 60 m² de surface de plancher. - Logt ind. 2 places par logt. - Bureau : 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher - Artisanat : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher - commerce : 2 places par tranche complète de 80 m² de surface de vente. - ... ***Stationnement des deux-roues*** - 1 place par logement

	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Espaces libres traités en espaces verts communs : - pour les lotissements ou projet de 5 lots ou plus : création d'espaces verts sur au moins 10 % de la superficie totale. - à la parcelle : création d'espaces verts sur au moins 30 % de la superficie totale de la parcelle. - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'adaptation au terrain. - Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles pour panneaux photovoltaïques.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	Ce type de zone n'existait pas au POS actuel. On peut toutefois comparer ces règles avec celles de la zone UE qu'elle remplace dans ces zones de projet. La zone 1AUH se distingue de la nouvelle zone UE par des hauteurs maximales plus importantes, respectivement de 14 m au sommet de la construction, et 9 m au sommet de la façade, ce qui permet la réalisation de petits logements collectifs. Les autres évolutions réglementaires sont identiques à celle apportée à la zone UE (cf chapitre précédent).	

2AU — Les réserves foncières

Présentation /Objectifs	**Les zones 2AU** sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Explication /Délimitation	**Les zones 2AU** permettent la confortation de la zone agglomérée qui sera le **support essentiel du projet de croissance démographique**. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de l'aire agglomérée et limitée sur le reste du territoire conservant ainsi les équilibres territoriaux existant et garantissant **une gestion économe de l'espace**. Ces zones ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipées en terme de réseau. PLU -- zone **2AU** = 5,3 ha  *Localisation et délimitation des zones 2AU*

A La zone agricole

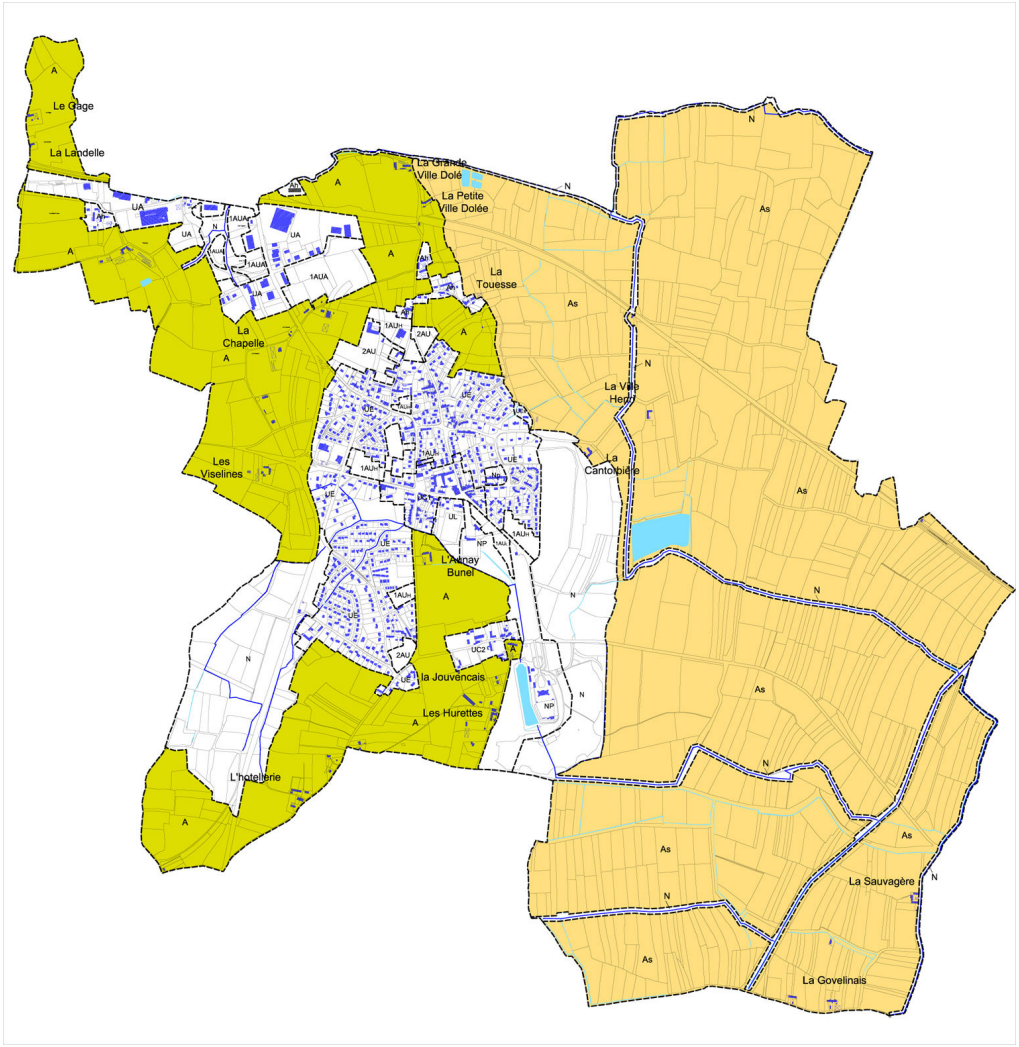
Présentation /Objectifs	**La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** Sa vocation est exclusive, tout développement urbain sera impossible. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. **La sous zone As** correspond aux espaces proches du marais et concernés par le risque de submersion marine (cf article 11 des dispositions générales).

Explication /Délimitation	Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Il se fonde aussi sur un diagnostic précis des exploitations agricoles décrivant leur outil, leur voisinage et leur devenir. Le PLU (PADD, zonage) définit une vaste zone agricole, 645 ha soit environ 75 % de la surface totale du territoire, répartis pour 25 % sur le plateau et 75 % dans le marais. Cette zone A a pour fonction de porter l'identité rurale et agricole du territoire entourant le bourg. Elle intègre l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (*valeur agronomique et économique*). L'espace agricole est protégé par une interdiction des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole puisqu'elles génèrent des contraintes sur l'activité (*recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage*, ...). Conformément à la loi ALUR, le zonage A doit aussi intégrer les constructions isolées dans l'espace rural, même si elles ne sont plus liées à l'activité agricole. C'est le cas d'une vingtaine de constructions, qui peuvent changer de destination pour celles qui respectent les critères patrimoniaux du règlement, ou bien s'étendre pour celles qui sont déjà des habitations à la& date d'approbation du PLU. De plus, certaines constructions ont été repérées dans l'inventaire patrimonial de la DRAC, et doivent à ce titre respecter des préconisations en matière d'évolution de l'aspect extérieur.

La zone agricole représente :

PLU -- zone **A** = 174,7 ha

PLU -- zone **As** = 471 ha



Localisation et délimitation des zones A et As

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	**<u>En zones A et As sont autorisées:</u>** **- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole** à condition d'être localisées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation concernée. L'extension des logements de fonction n'est pas soumis à cette contrainte de distance. Au delà des 100 mètres, seuls les bâtiments d'affouragement sont autorisés. Aucune règle de distance ne s'applique en cas d'implantation d'un nouveau siège d'exploitation. **- L'activité d'hébergement touristique** dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère,
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	- **La construction à usage d'habitation,** dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 50 m du siège d'exploitation. + un local complémentaire de permanence ou de gardiennage n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol. - **Les constructions liées à l'activité équestre**. - **Le changement de destination pour les constructions patrimoniales** (constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20ème siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien)**.** **- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU**, selon des critères permettant de limiter la surface de ces opérations. **<u>En zones As :</u>** la création ou l'extension de constructions comportant des hébergements (logements, hébergement touristiques) sont soumis à l'obligation de réaliser un niveau refuge.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets. - Prise en compte des piétons et des cycles.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'eaux usées s'il existe (sinon assainissement individuel aux normes) , d'eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Respect de l'alignement dominant sinon retrait de 5 m minimum
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance mini de l<h/2 avec 3 m mini
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle

	ART 10 : HAUTEUR	**- <u>Bâtiments d'habitation</u> :** La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de plus de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. **- <u>Bâtiments d'exploitation</u> :** Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- **Intégration et harmonie avec le contexte**. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - dispositions pour **les bâtiments d'habitation** en terme de volumétrie, ouvertures, matériaux apparents, couleurs et toitures > S'inspirant des constructions anciennes du territoire rural - dispositions pour les **bâtiments techniques agricoles. Toitures** : intégration au paysage, matériaux interdits,... **Façades et pignons** : bardage bois ou matériaux similaires, teinte sombre, intégration au paysage. - Reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti patrimonial. - Energies renouvelables autorisées en application de la loi Grenelle 2 - Implantation des constructions favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - <u>Locaux et équipements techniques à dissimuler</u>
	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Obligation de planter autour des aires techniques et des constructions légères - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe).
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'adaptation au terrain. - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	Les principales évolutions concernent les occupations et utilisations du sol. Les autres évolutions visent à mieux intégrer les futures constructions dans le paysage. <u>Vocation de la zone</u> : L'accent est mis sur le lien nécessaire avec l'activité agricole, et sur la volonté d'éviter le mitage. Ainsi deux règles normées sont ajoutées au nouveau PLU : - une règle imposant une distance maximale de 100 m par rapport au siège d'exploitation pour implanter un nouveau bâtiment, sauf pour les bâtiments d'affouragement. - une règle imposant une distance maximale de 50 m par rapport au siège d'exploitation pour construire un logement de fonction. Ceci vise à éviter un changement de destination ultérieur qui compromettrait l'exercice de l'activité agricole. L'activité équestre est dorénavant spécifiquement prise en compte dans le règlement de la zone A. Conformément aux dispositions de la loi ALUR et de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, le PLU autorise : - les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, avec des critères et des normes permettant de limiter la superficie de ces nouvelles surfaces bâties. - le changement de destination pour les constructions patrimoniales au sens du

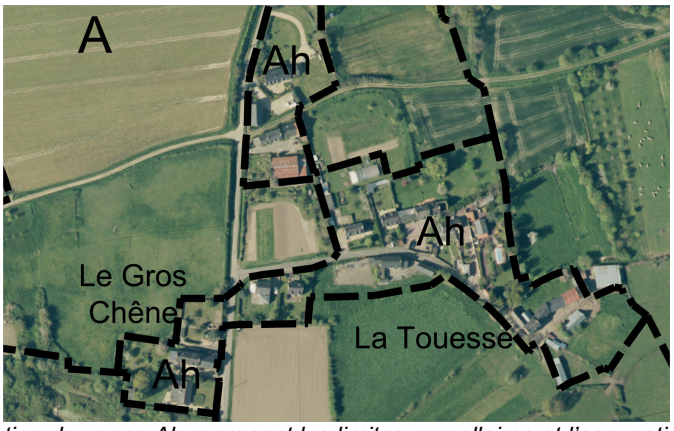
	PLU (constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20ème siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien). Hauteur : le PLU détermine des hauteurs maximales de 9 m au sommet de la construction pour les habitations, et 12 m pour les bâtiments d'exploitation, alors que le POS fixait une hauteur maximale de 7 m à l'égout, ce qui pouvait pénaliser des bâtiments agricoles. Aspect extérieur : le règlement du POS actuel est identique à celui des zones d'habitat. Le nouveau PLU adapte donc cet article à la nature des futures constructions, en définissant des règles particulières pour les maisons et pour les bâtiments techniques, et en insistant sur une bonne intégration dans l'environnement urbain et paysager. Espaces libres et plantations : le règlement impose la réalisation de plantations autour des nouveaux bâtiments, des espaces de stockage ou de stationnement.

Ah	**Les zones d'habitat dans l'espace agricole pouvant évoluer sans admettre de constructions neuves**

Présentation /Objectifs	La **zone Ah** correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans l'espace rural, **pouvant admettre des <u>évolutions</u> des habitations et activités existantes** compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni au maintien du caractère agricole de la zone. Il s'agit donc par définition d'une zone <u>inconstructible</u> qui accepte <u>l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial</u> dès lors qu'ils ne compromettent pas ou ne font pas peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (*problématique des périmètres sanitaires notamment*). L'objectif de développement inscrit dans le PADD est que le PLU conserve une offre de logements <u>très limitée</u> sur le territoire rural, au travers du changement de destination et de la rénovation de logements vacants.

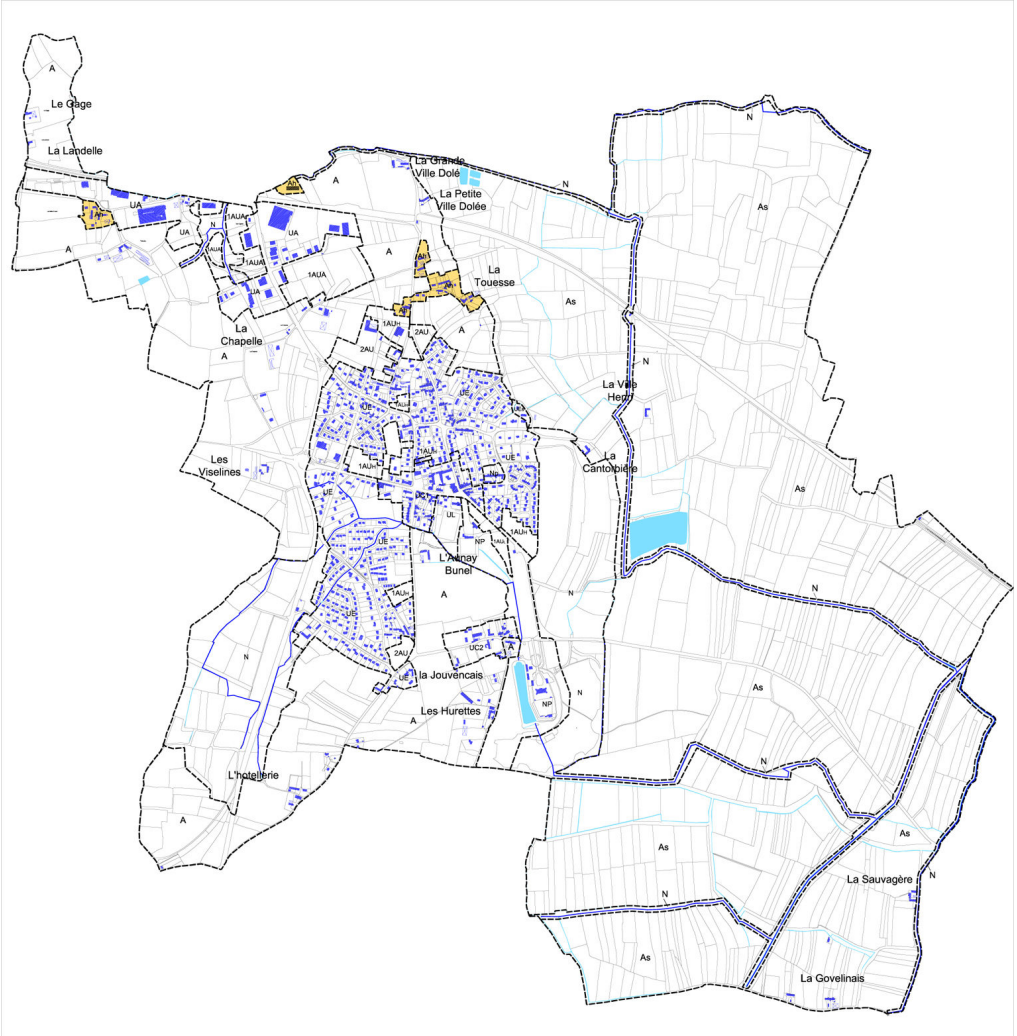
Explication /Délimitation	**Les zones Ah** concernent les principaux regroupements bâtis en territoire rural non liés à l'agriculture, pour qu'ils puissent évoluer ou se conforter dans leur enveloppe originelle. Ces zones de constructions regroupées en unités cohérentes sont parfois composées d'**anciennes fermes qui ont une véritable identité** de par la morphologie et l'organisation des bâtiments et les matériaux utilisés et d'un cadre bocager valorisant**. Le <u>règlement</u> permet de préserver la qualité et l'identité de ce bâti ancien. Le changement de destination du bâti** est permis pour sauvegarder le bâti de caractère et **proposer une offre mesurée et limitée de logements.** Le pastillage a permis de délimiter 3 <u>écarts</u> (hameaux de la Touesse, de la Limonay et de la Motte Girault) en zone Ah, au titre des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités). Ces groupements bâtis disséminés sur le territoire rural représentent une surface de 4,3 ha soit 0,5 % du territoire communal. Conformément à la loi ALUR, ce pastillage reste exceptionnel sur la commune, le PLU classe en zone A les autres constructions qui sont isolées dans l'espace agricole, même si elles sont sans lien avec l'activité agricole.

Les limites des **zones Ah** ont été définies en s'appuyant sur la réalité cadastrale des constructions à exclure de la zone A, tout en suivant des limites formalisant une coupure avec l'espace rural environnant : emprise du jardin ou des espaces libres associés à la construction, haie, route, chemin,...



Délimitation de zones Ah reprenant les limites parcellaires et l'occupation du sol

PLU -- zone **Ah** = 4,3 ha



Localisation et délimitation des zones Ah

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	**La zone Ah autorise :** **- Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien** si emprise initiale supérieure à 50 m² et extension proportionnelle à l'emprise au sol initiale (allant de 50 % de l'emprise initiale à 200 m² maximum au final)
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	- **L'aménagement et la remise en état des constructions existantes et leurs extensions** avec les même règles que précédemment concernant les emprises au sol. **- La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m²**.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets. - Prise en compte des piétons et des cycles.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'eaux usées s'il existe (sinon assainissement individuel aux normes) , d'eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Respect des implantations dominantes, sinon, retrait maximum de 8 m.
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance mini de l<h/2 avec 3 m mini
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Cf art 2 concernant les possibilités d'extension en fonction de l'emprise initiale des constructions.
	ART 10 : HAUTEUR	**- Bâtiments d'habitation :** La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de plus de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. **- Bâtiments d'exploitation :** Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - Reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti patrimonial - Energies renouvelables autorisées en application de la loi Grenelle 2 - Implantation des constructions favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués… - Locaux et équipements techniques à dissimuler.

	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Obligation de planter autour des aires techniques et des constructions légères - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme - Plantes invasives interdites (cf annexe).
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'adaptation au terrain. - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	Ce type de zone n'existait pas dans le POS, où les constructions isolées et sans lien avec l'activité agricole étaient classées en zone NCa, ce qui autorisait des extensions mesurées des constructions existantes et le changement de destination pour le patrimoine ancien en pierre ou en terre. Les principales évolutions concernent les occupations et utilisations du sol. Les autres évolutions visent à mieux intégrer les futures constructions dans le paysage. Le PLU repère précisément les principaux groupements de constructions qui ne sont plus en lien avec l'activité agricole, et les classe en zone Ah. Le PLU définit ensuite une règle générique qui interdit tout changement de destination permettant l'implantation d'un nouveau foyer à moins de 100 mètres d'un siège agricole en activité. Les extensions sont aussi concernées. Ces restrictions tombent si le siège cesse son activité. Les possibilités d'extension des constructions existantes sont définies en fonction de seuils, pour ne pas pénaliser un petit logement en appliquant un pourcentage insuffisant. Enfin, le changement de destination ne s'applique qu'aux constructions présentant une valeur architecturale ou patrimoniale, avec des critères plus strictes. Sont ainsi qualifiées de patrimoniales les constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien. Cette évolution réglementaire vise à limiter les implantations de nouveaux foyers dans l'espace rural, sans porter préjudice au patrimoine ancien qui peut être rénové. Ceci évite des dérives s'appuyant sur de petites constructions en pierre ou en terre, sans réelle valeur patrimoniale.

NP	**Les zones naturelles :** ***préservation des trames vertes et bleues de la commune au sens la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dit Grenelle II) du 12 juillet 2010***

Présentation /Objectifs	La **zone N** est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieux. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*). **La zone N comprend :** **- une zone Np,** correspondant à des secteurs bâtis de grand intérêt architectural, (châteaux, manoirs et leurs parcs), pour lesquels il est proposé un potentiel constructible complémentaire limité.

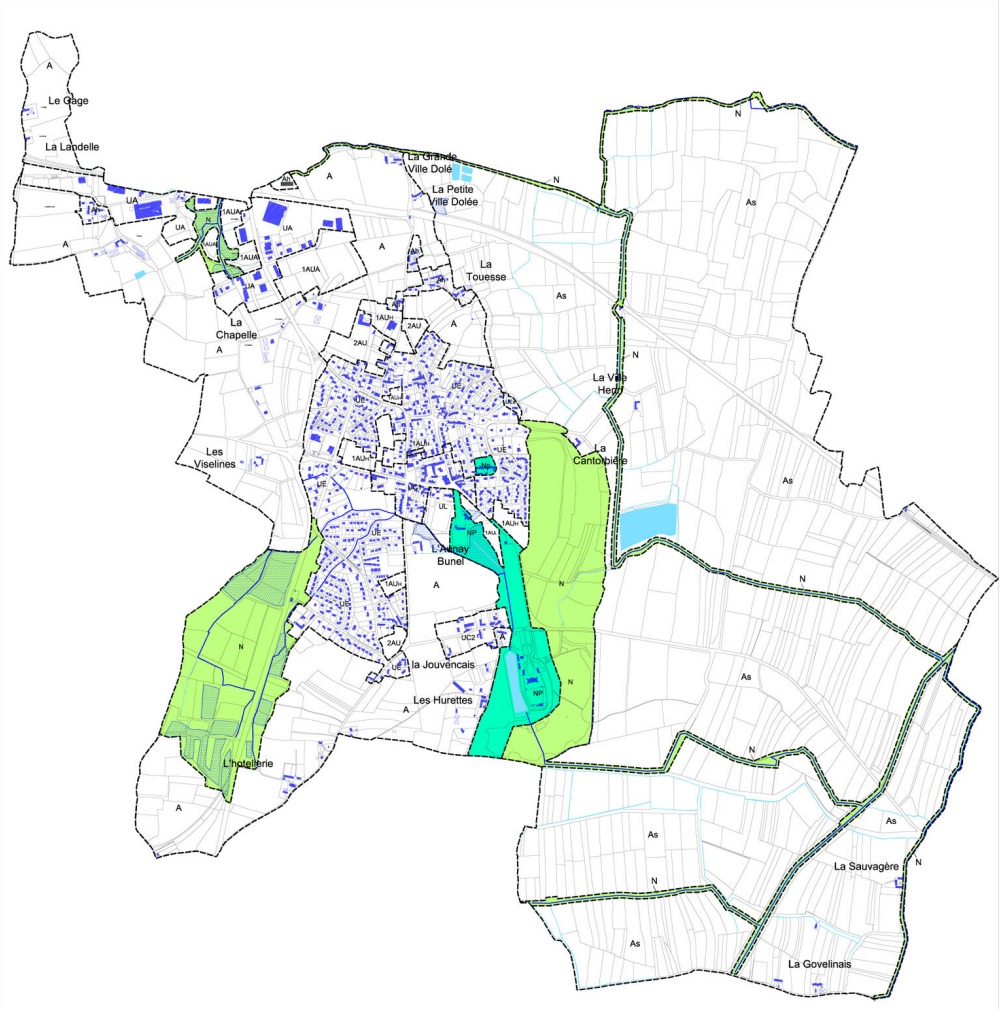
Explication /Délimitation	Sur la commune de la Gouesnière, sur le plateau agricole comme dans le marais, les entités les plus sensibles du point de vue environnemental sont **les espaces liés à la présence de l'eau (trame bleue), à savoir :** ▪ La réseau hydrographique qui irrigue le plateau agricole et la partie sud du bourg, et structure le paysage. Ce réseau est souvent le support de **la trame verte** encore existante. ▪ Les **milieux humides** qui occupent le plus souvent le lit majeur de ces cours d'eau. Un inventaire exhaustif des zones humides a été réalisé et intégré au PLU. ▪ **Le principal réseau de biefs dans le marais,** repéré dans l'inventaire des cours d'eau par le SAGE, qui représente un linéaire d'environ 12 700 mètres, irriguant l'ensemble du marais. **Au centre de la commune**, les coteaux séparant le plateau agricole du marais sont occupés par le bois Renou se prolongeant par le parc boisé du château de Bonaban. Ces deux entités paysagères sont classés dans la zone naturelle N. Le zonage respecte les contours de toutes ces composantes naturelles du territoire en se fondant sur **le diagnostic du territoire** (paysage, environnement, relief, hydrographique, trame verte,...). **Les réseau des principaux biefs** est protégé par **une zone N** d'une largeur d'une dizaine de mètres de part et d'autre des berges, afin de ne pas remettre en cause leur équilibre naturel et hydrologique. Concernant les **zones humides,** la zone N existante à l'ouest de la RD 76 est conservée, permettant de préserver un espace cohérent associant des zones humides et des boisements. La présence de zones humides le long du réseau

hydrographique traversant la zone de l'Outre est aussi prise en compte par un zonage N.

Ces éléments réglementaires répondent aux exigences de protection les trames vertes et bleues notamment inscrites dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dit Grenelle II).

La **zone NP** correspond aux grandes demeures patrimoniales de la commune (château de Bonaban, la Grande Cour et manoir de Belestre), elle permet un développement limité pour la création de logements ou de structures touristiques (hébergement ou équipements).

PLU – zone N = 94,1 ha
PLU – zone NP = 18,0 ha



Localisation et délimitation des zones N et NP

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	**<u>Dans tous les secteurs :</u>** **Zone inconstructible** sauf pour les **chemins piétonniers**, le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, **la restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, les aires naturelles de stationnement et les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.** **<u>Exclusivement en zone NP :</u>** - Les constructions à usage d'habitat, ou d'équipement et d'hébergement touristiques, limitées à 30 % des surfaces de planchers existantes ; - Le changement de destination des constructions existantes; - Les aires de stationnement intégrées à l'environnement. - Les constructions, installations et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets. - Prise en compte des piétons et des cycles.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'eaux usées s'il existe (sinon assainissement individuel aux normes) , d'eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets. - Prise en compte des piétons et des cycles.
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative autorisée sinon distance minimale de 3 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	**En zone NP** : abri pour animaux isolé autorisé avec une limite de 40 m²
	ART 10 : HAUTEUR	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - Reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti patrimonial - Energies renouvelables autorisées en application de la loi Grenelle 2

		- Implantation des constructions favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués… - Locaux et équipements techniques à dissimuler.
	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Obligation de planter autour des bâtiments techniques et des constructions légères. - Référence haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe).
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'adaptation au terrain. - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé

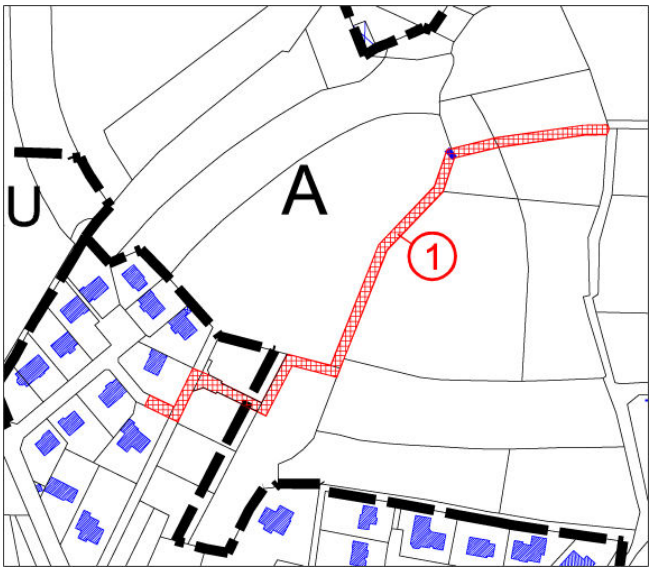
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	Deux types de zone N existaient au POS : - la zones NDa correspondant à des espaces naturels constitués d'un paysage remarquable ou d'éléments écologiques reconnus. Cette zone autorisait seulement l'aménagement et la remise en état des constructions existantes. Cette zone correspond au bois Renou et aux coteaux l'entourant, sur la lisière Est du bourg. - la zone NDb correspondant à des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels qui le composent. De nombreux usages ou occupations des sols sont autorisés : aménagement ou restauration des constructions existantes, construction de bâtiment agricole, construction d'annexes , d'abri de jardins ou d'abri pour animaux, parcs de loisirs et terrain de camping et aires de stationnement intégrées à l'environnement. Le règlement de la zone N du PLU s'appuie sur la réglementation de la zone NDb, en réduisant les évolutions de l'existant à la restauration du patrimoine local, et en autorisant des aménagements public de mise en valeur. Les pratiques de camping ou de parcs de loisir sont incompatible avec ces zones, composées de boisements ou de zones humides. Les zones Np remplacent des zones NDb en autorisant une constructibilité supplémentaire sur des zones intégrées dans le bourg et déjà partiellement bâtie. Ces espaces resteront faiblement urbanisés puisque le règlement limite à 30 % la constructibilité supplémentaire pouvant être ajoutée par rapport à l'existant.

2. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage

ER	Les emplacements réservés

Présentation /Objectifs	Création sur le plan de zonage **d'emplacements réservés** pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

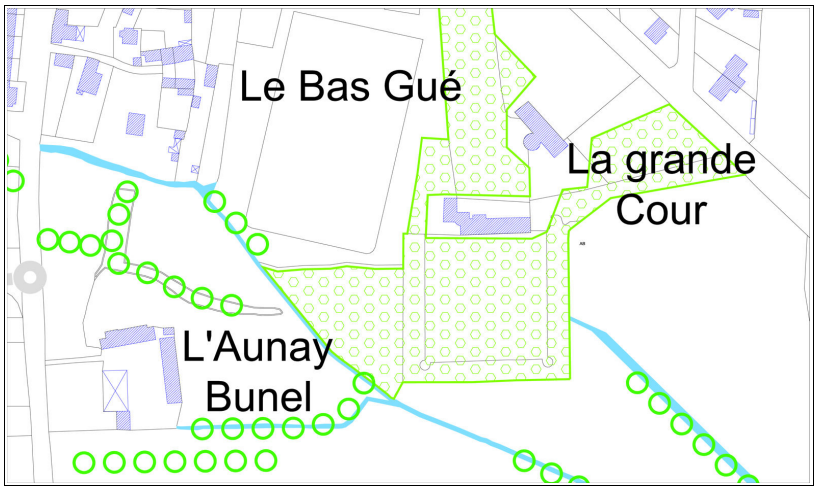
Explication /Délimitation	**On distingue différents types d'emplacements réservés selon leur vocation:** ▪ **Création de cheminements piétons :** ER n°1 (site du Haut Chemin), ER n° 7 (au lieu-dit la Jouvencais vers le Chemin des Hurettes) ▪ **Élargissement de trottoirs :** ER n°2 (rue des Ormes) , ER n°3 (rue de Beletre), ER n°4 (rue Raphael de Folligné), ER n°5 et n°8 (Chemin des Pins), ▪ **Aménagement d'espaces public (stationnement par exemple) :** ER n° 6 (Aménagement d'un parking public en lien avec le complexe sportif)

Principales dispositions réglementaires	 ***Extrait : emplacement réservé pour aménagement d'un chemin piéton*** ▪ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés est reportée en annexe des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

	▪ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.** - Toute construction y est interdite, - Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme. - Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut : . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ; . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

L123-1-5 III 2°	**Protection spécifique des haies et des boisements**

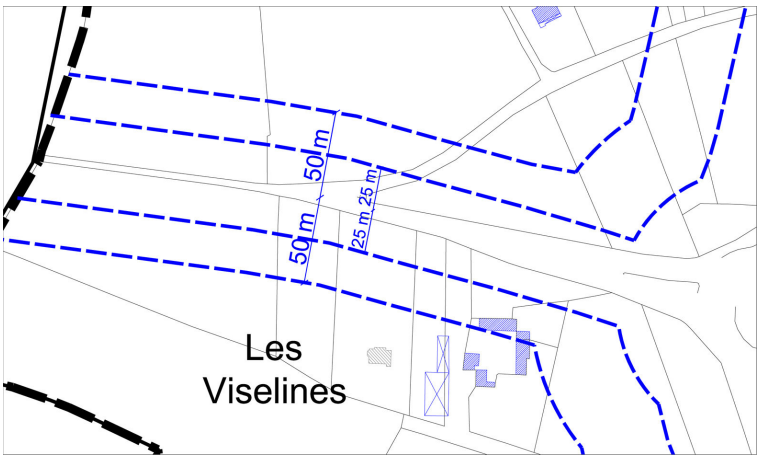
Présentation /Objectifs	▪ **Le classement de haie, arbre isolé ou boisement identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2°, du Code de l'Urbanisme**

Explication /Délimitation	Les éléments significatifs de la **trame verte** trouve une protection au travers de ces deux outils. Il s'agit : ▪ **Des haies bocagères sur talus en bord de chemins ou en limites de parcelles agricoles;** ▪ **De la ripisylve (végétation de bords de cours d'eau)** composée de saules, d'aulnes, de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères, accompagnant les ruisseaux sur le plateau ou les biefs dans le marais. ▪ **De boisements situés dans les parcs de grandes propriétés dans le bourg.**  *Trame de protection des haies (en bas) et trame de protection des boisements (en haut)*

Principales dispositions réglementaires	**Pour les "Haie, arbre isolé ou boisement identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° alinéa, du Code de l'Urbanisme " :** ▪ Dans les dispositions générales du règlement : Il est précisé que le règlement graphique, indique pour les haies ou bois non classés identifiés par le PLU au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme : «*Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de coupe, de défrichement et d'arasement, concernant ces haies bocagères ou boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.* *Les linéaires ou surfaces arasés devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente. »*

Marges de reculement

Présentation /Objectifs	**Marges de recul le long des routes départementales : la RD 76 et la RD 4.**

Explication /Délimitation	Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières en dehors des espaces urbanisés mais aussi dans certaines zones urbaines. Ceci permet d'éviter des implantations bâties à proximité des voies, pour limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores mais aussi pour ne pas empêcher des aménagements ultérieurs tels que des liaisons douces par exemple. Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception: • des constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ; • de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos, etc.) ; • des bâtiments d'exploitation agricole ; • ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.). Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie. Toutefois, de telles possibilités ne seront pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.  *Extrait : report de la marge de recul le long de la RD 4*

3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation

OAP	**Les orientations d'aménagement et de programmation (conformes à la loi ENE du 12 juillet 2010)**

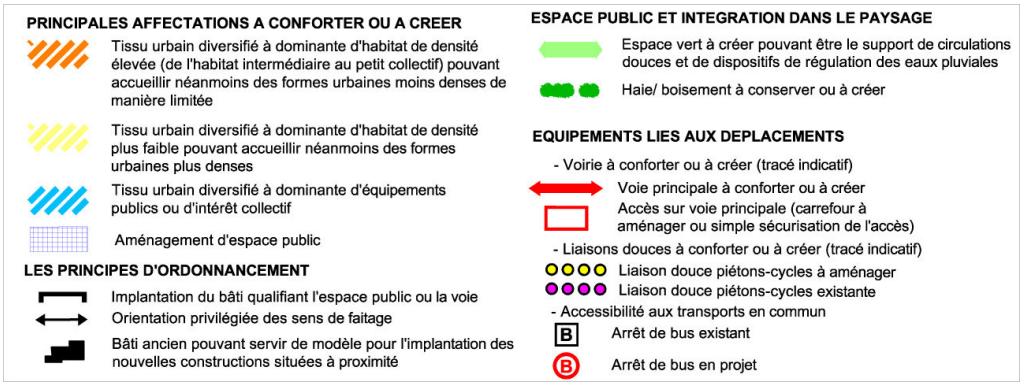
Présentation /Objectifs

Les **orientations d'aménagement et de programmation** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :

> *« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.*
>
> ***1.** En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*
>
> *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
>
> *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
>
> *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
>
> ***2.** En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)*
>
> ***3.** En ce qui concerne **les transports et les déplacements,** elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »*

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Explication /Délimitation	▪ Les **orientations d'aménagement et de programmation** précisent pour **les zones AU (1AU, 2AU)**, les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de structuration de l'urbanisation, d'accès et de sécurité, d'aménagement paysager, de préservation du patrimoine bâti, de gestion des eaux et de l'imperméabilisation des sols, de maillage piéton et de circulations alternatives à la voiture, préservation des bois et haies,... ▪ Ces éléments figurent sur un **schéma** spatialisant les orientations et sur un **corps de texte** les explicitant. ▪ **L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'a pas été utilisé par la commune.**

Principales dispositions réglementaires	▪ Les opérations d'urbanisme (ZAC, permis d'aménager,...) devront être compatibles avec les **orientations d'aménagement et de programmation** ▪ Elles définissent des prescriptions particulières dans les domaines suivants, repris dans la légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation : 

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA LÉGISLATION

1. Prise en compte de la loi N°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau : compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.

L'objectif de la loi du 3 janvier 1992 est de préserver la qualité et les ressources en eau. Son article premier annonce que *"L'eau fait partie du patrimoine commun de la Nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général".*

En outre la récente transposition en droit français, par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, de la directive européenne 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, a modifié le code de l'urbanisme, en ajoutant (article L.123-1 in fine) que le PLU *"doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code."*

Cela signifie, en d'autres termes, que le projet ne doit pas permettre une opération ou une construction incompatible avec les orientations et objectifs fondamentaux énoncés ci-dessus, pouvant compromettre la ressource en eau.

En l'espèce, la préservation de la ressource en eau n'est pas remise en cause. Les opérations d'urbanisation future permises par le PLU s'inscrivent dans des sites urbanisés, équipés par les voies et réseaux de capacité suffisante situés à proximité. Ces opérations seront majoritairement raccordées à l'assainissement collectif, à l'exception de la ZA de l'Outre qui fait l'objet d'une réflexion particulière.

Par ailleurs, les différents inventaires réalisés ont révélé la présence de zones humides sur différents secteurs de la commune, hors des zones de développement à l'exception du site de l'Outre ou le zonage tient compte de ces zones humides.
Le cadre légal de préservation des zones humides est inscrit dans le SDAGE local, c'est à dire le SDAGE Loire Bretagne, et dans le SAGE des Marais de Dol dont la partie réglementaire n'est pas encore élaborée.

1.1. Prise en compte du SDAGE Loire-Bretagne :

Extraits du SDAGE Loire Bretagne :

8- Préserver les zones humides et la biodiversité
[...]

8A Préserver les zones humides

La préservation des zones humides nécessite d'agir à deux niveaux. Tout d'abord en maîtrisant les causes de leur disparition au travers d'une protection réglementaire limitant au maximum leur drainage ou leur comblement ou leur assèchement.
En second lieu au travers des politiques de gestion de l'espace afin de favoriser et/ou de soutenir des types de valorisation compatibles avec les fonctionnalités des sites, que ce soit sur la ressource en eau ou sur la biodiversité. Ces deux types de mesures constituent un volet prioritaire des Sage, notamment sur les secteurs situés en tête de bassin versant. Les zones humides identifiées dans les Sage sont reprises dans les documents d'urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat.

Dispositions

8A-1 Les documents d'urbanisme

8A-2 Les plans d'actions de préservation et de gestion

8A-3 Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article

L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants:

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

8B Recréer des zones humides disparues, restaurer les zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associées

[...]

Dispositions

[...]

8B-2 Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme

1.2. Prise en compte du SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne :

Cette analyse porte sur le document définissant la stratégie du SAGE validée en mars 2013, en absence de pièces règlementaires en cours d'élaboration.

- Objectif 1 : non dégradation de la qualité des eaux de baignade dans la baie, avec l'atteinte d'une qualité des eaux qualifiée d'excellente concernant la microbiologie et les micropolluants.

La commune de la Gouesnière appartient aux communes désignées en priorité 1, à savoir celles les plus proches du littoral.

Les mesures prises concernent :

- l'amélioration de la collecte et du transfert des eaux usées des assainissements collectifs : réalisation d'études de diagnostic sur les réseaux puis réhabiliter les mauvais branchements, surveillance des postes de relèvement.
- la limitation de l'impact des assainissements non collectifs. L'impact des assainissements non conformes est lié à la distance avec le littoral et à leur concentration. En cas d'extension d'urbanisation sur des secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la CLE préconise la réalisation d'études d'aptitude des sols, pour éviter les rejets directs au milieu superficiel.
- l'amélioration de la gestion des eaux pluviales. Les communes sont invitées à réaliser des schémas directeur de gestion des eaux pluviales, et à intégrer des solutions alternatives d'évacuations permettant de limiter les impacts sur la qualité des eaux ruissellées.

- Objectif 2 : réalisation d'un compromis entre la satisfaction des usages et le maintien d'une niveau d'eau suffisant au respect du bon état écologique des cours d'eau.

Cet objectif concerne principalement les communes situées en limite sud du territoire couvert par le SAGE. Des mesures d'ordre général sont toutefois prises, notamment en terme d'amélioration du rendement des réseaux, de réduction des consommations dans les bâtiments publics et la régulation des prélèvements agricoles en période estivale.

- Objectif 3 : assurer une gestion hydraulique du marais prenant d'avantage en compte le fonctionnement biologique du marais.

Cet objectif concerne la moitié Est de la commune de la Gouesnière, il se décline en mesures d'amélioration de la connaissance et par la mise en place d'un plan de gestion du marais visant à réduire les points noirs hydrauliques. Ces dispositions ne concernent pas directement le PLU, elles s'adressent au Syndicat des Digues et Marais de Dol qui pilote ce plan de gestion.

- Objectif 4 : développer la culture du risque inondation/submersion et réduire les vitesses d'écoulement sur les bassins versants.

La commune de la Gouesnière est doublement concernée par cet objectif :

- la partie Est du territoire est qualifiée de submersible. Le SAGE se fait le relais des réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PPRSM, en rédigeant un document d'information et de sensibilisation à l'encontre des habitants et des élus.

- la partie Ouest de la commune est concernée par la problématique de maitrise des ruissellements afin de limiter les incidences en aval en matière d'inondation. Les collectivités sont ainsi invitées à procéder à l'élaboration d'un zonage pluvial, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et les débits de fuite, de favoriser l'infiltration et d'imposer des méthodes de gestion alternative des eaux pluviales. En zone rurale, les action à mener concerne le calibrage des fossés et la préservation des haies et talus.

- Objectif 5 : atteindre à minima le bon état pour les paramètres physico-chimique des masses d'eau, et améliorer la qualité des eaux pour les paramètres déjà en bon état.

Les mesures prises pour atteindre cet objectif sont similaires à celles exposées dans l'objectif n°2 (maitrise des pollutions d'origine humaine ou animale), auxquelles s'ajoutent des préconisations de protection du bocage pour son rôle hydraulique. Les communes sont donc invitées à assurer dans leur document d'urbanisme la préservation des éléments bocagers stratégiques.

- Objectif 6 : améliorer la qualité des eaux pour les produits phytosanitaires.

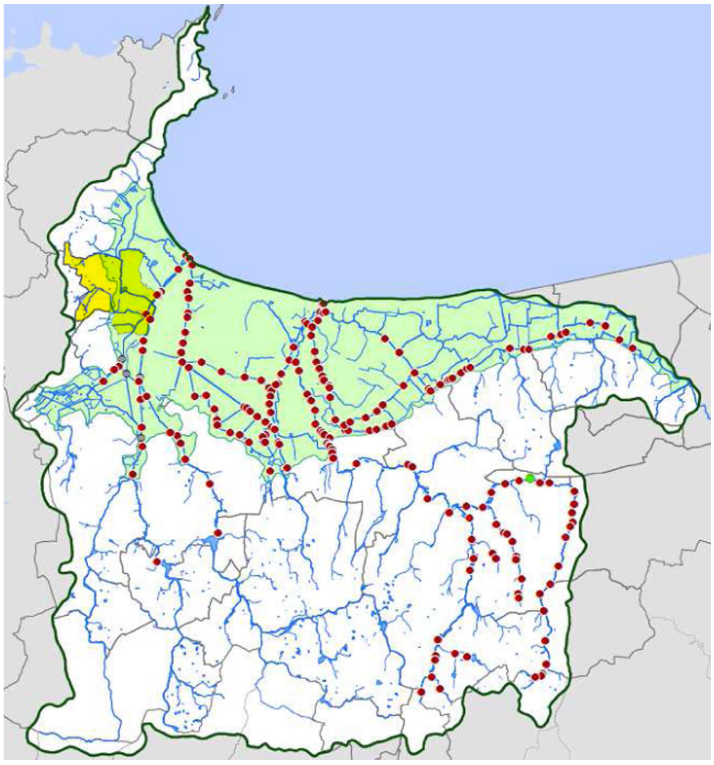
Ces mesures visent à réduire l'usage des produits phytosanitaires dans les espaces agricoles, mais aussi sur les espaces publics (implication des collectivités) et sur les espaces privés (sensibilisation auprès des particuliers). Ces dispositions ne concernent donc pas directement le PLU.

- Objectif 7 : atteindre le bon état biologique des cours d'eau.

Cette qualité est conditionnée par de nombreux paramètre morphologique des cours d'eau : débit, étiage, berge et ripisylve, ligne d'eau, lit du cours d'eau, continuité écologique et annexes hydrauliques).
Outre l'amélioration des connaissances, le SAGE définit 3 orientations devant permettre de garantir ce bon état écologique : le mise en oeuvre de Contrat Territoriaux, l'encadrement de la création et de l'exploitation des plans d'eau et la lutte contre les espèces invasives.
La commune de la Gouesnière appartient aux bassins versants où la création de plan d'eau est interdite, cette interdiction administrative ne relève pas du code de l'urbanisme, elle n'est donc pas intégrée dans le PLU.
Plusieurs actions sont menées pour lutter de manière cohérente contre les plantes invasives : opérations de communication et de sensibilisation (auprès des particuliers et des jardineries), localisation des foyers d'espèces invasives et mise en place de programme de lutte, etc...

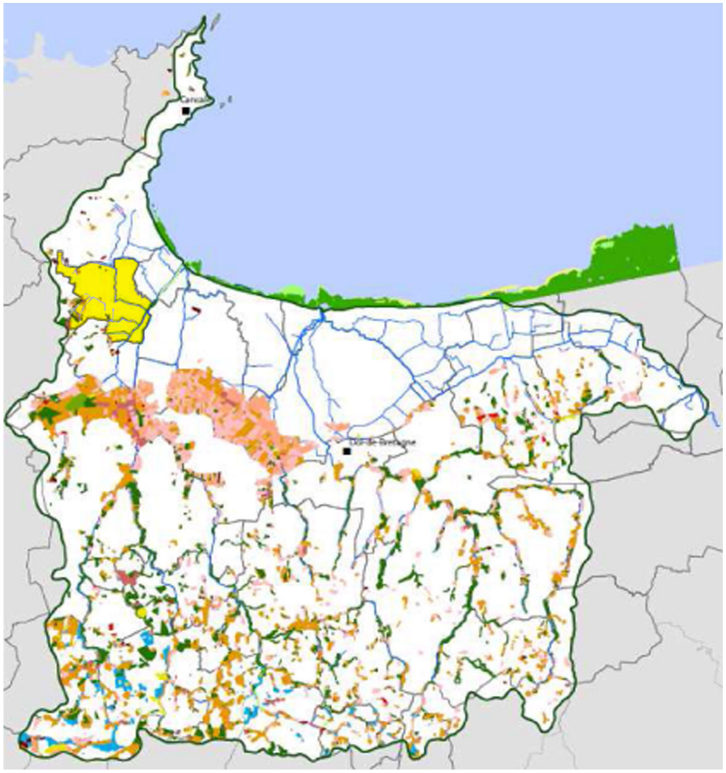
- Objectif 8 : assurer la bonne continuité écologique des cours d'eau.

La restauration des continuités écologiques nécessite d'adapter les ouvrages du marais au franchissement par les espèces piscicoles.
Un diagnostic de localisation des ouvrages créant des obstacles a été réalisé sur une grande part du territoire du SAGE (cf cartographie ci-contre), la commune de la Gouesnière n'est concernée que sur sa limite Est, le long du canal des Allemands.
Des actions seront entreprises pour assurer une bonne continuité piscicole, en concertation avec la Fédération de pêche et l'ONEMA. Ces actions ne concernent pas directement le PLU.



- Objectif 9 : préserver et restaurer les zones humides, et valoriser leur fonctionnalité.

Un inventaire des zones humides a été effectué sur l'ensemble du territoire du SAGE, il répertorie des zones humides le long du réseau hydrographique sur les plateaux agricoles, ainsi que sur l'intégralité du marais noir, mais pas dans le marais blanc qui concerne la commune de la Gouesnière.
Pour mémoire, des inventaires complémentaires ont été effectués sur la commune de la Gouesnière pour compléter cet inventaire général réalisé dans le cadre du SAGE.



Le SAGE rappelle la réglementation inscrite dans le SAGE Loire-Bretagne, en préconisant une règlementation renforcée sur deux aspects :

- justifier qu'aucune solution alternative ne peut être envisagée pour empêcher la destruction d'une zone humide.

- la mise en place de mesures compensatoires doit orienter de manière préférentielle les actions de compensation vers des opérations de recréation de zones humides (rendre efficace une zone humide seulement potentielle, c'est à dire saturée en eau pendant une période donnée).

1.3. Compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne :

- Prise en compte de l'objectif de bonne qualité des eaux de baignade dans la baie :

Concernant **la maitrise des pollutions issues des eaux usées**, une réflexion d'ensemble est actuellement en cours pour améliorer l'efficacité du système épuratoire depuis la collecte jusqu'au traitement. Le bureau d'étude NTE mène une étude d'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement, associant un diagnostic sur le réseau et la station, puis un programme de travaux de réhabilitation du réseau d'assainissement et plusieurs scénarios d'évolution pour la station d'épuration.

Le diagnostic mené sur le réseau indique « *de forts sur-débits dus à l'infiltration d'eau de nappe et à l'infiltration d'eau météorique. L'infiltration d'eau de pluie se faisant a priori au niveau de regards non étanches*». La moitié des eaux parasites de nappe haute provient du tronçon de transfert terminal, situé en partie privée. NTE conclue à la nécessité de changer cette conduite, et propose deux scénarios de réalisation d'une nouvelle conduite de transfert, ce qui permettra de limiter de 80 % les eaux parasites dans ce secteur. Associer aux travaux plus ponctuels de mise aux normes de branchements non conformes, le gain final attendu est une réduction de moitié des eaux parasites arrivant en station.

Concernant la station d'épuration, « *les normes de rejets sont respectées aussi bien hors période d'étiage qu'en période d'étiage. Les rendements d'épuration de la station d'épuration sont en outre corrects au vue de la technologie utilisée ».* La capacité nominale de la station a été réduite par arrêté préfectoral (7 décembre 2006) à 1950 Eh. La charge organique reçue à la station actuellement est considérée égale à 61,4 $kDBO_5$/j, ou encore 1023 EH, ce qui offre une marge de manœuvre pour absorber le développement urbain programmé par le PLU dans les années à venir. Sur la base des préconisations faites pour augmenter la capacité de la station d'épuration, les élus pourront donc initier en temps voulu, et selon le rythme de développement futur, des travaux de restructuration de la STEP pour augmenter sa capacité et l'adapter aux besoins.

En conclusion, des actions volontaristes sont menées pour améliorer le traitement des eaux usées sur la commune, en accentuant d'abord les efforts sur l'amélioration du réseau de collecte des eaux usées, puis en réalisant ultérieurement une extension des capacités de traitement de la station.

La problématique de **limitation de l'impact des assainissements non collectifs** est moins sensible dans le cadre de l'élaboration du PLU, puisque les secteurs de développement du bourg sont localisés dans des espaces raccordés à l'assainissement collectif. Il existe peu de logements implantés hors de la zone couverte par le zonage d'assainissement collectif, et leur nombre ne va pas augmenter puisque le PLU classe ces espaces en zone Ah, ce qui limite la création de nouveaux foyers au simple changement de destination du bâti patrimonial. La zone d'activité de l'Outre n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, son développement programmé à court terme prolongera donc la logique actuelle de réalisation d'assainissement autonome pour les nouvelles activités. Le PLU impose la réalisation de dispositifs d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur, et prévoit la mise en place d'un pré-traitement selon la nature des effluents à traiter (article UA4).

Enfin, **l'amélioration de la gestion des eaux pluviales** est traitée dans le PLU, au travers de son règlement ou de ses annexes sanitaires. Ceux ci retranscrivent une partie de ces dispositions en imposant un débit de fuite de 5 l/s/ha, et en incitant à la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales (gestion aérienne et infiltration).

- prise en compte de l'objectif de développement de la culture du risque inondation/submersion et de réduction des vitesses d'écoulement sur les bassins versants.

La prise en compte par le PLU du risque de submersion dans le marais et sur les coteaux est détaillée dans la première partie du chapitre du rapport de présentation présentant et justifiant les options du PADD. Le règlement permet ainsi de limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque, et le PADD organise le développement de la commune dans des espaces préservés de ce risque.
La maitrise des vitesses d'écoulement est assurée par l'application du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui est relayée dans le PLU dans l'article 4 des zones urbaines ou à urbaniser. Ce dernier fixe un débit de fuite maximum de 5 l/s/ha en aval des futures opérations d'urbanisme.

- prise en compte de l'objectif d'atteinte d'un bon état pour les paramètres physico-chimique des masses d'eau, et d'amélioration de la qualité des eaux pour les paramètres déjà en bon état.

Les recommandations formulées par le SAGE concernant la préservation des boisements ont bien été prises en compte dans le PLU, par la préservation des boisements existants sous la forme d'EBC, mais aussi par un repérage de la trame arborée sur le plateau et dans le marais visant à maitriser les coupes et abattages d'arbres, et à les compenser.

- prise en compte de l'objectif d'atteinte d'un bon état biologique des cours d'eau.

La recommandation concernant la lutte contre les espèces invasives est traduite dans le PLU par une disposition règlementaire interdisant la plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives. Cette liste est extraite d'une étude publiée en juillet 2011 par le Conservatoire botanique national de Brest et intitulée« Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne ».

- prise en compte de l'objectif de préservation et de restauration des zones humides, et de valoriser de leur fonctionnalité.

Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle de la commune, dans le cadre du diagnostic du SAGE. Plusieurs sites de projet potentiel, et notamment celui de la Zone d'Activité de l'Outre, ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire.
L'intégralité des zones humides inventoriées ont été reportées sous la forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage. La réglementation qui s'applique à toutes ces zones est celle prescrite par le SDAGE :

> *Les affouillements et exhaussement du sol, les travaux de drainage et les constructions sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.*
>
> *Exceptionnellement et par dérogation à ce principe, une atteinte limitée, argumentée et accompagnée de mesures compensatoires pourra être envisagée.*

Cette réglementation est suffisamment protectrice pour garantir la préservation des zones humides, tout en prévoyant un régime dérogatoire soumis à compensation, qui sera encadré et précisé par la future réglementation du SAGE.

Une grande partie des zones humides inventoriées sont proches du réseau hydrographique, elles ont donc pu être intégrées dans les zones naturelles N qui composent la trame bleue du territoire de La Gouesnière.

2. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :

2.1. Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays de St Malo :

Le DOG, document prescriptif et juridiquement opposable du SCOT, est une traduction réglementaire des objectifs fondamentaux du PADD adopté par le Pays, à laquelle les différents documents de planification territoriaux devront se conformer.
Afin de bien expliquer la compatibilité du projet de PLU avec le DOG, le document qui suit ne reprend que les orientations concernant spécifiquement la commune de La Gouesnière.
Le DOG du Scot est divisé en **3 chapitres** :

- une organisation territoriale équilibrée, largement ouverte sur l'extérieur.
- la mer, l'eau, le terroir : une identité mise en valeur au service d'un développement durable.
- un territoire de croissance, résolument actif et moderne.

Chapitre 1 : Une organisation territoriale équilibrée, largement ouverte sur l'extérieur :

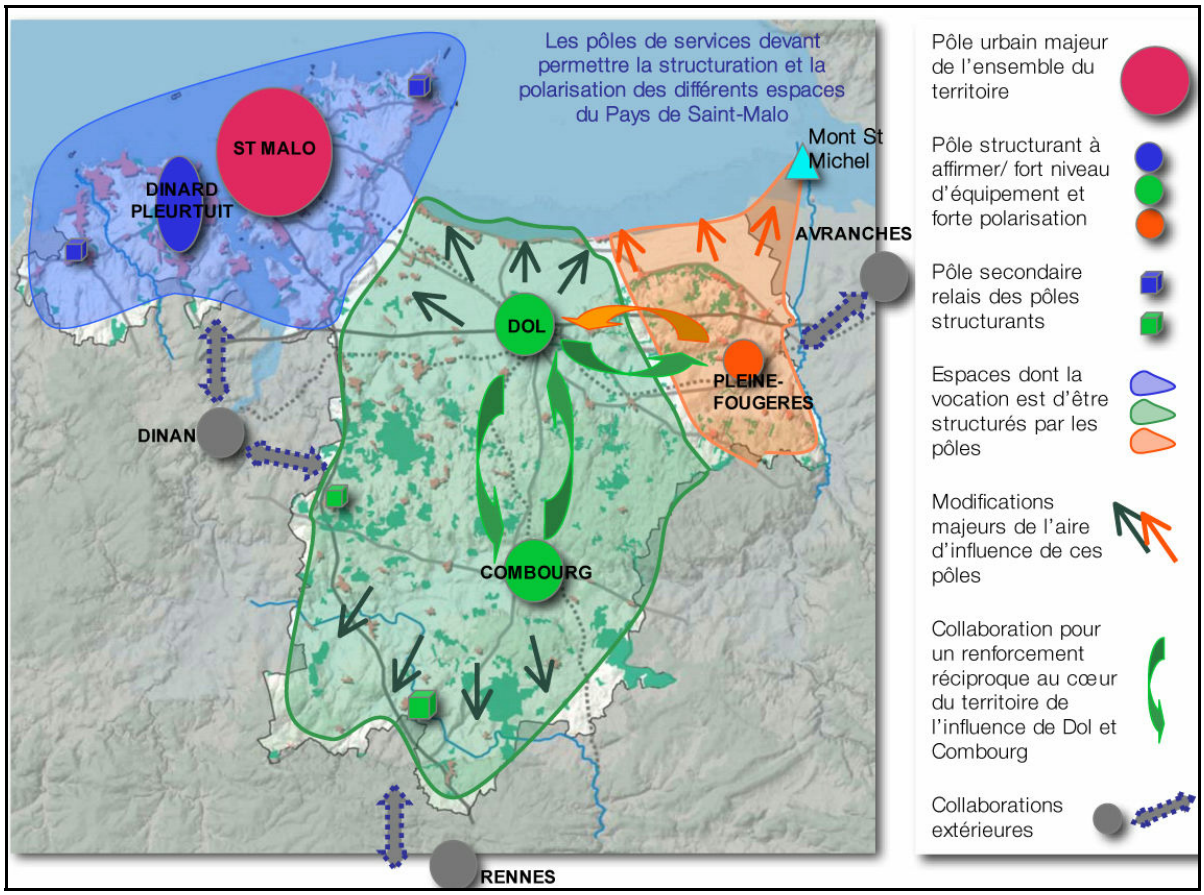
*** Les grands équilibres du territoire et les secteurs de développement :**

Le Scot vise à créer une organisation interne plus équilibrée, en donnant une priorité au développement des zones situées en-deçà du littoral, et, en particulier, du littoral du secteur nord-ouest du Pays, mais aussi à l'est du territoire, dans un but de rééquilibrage au profit de ce secteur qui, dans la dernière période, a connu une progression de plus faible ampleur. **La Gouesnière se situe donc dans un espace stratégique** pour accueillir un développement soulageant le littoral tout en restant proche des principales communes désignées comme pôle de développement (Saint Malo, Dol de Bretagne, Cancale).

Le SCOT définit des préconisations en matière de développement urbain, se positionnant dans une perspective de « *limitation de la progression de l'artificialisation de ses surfaces, donc de maîtrise de l'urbanisation à la fois résidentielle et économique*». Il précise notamment que « les opérations d'une superficie supérieure à 1 hectare seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement ou permis groupé) ».

*** Infrastructures et armatures urbaines :**

La recherche d'un meilleur équilibre du territoire et d'un fonctionnement plus efficace impose de mettre en évidence ce qui constitue le cœur de l'architecture du territoire : l'armature urbaine, c'est-à-dire le rôle et la fonction des agglomérations, bourgs et villages, leurs interdépendances réciproques et leurs aires d'influence. La Gouesnière est sous influence du pôle urbain de Saint Malo, son développement doit donc être organisé en cohérence avec ce pôle principal.



Compatibilité du PLU avec les dispositions du chapitre 1:

La carte indique que La Gouesnière se trouve en périphérie de l'aire d'influence de Saint Malo. Cette qualification est pleinement intégrée dans le projet de PLU qui s'appuie sur un développement équilibré entre une offre de logements complémentaires pour accueillir et conserver de nouveaux actifs sur la commune, et des orientations volontaristes de développement du tissu économique local (activités commerciales et artisanales sur la zone de l'Outre, activités agricoles renforcées par une préservation du foncier, renforcement du pôle commercial et d'équipements du cœur de bourg).

La carte des infrastructures de transport n'apporte pas d'indication particulière sur la commune de La Gouesnière, cette dernière se trouvant à l'écart des grands axes de déplacements à renforcer (RN 176 et voie ferrée Lamballe/Caen). Le PLU s'appuie toutefois sur les différentes connexions avec le bassin d'emploi Malouin (liaison ferroviaire, desserte par les bus) pour faciliter les déplacements alternatifs à la voiture des futurs habitants de la commune.

Chapitre 2 : La mer, l'eau, le terroir : une identité mise en valeur au service d'un développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT met en relief la qualité de son patrimoine environnemental et de son cadre de vie, mais aussi la diversité des activités qui participent à son attractivité et qui sont en relation directe avec le bon fonctionnement de ses ressources naturelles :

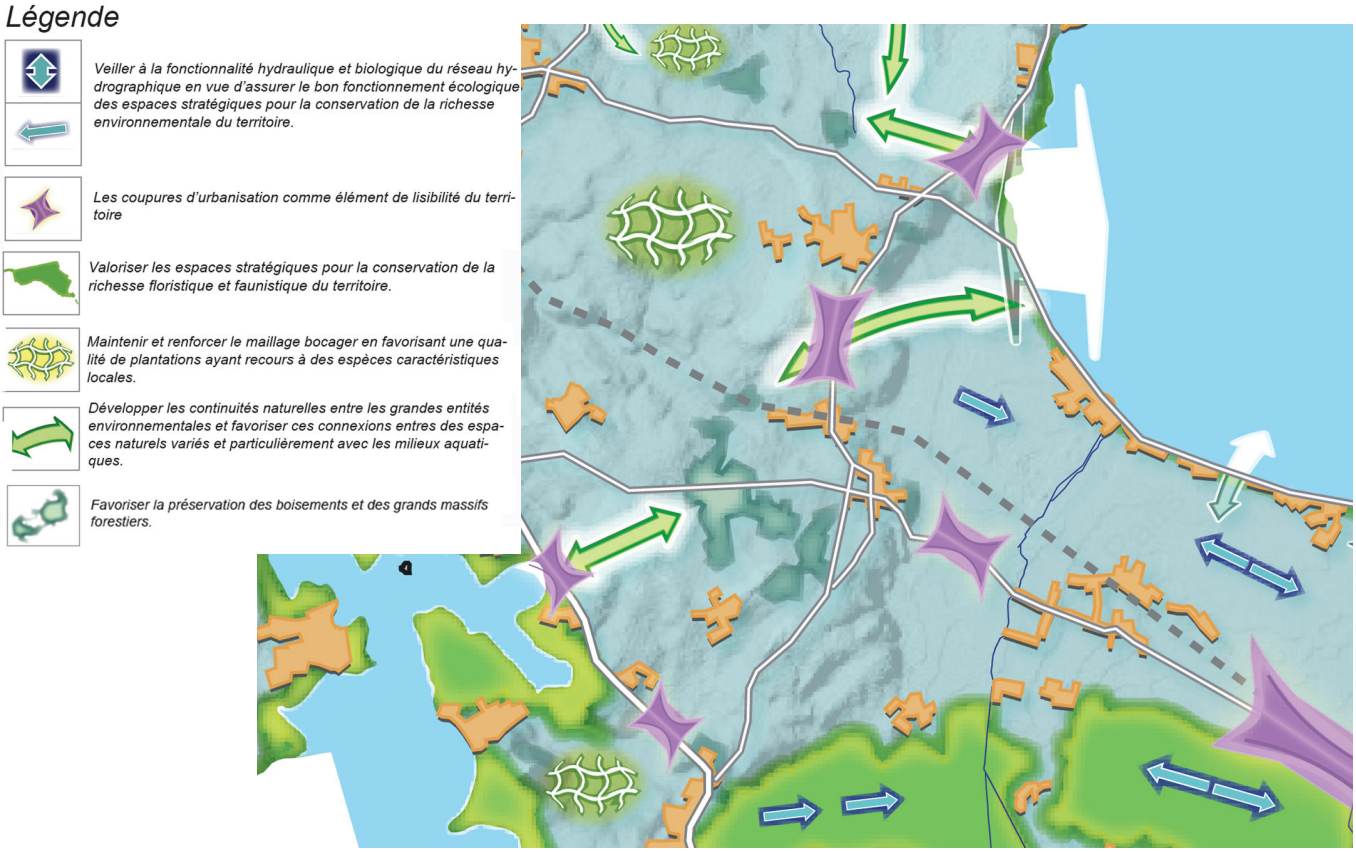
- La mer (la côte) : espace de loisirs, de déplacements des biens et des personnes, de découverte, de pêche et d'activités conchylicoles.
- Le terroir (caractéristiques locales) : agricultures emblématiques du maraîchage et de l'élevage, céréaliculture, mais aussi le tourisme (porte d'entrée de la Bretagne) et l'activité conchylicole à terre,
- L'eau (le réseau hydrographique) : un vecteur fondamental au fonctionnement écologique et économique des terroirs et des espaces côtiers.

A ceci s'ajoutent les multiples usages qui sont faits des cours d'eau tels que l'exploitation pour l'alimentation en eau potable, la réception des rejets urbains et agricoles, la vocation d'espace de loisirs.

Le Pays de Saint-Malo entend donc favoriser la mise en place d'un fonctionnement harmonieux entre ces éléments au compte d'un développement durable et porteur d'une identité valorisée.

*** Pour une gestion environnementale intégrée des zones littorales et du pays de l'intérieur** *:*

Le SCOT propose une cartographie d'application de ces principes. La carte ci-dessous est un zoom sur la Gouesnière et ses environs.



Plusieurs orientations de cette carte concernent directement ou indirectement la commune de la Gouesnière :

- favoriser la préservation des boisements et des grands massifs forestiers : cette disposition concerne la grand massif boisé à cheval sur les communes de la Gouesnière et de Saint Père. D'une manière générale, le SCOT souhaite la préservation de ces boisements, mais aussi, il sera favorisé la mise en oeuvre d'espaces de transition à leurs abords immédiats, séparant les boisements des espaces recevant une activité anthropique forte (zones bâties, zone de céréaliculture…) et permettant l'installation d'une flore plus diversifiée en lisière.

- développer les continuités naturelles entre les grandes entités environnementales et favoriser ces connexions entre des espaces naturels variés et particulièrement avec les milieux aquatiques: le développement des espaces urbanisés ne doit pas induire d'extension pouvant conduire à une diminution des espaces libres existants, que le SCOT identifie par les doubles flèches.

Un corridor est inventorié en périphérie de la Gouesnière : au nord de la commune, sous la forme d'un espace non bâti entre le bourg de Saint Méloir et la ZA de l'Outre. Cet espace sert de lien entre les espaces littoraux et l'arrière pays, il se superpose avec une coupure d'urbanisation le long de la RD 76.

La commune est aussi concernée par une deuxième coupure d'urbanisation à l'Est le long de la RD 4, constituée des marais séparant les bourgs de la Gouesnière et de la Fresnais.

Ces espaces correspondent aussi à des coupures d'urbanisation structurantes pour le territoire.

Compatibilité du PLU :

Le PLU respecte la **disposition concernant la préservation des principaux boisements et de leurs franges**. L'ensemble de ces boisements implantés sur la Gouesnière font l'objet d'une préservation au titre des Espaces Boisés Classés, et l'espace les bordant en rive ouest de la RD4 sont classés en zone naturelle inconstructible.

Le PLU respecte aussi **les différentes coupures d'urbanisation,** notamment celle à l'est du bourg, dans le marais, en classant cet espace en zone agricole.

D'une manière plus générale le projet de développement prévoit très peu d'extension d'urbanisation au-delà des limites actuelles de l'agglomération. Les zones dé développement à vocation d'habitat ou d'équipements publics se trouvent inclus dans la ville ou sur sa périphérie immédiate. Le développement y est organisé pour optimiser la consommation foncière. Concernant la zone de l'Outre, ses capacités de développement sont restreintes par rapport au POS, et ses modalités d'aménagement font l'objet d'une étude spécifique menée par St Malo Agglomération.

*** Gestion amont aval des pollutions et des ressources :**

Le SCOT porte son action sur 3 éléments principaux :

1. Poursuivre l'amélioration de la qualité des abords des cours d'eau ainsi que leur mise en valeur :

- La mise en place d'espaces de transition aux abords des cours d'eau, en vue de limiter les rejets directs de ruissellement dans le milieu courant et la diffusion des pollutions d'origine agricole notamment.

- Les abords des cours d'eau tendront à être reliés, quand cela est possible, avec les haies bocagères proches.

- Le maintien des ripisylves et des boisements humides caractéristiques ainsi que leur renforcement seront recherchés.

- Les nouvelles urbanisations dans les secteurs ruraux tendront à ne pas s'implanter à proximité immédiate des cours d'eau, particulièrement de ceux qui se déversent dans la baie du Mont-Saint-Michel.

2. Poursuivre l'amélioration de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales :

- La réhabilitation des réseaux d'assainissement collectifs présentant des dysfonctionnements sera mise en oeuvre [...]. Elle sera prioritaire en cas développement de l'urbanisation.

- La réhabilitation et/ou la complétude des dispositifs d'assainissement non collectif non conformes seront également développées.

- Une attention particulière devra être portée à la qualité des réseaux et des dispositifs d'assainissement dans les espaces ayant un fort caractère hydromorphe ainsi qu'à leur proximité (zones de marais, proximité des cours d'eau). Il en sera de même dans les périmètres rapprochés des captages pour l'alimentation en eau potable.

- La généralisation d'une bonne gestion des eaux pluviales devra être développée au travers d'une gestion appropriée de la rétention des eaux de pluies (dispositifs de traitement avant rejet, infiltration favorisée), d'une récupération des eaux pluviales, d'une limitation du ruissellement (recours au bocage et au talus), d'une maîtrise des pollutions diffuses particulièrement dans la moitié Sud du territoire.

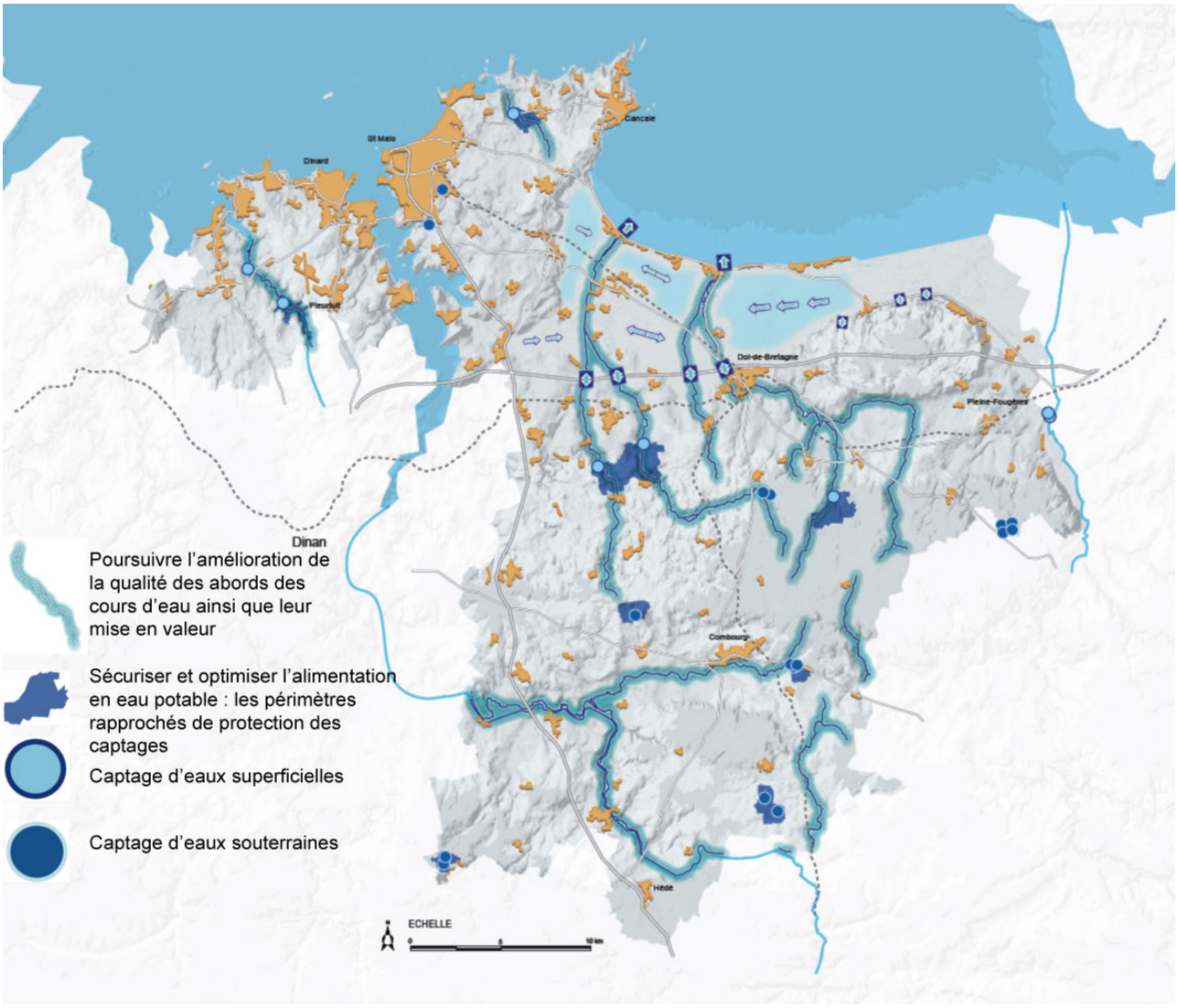
3. Sécuriser et optimiser l'alimentation en eau potable.

- Il sera porté une attention particulière à la qualité de l'adduction et sa réhabilitation au plus tôt sera organisée

- Les développements urbains futurs s'assureront de la suffisance des ressources pour l'alimentation en eau potable. Une observation fine des besoins sera mise en oeuvre, en particulier dans la moitié sud du territoire.

- Un usage raisonné des phytosanitaires sera favorisé dans les domaines agricoles, mais aussi dans les collectivités et chez les particuliers ainsi que les méthodes alternatives au désherbage chimique.

Comme l'indique la cartographie ci-dessous, la Gouesnière est plus fortement concernée par les enjeux de qualité des eaux sur la partie Est de son territoire communal (espace de marais). La commune n'est pas concernée par les problématiques de captage d'eau qui concernent principalement le sud du pays, l'enjeu majeur porte sur la préservation des eaux de surfaces qui transitent par le marais, et notamment le canal des Allemands qui est l'un des deux cours d'eau repérés par le SCOT comme cours d'eau à protéger.

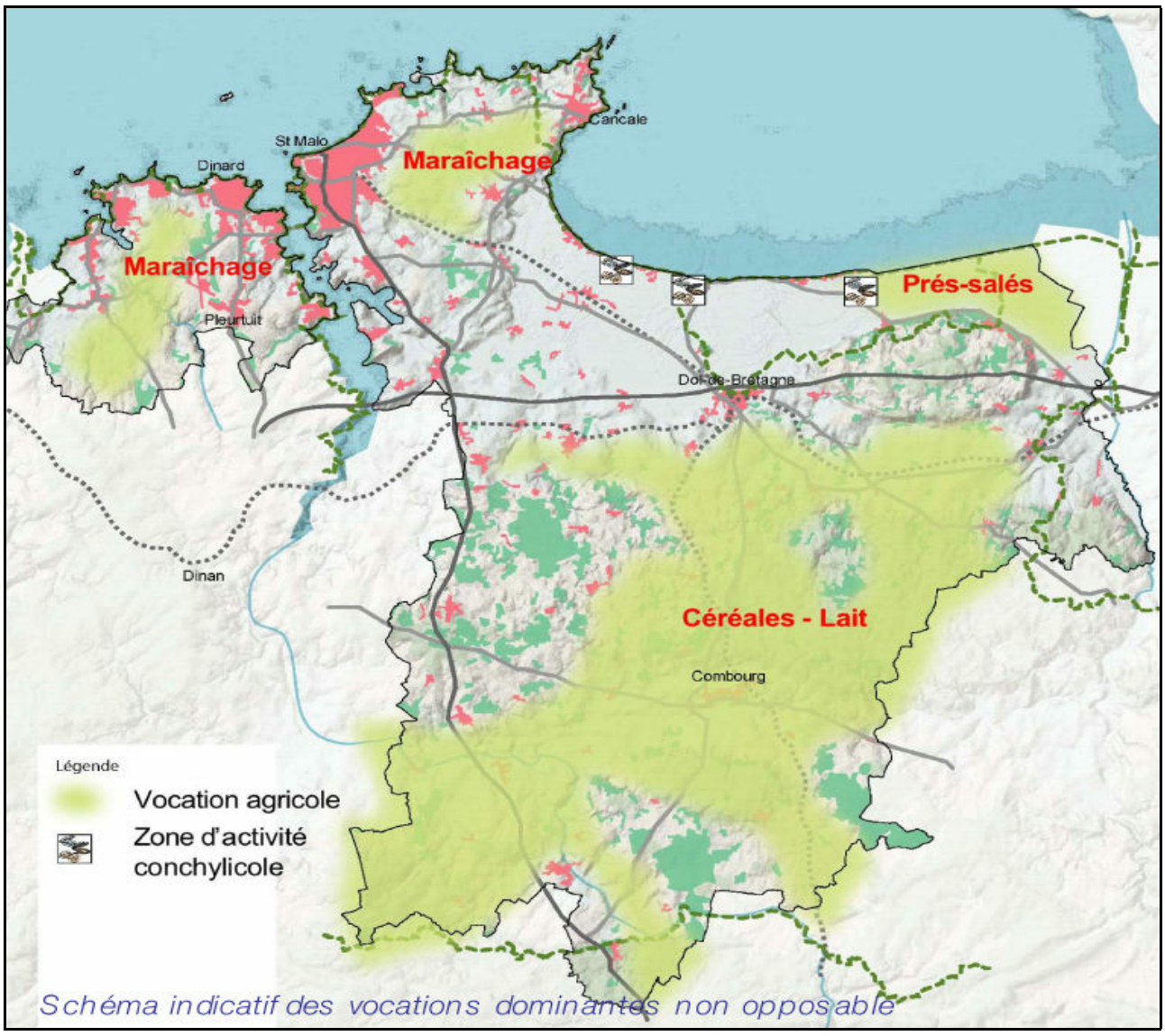


Compatibilité du PLU :

Préservation des cours d'eau : La protection physique des eaux de surface est garantie par des corridors de protection le long des principaux cours d'eau inventoriés par le SAGE. La préservation des haies et talus est assurée dans le marais comme sur le plateau agricole par un repérage et une protection réglementaire adaptée. Enfin, les secteurs de développement inscrits dans le PLU ne se trouve pas au contact direct de cours d'eau, à l'exception de la ZA de l'Outre où le cours d'eau et les zones humides qui le bordent sont protégés par une zone N.

Amélioration de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales : Les dispositions prises par le PLU dans ce domaine ont été exposées dans le chapitre précédent traitant de la compatibilité avec le SAGE. La commune possède déjà un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales et élabore actuellement un Schéma Directeur d'Assainissement, elle possède donc des outils réglementaires précis pour améliorer la gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'urbanisme, et mène une politique de travaux pour améliorer le fonctionnement de son réseau d'assainissement des eaux usées. Le PLU tient compte de ces deux documents pour organiser le développement urbain et traduire certaines dispositions dans le règlement (gestion des débits de fuite par exemple).

*** Une agriculture de terroir à promouvoir :**



La commune de La Gouesnière se trouve en limite du vaste plateau agricole destiné à l'activité maraîchère. Il convient donc de protéger cette activité dans le PLU. La zone de marais ne fait l'objet d'aucune désignation particulière.

Plusieurs dispositions sont prises dans le SCOT pour protéger « l'agriculture de terroir »

- L'ouverture à urbanisation dans les PLU des espaces agricoles dédiés aux cultures maraîchères devra être particulièrement conditionnée à l'étude préalable de la pérennité de l'exploitation, en organisant éventuellement des échanges de terre.
- Les mutations agricoles ne sauraient avoir pour conséquences la disparition du bocage, qui sera protégé dans les PLU (EBC, alignements protégés etc..).
- Les règlements des zones agricoles comporteront pour les bâtiments agricoles, des préconisations en terme d'insertion paysagère : forme, aspects extérieurs des bâtiments, plantations...
- Les communes organiseront la création d'espaces urbains (placettes) permettant d'accueillir des marchés d'agriculteurs.

Compatibilité du PLU :

De nombreuses mesures sont prises pour préserver ce potentiel agricole rare que constitue les terres non gélives de la Gouesnière, mais aussi la trame boisée sillonnant le plateau et le marais:

- protection de l'ensemble des sièges agricoles existants, mais aussi impact très limité des zones de développement sur le foncier agricole.
- déclassement d'**environ 120 hectares** de terres agricoles pour éviter leur urbanisation initialement inscrite au POS.

La disposition concernant la préservation de la trame boisée est appliquée puisque le PLU préserve l'ensemble des bois et des haies par des EBC ou bien par un outil réglementaire de repérage et de protection, imposant des actions de replantations en cas de suppression d'arbres.

La disposition visant à assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions dans le paysage rural est traduite dans le PLU sous la forme d'un article 11 (aspect extérieur) très détaillé dans les zones A. Cet articule se substitue à un article 11 du POS très généraliste.

Enfin, la collectivité a procédé à de nombreux aménagements d'espaces publics en cœur de bourg, permettant notamment de mettre en valeur les placettes existantes. Le projet de développement porté par le PLU vise à renforcer la densité de population au plus près de ces espaces centraux, ce qui peut favoriser l'installation temporaire de marchés agricoles en coeur de bourg.

*** La prise en compte du paysage dans l'implantation des nouvelles urbanisations :**

Le DOG propose des préconisations dans de nombreux domaines de l'urbanisme (traitement des entrées de ville, prise en compte de la trame végétale, respect de la morphologie bâtie, mise en valeur du patrimoine bâti..)..

Compatibilité du PLU :

Ces recommandations ont été pleinement intégrées dans le projet de PLU au travers de ses orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières établissent en effet un diagnostic précis de chaque site dans le domaine du paysage (naturel ou urbain), puis définissent des prescriptions pour garantir une bonne intégration des projets futurs.

*** Prendre en compte les risques :**

Les risques qui affectent le Pays de Saint-Malo sont d'origines multiples :

- Les mouvements de terrain et l'érosion littorale pouvant engendrer des phénomènes d'éboulement, de glissement de terrain, d'érosion littorale, d'effondrement de cavités souterraines abandonnées,
- Les inondations issues de débordements des cours d'eau, de phénomènes de ruissellements, de la saturation des réseaux d'eau pluviale, des possibilités de submersion marine en zone littorale, de débordement de bassins portuaires,
- Les ruptures de barrages et de digues. Les barrages servent dans le territoire à constituer des retenues d'eau destinées à l'alimentation en eau potable. Les digues sont de deux types : des digues maritimes protégeant des intrusions marines et des digues de plans d'eau,
- Les risques sismiques qui sont très faibles,
- Les risques industriels et de transports de matières dangereuses.

Compatibilité du PLU :

Le principal risque de cette liste concernant La Gouesnière est celui du risque de submersion marine. La prise en compte par le PLU du risque de submersion dans le marais et sur les coteaux est détaillée dans la première partie du chapitre du rapport de présentation présentant et justifiant les options du PADD. Le règlement permet ainsi de limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque, et le PADD organise le développement de la commune dans des espaces préservés de ce risque.

Le deuxième risque, plus diffus, concerne les inondations observées dans l'agglomération du fait du sous-dimensionnement du réseau d'eaux pluviales. En plus des interventions réalisées ou programmées pour augmenter les capacités de ce réseau, le PLU impose une règle de maîtrise des débits de fuites aux principales opérations de construction à venir.

Chapitre 3 : Un territoire de croissance, résolument actif et moderne.

*** Le mode de développement du Pays de St Malo :**

Afin de répondre au projet d'une population proche de 180 000 habitants en 2030, chaque commune du Pays doit proposer un projet de croissance adaptée aux capacités de son territoire; à ses atouts et contraintes environnementales et à ses potentialités de croissance dans le domaine de l'emploi et des services. Cette hypothèse de développement correspond à un taux de croissance annuel de +0.66 % (gain de mille habitants), soit une croissance totale sur la période d'environ 20%, supérieure à la moyenne régionale estimée (+12 %).

En tant que commune appartenant à l'espace rétro-littoral pouvant accueillir une partie du développement démographique lié à la proximité du littoral, la Gouesnière doit s'inscrire dans ce processus de croissance démographique.

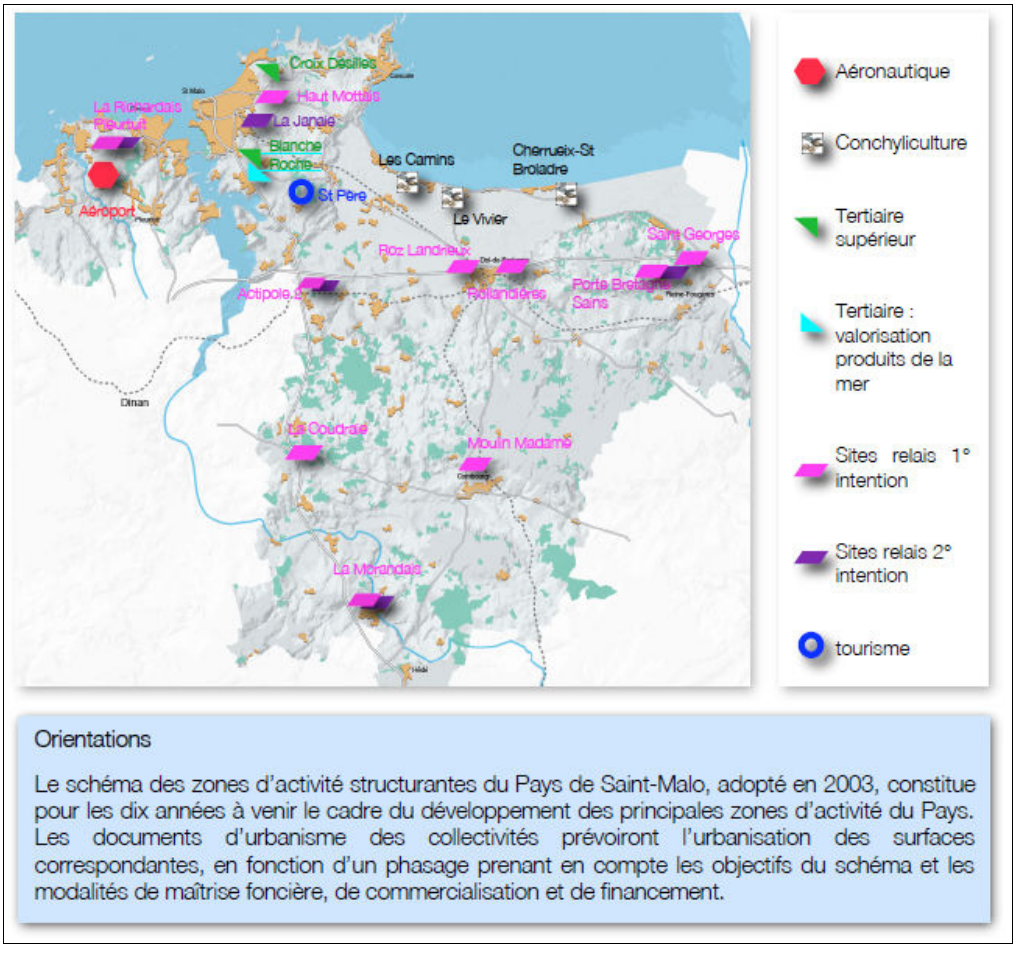
Compatibilité du PLU :

Le projet de développement inscrit au PLU s'appuie sur un objectif démographique d'une croissance annuelle proche de 2,5 %, ce qui est supérieur au taux moyen affiché pour le pays. Cet écart se justifie par le statut particulier de La Gouesnière dans l'armature urbaine du Pays (commune périurbaine bénéficiant d'une bonne accessibilité), et à la prise en compte du PLH qui affine ces objectifs à l'échelle de l'intercommunalité. Le PLH fixe un objectif de production annuelle de 25 logements sur la commune, ce qui équivaut au rythme de développement de 2,5% annuel.

*** Une dynamique économique à consolider et diversifier :**

L'organisation durable de la croissance économique dans le cadre d'une métropolisation maîtrisée s'appuie sur la désignation de zones d'activités structurantes dans les domaines de l'aéronautique, de la conchyliculture, du tertiaire supérieur et du tourisme.

Le SCOT approuvé en septembre 2007 fait explicitement référence au schéma des zones d'activités structurantes de St Malo Agglomération approuvé en 2003, comme l'indique l'extrait du Document d'Orientations Générales ci-dessous. Sur ce schéma de 2003, la ZA de l'Outre n'était pas désignée comme parc structurant, elle n'a donc pas été reprise dans la cartographie du SCOT.



Orientations

Le schéma des zones d'activité structurantes du Pays de Saint-Malo, adopté en 2003, constitue pour les dix années à venir le cadre du développement des principales zones d'activité du Pays. Les documents d'urbanisme des collectivités prévoiront l'urbanisation des surfaces correspondantes, en fonction d'un phasage prenant en compte les objectifs du schéma et les modalités de maîtrise foncière, de commercialisation et de financement.

Or, le schéma des zones structurantes mis en place par St Malo Agglomération a été actualisé en 2006, la Zone de L'Outre devenant alors un parc d'activités structurant, rejoignant ainsi les 6 autres parcs préalablement identifiés dans le schéma des ZA et donc déjà repris dans le SCOT. Ce dernier demande de se référer au schéma des zones d'activités structurantes, il est donc naturel de suivre les évolutions de ce dernier, même si le Scot n'est pas réactualisé en conséquence. Ainsi, le PLU de la Gouesnière est donc compatible avec le SCOT et suit ses prescriptions.

La zone d'activités de l'Outre est concernée par plusieurs préconisations formulées pour l'aménagement des nouvelles zones d'activités structurantes de la Communauté d'Agglomération. Ces orientations sont : l'amélioration de la qualité des parcs en s'inspirant de la démarche Qualiparc, l'insertion paysagère des parcs et sites d'activités et leur desserte par les transports en commun, et des objectifs de densité compatibles avec un projet paysager valorisant.

Compatibilité du PLU :

La zone d'activités de l'Outre fait l'objet d'une réflexion particulière menée par l'Agglomération concernant le positionnement de cette zone d'activité dans le tissu économique malouin, puis les modalités d'aménagement de cette zone pour lui conférer une attractivité forte.
Le PLU accompagne ces réflexions en définissant un périmètre constructible restreint pas rapport au POS actuel, puis en établissant des orientations d'aménagement et de programmation et un règlement adapté aux zones d'activités, définissant des prescriptions particulières.

*** Construire une nouvelle attractivité résidentielle :**

La diversité résidentielle souhaitée par le SCOT porte sur différents points : sociale, morphologique, générationnelle. Le SCOT propose ainsi de répondre à l'objectif d'économie des sols par une proportion de 70 % de logements individuels et 30 % de logements collectifs. Ceci correspond à une densité moyenne de l'ordre de 23 logements par hectare. La diversité résidentielle passe par la recherche de création de logements aidés pour toute opération de construction nouvelle, même de faible ampleur. En cas d'impossibilité, la construction d'autres logements aidés sera réalisée dans d'autres secteurs conformément aux orientations du PLH. Enfin, les logements seront réalisés dans le cadre d'une diversité de formes urbaines appropriées à la morphologie urbaine dans laquelle ils s'insèreront : habitat individuel, groupé, collectif.

Compatibilité du PLU :

Le PLU définit des seuils minimum de 20 ou 30 logements par hectare sur l'ensemble des zones de développement de l'habitat inscrites en zones AU. Ces seuils présentent un réel progrès en matière de maîtrise de la consommation foncière, au regard de la densité moyenne de 13 logements/ha observée dans les projets réalisés depuis 2001. Les orientations d'aménagement et de programmation apportent des précisions sur les diversités morphologiques pour les principaux projets.

*** La création d'un véritable réseau de transport collectif :**

En fonction des développements résidentiels et économiques réalisés, des grands équipements culturels ou de formation, sportifs ou de loisirs, le Pays de Saint-Malo développera un réseau performant de transports collectifs dont la réalisation sera facilitée par le renforcement des pôles de centralité pourvus d'une densité appropriée.
L'objectif du réseau territorial sera de limiter les transports individuels motorisés dans une perspective de limitation des nuisances et pollutions qui en découlent et d'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Compatibilité du PLU :

Le PLU tient compte de la desserte actuelle de la commune pour structurer son projet de développement, en implantant l'ensemble des nouvelles zones de développement à proximité des lignes de bus existantes.

2.2. Compatibilité du projet avec le PLH de St Malo Agglomération :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint Malo Agglomération s'applique aux 18 communes sur une période de 6 ans (2014-2019). Il répond à 3 enjeux majeurs dans le domaine du logement :

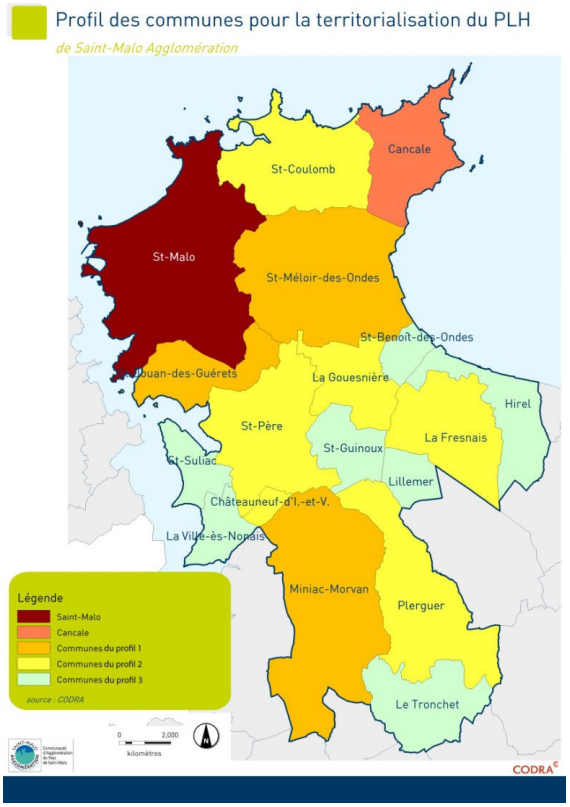
- **renforcer la production de logements à des prix accessibles pour le plus grand nombre d'habitants**. Accessibles par le loyer, lorsqu'il s'agit de construire des logements locatifs gérés par les organismes HLM (Habitat à Loyer Modéré), ou accessibles par le prix d'acquisition pour les ménages aux ressources moyennes qui achètent pour la première fois.
- **concevoir et adapter les logements destinés aux seniors du territoire**. Le PLH prévoit en effet de développer des solutions d'habitat permettant aux personnes âgées de rester dans leurs communes, mais aussi d'apporter des aides pour adapter au mieux leur logement et ainsi rester à domicile.
- **agir pour améliorer la qualité énergétique des résidences principales**. Des aides doivent encourager les travaux visant des gains énergétiques dans les logements privés pour les propriétaires occupant leur logement, ou pour les bailleurs qui louent des logements énergivores.

Cette nouvelle version du PLH définit **plusieurs orientations** qui devront être intégrées dans le PLU de la commune :

*** Orientation 1 :** Participer au développement de l'offre en logements, avec **un objectif d'au moins 150 nouveaux logements sur la période 2014-2019 sur La Gouesnière.**

Le PLH procède à une territorialisation par groupement de communes pour définir des objectifs quantitatifs de production de logements :

- Saint-Malo ;
- Cancale ;
- Le profil 1 - Miniac-Morvan ; Saint-Jouan-des-Guérêts, Saint-Méloir-des-Ondes ;
- Le profil 2 - Châteauneuf-d 'Ille-et-Vilaine ; la Fresnais ; la Gouesnière ; Plerguer ; Saint-Coulomb et Saint-Père ;
- Le profil 3 - Hirel, Lillemer, Saint-Benoit-des-ondes, Saint-Guinoux, Saint-Suliac, le Tronchet et la Ville-ès-Nonais



La Gouesnière appartient aux 6 communes du profil 2, qui doivent produire 12% de l'objectif total de logements. En volume, l'objectif proposé est de 540 logements sur six ans, soit 90 logements par an. C'est inférieur au premier PLH avec environ 150 logements construits par an.
La Gouesnière est l'une des rares communes à avoir conservé le même objectif de production dans le nouveau PLH, à savoir **150 nouveaux logements sur les 6 années, soit une moyenne de 25 logements par an.**

Communes	Construction annuelle 2008-2011	Rappel objectif PLH1		Objectifs globaux 2014-2019	
		Sur six ans	*Soit par an*	Sur six ans	*Soit par an*
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine *	46	120	*20*	20	*3*
La Fresnais	32	130	*22*	90	*15*
Saint-Père	9	210	*35*	80	*13*
La Gouesnière	9	150	*25*	150	*25*
Plerguer	22	130	*22*	75	*13*
Saint-Coulomb	33	120	*20*	125	*21*
Les 6 communes du profil 2	**150**	**860**	***143***	**540**	***90***

*** Orientation 2** : **Favoriser le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative aidée**.

Le PLH propose une territorialisation de la production de logements sociaux plus adaptée et plus réaliste, dans une logique communautaire de développement de l'offre locative sociale.

Pour les 6 communes du profil n°2, l'objectif est de 95 logements locatifs sociaux, soit 18% de la production attendue. Il s'agit selon le PLH de permettre de développer l'offre locative sociale, pour répondre à la demande qui s'exprime.

Pour La Gouesnière, l'objectif est de **30 nouveaux logements locatifs aidés**, soit 20% de l'objectif de production, ce qui est un objectif stable en comparaison du PLH précédent (objectif de 28 logements sociaux sur la période 2008-2013.

	Objectifs en locatifs aidés 2014-2019		
	Sur six ans	% de loc. social sur la production	% de loc. social à horizon 2019
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	1	5%	19%
La Fresnais	18	20%	5%
Saint-Père	16	20%	4%
La Gouesnière	30	20%	6%
Plerguer	10	13%	4%
Saint-Coulomb	20	16%	5%
Les 6 communes du profil 2	**95**	**18%**	**6%**

*** Orientation 3 : promouvoir un développement urbain durable**

Le développement de l'habitat doit se faire dans le cadre d'opérations durables. Avec la mise en oeuvre de la Règlementation Thermique 2012 les constructions neuves seront de moins en moins consommatrices d'énergies. Au-delà du bâti, c'est la question globale de la conception des opérations, de la localisation des secteurs d'habitat et de la maîtrise de la consommation foncière qui constituent des enjeux forts pour le nouveau PLH.

Le PLH demande d'adopter des objectifs de densité résidentielle modulés selon les secteurs de SMA. Cette modulation peut s'effectuer selon la typologie et la situation de l'opération, et selon la commune. Le **PLH ne fixe pas de seuil de densité minimale pour les nouveaux projets de développement**, et rappelle que le **SCOT actuel n'en fixe pas non plus,** tout en affichant un objectif général à l'échelle du Pays de **23 logements à l'hectare en moyenne,** s'adaptant à chaque contexte communal.

Compatibilité du PLU :

- objectif de production de logements : en programmant la construction de 350 nouveaux logements sur 15 ans, le PLU répond à l'objectif du PLH de réaliser 150 logements sur 6 ans sur la commune de la Gouesnière. Le potentiel estimé dans les zones 1AU et 2AU s'élève à 256 logements minimum au regard des densités minimales imposées (cf orientation d'aménagement et de programmation), la commune peut donc répondre à l'ensemble des besoins définis par le PLH en s'appuyant sur ces zones d'urbanisation future.

- objectif de diversité sociale : la commune possède une quinzaine de logements sociaux, l'objectif du SCOT impose donc un doublement de ce chiffre. 8 logements locatifs sont en cours de construction, ainsi que 12 maisons pour personnes âgées. La convention signée avec l'EPFR sur le site Dentressangle impose la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux, l'objectif de 30 nouveaux logements sociaux sera donc atteint.

- objectifs de diversité urbaine : le PLH ne fixe pas d'objectifs chiffrés mais souhaite une diversité et une densité pour les communes de la Communauté d'Agglomération. Le PLU répond pleinement à cette demande, en garantissant une densité urbaine minimale importante dans les futures zones d'habitat (entre 20 et 30 logements/ha, soit une moyenne de 21,6 logements/ha proche de l'objectif de 23 logements/ha issu du SCOT). La diversité de logements est aussi inscrite dans les orientations d'aménagement.

3. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR :

3.1. Présentation de la loi et de ses objectifs :

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n° 2014-366, entrée en vigueur le 24 mars 2014, a apporté plusieurs modifications au code de l'urbanisme concernant des chapitres traitant des PLU. Parmi ces évolutions, trois concernent directement le zonage et le règlement des PLU et sont applicables à la révision du PLU de La Gouesnière.

- La **suppression du COS.** Le législateur considère que les différents outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permettent de bien mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

- La **suppression de la superficie minimale pour construire** (disposition instaurée par la loi urbanisme et habitat de 2003). La motivation de la suppression de cette disposition est identique à la précédente.

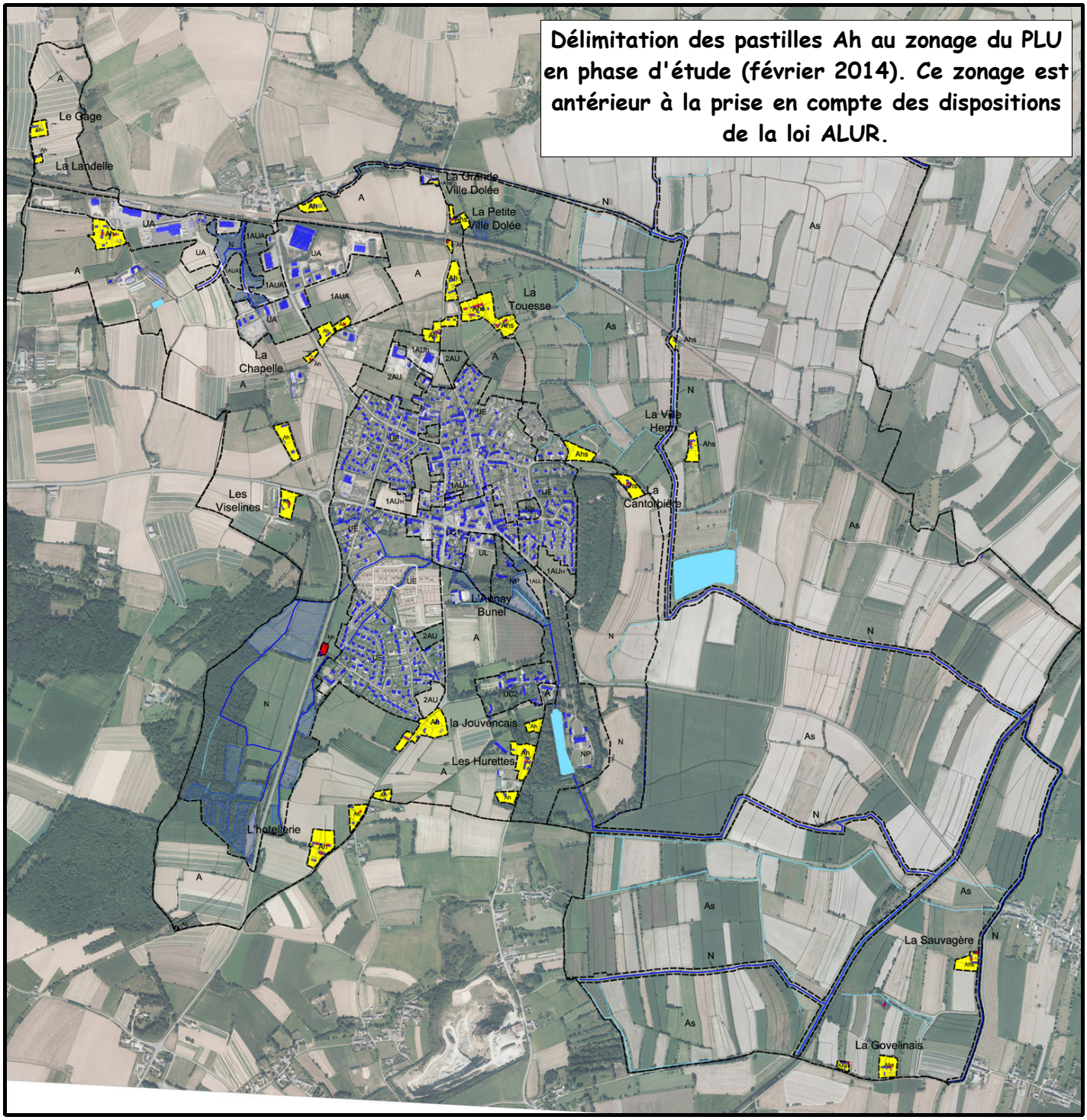
- la réduction du pastillage dans les zones agricoles et naturelles. La loi prévoit de rendre **exceptionnelle** la possibilité d'utiliser le « pastillage », qui permet de délimiter, en zone agricole et naturelle, des secteurs de taille et de capacité limitées. Pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, ces « pastilles » seront désormais délimitées avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. En dehors de ces pastilles, les possibilités d'évolution sont limitées aux extensions et changements de destination, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages. Ces possibilités d'évolution du bâti présent dans l'espace rural ont été permises par la loi LAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture et la forêt) qui a modifié le code de l'urbanisme le 15 octobre 2014.

3.2. Prise en compte dans le PLU de la Gouesnière :

Concernant la suppression du COS, l'article 14 n'est pas réglementée. Le PLU de la Gouesnière est donc conforme à la loi ALUR.

Concernant la suppression de la superficie minimale, l'article 5 concernant la surface minimale des terrains constructibles dans le PLU n'est pas réglementé. Le PLU de la Gouesnière est donc conforme à la loi ALUR.

Concernant la réduction du pastillage dans les zones A et N, le document graphique était déjà très abouti avant la promulgation de la loi ALUR (cf page suivante). Le zonage avait fortement réduit les zones d'extension d'urbanisation, ces espaces étant restitués à la zone Agricole. Or, ces espaces étaient occupés par une vingtaine de pastilles Ah correspondant à des groupements de plusieurs constructions ou bien à des construction isolées. En ajoutant les pastilles Ah englobant des constructions déjà inscrites en zone A ou N au POS (constructions dans le marais par exemple), le PLU prévoyait donc initialement **environ 25 pastilles Ah** sur la commune. Ce nombre ne peut être qualifié d'exceptionnel, il n'est donc pas compatible avec la loi ALUR.

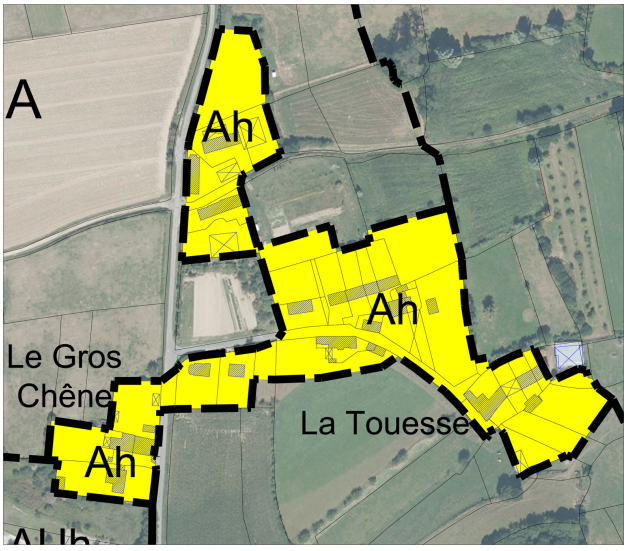


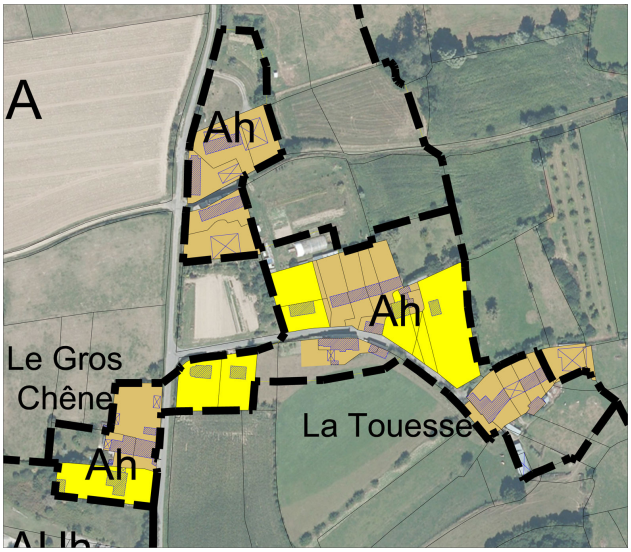
Pour appliquer la loi et faire évoluer le zonage, une méthode de travail en deux étapes a été mise en place pour chaque secteur du territoire comportant du bâti implanté en zone A ou N :

- **étape 1** : Les principaux groupements bâtis (nombre de constructions significatif et organisation urbaine cohérente, présence des réseaux), peuvent être conservés en STECAL, à condition que le nombre de STECAL soit limité.

Le PLU de la Gouesnière retient 4 STECAL sur l'ensemble de son territoire. Ces STECAL sont :

- le hameau de la Touesse : ce hameau est relativement important, il est composé par une structure initiale de longères organisées en noyau, entre lesquelles sont venues s'implanter quelques constructions récentes. Ce hameau se situe à proximité immédiate de l'agglomération, mais le PLU le classe en zone AH pour préserver cette lisière nord dominée par le bâti ancien créant une transition bâtie patrimoniale avec l'espace du marais. Dans ce hameau, 8 constructions ont été inventoriées par la DRAC comme bâti patrimonial. La richesse architecturale de ce hameau réside notamment dans la présence de plusieurs bâtiments de volumétries différentes, il est donc proposé de conserver la possibilité de construire des annexes, ce qui ne porte pas préjudice à la qualité paysagère de ce hameau, ni à l'activité agricole.







Habitat de type longère

Habitat patrimonial (manoir, chateau)

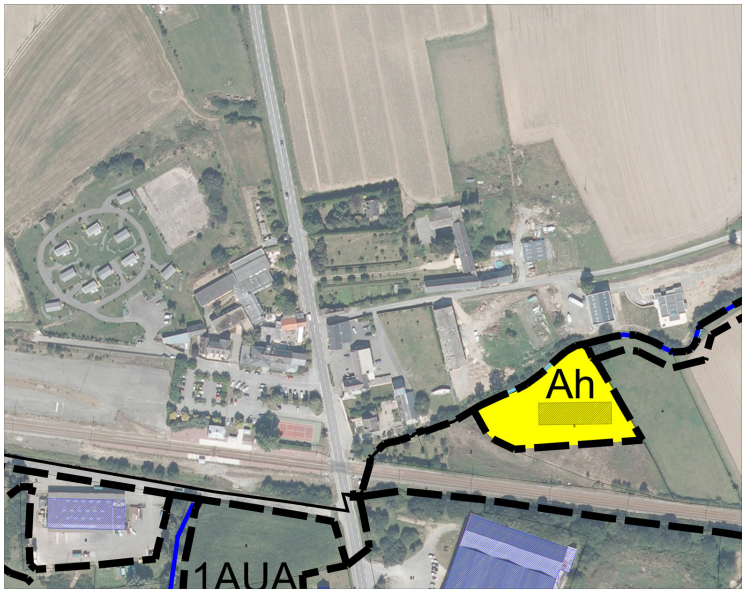
Habitat individuel pavillonnaire

Equipement public

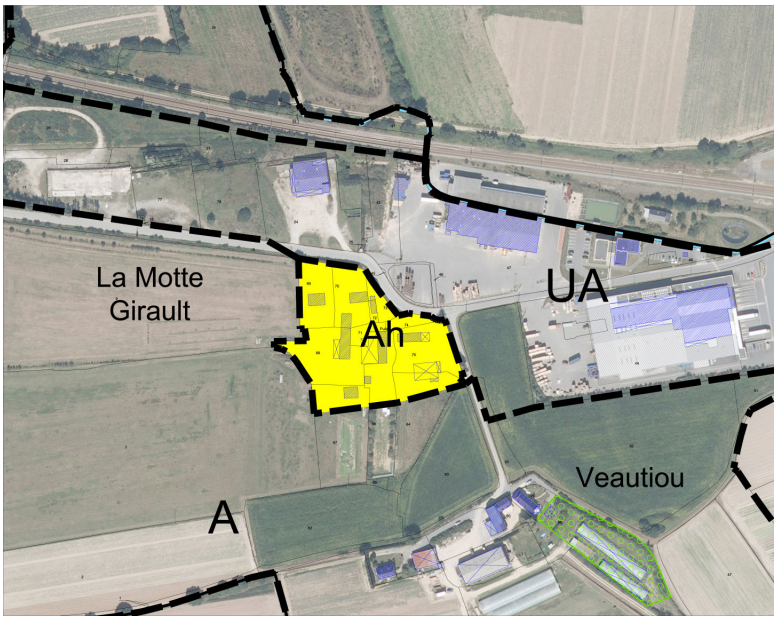
Activité économique

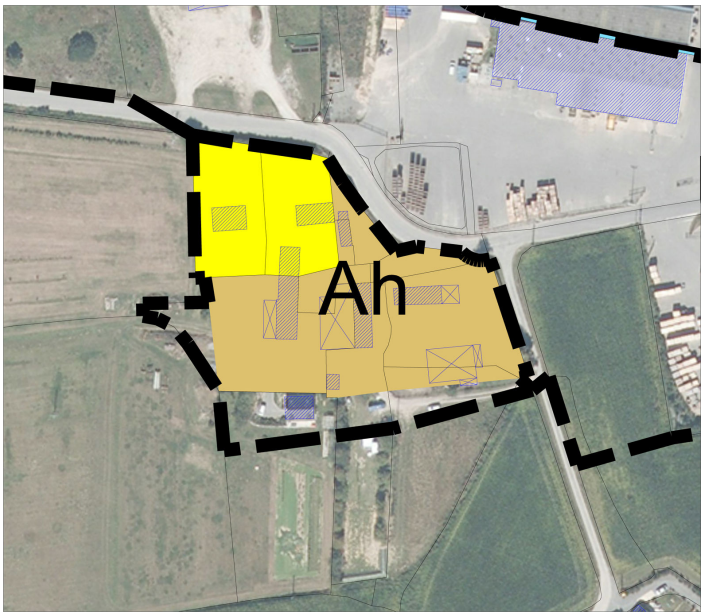
- une entreprise située en continuité du hameau de la Limonay. Ce hameau très urbanisé est implanté autour du passage à niveau de la RD 76, sur la commune voisine de Saint Méloir des Ondes. Une entreprise s'est récemment implantée en continuité de ce hameau mais sur la commune de La Gouesnière, dans la zone UA du POS actuel.

Dans le cadre du passage en PLU, cette zone UA est supprimée pour les parcelles implantées au nord de la voie ferrée, ces parcelles n'étant accessibles que depuis le hameau de la Limonay où les voies d'accès sont étroites. L'entreprise implantée sur la Gouesnière fait toutefois l'objet d'un classement en zone Ah pour permettre le développement de cette activité économique, sans implantation de nouvelles entreprises. Ce STECAL se conçoit donc comme une partie d'un hameau plus vaste implanté sur la commune voisine.



- le hameau de la Motte Girault : ce hameau est constitué d'une ancienne ferme organisée en carré autour d'une cour centrale, et de quelques maisons implantées sur la périphérie. Ce hameau est dense et compact, il se situe de plus en continuité de la zone d'activités UA. Ses limites sont clairement formalisées, il nous semble justifié de permettre l'implantation d'annexes nouvelles, ce qui ne porte pas préjudice à l'espace agricole ni n'augmente le mitage.



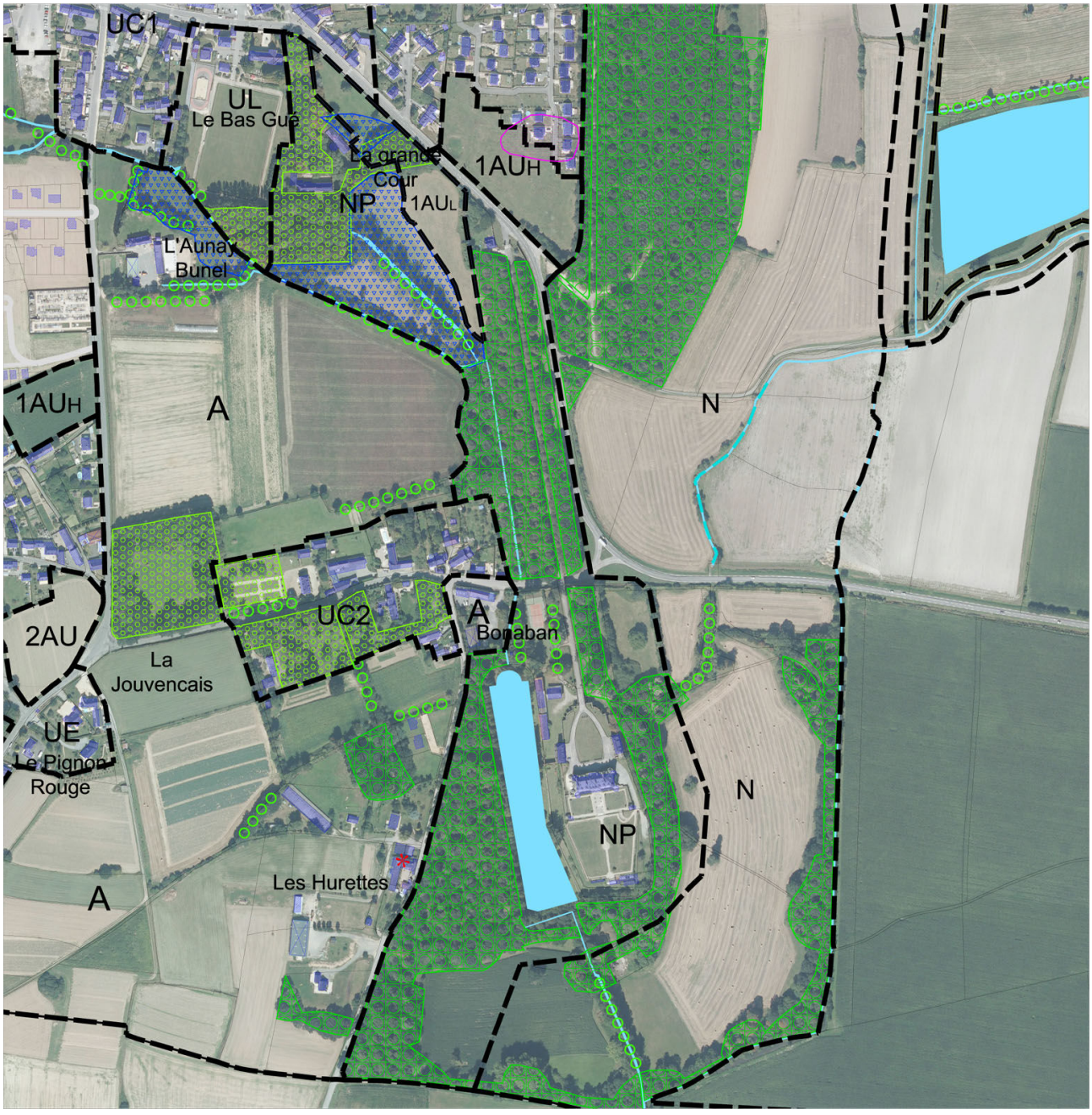


Habitat de type longère

Habitat patrimonial (manoir, chateau)

Habitat individuel pavillonnaire

<u>- le parc du château de Bonaban et celui de la Grande Cour :</u> ce STECAL suit les limites de ces parcs qui sont formalisées par des murs d'enceinte encore bien préservés. Les futures constructions peuvent potentiellement s'implanter autour du château mais aussi en entrée du parc au nord. Les possibilités de construire sont toutefois très nettement limitées du fait du classement d'une grande partie du parc en espace boisé classé, ou de la présence de zones humides. Enfin, la zone NP n'intègre pas la partie Est du parc du château qui est en grande partie concernée par la zone de submersion marine.



Au final ce sont donc une vingtaine de pastilles Ah qui disparaissent en passant en zone A, et 3 pastilles Ah sont conservées, constituant des STECAL, auxquels s'ajoute la zone NP du Parc du château de Bonaban.

- **étape 2** : Pour les constructions qui passent en zone A ou N, le règlement du PLU a été adapté suite à la modification de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme issue de la loi d'Orientation agricole.

Extrait de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme :

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Partie modifiée le 27 mars 2014 suite à l'approbation de la loi ALUR

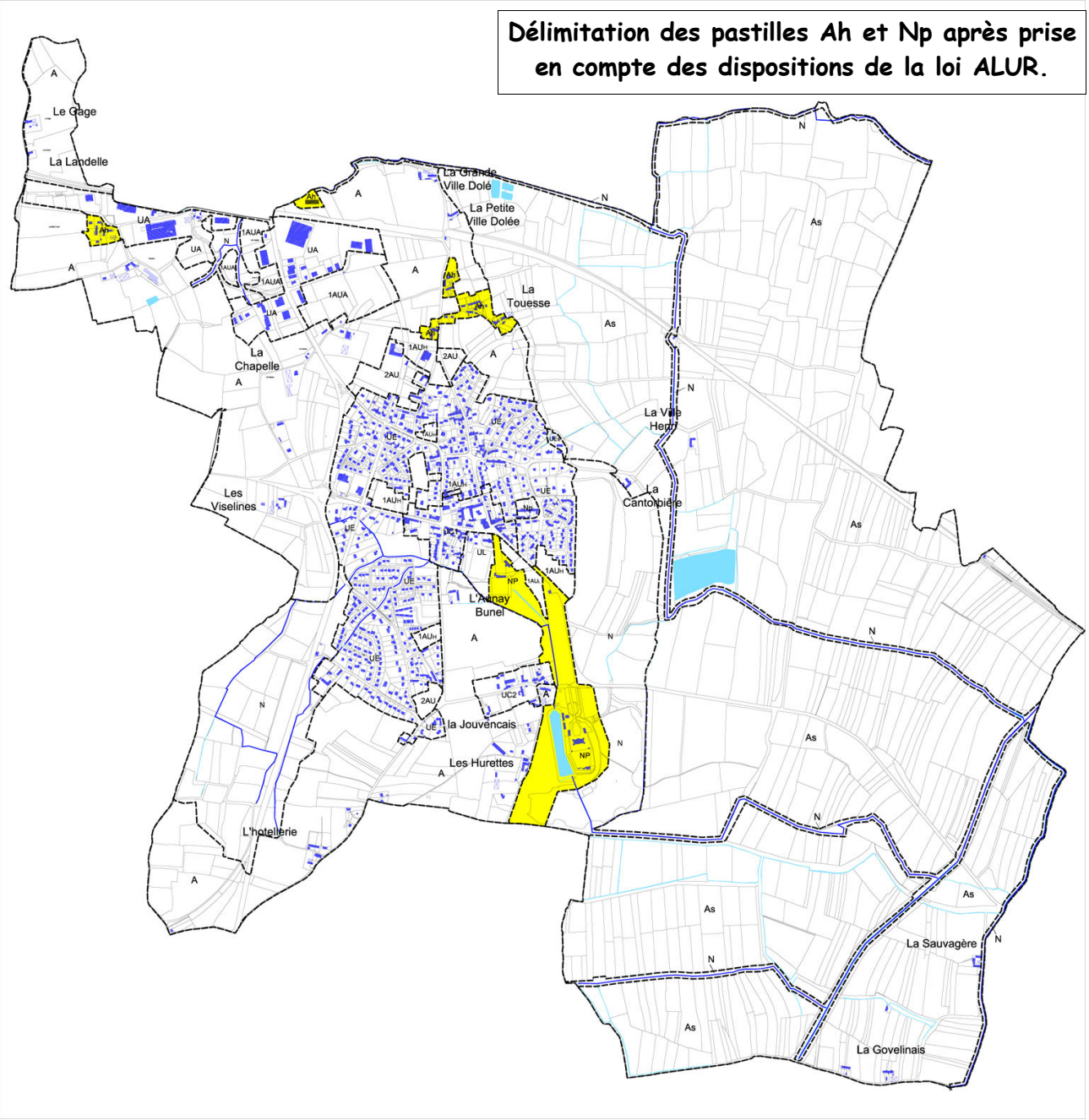
Partie modifiée le 15 octobre 2014 suite à l'approbation de la loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt.

Le règlement du PLU autorise dans les zones A :

- <u>le changement de destination</u> : il est autorisé seulement pour certaines constructions qualifiées de patrimoniales au regard des critères du PLU (constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20ème siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien), et ne se trouvant pas dans un périmètre sanitaire agricole.

- <u>les extensions des logements existants</u>: il est autorisé pour toutes les habitations existantes à la date d'approbation du PLU et ne se trouvant pas dans un périmètre sanitaire agricole. Des seuils sont définis pour limiter l'importance de ces extensions.

Le zonage final dans l'espace rural intègre donc 4 STECAL (3 zones Ah, une zone Np) et une trentaine de constructions en zone A.



CHAPITRE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre consiste à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir l'application du POS actuel. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du POS actuel, qui offre encore de très nombreuses possibilités d'extension d'urbanisation.

Sur chaque thème étudié, l'évaluation des incidences sur l'environnement détermine un degré d'incidence, symbolisé par un carré de couleur.

Degrés d'incidence :

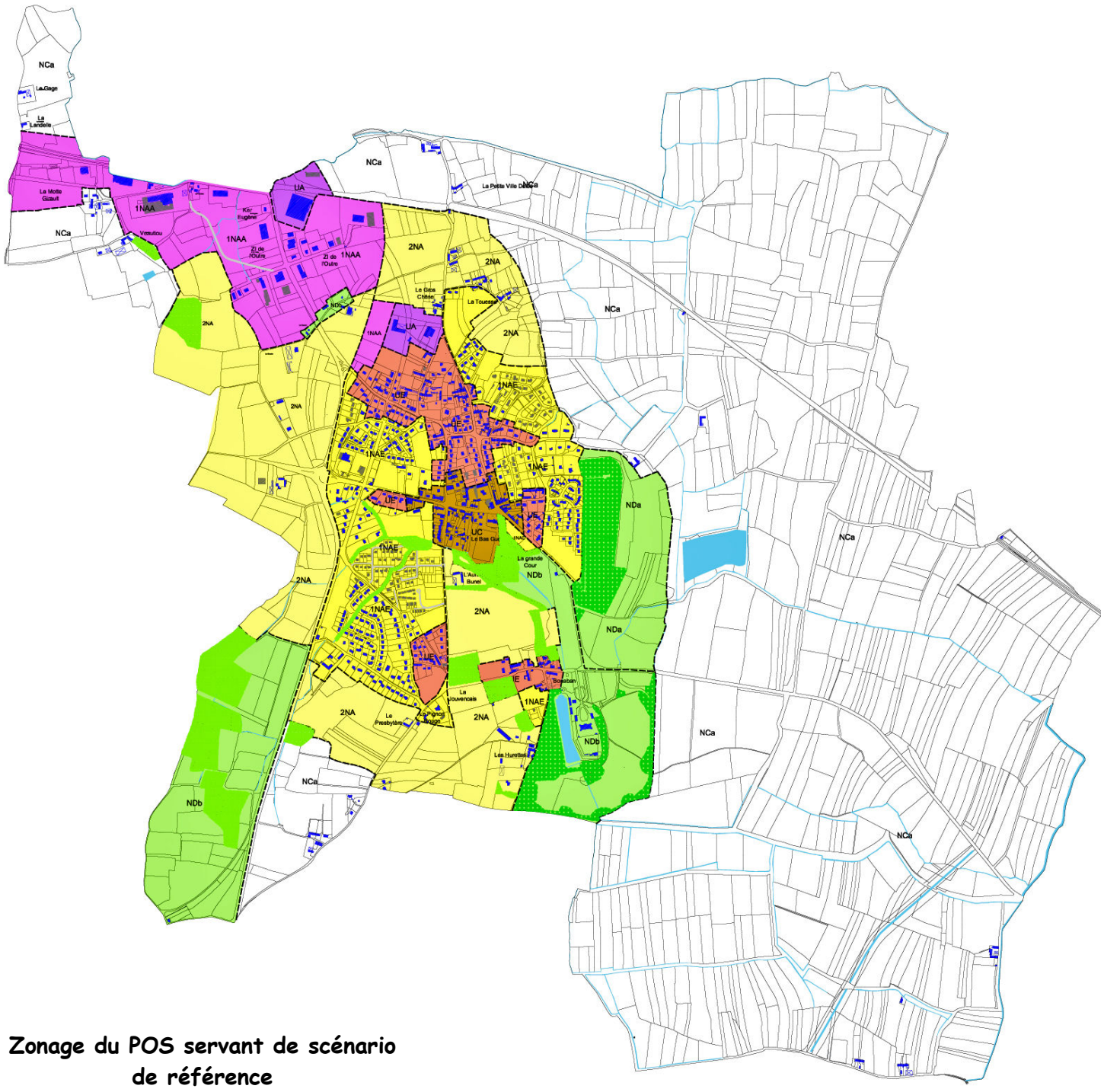
- Sans incidence
- Incidence positive
- Incidence légèrement négative
- Incidence négative

Un tableau de synthèse en fin de chapitre définit des indicateurs de suivi selon les thèmes abordés, permettant à la collectivité de mesurer l'efficacité des dispositions prises en matière de préservation de l'environnement.

1. Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement :

Le projet préliminaire retenu est un scénario au fil de l'eau prolongeant les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du POS actuel, qui offre encore de nombreuses possibilités d'extension d'urbanisation.

L'analyse du plan de zonage du POS permet de comprendre le projet de développement urbain porté par ce document d'urbanisme.



Zonage du POS servant de scénario de référence

Ce sont les options de développement inscrites au POS qui vont servir de base à la formulation d'un projet urbain préliminaire pour cette évaluation environnementale. Ce projet préliminaire conserve donc les mêmes options en terme de développement spatial et les mêmes caractéristiques réglementaires.

*** Impacts sur la consommation d'espace :**

Parmi les 213,7 hectares de zones d'urbanisation futures existantes au plan de zonage du POS, moins de la moitié ont déjà fait l'objet d'une urbanisation. Il reste précisément **142 hectares** de secteurs non urbanisés zonés en 1NA ou 2NA, dont 118,1 ha destinés à de l'habitat et 23,9 ha à des activités économiques. Cette consommation foncière est nettement supérieure à celle inscrite dans le futur PLU, puisque le cumul des espaces non urbanisés dans les zones AU s'élève à **21,6 ha** dont 12 ha pour l'habitat.

Au delà des superficies potentiellement urbanisées, il convient aussi d'analyser le type d'urbanisme pouvant être produit sur la base du projet de POS. Même si les opérations ont tendance à se densifier, la collectivité n'aurait pas les outils nécessaires dans son POS actuel pour mieux organiser le développement urbain au sein de son aire agglomérée, et limiter la spéculation foncière qui s'exerce aujourd'hui sur les nombreuses terres agricoles classées en zone 2NA. En appliquant le ratio de 13,1 logements/ha (ratio moyen observé dans les opérations de logements sur la Gouesnière) sur les 118,1 ha restant, la consommation de l'ensemble de ces réserves foncières permettrait la production de 1550 logements, pour une consommation foncière dix fois plus élevée que celle du PLU.

Enfin, la production globale de logements doit être analysée selon l'équilibre entre extension d'urbanisation et renouvellement urbain. Le POS actuel offre deux réglementation assez différente en zone urbaine,

- la zone UC permet une densification réelle dans le cœur de ville, ce règlement semble satisfaisant pour concilier densification urbaine et préservation de l'identité de la commune. La règle limitant les hauteurs) R+2 peut toutefois être un frein pour certains projets collectifs.

- la zone UE est plus stricte en terme de droit à construire, sa réglementation favorise le modèle pavillonnaire qui s'avére consommateur d'espace (pas de limite fixé pour retrait le retrait des constructions par rapport aux voies, hauteur limité à R+1 excluant de fait les logements de type collectif ou semi collectifs).

*** Impacts en terme de risque naturel :**

La question du risque de submersion est postérieure à l'élaboration du POS actuel, ce dernier ne prévoit donc pas de mesures spécifiques pour se prémunir contre ce risque. La majorité des zones d'extension de l'urbanisation se situent hors de cette zone à risque, mais la frange est de la zone 2NA au nord diu bourg est toutefois concernée, sur environ 4,6 ha. Une modification réglementaire et une éventuelle réduction de cette zone constructible serait donc nécessaire pour assurer une meilleure protection des biens et des personnes contre ce risque.

Concernant le risque d'inondation lié au réseau d'eaux pluviales, la prolongation dans le temps du mode de développement urbain de La Gouesnière peut amener à une imperméabilisation des sols encore très diffuse, échappant aux solutions compensatrices liées à l'application de la loi sur l'eau, et à une inadéquation du réseau gérant les eaux pluviales. Le Schéma Directeur de Gestion Pluviales permettait toutefois de limiter ces désagréments, même s'il n'a pas fait l'objet d'une traduction réglementaire dans le POS.

*** Impacts sur les milieux naturels, biodiversité et paysages**

La prise en compte des espaces naturels est partielle dans le POS actuel, qui délimite deux grandes zones naturelles (zone ND) sur les façades est et ouest du bourg, préservant ainsi le bois

Renou, le parc du château de Bonaban et les bois en limite avec Saint Père. La situation est différente sur le plateau agricole, presque intégralement classé en zone 2NA, ou en zone NC (agricole) pour un triangle au sud. Or, la richesse écologique de La Gouesnière réside aussi dans sa trame bocagère et son réseau hydrographique ponctué de quelques zones humides. Or, ces éléments naturels ne sont pas préservés dans le cadre du POS. La situation est identique dans le marais, ou le POS applique une zone NCa (zone agricole) ne permettant pas de protéger le réseau de biefs ou la trame boisée parcourant le marais.

Les vastes zones 2NA sont aussi une menace pour le paysage de la commune, en opérant une jonction sur le très long terme entre le bourg actuel et la zone de l'Outre. Cette conurbation serait aussi préjudiciable pour les échanges écologiques entre la zone de marais et le plateau agricole en surplomb, cette continuité écologique étant repérée dans le SCOT.

*** Transports, déplacements et nuisances sonores :**

Les zones de développement du POS se situent tout autour de l'agglomération. Cette répartition spatiale du développement prolonge la tendance précédente de diffusion de l'offre de logements et d'activités en périphérie de l'agglomération, prolongeant ainsi le processus de marginalisation du cœur de bourg qui devient un espace éloigné des nouvelles zones d'habitat, et ne permettant pas de faire du lien entre les habitants actuels et futurs.

Ce modèle de développement peu dense ne permet pas non plus de maintenir une bonne connexion entre les zones d'habitat et l'offre de transport en commun, qui est présente dans le cœur de bourg mais aussi dans certains secteurs de l'agglomération. L'étalement urbain inscrit au POS impose de fait le recours à l'automobile, même pour des trajets internes au bourg.

*** Climat, énergie et qualité de l'air :**

Dans un document de planification urbaine, ces points concernent essentiellement l'impact lié à l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui leur sont liés.
Les points précédents ont permis de mesurer l'importance des futures zones d'habitat potentiel, et leur relatif éloignement par rapport aux centre-bourg et à ses commerces et services. Cet éloignement important pour bon nombre de zones de développement aura de fortes répercutions en matière de circulation automobile, et donc de pollution générée.

*** Ressource en eau :**

Le projet de développement porté par le POS et le règlement qui l'accompagne, ne fixent pas de mesures suffisamment fortes en matière de limitation de l'étalement urbain, ce qui aura des incidences sur le ruissellement des eaux pluviales et sur la qualité des eaux de surfaces. Le règlement ne fixe pas de principes permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux de pluies. Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales permet toutefois de compenser cette faiblesse sur le volet des eaux pluviales.

Concernant la préservation du réseau hydrographique, les limites du POS en la matière ont été détaillées dans le chapitre précédent.

Enfin, le développement potentiellement étalé permis par le POS va nécessiter de prolonger les réseaux d'assainissement, dont le coût devra être supporté par la collectivité.

2. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement

2.1. La consommation de l'espace

2.1.1 Enjeux communaux et objectifs du PLU

La commune de La Gouesnière a connu une croissance urbaine très importante au court de la deuxième moitié du 20ème siècle, en lien avec sa forte croissance démographique.
Cette croissance urbaine a induit une extension importante du bourg par la juxtaposition d'opération de lotissements pavillonnaires, absorbant progressivement les anciennes fermes ou hameaux qui ponctuaient initialement le plateau agricole. Ce développement par succession d'opération ne facilite pas une structuration efficace des différents réseaux ni une organisation rationnelle de la trame viaire.

L'analyse de la consommation foncière sur les 13 dernières années montre la consommation de 32 ha dont 17,7 ha pour l'habitat, pour une production de 232 logements. La densité urbaine moyenne observée dans les projets d'habitat réalisés depuis 13 ans est donc de 13,1 logements/ha.

A ce jour il existe encore environ **142 hectares** de réserves foncières inscrites au POS, dont 118.1 ha destinés à de l'habitat et 23,9 ha à des activités économiques

Scénario tendanciel : même si les opérations ont tendance à se densifier, la collectivité n'a pas les outils nécessaires dans son POS actuel pour mieux organiser le développement urbain au sein de son aire agglomérée, et limiter la spéculation foncière qui s'applique aujourd'hui aux terres agricoles classées en zone 2NA. Ainsi, sans mise en œuvre du PLU, les tendances observées actuellement se prolongeront, sans maitrise suffisante par la collectivité. Le classement en 2NA des zones de développement permet toutefois à la collectivité de maitriser le phasage de son développement, mais reste démunie après les procédures ouvrant les zones à l'urbanisation.

Dispositions du PLU

Le PLU inscrit un développement affirmant une **politique active en matière de gestion économe de l'espace** avec :

1. Le maintien des équilibres actuels entre territoire rural et espace aggloméré. **Le cœur de l'agglomération et sa proche périphérie seront donc le support majeur du projet de croissance démographique et du développement des commerces, des services et des équipements publics.** L'offre d'habitat sera concentrée dans l'aire agglomérée et sa périphérie, et très limitée sur le reste du territoire afin de maintenir les équilibres actuels et ne pas pénaliser l'activité agricole.

2. Un développement équilibré et concentrique de l'agglomération en optant pour une utilisation optimisée des espaces libres et enclavés présents dans le tissu urbain, favorisant ainsi la proximité de ces zones de développement avec les commerces, les services, les équipements, c'est à dire avec le cœur de bourg.

Même si le potentiel de logements induit par la densification de la ville (zone U) est difficile à quantifier, **le PLU estime à environ 90% le pourcentage de nouveaux logements qui seront réalisés à l'intérieur d'opérations d'ensemble** régies par des **orientations d'aménagement et de programmation.**

3. Pour le développement de l'habitat, **un objectif de densité** moyenne à l'intérieur des opérations d'ensemble de l'ordre de 23 logements par hectare alors que la densité moyenne observée a été de 13.1 logements par hectare ces 13 dernières années.

Sur ce point, le PLU est parfaitement compatible avec le SCOT (Document d'Orientations Générales) qui affirme les volontés de :

- De stopper le « mitage » dans l'espace rural
- De chercher à tirer au mieux parti des potentialités du tissu urbain existantes avant de promouvoir l'aménagement de nouveaux quartiers sur des espaces naturels ou agricoles
- De limiter la superficie des extensions urbaines, notamment en direction des espaces naturels à préserver.

Pour le développement **de l'urbanisation liée aux activités économiques**, le PLU propose une évolution maîtrisée de la zones d'activités de l'Outre avec :

- des extensions de la **zone de l'Outre** sur ses façades Est et Ouest, sur des superficies réduites par rapport aux potentialités du POS, et permettant de formaliser des limites nettes à cette zone .
- une réflexion nécessaire sur la restructuration de la zone, menée dans le cadre des études en cours par St Malo Agglomération.

Pour le développement **de l'urbanisation liée aux équipements publics et collectifs**, le PLU propose une évolution maîtrisée des sites existants avec :

- un secteur de renforcement et de développement du pôle d'équipements existant dans le cœur de bourg, intégrant des espaces de grande valeur paysagère à l'est.

PLU -- zones **1AUh** = 6,8 ha // zones à dominante habitat

PLU -- zone **2AU** = 5,9 ha // réserve foncière destinée à l'habitat

PLU -- zones **1AUa** = 9,6 ha // zones dédiées aux activités économiques

PLU -- zone **1AUL** = 1,2 ha // zone dédiée aux équipements collectifs

2.1.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives	Incidences négatives
- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles (zones N et A) représentant 83 % de la surface totale du territoire. - Limitation de l'étalement urbain : un développement de l'habitat et des équipements concentré autour de l'agglomération , assuré à environ 90% dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, optimisation des espaces libres et enclaves présents dans le tissu urbain. - Le zonage permet un développement de l'agglomération (habitat + activité + équipements) avec une consommation annuelle moyenne **de 1,53 ha** si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans. Ce chiffre tombe à 0,87 hectare par	- Consommation de l'espace plus faible et maîtrisée que le scénario tendanciel mais consommation tout de fois réelle : 23 ha, en zones AU dont 12,2 ha pour l'habitat. Les espaces qui se trouvent réellement en extension de l'agglomération sont les deux zones 2AU au nord du bourg, ainsi que les zones 1AUa dédiées aux activités économiques, soit une superficie de 15 ha (une partie de la zone 2AU au nord-ouest est déjà urbanisée). Ceci correspond à une superficie totale de 13 ha, soit une consommation annuelle moyenne de 0,87 ha si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans. - Pression très limitée sur les espaces

an si on ne tient compte que des extensions hors de l'agglomération. Le potentiel constructible restant du POS actuel s'élève à 142 ha, presque exclusivement en extension d'urbanisation, soit une consommation annuelle potentielle de 9**,4 ha**. - Les évolutions réglementaires visent à permettre une densification maîtrisée des espaces urbains, notamment selon leur proximité avec le cœur de bourg. Cette densification est favorisée en terme d'emprise au sol et limitée en terme de hauteur, pour ne pas modifier trop fortement le paysage urbain actuel.	agricoles : évolution des écarts (rénovation, changement de destination).

Synthèse	
Incidence positive	La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer fortement le scénario tendanciel, à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune. A l'intérieur du bourg, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globale, permettra de consommer près de 6 fois moins d'espace comparativement aux possibilités offertes par le POS.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La prise en compte du développement durable dans le PLU de La Gouesnière a exigé une analyse la plus complète possible des sites de développement potentiel et des projets qui peuvent y être envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir les sites les moins impactants sur les espaces agro-naturels de la commune. Cette réflexion a permis de définir plus ou moins artificiellement des limites futures au bourg, permettant d'encadrer son développement.

Ensuite, pour aller plus loin, la charte AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) élaborée dans le cadre des études de PLU pourra être utilisée pour des projets de taille importante ou en site sensible, il pourra en être tiré une inspiration pour mener les réflexions permettant d'aller vers des projets urbains qui soient de vrais « morceaux de ville », et non des lotissements d'habitation ou simplement des parcelles juxtaposées.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un renouvellement urbain de qualité, qui permette, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations.

Les incidences négatives seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires. **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont une première réponse qui doit voir ensuite une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densités, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux,…

2.1.3. Les indicateurs

Sur la consommation de l'espace, les indicateurs suivants peuvent être mis en place :

- Indicateurs d'état : Surface agricole préservée, surface des espaces naturels (forêts, friches, landes, etc.), densité nette et densité brute dans les opérations de logements, ratio espace public/espace privé.
- Indicateur d'évolution : Surface de la tâche urbaine.

2.2. Les risques

2.2.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La Gouesnière est essentiellement soumise au risque de submersion marine sur toute la moitié Est de son territoire communal (marais et coteaux le bordant). Le risque d'inondation d'inondation est très faible au regard des caractéristiques topographies de la commune (bourg sur un plateau), il peut seulement être lié à la saturation du réseau d'eau pluviales dans certains secteurs du bourg.

Scénario tendanciel :

La question du risque de submersion est postérieure à l'élaboration du POS actuel, ce dernier ne prévoit donc pas de mesures spécifiques pour se prémunir contre ce risque.

Concernant le risque d'inondation lié au réseau d'eaux pluviales, la prolongation dans le temps du mode de développement urbain de La Gouesnière peut amener à une imperméabilisation des sols encore très diffuse, même si le Schéma Directeur des eaux pluviales est un outil efficace pour limiter les incidences négatives dans ce domaine.

Dispositions du PLU

Concernant le risque de submersion marine, le PLU limite les implantations bâties nouvelles dans la zone de marais aux seuls besoins de l'agriculture. Ceci implique donc d'organiser le développement urbain de la commune sur l'espace de plateau, en prêtant une attention toute particulière aux franges du bourg s'approchant des coteaux.
En complément, le PLU prend des dispositions réglementaires en appliquant les règles suivantes dans les zones situées sous la côte de référence : les sous-sols enterrés de construction sont interdits, et les constructions pouvant accueillir des hébergements sont autorisées, à condition de pouvoir réaliser un niveau refuge. Ces mesures de prévention ne concernent donc pas les bâtiments techniques de type agricole.

Concernant le risque d'inondation, le PLU recherche, au travers des outils dont il dispose, la préservation de la trame bleue (protection de la ressource en eau) : les fonds de vallons, les cours d'eau et les zones humides, ce qui limite les risques d'inondations dans l'espace rural.
Pour l'agglomération, le PLU cherche aussi, au travers d'un modèle de développement d'avantage tourné vers les opérations d'ensemble, à avoir une approche raisonnée et intégrée de la gestion des eaux pluviales.

2.2.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives	Incidences négatives
- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, ou des opérations plus petites qui seront réglementées par le PLU (débit maximale de 3 l/h/s). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Une inconstructibilité stricte (zone N) le long des ruisseaux, pouvant potentiellement servir de zones d'expansion des crues.	- Imperméabilisation des sols et infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir : augmentation des vitesses d'écoulement, diminution des temps de concentration, et augmentation des débits ruisselés.

- Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux). - Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation - Concernant, le risque de submersion, le PLU ne localise aucune zone de développement de l'urbanisation dans la zone de risque. De plus, il définit des prescriptions spéciales pour la seule zone constructible (zone UEs du lotissement de la Baie) qui se trouve située sous la côte de submersion (obligation d'aménager un niveau refuge)	
Synthèse	
Incidence légèrement négative	Avant mesures de réduction ou de compensation, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme est une étape positive, améliorant en partie la situation actuelle et infléchissant le scénario tendanciel. Des actions complémentaires seront toutefois menées pour mieux gérer cette problématique d'inondation, notamment un renforcement du réseau. Le développement de La Gouesnière, recentré sur l'agglomération, nécessite de prendre des mesures strictes concernant la gestion des eaux pluviales, au regard des objectifs de densités affichés. La combinaison du règlement du PLU avec le Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales permet donc de maitriser les incidences négatives liées à l'urbanisation future, qui ne peuvent toutefois être complètement neutralisées.
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application du SDAEP. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. D'autres mesures minimales seront prises en l'absence de ce type d'ouvrage, notamment en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation des sols. **Ceci devrait compenser les effets du ruissellement vers les zones avales des projets dans l'agglomération** De plus, le PLU prescrit **un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales** intégrant la question du risque dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.	

2.2.3. Les indicateurs

Sur le risque d'inondation et de submersion marine, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : Surface des zones humides préservées, surface des zones d'expansion de crue, nombre de projets exemplaires sur la prise en compte de la réflexion « gestion des eaux pluviales », indicateur de saturation du réseau d'eau pluviale.
- Indicateur d'évolution : Étalement de la tâche urbaine, évolution du nombre de constructions concernées par le risque de submersion.

2.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

2.3.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Les sites naturels, au même titre que les espaces agricoles, sont fortement concernés par une pression urbaine de plus en plus importante.
L'urbanisation résidentielle et le développement de l'attractivité économique ont eu des conséquences sur le fonctionnement écologique et les conditions du maintien de la biodiversité propre aux espaces naturels du territoire communal, notamment le marais, ainsi que sur la structure constitutive des paysages locaux.

Face aux pressions et aux conflits d'usages (urbanisation croissante, aménagement d'infrastructures routières, exploitation agricole…), les milieux dits «ordinaires» (bocage, berges, ripisylves, mares,…) doivent être préservés tant comme **composantes essentielles du paysage du territoire, que support de biodiversité, et que zones de connexion avec les sites naturels de grande valeur (marais et baie du Mont St Michel).**

L'enjeu du PLU, sur ce thème de la biodiversité et des paysages, consiste **à préserver la richesse et la diversité biologique des milieux** – ordinaires ou pas - et à conserver les habitats des espèces, en pérennisant les sites faisant déjà l'objet de protection mais également en protégeant les **corridors** liaisonnant ces sites entre-eux.

Aussi, les **paysages** sont le reflet d'une pratique de la gestion des sols par leur 'propriétaire' : agriculture, foresterie, espaces réservés (protection du milieu terrestre, du sous-sol, contre les risques, etc.), espaces urbanisés ou à urbaniser,… dont une partie touche au champ de réglementation du PLU. Les études préalables du PLU ont été l'occasion de s'interroger sur le maintien et/ou l'évolution des espaces. **L'agriculture et les milieux naturels contribuent pour une part importante à la qualité du paysage du territoire, ponctués par une architecture identitaire**.

Dans son pilier environnemental, le PADD affirme à la volonté de préserver les milieux naturels et la qualité des paysages qui font l'identité communale qu'ils soient :

- **Liés à la présence de l'eau** (trame bleue) : le réseau hydrographique, les vallons secondaires, les espaces attenant les cours d'eau et les zones humides ;
- Liés à la **trame végétale (trame verte)** : haies bocagères sur talus en bord de chemins, boisements de feuillus de tailles variées, ripisylve (végétation de bords de cours d'eau composée de saules, d'aulnes, de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies), parcs des grandes propriétés bourgeoises ou du château de Bonaban;
- Liés aux **enjeux de vue et de perception** : silhouette du bourg perçue depuis le marais ou depuis les axes routiers traversant le territoire, traitement des franges urbaines et des nouvelles limites d'urbanisation ; maintien d'une coupure d'urbanisation entre le bourg et la zone d'activités de l'Outre;
- Liés à la simple **présence de l'agriculture** qui assure par les pratiques culturales le maintien de la qualité du paysage sur le plateau ou dans le marais ;
- Liés à la **qualité des architectures** présentes sur le territoire rural et dans le bourg,
- Liés à la **présence de chemins permettant la découverte des sites et paysages** de la commune. Ces chemins seront préservés et prolongés, pour mieux tenir compte du pratiques locales (chemins rejoignant le bois Renou ou le marais).

Pour cela, le PLU met en œuvre différents outils de protection qui n'existaient pas auparavant dans le POS. Les annexes sanitaires contiennent ainsi un chapitre concernant **la gestion des eaux pluviales,** qui analyse les zones de développement au regard des capacités du réseau, et qui localise le réseau hydrographique, les fossés et les principaux exutoires pluviaux.

Sans toutes ces dispositions, le **scénario tendanciel** dessinerait un territoire encore soumis à la pression de l'urbanisation diffuse et à l'absence de règles empêchant la mise en œuvre de la politique communale dans ce domaine.

Le thème de la protection des sites et des paysages est transversal dans la mesure où il résulte bien souvent d'autres thématiques traitées dans le PLU (architecture, maîtrise de l'étalement urbain, gestion des risques,…).

2.3.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte **les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages** (préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces naturels bordant le bourg, à savoir les espaces boisés sur ses rives Est et ouest) et **l'espace accueillant les activités agricoles**. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles (zones N et A,) représentant 83 % de la surface totale du territoire. - Limitation de l'étalement urbain : un développement de l'habitat et des équipements concentré autour de l'agglomération , assuré à environ 90% dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, optimisation des espaces libres et enclaves présents dans le tissu urbain. - Des **orientations d'aménagement et de programmation** qui définissent des mesures visant à préserver et reconstituer la trame bocagère et gérer de manière alternative et intégrée les eaux pluviales. - Préservation des cours d'eau ou des biefs **(zone N) à l'intérieur de la zone agricole**. - De nouvelles règles sont définies dans les zones agricoles et naturelles pour permettre une meilleure intégration du bâti (aspects extérieurs des constructions et de leur environnement) - Maîtrise dans le règlement des **conditions de réhabilitation et de changement de destination**, notamment sur le territoire rural (zones A, Ah, Nh) : emprise au sol, hauteur, aspects extérieurs,… - **Protection des haies, arbres isolés, ou parcs paysagés** au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme. - Un **article 13** réglementant les espaces libres et les plantations précisant les haies, boisements, parcs paysagés à préserver et les exigences en matière de traitement des espaces libres en espaces verts de qualité et plantations nouvelles à réaliser // Notamment **à l'intérieur des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures.** - **Plusieurs emplacements réservés** qui permettent de prolonger les chemins vers les espaces naturels autour du bourg).	- Les prévisions en termes d'augmentation de la population et de développement de la zone d'activité impliquent localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant et le feront évoluer. Ces secteurs vont aussi modifier les perceptions depuis les entrées de ville. Néanmoins, les **orientations d'aménagement et de programmation** et **le règlement littéral** visent à apporter une réponse urbaine et architecturale (répartition des densités bâties, des alignements, des formes, des couleurs et des volumes) ainsi que paysagère (trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de corridors biologiques, trame d'espaces verts continue à créer, limites avec la campagne à intégrer au paysage par la création d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager,…). **- L'évolution de l'activité agricole** peut aussi parfois aboutir à la création de bâtiments ou d'équipements ayant un impact visuel important, même si le règlement y apporte de nombreuses réponses (voir incidences positives de la zone agricole).

Synthèse	
Incidence positive	Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de La Gouesnière comme positive, améliorant la situation actuelle considérant que la commune ne dispose aujourd'hui que de très peu d'outils réglementaires pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages, et l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tout projet d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
Le PLU de La Gouesnière est relativement protecteur sur ce thème. De façon générale, il propose un projet paysager global avec de nombreuses mesures réglementaires à même de protéger les structures existantes, tant anthropiques que naturelles, des unités paysagères, les trames bleues et vertes, la constitution de nouvelles limites urbaines cohérentes et intégrées (notamment par les orientations d'aménagement et de programmation), la prise en compte des vues, le traitement qualitatif des limites parcellaires et espaces publics…. Néanmoins, pour les éventuelles suppression des haies protégées au règlement, le PLU demande que les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.	

2.2.3. Les indicateurs

Plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : Surface des zones humides préservées, linéaire de haies conservées, linéaire de haie replantées ou étoffées, linéaire de haies supprimées, surfaces boisées existantes
- Indicateur d'évolution : Diversité des espèces animales et végétales sur les zones humides situées à proximité des zones urbanisées ou des projets, évolution de la surface des zones humides, évolution du nombre et du linéaire de haies, évolution de la surface des boisements.

2.4. Transports, déplacements et nuisances sonores

2.4.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Commune péri-urbaine dépendante de l'agglomération de St Malo pour les navettes domicile-travail, La Gouesnière présente un profil de territoire particulier au regard des enjeux de déplacements :

- Besoins de migrations quotidiennes vers l'extérieur pour les populations résidentes

- Besoins de déplacements très locaux à l'échelle de l'aire agglomérée relativement vaste.

- Besoins de déplacements pour les quelques foyers situés en périphérie de l'agglomération, ou dans les écarts

- Nœud de communication important au croisement de plusieurs routes départementales impactant plus ou moins directement le bourg : problématique de trafics pouvant être importants, sécurité des piétons,…

Scénario tendanciel : comme présenté ci-avant, sans mise en œuvre du PLU, les tendances observées de diffusion de l'offre de logements et d'activités en périphérie de l'agglomération se prolongeront, renforçant ainsi le processus de marginalisation du cœur de bourg qui devient un espace éloigné des nouvelles zones d'habitat, et ne permettant pas de faire du lien entre les habitants actuels et futurs.

Dispositions du PLU

Le PLU permet de **planifier les déplacements sur le long terme** au travers de la localisation et de l'importance des zones de développement, du positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), du tracé indicatif de voiries nouvelles, ou de la mise en place d'un maillage de circulations douces,...

Ce "plan de déplacements du PLU" répond aux objectifs suivants :

- **Favoriser les modes de déplacements doux, propres et peu nuisant** : maillage lisible et efficace des liaisons, continuités, confort des itinéraires, partage de la voirie. Dans ce cadre, il faut intégrer **la place du vélo, moyen de déplacement tout à fait adapté à la taille de l'agglomération de la Gouesnière et à sa topographie.** Le PLU prévoit de créer des liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Pour cela, il convient de prévoir des **itinéraires de promenade** en réutilisant les anciens chemins creux existants, et d'assurer un bouclage à l'intérieur de l'agglomération, avec les itinéraires de randonnées existants. Le tracé des itinéraires existants ou créés intègre est aussi défini en lien avec le cheminement structurant qui reliera le centre-bourg à la halte ferroviaire, et qui desservira une partie des nouvelles zones d'habitat.

- Optimiser les réseaux existants et **dimensionner la voirie en fonction des usages**. L'analyse des opérations d'urbanisme réalisées depuis 13 ans indique que ces aménagements sont parfois sur-consommateurs d'espace.

- **Réguler les vitesses des véhicules dans la traversée de l'agglomération.** Le prolongement de l'aménagement des rives de la rue principale de la Gouesnière doit permettre de modifier le statut de cette voie, encore très routier sur ses tronçons non aménagés.

- Limiter les impasses, **ne pas enclaver les futurs quartiers et anticiper la desserte routière à plus long terme.**

- Maîtriser les consommations spatiales et travailler **la compacité urbaine, pour construire une ville à l'échelle du piéton.**

- **Organiser le développement du bourg en fonction de sa desserte par les transports collectifs.**

A La Gouesnière, **l'environnement sonore** est avant tout lié aux transports terrestres.(classement de la Rd 76 en voie bruyante de catégorie 3). Le projet ne vise pas à renforcer l'urbanisation le long de cette voie, les nouvelles zones d'habitat ne sont donc pas concernées à la prise en compte de cette problématique.
L'autre source de bruit potentielle pourrait être la présence d'activité industrielle ou artisanales mais celles présentes ne sont pas la cause de nuisances de ce type dans le bourg ou par ailleurs sur le territoire. De plus, le PLU prévoit de clairement dissocier zones d'habitat et zones d'activités, en facilitant la reconversion progressive du pôle d'activités situé au nord du bourg.

2.4.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à **maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine**. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-bourg, les équipements, services, commerces présents dans l'agglomération. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui irrigue une grande part de l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une très nette amélioration du scénario tendanciel. - Les outils du PLU que sont les **orientations d'aménagement et de programmation** associées aux **emplacements réservés** constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) : . **préservation et programmation de nombreuses liaisons piétons-cycles** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Dans les zones d'urbanisation futures, itinéraires continus et sécurisés permettant de mettre en lien le centre-bourg, la zone d'activités de l'Outre et la halte ferroviaire, les équipements publics (écoles, pôle sportif), les commerces, les secteurs d'habitat, et les lignes de bus souvent proches. . optimisation des réseaux routiers existants et redimensionnement en fonction des usages. Le projet d'urbanisation au nord-ouest de l'agglomération sera l'occasion de créer un nouveau réseau de voies offrant une alternative au passage par la rue des Chaumières pour rejoindre le nord du bourg, comme c'est le cas aujourd'hui. . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues** (cf orientations d'aménagement) . Création de normes de stationnement pour les vélos dans le règlement	- L'augmentation de la population, et la création d'urbanisations nouvelles, centrées sur l'agglomération, même si elles sont accompagnées de la mise en place de transports alternatifs à l'automobile, sont une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en terme de déplacement (qualité de l'air, bruit, congestion routière, sécurité pour le piéton).

- L'application du PLU n'amènera pas à exposer les personnes à de forts niveaux de bruit. - Une marge recul est déterminée de part et d'autre des départementales en dehors des espaces déjà urbanisés mais aussi dans leur traversée de la zone de l'Outre, pour conserver un gabarit suffisant permettant des aménagements ultérieurs.	
Synthèse	
Incidence positive	Le projet de développement de La Gouesnière, notamment au regard de la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés aux incidences à la fois positives et négatives : - Maintien, sans accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural - Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le centre pour lequel le PLU propose des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs. Le renforcement de la densité urbaine le long des lignes de bus permet aussi de conforter et de pérenniser cette offre. - Amélioration des conditions de transit à l'intérieur de l'agglomération. Au final, en considérant le cumul de ces trois points, la mise en œuvre du PLU aura une incidence positive pour le territoire de la Gouesnière.
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
Le PLU, au regard des dispositions évoquées ci-avant, aura des effets globalement positifs sur les déplacements. Aucune mesure n'est donc envisagée.	

2.4.3. Les indicateurs

Plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateurs d'état : fréquentation des transports en communs par typologie (bus, transport à la demande et covoiturage), linéaire de cheminements doux, mesure des nuisances sonores des infrastructures routières.

- Indicateurs d'évolution : évolution de la qualité de l'air (taux de pollution et de gaz à effet de serre), analyse des points éventuels congestion routière

2.5. Climat, énergie et qualité de l'air

2.5.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Le PLU de La Gouesnière souhaite répondre aux enjeux énergétiques posés à notre société. Les objectifs attachés au PLU sont :

- la réduction de la consommation énergétique des constructions existantes et nouvelles : sobriété énergétique et efficacité des systèmes afin de prévenir des émissions de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources fossiles,
- la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la diminution des obligations de déplacements automobiles pour un report vers des modes doux et collectifs.

Dans le document de planification de la commune, ces points touchent essentiellement l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui y sont liés.

Concernant la qualité de l'air, la proximité du littoral et la densité urbaine limitée confèrent à la commune un air de bonne qualité. Sur ce point, les réponses apportés par le PLU tiennent davantage aux objectifs affichés en matière de **déplacements sur le long terme** : localisation et importance des zones de développement, positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), tracé indicatif des voiries nouvelles, mise en place d'un maillage de circulations douces,...

2.5.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à **maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine**. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-bourg, les équipements, services, commerces. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui irrigue une grande part de l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une très nette amélioration du scénario tendanciel. - Les sites de développement urbain **sont favorables à l'implantation d'architecture bioclimatique** : topographie, orientations favorisant les apports solaires passifs, compacité urbaine, exposition aux vents dominants,… - Le **règlement du PLU favorise ou ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables** : énergies renouvelables autorisées et non comprises dans la limite des hauteurs, implantation dans le relief, souplesse d'implantation sur les parcelles dans des secteurs d'urbanisation future (permettre un recul optimisé par rapport à la course du soleil), possibilité de déroger au règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur.	L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement des différentes zones d'urbanisation futures sera à l'origine d'une augmentation des émissions polluantes dues aux gaz d'échappement, ce qui entraînera une dégradation de la qualité de l'air principalement lors des trajets domicile/travail. Ces émissions constituent la première source de pollution de l'atmosphère, principalement pour les zones urbaines. L'aménagement de nouveaux logements qui seront chauffés, va aussi entraîner une émission de gaz. La production d'énergie est la seconde source de pollution pour l'atmosphère. Néanmoins, les cibles environnementales du PLU permettront de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes en matière de **déplacements (voir incidences positives)**, visant à réduire l'utilisation de la voiture et, en matière de **performances énergétiques des**

- Les outils du PLU que sont les **orientations d'aménagement et de programmation** associées aux **emplacements réservés** constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) et les transports en communs : . **préservation et programmation de liaisons douces** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. . structuration de l'opération pour bénéficier au maximum de l'offre en transport en commun existante à proximité (accès privilégier, densité urbaine supérieure...) . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues.** - les **orientations d'aménagement et de programmation** exigent que la ou les opérations d'aménagement intègrent le facteur climatique dans le plan masse, en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.	**bâtiments neufs** (équipements, logements) soumis à l'application de la réglementation thermique (RT 2012 - maximum de consommation de 50 kwh/m²/an – bâtiment basse consommation + recours aux énergies renouvelables).

Synthèse	
Incidence légèrement négative	La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps (où d'autres législations s'appliqueront) et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amène à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront légèrement négatifs. Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera en partie compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'impose la nouvelle réglementation thermique RT 2012 (voir mesures ci-après).

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu
Il ne s'agit pas de mesures en soit mais l'application de la nouvelle réglementation thermique RT 2012 qui est récemment rentrée en vigueur. L'objectif fixé par la RT2012 : les besoins énergétiques couvrant le chauffage et le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage et les auxiliaires doivent être inférieurs à **55 kWh/m²SHON$_{RT}$/an** en énergie primaire. La RT 2012 impose la justification des performances énergétiques au dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux. La conformité à cette réglementation impose donc la réalisation d'une étude thermique réglementaire RT 2012. Seule cette étude réglementaire permet de montrer que le niveau de performance est atteint. L'étude RT 2012 doit être réalisée avant le dépôt de la demande de permis de construire, elle a aussi un rôle d'aide à la conception. La RT 2012 impose aussi l'utilisation des énergies renouvelables pour les maisons individuelles ou accolées qui sera le mode de développement urbain encore majoritaire à la Gouesnière. Afin de satisfaire à ces obligations, les constructions doivent profiter au maximum des apports solaires et bénéficier d'une forte isolation thermique et d'une ventilation adaptée. Le PLU intervient sur ce point en particulier, en définissant une trame urbaine au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui soit favorable à une orientation bio-climatique des constructions.

2.5.3. Les indicateurs

Sur les thèmes du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateurs d'état : qualité de l'air, production d'énergies alternatives sur le territoire, fréquentation des transports en communs par typologie (bus, transport à la demande et covoiturage), trafics routiers.
- Indicateurs d'évolution : évolution de la qualité de l'air, taux de pollution et de gaz à effet de serre, mesures des émissions de particules fines dans l'air.

2.6. Gestion des déchets

2.6.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La gestion des déchets ménagers constitue une véritable question d'environnement et de développement quelque soit le territoire.
La gestion des déchets est gérée sur la commune de La Gouesnière par la communauté d'Agglomération de St Malo qui dispose de toutes les compétences « déchets » sur son territoire : collecte, déchetterie, traitement.

2.6.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
- La collecte et le traitement des déchets seront facilités par la densification urbaine prévue par le PLU propice à une amélioration du service rendu aux usagers et entrent dans le respect des objectifs du développement durable. - Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble souhaitées dans les zones AU, tant à caractère résidentiel qu'économique, les conditions de la collecte, de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain,…	- L'augmentation de la population, nouveaux habitants ou touristes en période estivale, et l'accueil de nouvelles entreprises conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur le territoire communal.

Synthèse	
Incidence légèrement négative	Le développement urbain porté par le projet de PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de renforcement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions de gestion de déchets à La Gouesnière.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu
L'augmentation de la production de déchets ménagers pourra être compensée par la poursuite et le renforcement des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), d'encouragement au tri et au compostage individuel et de promotion des politiques de valorisation.

2.6.3. Les indicateurs

Sur la question des déchets, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : quantité de déchets collecté par type, part du recyclage
- Indicateur de pression : capacité des centres de tri et de stockage

2.7. Ressource en eau

2.7.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La Gouesnière est concernée par le SDAGE Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, ainsi que **le SAGE "Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne",** dont le périmètre a été arrêté le 26 septembre 2003.

Liste des enjeux du SAGE établie en 2012 :

- Améliorer la qualité des eaux superficielles : fortes teneurs en matière organique.
- Maintenir, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques : améliorer la connaissance par l'inventaire des cours d'eau et des zones humides.
- Assurer l'équilibre entre la ressource en eau et les besoins pour l'alimentation en eau potable : évolution saisonnière et accroissement de la population sur ce territoire attractif et touristique.
- Mieux connaître les ressources en eaux souterraines.
- Concilier pérennité des activités économiques et préservation des ressources et des milieux aquatiques.
- Répondre aux enjeux spécifiques des différentes entités géographiques du territoire (3 entités géographiques).
- Littoral : améliorer la connaissance sur les flux en provenance des bassins versants et de leurs impacts environnementaux et socio-économiques.
- Informer, sensibiliser et favoriser les échanges.

Les principales sources de pollution qui dégradent la ressource en eau ont pour origine les rejets domestiques, les eaux pluviales, l'activité industrielle et agricole. Ces pollutions engendrent une dégradation de la qualité des eaux qui peut avoir un impact négatif non seulement sur la santé humaine, mais aussi sur les écosystèmes aquatiques. Le développement de l'habitat et des activités est susceptible d'accroître la pression sur la ressource en eau.

Considérant ces enjeux, les objectifs du PLU sont les suivants en matière de gestion de l'eau :

- La préservation du réseau hydrographique, via la trame bleue définit au sein de la trame verte et bleue ;
- La protection des ressources en eau potable de manière générale à travers l'économie en eau potable au quotidien, l'assurance de la suffisance, de la qualité et de la pérennité de la ressource et la maîtrise de l'alimentation.

Cela passe notamment par :

- La limitation des prélèvements pour préserver les milieux de surface et la capacité des prélèvements ;
- L'amélioration et l'entretien du réseau de distribution de l'eau potable et la prise en compte dans les documents d'urbanisme du raccordement au réseau existant lors de projets ;
- La sensibilisation menée à plus grande échelle auprès des populations sur les moyens pratiques à mettre en œuvre pour économiser l'eau potable (récupération des eaux pluviales) ;
- L'évaluation ou la réflexion de la part des services gestionnaires (syndicats) sur la disponibilité et la pérennité des ressources en eau potable avant toute extension d'urbanisation ;
- La protection des milieux humides des diverses pressions exercées (usages, développement urbain, etc.) au travers du règlement littéral et graphique du PLU.

En outre, le PLU a pris en considération la capacité d'accueil de la commune (capacité technique de traitement des eaux usées, d'eau potable, de gestion des eaux pluviales, maitrise des impacts sur les milieux naturels notamment aquatiques au travers notamment du zonage d'assainissement) avant de programmer les différents espaces porteurs de développement urbain.

Le zonage d'assainissement va faire l'objet d'une actualisation en lien avec le PLU. Le futur zonage tiendra compte des nouvelles délimitation de zones constructibles.

2.7.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, ou des opérations plus petites qui seront réglementées par le PLU (débit maximale de 3 l/h/s). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux). - Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation - Très faible potentiel d'implantation de nouveaux logements dans les hameaux ou les groupements bâtis diffus. Cette disposition amènera à limiter le nombre de foyers nouveaux demandant des équipements supplémentaires d'assainissement autonome. - La protection des espaces naturels liés à la présence de l'eau, ou la trame bleue à l'intérieur de la zone naturelle du PLU (zone N) : milieux humides, abords de tous les cours d'eau, zone d'expansion des crues,… - Inventaire de l'ensemble des zones humides sur le territoire communal (cf annexe au PLU), ces zones humides font l'objet d'une protection réglementaire qui n'autorise que des atteintes limitées, argumentées et accompagnées de mesures compensatoires. - Une étude diagnostique de l'unité de traitement est en cours de réalisation, ce qui a permis aux élus de mener une réflexion sur la reconfiguration de la station d'épuration en s'interrogeant sur : - le dimensionnement et la nature de la filière de traitement - la définition des secteurs à assainir, avec un enjeu spécifique pour la zone de l'Outre. En tout état de cause la capacité nominale de la station permet de répondre aux besoins à court terme mais risque d'être dépassée à plus ou moins long terme, au regard du potentiel de développement inscrit dans le PLU. D'où la nécessité d'avoir envisagé dés maintenant une éventuelle extension de l'unité de traitement afin de la faire évoluer en adéquation avec les perspectives du PLU. - Les futurs secteurs de développement urbain sont éloignés de tout point de captages.	- Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire. Ainsi, l'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau (350 logements supplémentaires) , sans oublier les besoins propres aux nouvelles entreprises qui pourraient impacter les prélèvements. Ces besoins dépendront de la nature même de l'activité et du process choisi. - L'augmentation de population prévue, influencera la quantité des rejets à traiter et donc la pression sur le milieu récepteur. - L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir peuvent entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.

Synthèse	
Sans influence	La croissance programmée de la population et l'accueil d'activités nouvelles va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de La Gouesnière comme étant sans incidence considérant à la fois : - le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux, captage) actuel ou programmé sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales ; - l'application des dispositions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales; - les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ; - les prescriptions réglementaires du PLU ; - la mise en œuvre de politiques locales pouvant inciter les habitants et les entreprises à une gestion la plus économe et la plus respectueuse possible de la ressource en eau.
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application du SDAEP. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. De plus, le PLU prescrit **un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales** dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.	

Sur la ressource en eau, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place:

- Indicateur d'état : qualité de l'eau distribuée, capacité des Stations de Traitement et d'EPuration des Eaux usées, suivi des actions des SAGE
- Indicateur d'évolution : nombre de rationnement en eau, nombre d'alertes à la pollution dans les cours d'eau, volume d'eau prélevé

2.8. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement

Thème	Effet attendu	Indicateurs de mesure de cet effet	Modalité de mesure	Fréquence de mesure	Opérateur
Consommation foncière	Respect de la densité moyenne établie pour les zones d'urbanisation future	- Densité réelle mesurée au fur et à mesure de l'urbanisation des opérations. - Ratio entre surfaces d'espaces publics et surfaces d'espaces privés	Calcul de la densité de chaque projet	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune
Trame bocagère	Préservation de la trame bocagère et replantation dans les haies dégradées	Linéaire de haies conservées Linéaire de haie replantées ou étoffées Linéaire de haies supprimées	Relevé de terrain ou analyse des photos aériennes et comparaison avec la situation initiale (carte de diagnostic du PLU et carte de zonage)	Tous les 5 ans	Commune
Réseau hydrographique et zones humides	Renforcement et pérennisation des fonctionnalités écologiques des zones humides et des ruisseaux	Diversité des espèces animales et végétales sur les zones humides situées à proximité des zones urbanisées ou des projets. Evolution de la surface des zones humides.	Inventaires écologiques des secteurs concernés par des aménagements ou des projets d'urbanisation.	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune (BET ou association)
Réseau eaux usées et eau potable	Bon raccordement de l'ensemble des constructions (existantes comme futures) Bonne qualité des eaux rejetées en aval du réseau épuratoire.	Pourcentage d'eau parasite dans les eaux usées arrivant à la station d'épuration Analyse de la qualité des eaux en aval de la station	Comparaison des mesures de consommations et de rejets Exploitation des mesures de surveillance effectuée sur la station	Tous les ans Selon les périodes de publication des résultats.	Commune Commune
Eaux pluviales	Maitrise des volumes ruisselés en aval des nouvelles opérations d'urbanisme	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site	Tous les 3 ans	Commune
Transports en commun	Réduction des déplacements automobiles par l'usage de mode alternatifs (transports en commun, déplacements doux)	Fréquentation des transports en commun (réseau de bus) Augmentation des espaces aménagés pour les déplacements doux	Mesure de la fréquentation dans le bus. Linéaire de de cheminements doux aménagés, prise en compte des déplacements doux dans les nouveaux projets.	Tous les 3 ans	Commune avec informations transmises par opérateur de transport en commun (St Malo Agglomération)

Energie	Maitrise des consommations énergétique	Energie consommée sur les bâtiments publics. Efficacité énergétique des logements	Relevés de consommations sur les bâtiments publics. Analyse des évolutions annuelles des KWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale.	Tous les ans	Commune

2.9. Tableau de suivi des objectifs du PLU en terme de production de logements

Secteur	Densité urbaine minimale (logements)	Surface zone AU	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements minimum réalisés		Densité urbaine atteinte	Nombre de logements sociaux construits
					Individuels	Collectifs		
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zone 1AUh)	30 logements/ ha	2,1 ha	1,8 ha	54 logements				
Secteur 1 : Les Marres Durand et la ZA nord (zones 2AU)	20 logements/ ha	4,4 ha	4,4 ha	88 logements				
Secteur 2 : Rue de la Gare	20 logements/ ha	0,38 ha	0,38 ha	8 logements				
Secteur 3 : Rue d'Aleth	20 logements/ ha	2,42 ha	2,42 ha	49 logements				
Secteur 4 : Rue Raphaël de Folligné	20 logements/ ha	1,34 ha	1,34 ha	27 logements				
Secteur 5 : Rue du Lavoir	20 logements/ ha	0,65 ha	0,65 ha	13 logements				
Secteur 6 : La Jouvencais	20 logements/ ha	0,86 ha	0,86 ha	17 logements				
Total		**12,15 ha**	**11,85 ha**	**256 logements**				