



**Département  
D'ILLE ET VILAINE**  
**Commune de Bourg-des-  
Comptes**

**Elaboration du  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DOSSIER D'APPROBATION**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	01.12.2016	04.07.2019	18.02.2020

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**RAPPORT DE PRESENTATION**

***Pièce 2.2***

Code affaire : 16-0176  
Resp. étude : PS





# SOMMAIRE

---

# SOMMAIRE

1. Synthèse générale et hiérarchisation des enjeux .....	7
2. Le projet communal .....	9
2.1. Le scénario « au fil de l'eau » .....	9
2.1.1. Principes du scénario « au fil de l'eau » .....	9
2.1.2. Construction du scénario « au fil de l'eau » .....	9
2.1.3. Conclusion du scénario « au fil de l'eau » .....	10
2.2. Le scénario communal.....	10
2.2.1. La démarche de co-construction.....	10
2.2.2. Synthèse du scénario communal.....	10
2.2.3. La dynamique démographique et les besoins en logements du scénario de développement retenu .....	12
2.2.4. La spatialisation des besoins en logements .....	14
2.2.5. L'étalement dans le temps de l'offre en logements.....	17
2.2.6. La consolidation de la dynamique économique.....	18
2.2.7. L'installation de nouveaux équipements pour répondre aux besoins des futurs habitants 19	
3. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables .....	20
4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	24
4.1. Des OAP luttant contre l'étalement urbain et assurant la maîtrise de la consommation d'espace.....	24
4.2. Des prescriptions concernant la mobilité et l'accès au secteur .....	25
4.3. Des OAP prenant en compte les éléments environnementaux.....	26
5. Le règlement écrit et graphique .....	27
5.1. Bilan des superficies .....	27
5.2. Motifs et vocation principales des secteurs.....	27
5.2.1. La zone U .....	27
5.2.2. Les zones AU.....	29
5.2.3. La zone A .....	30
5.2.4. La zone N .....	31
5.3. Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit .....	32
5.3.1. Les zones urbaines et à urbaniser .....	32
5.3.2. La zone agricole .....	40

5.3.3.	La zone N .....	42
5.4.	Les autres outils réglementaires utilisés .....	48
5.4.1.	La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue .....	48
5.4.2.	Les secteurs soumis au risque d'inondation .....	51
5.4.3.	Les changements de destination en campagne .....	51
5.4.4.	Les secteurs soumis à OAP .....	52
5.4.5.	Les éléments de patrimoine à conserver .....	52
5.4.6.	La protection des entités archéologiques .....	52
5.4.7.	Périmètre de centralité .....	53
5.4.8.	Les emplacements réservés .....	53
6.	Analyse des choix retenus pour établir les pièces réglementaires au regard du PADD .....	55
7.	Analyse des incidences sur l'environnement .....	60
7.1.	La maîtrise de la consommation foncière .....	60
7.1.1.	L'urbanisation dans l'espace .....	60
7.1.2.	La maîtrise de l'urbanisation dans le temps.....	63
7.2.	Les impacts du projet sur l'activité agricole.....	63
7.2.1.	Des impacts modérés sur l'agriculture.....	64
7.2.2.	Des impacts modérés au niveau de l'extension de la zone d'activités du Mafay .....	68
7.2.3.	L'encadrement des constructions en campagne.....	69
7.2.4.	Conclusion .....	71
7.3.	La préservation de la Trame Verte et Bleue.....	71
7.3.1.	Un niveau de protection adapté aux enjeux .....	71
7.3.2.	A l'échelle des secteurs d'aménagement.....	73
7.3.3.	Le secteur de la Pierre Blanche .....	78
7.3.4.	A l'échelle du secteur du Mafay .....	78
7.4.	La prise en compte des enjeux liés au cycle de l'eau .....	81
7.5.	Paysages et patrimoine .....	82
7.6.	Qualité de l'air et énergie.....	83
7.7.	Traitement des déchets.....	83
7.8.	La prise en compte des risques nuisances dans le projet communal .....	84
7.8.1.	Les risques naturels.....	84
7.8.2.	Les risques technologiques .....	85
7.9.	Conclusion .....	85
8.	Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes.....	87

8.1.	Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine .....	87
8.2.	Le SDAGE et le SAGE.....	94
8.2.1.	Le SDAGE Loire-Bretagne .....	94
8.2.2.	Le SAGE Vilaine.....	95
9.	Éléments méthodologiques.....	96
9.1.	Méthodologie du diagnostic agricole.....	96
9.2.	Méthodologie de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne.....	96
9.3.	Méthodologie de l'identification de la Trame Verte et Bleue.....	97
9.3.1.	Introduction.....	97
9.3.2.	Éléments méthodologies.....	98
10.	Indicateurs de suivi.....	100

# 1. SYNTHÈSE GÉNÉRALE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

Thématiques	Enjeux	Commentaires/Remarques
Démographie	<p>Conforter l'attrait des nouvelles populations, Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, Conserver une population jeune, Anticiper le vieillissement de la population.</p>	<p>Maîtriser l'évolution démographique permettra de prendre en compte l'évolution des besoins de la population à venir et permettra d'assurer le renouvellement des classes d'âges.</p> <p>Inclure une plus grande part de logements sociaux et une diversité de logements permettra d'accueillir plus facilement une population jeune et renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.</p>
Logements	<p>Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, Permettre le parcours résidentiel sur le territoire, Lutter contre les logements vacants, Développer de nouvelles formes urbaines, Améliorer l'offre en logement social.</p>	<p>Objectif en lien avec ceux du SCoT.</p> <p>Un léger desserrement des ménages à prendre en compte en plus de l'accueil des nouveaux habitants dans la prévision des logements à construire.</p> <p>Le potentiel de logements sera complété par des changements de destination en campagne. Ces possibilités seront strictement encadrées pour éviter un trop grand impact sur l'environnement et éviter de trop densifier les écarts et hameaux.</p> <p>Développer de nouvelles formes urbaines dans le but de limiter la consommation d'espace (formes urbaines plus compactes).</p>
Dynamique économique	<p>Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement des zones d'activités, Conserver et protéger le commerce de proximité et spécialisé, Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations), Limiter la consommation d'espaces agricoles.</p>	<p>Le développement économique permettra d'accompagner la croissance démographique et les besoins de la population.</p>
Equipements	<p>Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire, Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés, Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement...).</p>	<p>Assainissement : capacité satisfaisante.</p> <p>Equipements scolaires : vigilance.</p> <p>Equipements à destination des seniors : réflexion.</p>
Servitudes	Servitude liée aux monuments historiques	/
Mobilité et accessibilité	<p>Limiter l'utilisation de la voiture individuelle, Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs, Organiser et développer les modes doux, Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...), Renforcer la connexion entre les bus et les gares les plus proches..</p>	<p>En lien avec la limitation des déplacements motorisés (cf. Qualité de l'air).</p> <p>Des extensions des continuités piétonnes seront créées et s'appuieront sur celles existantes. Certaines seront renforcées pour sécuriser les déplacements piétons.</p> <p>Ces liaisons douces permettront de faciliter l'accès au bourg et aux sites d'équipements.</p>
Sols / Sous-sols	<p>Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain, Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants, Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.</p>	<p>Utilisation du potentiel de densification identifié permettant de construire environ 80 logements dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les opérations envisagées en enveloppe urbaine permettront la création de 20% de l'objectif en logement.</p> <p>Des secteurs en extension directe de l'enveloppe urbaine sont envisagés et permettront d'atteindre l'objectif en logements.</p>

<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité.	Objectifs en lien avec le SCoT et le SRCE. Les éléments constitutifs de la TVB seront pris en considération dans les différentes opérations d'extension et de densification de l'enveloppe urbaine. Les espaces agricoles seront protégés et réservés aux activités agricoles. Ces dernières seront également diversifiées pour encourager l'activité agricole sur la commune.
<b>Cycle de l'eau</b>	Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.	Objectif en lien avec le SCoT et le SAGE.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Protéger et valoriser les sites naturels majeurs, Maintenir et conforter l'accès visuel et physique aux vallées et sites patrimoniaux, Préserver l'habitat ancien de centre-bourg, Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens Structurer les entrées de bourg, Eviter la dispersion des motifs bâtis qui nuit à la qualité du paysage, Arrêter l'étalement pavillonnaire le long des routes et sur les coteaux sensibles. Favoriser l'intégration des bâtis d'exploitation.	Les éléments du paysage participent à l'identité de la commune et son attractivité. Objectif en lien avec la pérennisation de l'activité agricole. Les possibilités de changement de destination sont strictement limitées afin d'éviter les impacts sur le paysages.
<b>Qualité de l'air</b>		
<b>Energie</b>	Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre, Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.	Enjeu modeste compte-tenu du poids de la population du territoire, mais à intégrer dans les modalités de développement de l'urbanisation. Renforcer les continuités douces afin de les rendre plus sécurisées et assurer le prolongement de celles existantes.
<b>Déchets</b>	Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,	
<b>Risques et nuisances</b>	Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (TMD, inondations...), Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques, Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller les digues et barrages.	Préserver de toute urbanisation les zones inondables présentes sur le territoire de Bourg-des-Comptes. Enjeux modérés, les risques sont globalement faible ou modérés et le projet prévoit une faible exposition des nouveaux habitants aux risques existants.

## 2. LE PROJET COMMUNAL

### 2.1. LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

#### 2.1.1. PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours des dix dernières années**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace...

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel...). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

#### 2.1.2. CONSTRUCTION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Thématique	Éléments majeurs	Prolongement des tendances actuelles
Démographie / Logement	Croissance démographique relativement forte entre 2010 et 2015 : +2.6%/an portée en majorité par le solde migratoire : +1.6%/an Population de 2015 au 1 <sup>er</sup> janvier 2019 : 3 241.	Poursuite du rythme d'évolution actuel entre 2019 et 2029 : +2.6%/an porté par le solde migratoire et naturel. La population de 2019 est estimée à 3 402 habitants. Cette évolution correspondrait à un gain de 840 habitants entre 2019 et 2029 pour atteindre 4 417 habitants.
	Taille des ménages stable depuis 1990 : 2,9 habitants / ménages à 2.6 habitants / ménages en 2015.	Nouveau desserrement des ménages : 2,4 personnes par ménages d'ici 2029.
Activités	<u>Agriculture :</u> Depuis 1988 : forte diminution du nombre d'exploitation 2016 : 25 exploitations recensées	2029 : poursuite de la diminution du nombre d'exploitations dû à l'impact du développement sur les hameaux et villages
	<u>Activités artisanales :</u> Répartie sur le territoire à travers les différents villages à proximité du bourg.	Consolidation de ces activités artisanales.
	<u>Activités commerciales et de services :</u> Des activités localisées sur le bourg, avec une réponse aux besoins de première nécessité.	Maintien des commerces en centre-bourg
Equipements	Equipements suffisants par rapport aux besoins de la population (assainissement et écoles).	Réflexion quant à l'agrandissement des équipements pour s'adapter aux besoins des futurs habitants (extension de l'école par exemple)
Consommation d'espace	<u>Habitat :</u> 35.6 ha consommés entre 2006 et 2016, soit 3.5 ha par an. Densité moyenne des dernières opérations : 20 logements par hectares	Poursuite du rythme de consommation foncière actuel : 3.5 ha par an entre 2019 et 2029. Dispersion de l'habitat au sein des hameaux et villages
	<u>Activités :</u> 6.8 ha consommés entre 2006 et 2016 (zones d'activités de La Touche et du Mafay)	Consolidation des zones d'activités de la commune engendrant une consommation foncière en discontinuité du bourg.
	<u>Equipements :</u> 1.5 ha consommés entre 2006 et 2016 (école primaire et EHPAD).	Extension des équipements présents pour répondre aux besoins identifiés des futurs habitants.
Transports	Réseau de car « Illenoo » et présence de la gare sur la commune de Guichen à proximité.	Maintien de l'offre. Augmentation du trafic routier dû à l'augmentation du nombre d'habitants.
Environnement naturel	Un environnement et un cadre de vie de qualité.	Impact fort sur les milieux (consommation d'espace) et sur les paysages (extensions importantes en continuité du tissu déjà urbanisé)
	Un réseau bocager et de boisements très présents sur la commune	
Données à prendre en compte	SCoT Pays des Vallons de Vilaine.	Compatibilité avec les objectifs et orientation du SCOT
	SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine.	Gestion équilibrée de la ressource en eau, protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées. Développement de hameaux non desservis par l'assainissement collectif

### 2.1.3. CONCLUSION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Les prévisions envisagées par le scénario au fil de l'eau apparaissent déraisonnables sur le plan démographique et les besoins induits en logements. En effet, près de 840 habitants supplémentaires sont envisagés entre 2019 et 2029 si la croissance intervenue entre 2010 et 2015 est maintenue.

A raison de 2.4 personnes par ménages, l'accueil de ces nouveaux habitants nécessitera la construction de près de 350 logements.

Ce nouvel afflux de population nécessitera également de revoir la dimension des équipements et des activités commerciale pour pouvoir répondre aux besoins des nouveaux arrivants.

Au final, une forte consommation foncière pourra être engendrée pour la réalisation des nouveaux logements, équipements et activités commerciales. Des ajustements s'avèrent donc nécessaires pour assurer le développement de la commune :

- Le développement de l'habitat se fera principalement en continuité de l'enveloppe urbaine ou à l'intérieur de celle-ci afin de limiter la consommation foncière en campagne pouvant être provoquée par le scénario « au fil de l'eau ». L'impact induit sur l'agriculture et sur la mobilité sera donc réduit ;
- Les futures opérations envisagées devront respecter un coefficient de densité précis afin de limiter la consommation d'espace et diminuer l'impact sur les espaces naturels.

Ces ajustements permettront ainsi de conforter le scénario dans une direction plus conforme aux évolutions récentes du point de vue de la consommation d'espace en passant à une densité conforme au SCoT et en inscrivant le développement de la commune dans les objectifs du SCoT en matière de consommation d'espace.

## 2.2. LE SCENARIO COMMUNAL

### 2.2.1. LA DEMARCHE DE CO-CONSTRUCTION

Le scénario « au fil de l'eau » et les données supra-communales ont permis à la commune de se positionner directement sur le plan de la dynamique souhaitée, en particulier sur un plan démographique.

Eu égard aux éléments mis en exergue par le scénario « au fil de l'eau », les principaux enjeux ont porté sur les modalités de développement, que ce soit sur l'agglomération (identification du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine, choix de la localisation de zones de développement futures...) ou en campagne.

Les sections ci-après reprennent :

- Les grandes lignes du scénario communal, résumées à travers le sommaire du PADD et sa carte de synthèse ;
- Un approfondissement des justifications concernant notamment les besoins en logements (dont la spatialisation), la consommation d'espace, la dynamique démographique, la dynamique économique, les besoins en matière d'équipements.

### 2.2.2. SYNTHÈSE DU SCENARIO COMMUNAL

Le projet communal s'articule autour de 5 axes principaux, eux-mêmes déclinés en orientations et objectifs.

### Axe 1 : Inscrire le développement urbain sur le centre et sur les entités urbaines annexes

- Produire des logements permettant de répondre au développement démographique et à la mixité sociale
- Optimiser les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines et assurer la mutation du site de la Pierre Blanche
- Localiser les autres espaces de développement de l'habitat prioritairement sur le centre
- Conforter les enveloppes urbaines de la Vigne -la Mussais et de la Touche – les Noës

### Axe 2 : Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 4 200 hab.

- 2-1 Accompagner le développement urbain par de nouveaux équipements de services
- 2-2 Anticiper le déplacement de la salle des fêtes en entrée de bourg

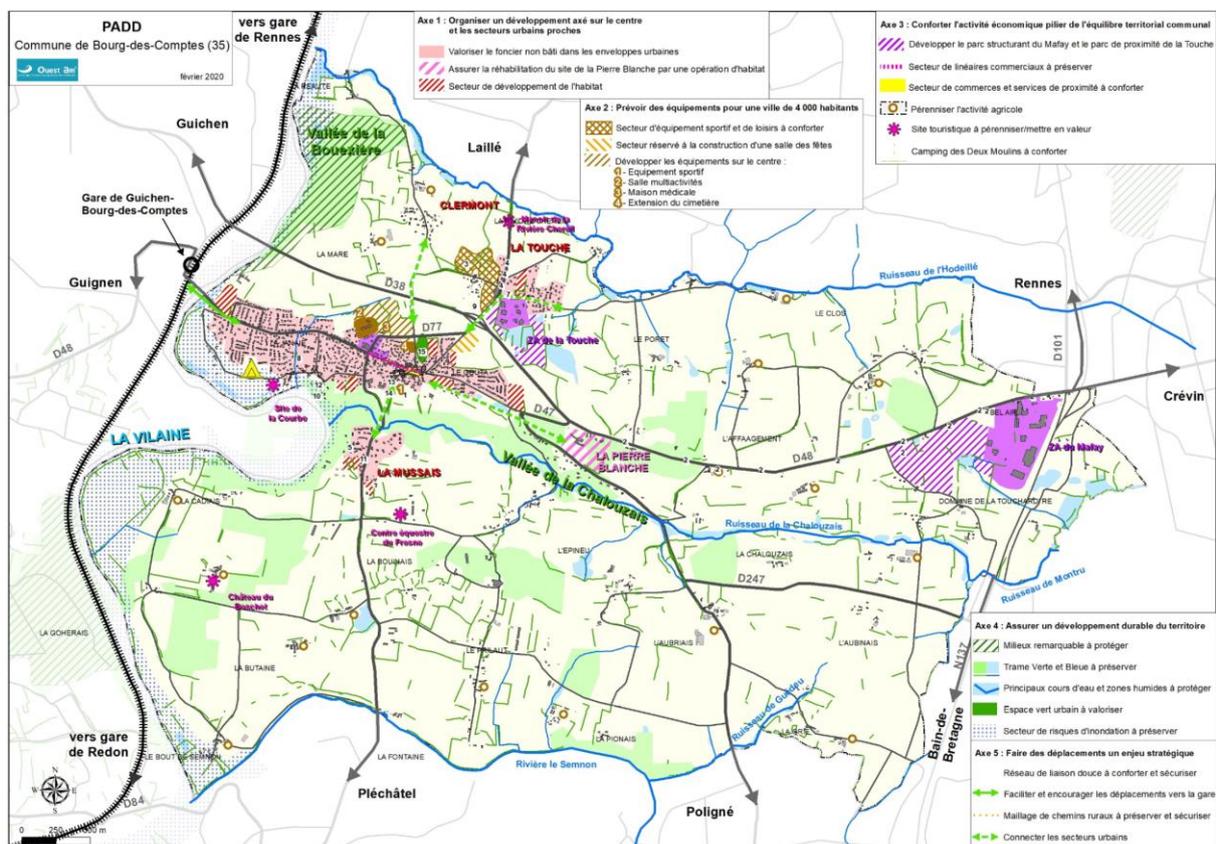
### Axe 3 : Conforter l'activité économique

- 3-1 Assurer le développement des parcs d'activités
- 3-2 Soutenir les activités commerciales et tertiaires
- 3-3 Consolider le tourisme
- 3-4 Conserver et conforter l'activité agricole
- 3-5 Soutenir les activités installées en campagne

### Axe 4 : Assurer un développement harmonieux et durable du territoire

- 4-1 Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, et endiguer le mitage de l'espace
- 4-2 Se prémunir des risques
- 4-3 Permettre le développement des communications numériques
- 4-4 Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux
- 4-5 Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine communal

### Axe 5 : Faire des déplacements un enjeu stratégique



### 2.2.3. LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

#### 2.2.3.1 Une maîtrise de la croissance démographique

Le projet communal envisage une stabilisation de la croissance démographique pour les 12 prochaines années. En effet, il est prévu de passer d'une croissance de **2.6%/an** à **une croissance de 1.8%/an**. Ce taux de variation démographique permettra d'accueillir environ **750 habitants**, soit une hausse de la population nettement moins importante que si le scénario avait retenu le rythme de croissance enregistré sur la période 2010 – 2015 (+2.6%).

Ce rythme de croissance est identique aux objectifs de développement prévus par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT des Pays des Vallons de Vilaine, assurant ainsi une compatibilité entre le futur PLU et le SCoT.

#### 2.2.3.2 Les besoins en logements induits par rapport à l'évolution de la population

Cette croissance démographique se traduira par l'accueil de 750 habitants supplémentaires au cours des 12 prochaines années et nécessitera un besoin de 307 résidences principales supplémentaires.

Complémentairement le phénomène de desserrement des ménages que connaît actuellement la commune va se poursuivre. Le SCoT prévoit que sur les pôles secondaires comme Bourg-des-Comptes, la taille des ménages sera de 2.4 personnes par ménages en 2035. Le PLU reprend cette estimation. Ainsi, l'hypothèse de la baisse de la taille des ménages de 2.6 personnes par ménages à **2.45 en 2031** nécessitera un besoin de 111 résidences principales pour tenir compte du desserrement des ménages sur la commune.

**En définitive, l'évolution démographique au cours des 12 prochaines années se traduira par un besoin de 417 résidences principales pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants et compenser le desserrement des ménages de 2019**

#### Le scénario démographique et les besoins induits en logements

STATISTIQUES SOURCES (INSEE)	
Population 2015	3 241
Parc des résidences principales 2015	1 216
Taille des ménages en 2015	2,6
Variation annuelle moyenne de la population 2010 à 2015	2,6%
<b>BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES</b>	
A Population 2019 estimée sur la base des permis de construire	3402
B Taux de Croissance projeté 2019 - 2031	1,8%
C Population supplémentaire entre 2019 et 2031	751
D Population 2031 (estimation)	4214
E taille des ménages 2019: G/A	2,6
F taille des ménages 2031 (estimation)	2,45
G Résidences principales 2019	1278
<b>BESOIN EN LOGEMENTS</b>	
Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants: A/F - G	111
Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée: C / F	307
<b>Besoin total en logement à produire entre 2019 et 2031 :</b>	<b>417</b>

### 2.2.3.3 Un développement compatible avec les prévisions du SCoT

Le SCoT des Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019 prévoit pour la commune de Bourg-des-Comptes un rythme de croissance de 1.8%/an. Ce rythme de croissance est repris dans le cadre du projet communal et affirmé au sein du PADD.

Les objectifs du SCoT se basent sur une période de 20 ans (2015-2035). Il est estimé qu'une croissance de 1,8% nécessitera la réalisation de 797 résidences principales pour l'accueil de nouveaux habitants et le comblement du desserrement des ménages soit la production de près de 40 logements par an.

Le projet de PLU prévoit sur les 12 prochaines années pour un scénario de croissance équivalent que 417 nouvelles résidences principales sont nécessaires (logements neufs, changement de destination, réduction de la vacance...) soit un rythme de croissance de 35 logements par an pleinement compatible avec les objectifs estimés du SCoT en matière de création de logements.

En matière de consommation d'espace, le projet communal est également en cohérence avec les prévisions du SCoT. En effet, ce dernier prévoit une consommation maximale pour les opérations d'habitat de 39,87 ha entre 2015 et 2035, un coefficient de densité minimale de 15 logements à l'hectare par opération pour les pôles secondaires et un coefficient de densité moyen de 20 logements à l'hectare pour l'ensemble des nouveaux logements.

Les opérations à vocation d'habitat envisagées par le projet communal s'inscrivent dans les objectifs du Document d'Orientations d'Objectifs du SCoT. La majorité d'entre elles ont une densité supérieure ou égale à 20 logements à l'hectare et quelques-unes ont une densité de 15 logements à l'hectare. La densité moyenne sur l'ensemble des nouveaux logements créés avoisinera les 20 logements par hectare. **L'espace consommé pour l'ensemble de ces opérations à vocation majoritaire d'habitat est de 19,8 ha.**

Par ailleurs, le SCoT fixe également pour chaque commune un potentiel d'urbanisation. Cela se traduit par un quota de consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers et/ou de renouvellement urbain. Cette enveloppe distingue :

- les surfaces maximales nécessaires à la production de logements et aux espaces à vocation principale d'habitat, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisir/nature ;
- les surfaces pour l'accueil des activités économiques
- les surfaces pour l'accueil des activités commerciales.

Sur Bourg-des-Comptes, l'enveloppe nécessaire à la production de logements et aux espaces à vocation principale d'habitat s'élève à 39.8 ha sur 20 ans. Ainsi, d'après la distinction effectuée par le SCoT, sur Bourg-des-Comptes, seules les opérations à vocation d'habitat et les projets d'équipements communaux (salle des fêtes sur 1,2 ha et la confortation du site de la Janaie sur 6ha notamment) sont compris dans cette enveloppe.

**Au final, le projet communal prévoit une consommation de 26.96 ha, soit une consommation supérieure de 3,06 à celle prévue par le SCoT sur 12 ans (23.9 ha sur la base 39.8 ha). Toutefois, le projet communal et la consommation foncière prévue ( dont 5.3 ha de projet sur la Pierre Blanche et une salle des fêtes à long terme sur 1.8 ha) respecte bien les objectifs du SCoT sur le long terme .**

## 2.2.4. LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

### 2.2.4.1 Préambule

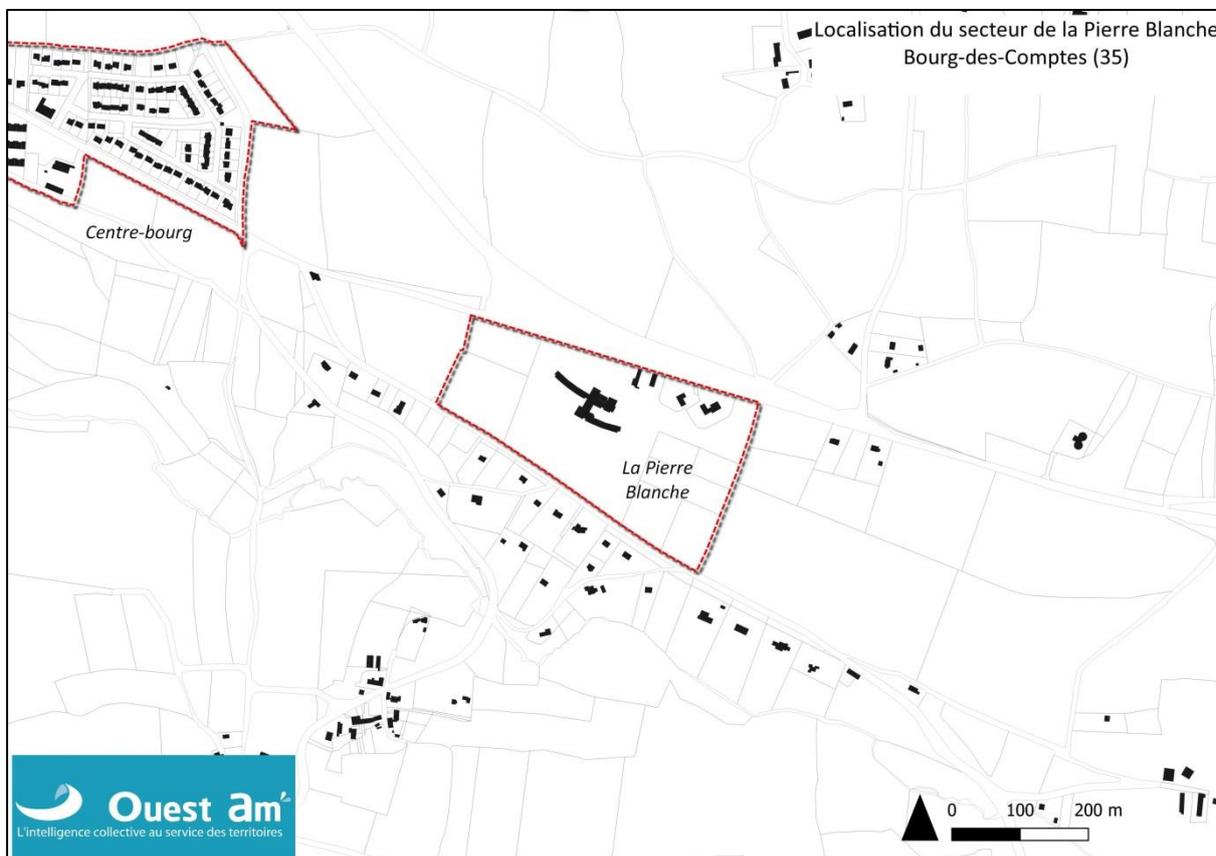
L'enjeu de spatialisation a porté sur la localisation de l'offre en nouveaux logements à l'échelle communale (417 logements à prévoir d'ici 2031). Avant toute réflexion portant sur la localisation de zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine, trois principes majeurs ont été retenus par la commune :

- Assurer la requalification du site de la Pierre-Blanche situé à l'Est du bourg par une opération à vocation d'habitat ;
- La prise en compte de l'inventaire du potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- La diversification de l'offre en logements, à travers la prise en compte de l'inventaire du potentiel en changement de destination, en campagne.

### 2.2.4.2 L'opération de mutation urbaine sur le site de la Pierre-Blanche

Les élus souhaitent **renouveler cet espace urbain de 5,3 ha** à l'abandon et en cours de dégradation par une opération d'habitat. Le secteur de la Pierre Blanche, situé à 1km à l'Est de la place de l'église, bénéficie d'une proximité intéressante avec le centre et d'une bonne accessibilité par la proximité de l'accès à la D48.

L'opération envisagée tient compte dans sa composition des caractéristiques paysagères du site (relief, coteaux boisés). Les principaux boisements seront préservés et permettront l'intégration paysagère du quartier. Ces boisements seront situés au centre-Ouest du périmètre du projet et seront classés en espace boisé classé. **Les bâtiments existants seront démolis pour permettre la réalisation d'environ 78 logements et d'un équipement public de quartier.**



#### 2.2.4.3 L'inventaire du potentiel de changement de destination en campagne

Afin de conforter le bourg et les secteurs urbains proches (village de la Mussais, de la Touche et le secteur de la Pierre-Blanche) comme centralité, la commune est partie du principe qu'il était souhaitable d'y localiser la grande majorité de l'offre en logements et équipements. En ce sens, et en conformité avec les dispositions législatives, elle a proscrit la construction de logements neufs en campagne à l'exception des changements de destination.

Dans l'objectif de valoriser le patrimoine bâti délaissé par l'agriculture en campagne et dans une logique de valorisation de ces bâtiments la commune a réalisé à partir d'un travail de terrain un inventaire exhaustif des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**26 bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination vers du logement ont été identifiés suite à cet inventaire.** Cependant, il est assez peu probable que l'ensemble des bâtiments inventoriés changent effectivement de destination. Ainsi, au vue des changements de destinations intervenues sur la commune au cours des dernières années, il apparaît raisonnable de penser qu'**une vingtaine de bâtiments** feront réellement l'objet d'un changement de destination dans les douze prochaines années.

#### 2.2.4.4 Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine

La première partie du rapport de présentation a permis de présenter la méthode pour estimer ce potentiel (point 1.2.3 du Tome 1 : « *Etat initial de l'environnement* »).

Trois secteurs ont fait l'objet de l'analyse du potentiel de densification : le centre-bourg, le village de la Touche et celui de la Mussais. Ces trois secteurs présentent en effet un tissu urbain assez dense et comportent des espaces libres pour l'accueil de nouveaux logements au sein de leur enveloppe urbaine. Par ailleurs, le scénario de développement envisage l'évolution de la commune autour de ces trois secteurs et l'utilisation du potentiel de densification est privilégié pour consolider l'enveloppe urbaine des villages de la Touche et de la Mussais.

A l'échelle de chaque secteur, l'analyse du potentiel de densification a donné les résultats suivants :

- 6.39 ha de gisements fonciers « exploitables » dans l'enveloppe urbaine du bourg permettant la réalisation de 120 logements théoriques ;
- 1 ha de gisements fonciers « exploitables » dans l'enveloppe urbaine du village de la Touche permettant la réalisation de 17 logements théoriques ;
- 2.49 ha de gisements fonciers « exploitables » dans l'enveloppe urbaine du village de la Mussais permettant la réalisation de 46 logements théoriques.

Au final, 9.88 ha de gisements fonciers exploitables ont été identifiés grâce à cette étude. Cette surface permettrait la réalisation de près de 183 logements sur l'ensemble des trois enveloppes urbaines.

**Toutefois, l'analyse du degré de faisabilité des gisements fonciers identifiés permet d'estimer à 3.9 le potentiel de gisement réellement exploitable et opérationnel sur les douze prochaines années.**

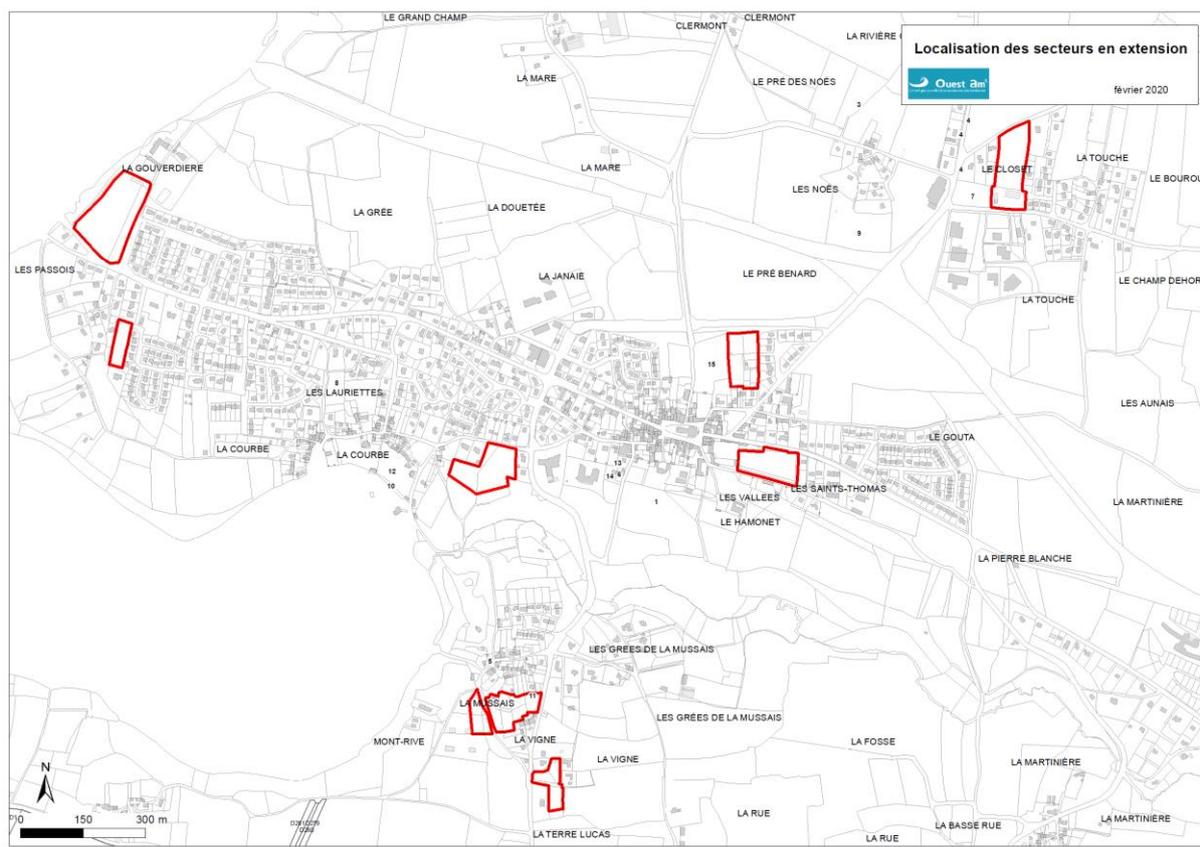
**Cette surface opérationnelle permettra de réaliser environ 87 logements au sein des trois enveloppes urbaines de Bourg-des-Comptes.**

#### 2.2.4.5 Les opérations en extension de l'enveloppe urbaine

L'opération de mutation de la Pierre-Blanche (78), le potentiel de densification (87) au sein des enveloppes urbaines et les changements de destination en campagne (20) représentent un potentiel de 185logements. Ce potentiel n'étant pas suffisant pour répondre aux besoins en logements nécessaire au projet de développement communal des secteurs en extension des enveloppes urbaines ont été identifiés.

Un travail général a été mené, à l'échelle de l'agglomération et des villages proches. Celui-ci a en particulier consisté à comparer les différents secteurs d'extensions possibles en extension du bourg ou des villages à l'appui d'une grille de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. Outre les notions de proximité par rapport au centre-bourg, des transports en commun (arrêt de bus, gare de Guichen), les impacts sur l'agriculture et les secteurs naturels, la desserte par les réseaux (en particulier l'assainissement collectif), la présence d'équipements, l'impact sur les paysages (notamment le fait de prendre en considération les coupures naturelles pour identifier les limites de l'urbanisation), la dureté foncière ont été des critères de réflexion déterminants.

La carte ci-après localise les principaux sites d'extension des enveloppes urbaines du bourg et des villages qui seront urbanisés à plus ou moins long terme.



#### **2.2.4.6 Bilan prévisionnel de développement par opérations**

Le tableau ci-dessous permet une estimation du programme de développement de logements sur la commune au cours des 12 prochaines années (le nombre des logements est donné à titre indicatif).

Secteurs	Nb logements	Surface (ha)	Densité	% lgts	% surface
<b>En enveloppe urbaine</b>					
Gisements fonciers	87	3.9	22	22%	20%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>3.9</b>	<b>22</b>	<b>22%</b>	<b>20%</b>
<b>Hors enveloppe urbaine</b>					
Pierre Blanche	78	5.3	15	19%	27%
Rue de Bel Air	24	0.95	24	6%	5%
Rue de la Butinais	19	0.94	20	5%	5%
Rue de la Courbe	30	1.2	25	7%	6%
La Gouverdière	55	2.1	26	14%	11%
Est du bourg	40	2	20	10%	10%
Rue de Laillé	10	0.5	20	2%	3%
La Touche	15	1.4	25	4%	7%
La Mussais	15	1	15	4%	5%
Le Sud de la Vigne	8	0.5	16	2%	3%
Changement de destination	20	/	/	5%	/
<b>TOTAL</b>	<b>314</b>	<b>15.9</b>	<b>20</b>	<b>78%</b>	<b>80%</b>
<b>TOTAL PROJET</b>	<b>401</b>	<b>19.76</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tableau indicatif des logements envisagés pour chaque opération

**La réduction de la vacance (7,1 % en 2016); d'une quinzaine de logements permettra de parvenir au nombre de logements du scénario de développement (417).**

#### 2.2.4.7 La consommation d'espace induite et les niveaux de densité

Il ressort du tableau précédent que 20 ha seront utilisés pour la réalisation des opérations à vocation d'habitat au cours des 12 prochaines années dont 15,9 ha sont situés en dehors des enveloppes et 3.9ha à l'intérieur des enveloppes urbaines principales. **(Bien que situé en zone Ue dans l'actuel PLU, le secteur de la Pierre blanche n'a pas été considéré en tant qu'enveloppe urbaine à la différence des villages de la Touche et de la Mussais).** La consommation foncière en extension correspond donc à 15,9 ha, soit 78% de la consommation foncière totale envisagée.

Au final 1/4 des futurs logements se situeront en enveloppe urbaine via l'utilisation des gisements fonciers identifiés.

Les opérations au sein des enveloppes urbaines permettront d'assurer une densité supérieure à 22 logements par hectare. Les opérations situées en extensions de l'enveloppe atteindront en moyenne une densité de 20 logements par hectare. Cette densité compatible avec les objectifs du SCoT permettra en outre d'assurer la mutation du secteur de la Pierre-Blanche.

Ces densités seront garanties par les objectifs de densités prévus au sein des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces dernières fixent, en effet, par opération une densité minimale à respecter.

#### 2.2.5. L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps ; en ce sens, les secteurs les plus éloignés des réseaux où pour lesquels ces derniers ne sont pas en capacité ont été classés en 2AU.

Il faut toutefois relever les éléments suivants :

- De fait, la maîtrise du devenir des dents creuses les plus petites n'est pas envisageable, l'optimisation de foncier appartenant à des propriétaires privés sera encouragée par la commune.

- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés.

## 2.2.6. LA CONSOLIDATION DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

### 2.2.6.1 Le développement des parcs d'activités

La commune de Bourg-des-Comptes comporte deux parcs d'activités sur son territoire :

**Le parc de proximité de la Touche** situé à proximité du centre-bourg et de la RD 38 en continuité du village de la Touche. Ce parc accueille principalement des entreprises locales. Environ 5ha de développement sont réservés pour le développement de ce parc d'activités à moyen/long terme. Cette extension permettra :

- ✓ de soutenir la création et la pérennisation des entreprises locales
- ✓ d'apporter des services de proximité à la population

**Le parc structurant du Mafay.** Le parc d'activités Le Mafay, situé sur l'axe Rennes – Nantes, est entièrement commercialisé aujourd'hui mais la demande d'implantation est toujours présente. L'axe Rennes-Nantes est majeur, c'est le deuxième axe le plus recherché après celui de Rennes - Paris.

Ce parc a une vocation d'accueil d'entreprises d'envergure à dominante industrielle. Ce parc d'activités est d'ailleurs désigné comme **parc structurant à l'échelle du SCoT**.

Le projet communal en adéquation avec les orientations du SCOT et de Vallons de Haute Bretagne Communauté envisage une extension de cette zone sur **25 ha**.

Ce développement porté par Vallons de Haute Bretagne Communauté qui dispose de la compétence développement économique participera au développement de l'activité économique du territoire et permettra le maintien et le développement d'emplois sur le territoire communal. Il permettra d'accueillir de nouvelles entreprises, dans le domaine industriel et du BTP, et de répondre aux sollicitations des entreprises recherchant majoritairement du foncier. Par ailleurs, le territoire de la Communauté de Communes connaît depuis plusieurs années une forte croissance démographique dont des jeunes ménages actifs. Cette nouvelle offre d'accueil permettrait une densification locale de l'emploi. Dans le cadre de cet aménagement, VHBC souhaite préserver au maximum les zones humides et les espaces présentant des intérêts environnementaux. Un travail est également mené au niveau agricole.

### 2.2.6.2 La préservation des activités commerciales et tertiaires

Outre le développement des parcs d'activités structurants de la commune, le projet de développement de Bourg-des-Comptes prévoit également de soutenir les petits commerces et les activités de service. Pour cela, un secteur de développement des commerces et des services de proximité est mis en place sur le centre ancien de l'enveloppe urbaine du bourg, l'axe partant de la place de l'église à la rue de la gare et une partie du site de la Janaie. Ce secteur correspond à des espaces urbains déjà concernés par des implantations commerciales et situés à proximité des quartiers d'habitation.

Par ailleurs, les rez-de-chaussée commerciaux sont également protégés puisque les changements de destination sont interdits pour les commerces situés au niveau de la place de l'église ainsi qu'au niveau de la rue de la gare et jusqu'au croisement avec la RD 77.

### 2.2.6.3 La consolidation de la dynamique touristique

Bourg-des-Comptes comportent de nombreux atouts pour développer le tourisme local : la présence de la Vilaine accessible depuis le site de la Courbe, la proximité avec la gare de Guichen, un patrimoine bâti et naturel riche. Le projet communal prend en compte ces éléments pour développer davantage le tourisme sur la commune :

- en mettant en place d'un périmètre de protection aux abords des monuments historiques (château du Boschet) ;
- en réservant des terrains pour l'extension du camping des deux Moulins à proximité du site de la Courbe au Sud-Ouest du bourg ;
- en confortant les circuits de randonnées existants ;
- en encourageant le développement de l'offre en hébergement à travers les changements de destination notamment.
- en permettant la réhabilitation d'un ancien manoir route de Laillé en hébergement touristique

### 2.2.6.4 La prise en compte des activités en campagne

L'activité agricole est bien implantée sur Bourg-des-Comptes. Afin de préserver cette activité, le projet communal envisage de protéger les principaux espaces agricoles en limitant le plus possible leur utilisation pour l'urbanisation et en évitant toute urbanisation à proximité des sites d'exploitation.

Enfin, la commune encourage également le développement d'activités en campagne. Pour conforter ces activités un STECAL est prévu sur la route de Laillé pour accueillir des activités touristiques.

## 2.2.7. L'INSTALLATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DES FUTURS HABITANTS

Le scénario communal envisage l'accueil de **750 habitants supplémentaires dans les 12 prochaines années**. Les équipements publics actuels répondent bien aux besoins de la population, mais une éventuelle évolution de ceux-ci doit être envisagée pour les nouveaux habitants.

Au sein du centre-bourg des terrains ont été réservés pour la réalisation d'équipements importants : une salle multi-activités et une maison médicale sur le site de la Janaie. Un projet de création d'équipement sportif est également prévu au Sud de la Mairie. Un terrain est réservé en entrée de ville nord pour l'aménagement à long terme d'une salle des fêtes.

Le pôle de la Touche verra également ses équipements consolidés via l'aménagement d'un parking et de liaisons douces afin de sécuriser et améliorer son accessibilité. De plus, le complexe sportif sera également conforté par l'aménagement de nouveaux équipements.

Outre la création d'équipements publics le projet communal assure également une consolidation du réseau des liaisons douces. En effet, la commune étant organisée autour de trois pôles, ces nouvelles liaisons douces viendront faciliter les déplacements sur l'ensemble de la centralité rendant ainsi les équipements, ainsi que les commerces et services plus accessibles.

### 3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par la commune pour les 12 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCOT, PLH, SDAGE, SAGE...).

La présentation du scénario communal a déjà permis de présenter un certain nombre de choix (qui servent de socle au PADD) et de les justifier, notamment sur le plan de la démographie, des besoins en logements, de l'activité économique, et en termes de spatialisation. De fait, le PADD aborde également d'autres éléments.

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

Démographie		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Conforter l'attrait des nouvelles populations, Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, Conserver une population jeune, Anticiper le vieillissement de la population.</p>	Préambule	<p>« <b>Le scénario de développement retenu</b> pour élaborer ce projet en cohérence avec le SCOT, est basé sur un rythme de croissance démographique moins soutenu que sur les 15 dernières années soit 1,8% par an. La population communale est estimée en 2019 à <b>3 402 habitants</b>. <b>L'objectif à l'horizon 2031 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,8% par an et de dépasser ainsi les 4 200 habitants</b>. Cette croissance permettra un gain d'environ <b>750 habitants</b> sur les douze prochaines années. »</p>
Logements		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, Permettre le parcours résidentiel sur le territoire, Lutter contre les logements vacants, Développer de nouvelles formes urbaines, Améliorer l'offre en logement social.</p>	Axe 1	<p>« Cette croissance démographique implique la réalisation <b>d'environ 415 logements supplémentaires</b>, environ 111 logements permettront de compenser le phénomène de desserrement des ménages et 307 logements permettront l'accueil des nouveaux Bourgcomptois. La recherche de mixité urbaine et sociale conduira à répartir la production nouvelle de logements aidés sur l'ensemble des opérations d'ensemble supérieures à 10 logements par la réalisation d'au moins <b>15% de logements sociaux</b> (à l'exception du secteur de la Pierre Blanche). »</p> <p>« <b>Assurer la mutation du site de la Pierre Blanche</b>. Les bâtiments existants seront démolis pour permettre la réalisation d'environ 80 logements et d'un équipement public de quartier.</p> <p><b>Organiser une urbanisation des disponibilités foncières du centre et les villages connectés au centre</b>. Les gisements fonciers repérés au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages alentours représentent un potentiel de développement de l'habitat que la commune souhaite encourager. Ce potentiel permettra la réalisation d'environ 80 logements dans les 12 prochaines années (sur un potentiel total estimé à environ 180 logements). »</p> <p>« <b>Localiser les autres espaces de développement de l'habitat prioritairement sur le centre</b>. Ces secteurs répartis sur l'ensemble de l'espace urbain représentent un potentiel d'environ 215 logements sur 11 ha. »</p> <p>« <b>Conforter les enveloppes urbaines de la Mussais et de la Touche - les Noës</b>. Trois secteurs de développement permettront de conforter les deux entités urbaines annexes au bourg : <b>Le secteur de la Touche</b> : une quinzaine de logements sur 1,4 ha ; <b>le secteur de la Mussais- la vigne</b> : une vingtaine de logements sur 1,5 ha »</p>

Dynamique économique		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement des zones d'activités,            Conserver et protéger le commerce de proximité et spécialisé,            Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale            Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations),            Limiter la consommation d'espaces agricoles.</p>	Axe 3	<p>« La restructuration du parc actuel du Mafay et son extension sur environ 25 ha contribuera au maintien d'un bon niveau de concentration de l'emploi sur le territoire intercommunal. 5 ha environ de développement sont réservés pour l'extension à long terme de la zone d'activités de la Touche. Le développement de ces espaces en bordure de la route départementale fera l'objet d'une étude paysagère et environnementale permettant de garantir l'insertion paysagère des futurs aménagements et constructions. »</p> <p>« Des espaces de développement permettront de plus d'accueillir des commerces et services et, de façon plus limitée des commerces de proximité sur le secteur de la Janaie. Dans le même objectif, la commune protégera du changement de destination les rez-de-chaussée commerciaux situés place de l'église et rue de la gare jusqu'au croisement avec la RD 77. Pour compléter ce dispositif de protection, un périmètre de préemption commercial est également en cours d'étude sur le même linéaire et place de la Courbe. »</p> <p>« Ainsi plusieurs initiatives permettront le développement touristique communal. Il s'agira notamment : d'adapter le périmètre aux abords du monument historique du château du Boschet afin d'assurer une plus grande pertinence de la protection ; de réserver des espaces pour permettre l'extension du camping des deux Moulins à proximité du site touristique de la Courbe ; de conforter les circuits de randonnées existants ; d'encourager le développement de l'offre en hébergements sur l'ensemble du territoire communal notamment au travers du changement de destination des bâtiments présentant un patrimoine intéressant. »</p> <p>« L'activité agricole tant par le nombre d'exploitations que par son impact sur les paysages constitue une activité économique de premier plan à l'échelle communale. La commune compte plusieurs activités en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique, c'est pourquoi le groupe de travail a déterminé un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation touristique. Il s'agit d'un projet touristique/hôtelier situé route de Laillé. »</p>
Equipements		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,            Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés,            Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement...).</p>	Axe 2	<p>« Des terrains ont été réservés sur le secteur de la Janaie au Nord du bourg pour la réalisation d'équipements importants notamment la construction d'une salle multi-activités et d'une maison médicale. Par ailleurs, des espaces ont été réservés pour l'extension du cimetière dans la continuité Ouest du site. Enfin, un équipement sportif sera réalisé au Sud de la Mairie. Cet équipement proche des écoles permettra de limiter les trajets des scolaires. »</p> <p>« Le pôle des équipements situé sur la Touche - les Noës regroupe les terrains de sport, le complexe sportif « les Noës » et la salle des fêtes. Ce pôle d'équipements sera consolidé par l'aménagement d'un parking et le développement des accès par modes doux vers le centre et le village de Clermont. »</p> <p>« La salle des fêtes est aujourd'hui installée sur le secteur de la Touche - les Noës, un nouvel équipement sera nécessaire dans les années à venir. La commune souhaite positionner ce futur équipement en entrée de ville Nord sur des secteurs proches de l'échangeur, des zones d'habitat et des équipements sportifs existants sur le secteur de la Touche - les Noës. »</p>
Mobilité et déplacements		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Limiter l'utilisation de la voiture individuelle,            Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs,            Organiser et développer les modes doux,            Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...),            Renforcer la connexion entre les bus et les gares les plus proches..</p>	Axe 5	<p>« - Une liaison douce sera aménagée entre la Pierre Blanche et le Bourg, elle permettra une bonne connexion par modes doux du bourg avec ce nouveau quartier distant d'un kilomètre environ.</p> <p>- Réalisation à court terme d'un cheminement doux vers la Mussais permettant de rejoindre rapidement la Mairie et les écoles.</p> <p>- Sécuriser le passage de l'échangeur vers le secteur de la Touche - les Noës et améliorer la desserte vers les équipements sportifs, aménager le chemin de randonnée entre les villages de Clermont et le secteur de la Touche - les Noës afin de faciliter les déplacements vers les équipements sportifs de ce dernier.</p> <p>- Sécuriser les déplacements doux entre Clermont et le centre (notamment le secteur de la Janaie).</p> <p>- Faciliter et sécuriser les accès vers la gare de Guichen/Bourg des Comptes.</p> <p>- Par une construction privilégiant davantage de densité sur les secteurs urbains centraux permettant de faciliter l'accès à la gare de Guichen-Bourg des comptes et aux arrêts de la ligne départementale»</p>

Sol / Sous-sol		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain, Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants, Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.</p>	<p>Axes 1 et 4</p>	<p>« Assurer la mutation du site de la Pierre Blanche. Les élus souhaitent renouveler cet espace urbain de 5,3 ha à l'abandon et en cours de dégradation par une opération d'habitat. Le secteur de la Pierre Blanche, situé à 1km à l'Est de la place de l'église, bénéficie d'une proximité intéressante avec le centre et d'une bonne accessibilité par la proximité de l'accès à la D48. »</p> <p>« Six secteurs de développement de taille variée (entre 0,5 et 2 ha) et situés dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ont été retenus sur la base d'une analyse multicritère. Dans une logique d'optimisation du potentiel foncier, ces nouvelles opérations d'ensemble à vocation d'habitat viseront une densité minimale de 15 à 25 logements par hectare. »</p> <p>« Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront sur les 12 prochaines années à 16 ha et s'inscriront en continuité immédiate des enveloppes urbaines du centre. L'espace de la Janaie dispose de 6 ha qui permettront l'accueil d'équipements, de services et de façon limitée à l'accueil de commerces de proximité. Des terrains sont réservés pour l'aménagement d'une salle des fêtes en entrée de ville sur 2ha. L'extension du camping en continuité du site existant est délimitée sur une emprise d'environ 0,75 ha de zone naturelle. La création d'un secteur de taille et de capacité limité sur 5,5ha permettra la réhabilitation du manoir de la Rivière et le développement d'une activité touristique. <b>30 ha seront consacrés au développement des zones d'activités économiques</b> »</p>
Milieux naturels et cycle de l'eau		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité. Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.</p>	<p>Axe 4-4</p>	<p>« Le territoire communal est caractérisé par plusieurs espaces naturels de qualité. Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés. Le PLU assurera la préservation protection des milieux naturels contribuant significativement à la trame verte et bleue supra-communale. Seront notamment préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone naturelle sensible de «La vallée de la Bouëxière» au Nord-Ouest de la commune,</li> <li>- les vallées naturelles le long des rivières et des nombreux cours d'eau,</li> <li>- les zones humides pour reconquérir la qualité des cours d'eau,</li> <li>- la limite Sud du bourg marquée par la zone naturelle de la vallée de la Chalouzais,</li> <li>- les espaces boisés et les alignements d'arbres remarquables,</li> <li>- la trame bocagère et plus particulièrement celle présente autour du bourg. »</li> </ul>
Paysages et patrimoine		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Protéger et valoriser les sites naturels majeurs, Maintenir et conforter l'accès visuel et physique aux vallées et sites patrimoniaux, Préserver l'habitat ancien de centre-bourg, Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens Structurer les entrées de bourg, Eviter la dispersion des motifs bâtis qui nuit à la qualité du paysage, Arrêter l'étalement pavillonnaire le long des routes et sur les coteaux sensibles. Favoriser l'intégration des bâtis d'exploitation.</p>	<p>Axe 4-5</p>	<p>« Plusieurs actions du PLU visent à préserver les paysages emblématiques et le patrimoine de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et mettre en valeur l'espace naturel sensible de la Courbe ;</li> <li>- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de la commune (châteaux, manoirs, alignements du bâti sur centre bourg...) ;</li> <li>- Favoriser la mise en valeur et la restauration de bâtiments ruraux traditionnels sur l'ensemble du territoire, notamment sur les hameaux, en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes ;</li> <li>- Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire, croix de schiste,...)</li> <li>- Stopper l'urbanisation des hameaux afin de préserver le bâti ancien et limiter le mitage du territoire. »</li> </ul>

Qualité de l'air et énergie		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre, Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.</p>	Axe 4-3	« Dans le cadre du programme Bretagne Très Haut Débit, la commune de Bourg des Comptes est concernée par la tranche 1 du raccordement par la fibre optique (zone à l'Est de la commune). La réalisation de cette tranche est prévue entre 2018 et 2019. Le déploiement de la fibre optique sur la commune fera l'objet d'une seconde phase entre 2019 et 2023. »
Traitement des déchets		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,</p>	/	Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : confortation du Bourg (constructions neuves principalement localisées sur le Bourg), lutte contre l'étalement urbain (développement prioritaire sur le Bourg).
Gestion des risques		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (TMD, inondations...), Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques, Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller les digues et barrages.</p>	Axe 4-2	« La prise en compte du risque inondation se fera par l'intégration des dispositions du plan de prévention du risque inondation qui identifient les secteurs à risque le long de la Vilaine. »

## 4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été délimitées sur des secteurs à enjeux d'aménagement (cf. carte de localisation des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine).

Ces huit OAP ont été établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Le scénario communal envisage la mise en place de huit OAP. Ces secteurs sont classés en zone Ue et 1AUe et sont à vocation de logements. Elles sont localisées sur les secteurs suivants :

*Prévisionnel de logements estimés sur les secteurs concernés par une OAP*

Secteurs	Nb logements	Surface	Densité	Nb logements sociaux
La P.Blanche	78	5.3	15	/
Rue de la Butinai	19	0.94	20	3
La Gouverdière	55	2.1	25	8
La Mussais	15	1	15	2
Le Sud de la Vigne	8	0.5	15	/
La Courbe	30	1.2	25	4-5
Bel Air	24	0.95	25	3-4
La Garenne	7	0.37	20	/
<b>TOTAL</b>	<b>236</b>	<b>12.4</b>	<b>19</b>	

### 4.1. DES OAP LUTTANT CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET ASSURANT LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Ces deux principes concernent les OAP actuellement prévues par le scénario communal, ainsi que celles qui seront mises en place à l'avenir une fois que les secteurs classés en 2AU seront ouverts à l'urbanisation.

Ces OAP permettant la production 56% des besoins en logements, les autres logements seront assurés dans le cadre d'opérations sur les secteurs 2AU ou par l'utilisation des gisements fonciers.

L'ensemble des OAP actuellement prévues posent des objectifs de production de logements précis, ainsi que des objectifs de densité à respecter. Ces objectifs respectent les prescriptions fixées par le DOO du SCoT.

Par ailleurs, ces secteurs devront être aménagés lors d'opérations d'ensemble qui pourront être découpées en plusieurs phases, évitant ainsi les constructions au coup par coup et obligeant à respecter les critères de densité fixés, optimisant ainsi le foncier pour chaque site. **Un échéancier au sein du document d'OAP permet d'assurer un développement maîtrisé des opérations d'aménagement à vocation d'habitat sur les douze années du PLU.**



### 4.3. DES OAP PRENANT EN COMPTE LES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

Enfin, les OAP assurent la prise en compte des éléments environnementaux recensés sur les secteurs délimités (arbres, haies bocagères, indices de zones humides...). Ces éléments environnementaux et paysagers identifiés sur le terrain par un naturaliste sont localisés sur le schéma d'organisation de l'OAP et sur le plan de zonage et les prescriptions écrites permettent d'en assurer la protection. Diverses mesures sont envisagées dans ce sens :

- Préserver les haies bocagères identifiées. Le maintien de ces éléments naturels va à la fois dans le sens de l'insertion paysagère dans leur environnement et dans le sens de la prise en compte de la trame verte et bleue.
- Penser l'aménagement en considérant les zones humides présentes dans le périmètre de l'OAP.
- Sur le secteur de la Gouverdière situé en entrée de ville Ouest et proche de la Vilaine , des prescriptions permettent d'assurer l'intégration paysagère et environnementale d'une future opération à vocation de logement.

## 5. LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

### 5.1. BILAN DES SUPERFICIES

Le tableau ci-dessous donne la liste des différents secteurs prévus par le règlement écrit et graphique et leur surface en ha ainsi que la part qu'ils représentent sur le territoire de Bourg-des-Comptes. Les motifs de délimitation et la vocation de ces secteurs sont présentés plus loin.

Secteurs	Surface	Part sur le territoire
<b>Zone U</b>	<b>157</b>	<b>6.7%</b>
Uc	12.8	
Ue	89.9	
Ua	12.42	
Uac	31.41	
UL	10.35	
<b>Zone AU</b>	<b>43.5</b>	<b>1.8%</b>
1AUe	7.0	
2AUe	3.9	
2AUa	30.5	
2AUL	1.20	
<b>Zone A</b>	<b>1 569.6</b>	<b>66.9%</b>
A	1 416.4	
Ab	153.1	
<b>Zone N</b>	<b>577.4</b>	<b>24.6%</b>
N	466.3	
Nf	102.6	
NL	3.0	
Ns1	0.65	
Ns2	3.8	
Ns3	1.0	
<b>TOTAL</b>	<b>2 346.33</b>	<b>100%</b>

### 5.2. MOTIFS ET VOCATION PRINCIPALES DES SECTEURS

#### 5.2.1. LA ZONE U

5 secteurs composent la zone U.

##### 5.2.1.1 Le secteur Uc correspondant au tissu urbain ancien de la commune

###### Vocation principale du secteur

Le **secteur Uc** correspond au tissu urbain ancien de la commune: le centre urbain et le secteur ancien de la Courbe. Le secteur Uc est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité

suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### Motifs de délimitation

La délimitation du secteur Uc s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique de Bourg-des-Comptes et sur le quartier historique de la Courbe situé en bordure de la Vilaine. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

### 5.2.1.2 Le secteur Ue correspondant aux extensions du centre

#### Vocation principale du secteur

Le **secteur Ue** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement, constituant l'extension de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

#### Motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ue s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique de Bourg-des-Comptes, sur l'enveloppe urbaine des villages de la Touche et de la Mussais et sur les secteurs de la Pierre Blanche. Ce développement s'est fait soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ces secteurs sont majoritairement desservis par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

### 5.2.1.3 Les secteurs Ua et Uac correspondant aux secteurs d'activités

#### Vocation principale des secteurs

Le **secteur Ua** correspond au secteur destiné à accueillir les activités (artisanat, industries, bureaux, services...), qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Le secteur Ua correspond au secteur de la **Janaie** situé au Nord de l'enveloppe urbaine du bourg et qui accueille déjà quelques activités et services **Une partie de la zone de la Janaie est intégré au périmètre de centralité permettant l'installation de commerces de proximité.**
- Le sous-secteur Uac correspond à la **zone d'activités de la Touche et à la zone d'activité du Mafay** Ce parcs d'activités se composent avant tout des activités artisanales et industrielles qu'il convient de conforter. Le parc de la Touche existant ne dispose plus de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles entreprises. **La zone d'activités du Mafay** localisée à l'Est de la commune à proximité de la RN 137 et la RD 48. Ces deux voies facilitent ainsi l'accès à cette zone d'activités qui est d'ailleurs reconnue comme parc de proximité à l'échelle du SCoT Pays des Vallons de Vilaine.

#### Motifs de délimitation

Le principal critère de distinction appliqué entre ces deux sous-secteurs est la destination des activités autorisées ainsi que les règles architecturales et paysagères qui s'appliquent. Le secteur de la Janaie situé en continuité du bourg et en contact direct avec les zones urbanisées doit recevoir des activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les principales activités que va accueillir le secteur de la Touche correspondent avant tout à des entreprises artisanales et industrielles locales, donc de petites à moyennes envergures. Enfin le secteur Ua du Mafay correspond au parc existant et à vocation à recevoir des entreprises de plus grandes tailles.

#### 5.2.1.4 Le secteur UL correspondant au secteur d'équipements et de loisir

##### Vocation principale du secteur

Le secteur UL correspond au grand secteur d'équipements et de loisirs existant situé sur le secteur des Noës dans le prolongement Ouest du village de la touche.

##### Motifs de délimitation

Le complexe sportif et de loisirs des Noës existant est inclus dans le secteur UL. Le projet communal prévoit de consolider ce secteur d'équipement au cours des 12 prochaines années.

### 5.2.2. LES ZONES AU

La zone AU comporte de types de zones : la zone 1AU pour l'urbanisation à court ou moyen terme, et la zone 2AU pour l'urbanisation à moyen ou long terme. Ces deux zones comprennent également plusieurs secteurs :

- zone 1AU : secteur 1AUe ;
- zone 2AU : secteurs 2AUe, 2AUa et 2AUL

Ces différents secteurs reprennent les différentes vocations des secteurs en zone U. Autrement dit, la vocation principale des secteurs 1AUe et 2AUe est identique à celle du secteur Ue.

#### 5.2.2.1 La zone 1AU correspondant à l'urbanisation au court ou moyen terme

##### Vocation principale de la zone

Le secteur 1AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme. La zone 1AU comprend le secteur 1AUe destiné principalement au développement du parc de résidences principales

##### Motifs de délimitation

7 sites sont classés en secteur 1AUe. Ces secteurs sont situés en extension immédiate de l'urbanisation et sont concernés par une OAP qui complète le règlement littéral par des principes d'aménagement. Il s'agit :

- du secteur 1AUe du village de Bel-Air
- du secteur 1AUe de l'Ouest de la rue de la Butinai ;
- du secteur 1AUe de la Gouverdière ;
- des 2 secteurs 1AUe la Mussais ;
- du secteur 1AUe du Sud de la Vigne.
- du secteur 1AUe de la Courbe

#### 5.2.2.2 La zone 2AU correspondant à l'urbanisation à moyen ou long terme

##### Vocations de la zone

Le secteur 2AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à moyen et long terme.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone 2AU toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés. Chaque secteur

classé en zone 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Près de la moitié des secteurs à urbaniser sont classés en zone 2AU, ce qui traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone 2AU permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone 2AU devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné.

La zone 2AU comprend trois secteurs ayant une vocation propre :

- Les cinq zones 2AUe sont destinées aux opérations d'habitat
- La zone 2AUL est réservée au développement des équipements de loisirs
- Les deux zones 2AUa permettront le développement des activités dans le prolongement des zones d'activités existantes sur les secteurs de la Touche et du Mafay.

#### Motifs de délimitation

Le projet communal classe 2 sites en secteur 2AUe. Ces derniers ont une vocation d'habitat, ils sont situés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg et nécessiteront des renforcements des réseaux pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. Il s'agit :

- du secteur de la rue de Laillé ;
- du secteur de l'Est du bourg.

S'agissant des secteurs à vocation économique, les extensions des parcs d'activités de la Touche et du Mafay sont classées en secteur 2AUa. Ces extensions sont celles prévues par le PLU précédent sur le secteur de la Touche. Ce positionnement permet de disposer de bonne desserte routière. L'aménagement devra cependant assurer la prise en compte des zones humides comprises dans ce périmètre.

Concernant le secteur du Mafay, il a une vocation d'accueil d'entreprises d'envergure à dominante industrielle et désigné comme **parc structurant à l'échelle du SCOT**.

Le projet communal en adéquation avec les orientations du SCOT et de Vallons de Haute Bretagne Communauté envisage une extension de cette zone sur environ 25 ha. Ce projet d'extension du parc d'activités répond aux demandes des entreprises qui cherchent la proximité des grands axes pour s'implanter et s'y développer.

Enfin, le secteur 2AUL correspond aux parcelles qui serviront à l'accueil de la prochaine salle des fêtes. L'emplacement en entrée et en bordure de RD77 de ville permet d'assurer une proximité du centre et une desserte par les liaisons douces. Le positionnement d'entrée de ville permet également un éloignement suffisant des zones d'habitat et limiter les éventuelles nuisances sonores engendrées par ce type d'équipement. En outre, l'équipement permettra de rapprocher les enveloppes urbaines du centre et du village de la Touche

### 5.2.3. LA ZONE A

#### Vocations de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A « strict » ;
- Le secteur Ab correspondant à des secteurs à préserver de nouvelles constructions pour des

raisons paysagères ou écologiques

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).

#### Motifs de délimitation

Le secteur A (sans indice) correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture. L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels.

Une trame représentant les zones agricoles inondables délimiter par le PPRI<sup>1</sup> figure également sur le zonage graphique. Cette trame prévoit de limiter, voire interdire l'implantation de nouvelles installations ou constructions pour ne pas exposer les futures activités agricoles au risque d'inondation.

Le secteur Ab a pour principale vocation de protéger les terres agricoles de l'implantation de nouvelles constructions et installations y compris agricole. Les parcelles concernées sont, en effet, situées à proximité des enveloppes urbaines du bourg et du village de la Touche, notamment le long de la RD 38. Ces parcelles enclavées entre la route départementale et des zones urbaines en cours de densification n'ont pas vocation à permettre le développement des bâtiments agricoles.

Cette limitation assure ainsi la préservation des paysages naturels et agricoles et les points de vue intéressants sur l'espace agricole depuis la voie départementale.

### 5.2.4. LA ZONE N

#### Vocations de la zone

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur Nf correspond à plusieurs secteurs boisés de la commune non couvert par une protection EBC afin de permettre et faciliter la gestion forestière (en y autorisant les exploitations forestières)
- Le secteur NL correspondant aux extensions des équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Le secteur Ns subdivisé en trois sous-secteurs (Ns1, Ns2 et Ns3) correspondant à trois STECAL.

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone N :

---

<sup>1</sup> Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations du bassin de la Moyenne Vilaine et de ses affluents qui s'étend sur les communes de Guichen, Laillé, Bourg-des-Comptes, Saint-Senoux, Poligné, Saint-Malo-de-Phily, Messac et Guipry, a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 avril 2005.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ». (R151-25).

### Motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux principaux espaces naturels et permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager du territoire. La délimitation de la zone N prend également en considération les corridors secondaires, ainsi que les zones humides et les principaux boisements de qualité situés à Bourg-des-Comptes. Une trame spécifique représentant les zones inondables sur le plan de zonage viendra en plus de la zone N. Cette trame a le même rôle que celle représentée en zone A : limiter, voire interdire les nouvelles installations ou constructions autorisées en zone N pour éviter d'exposer la population au risque d'inondation.

Le secteur Nf permet de délimiter des boisements supérieurs à un hectare. En effet, dans le département d'Ille et Vilaine, Les défrichements dans les bois d'une superficie supérieure à un hectare sont concernés par la procédure d'autorisation définie à l'article L.311-1 du Code Forestier: l'objectif de ce classement est de faciliter l'activité sylvicole et la gestion de ces boisements. Toutefois, les boisements même supérieurs à un hectare situés à proximité du château du Boschet et les boisements en ripisylve ont été protégés au titre des espaces boisés classés pour des raisons patrimoniales et environnementales.

S'agissant du secteur NL il correspond à la création d'un parc urbain au Nord de l'enveloppe urbaine du bourg et à celle du camping sur le site de la Courbe. Ce secteur s'applique sur ces parcelles car celles-ci comprennent des boisements ou sont à proximité de la Vilaine. De ce fait, ces projets d'extensions sont situés sur des milieux relativement sensibles d'un point de vue environnemental et nécessitent une bonne intégration afin de limiter leurs impacts sur le site naturel.

Enfin, le STECAL réglementé en Ns est situé sur la route de Laillé au Nord du village de la Touche. Trois sous-secteurs (Ns1, Ns2 et Ns3) permettent de réglementer avec précisions les droits à construire emprise au sol des constructions) concernant le projet de réhabilitation du manoir par un projet touristique comportant de l'hébergement touristique, des activités de restauration et de service.

## 5.3. EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

### 5.3.1. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

La zone U est constituée de 5 secteurs différents : 2 secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue) et trois secteurs à vocation spécialisée (activités avec les secteurs Ua et Uac, et équipements publics avec le secteur UL). Les zones à urbaniser sont constituées de trois secteurs reprenant les mêmes indices que la zone U : 1AUe et 2AUe, 2AUa et 2AUL. Les différents tableaux ci-après reprennent les éléments essentiels figurant au règlement écrit.

#### 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)

Ces deux secteurs à vocation généraliste présentent des similitudes. Premièrement, les articles 1 et 2 sont identiques de sorte à accueillir les mêmes constructions et installations entre le tissu ancien et les extensions de celui-ci.

Ensuite, l'article 4 des deux secteurs a des points communs de sorte à garantir une certaine harmonie entre le tissu urbain du centre et les extensions.

Les principales différences entre ces deux secteurs résident avant tout à l'article 3. L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière pour le secteur en extension, ce qui permet d'assurer une densité mesurée en préservant les caractéristiques du tissu urbain.

S'agissant des règles d'implantation, elles sont souples sur le secteur Uc pour tenir compte de la densité historique de ce secteur et de la complexité des projets de densification sur le cœur de bourg. Les règles sont plus strictes en secteur Ue, notamment par rapport aux emprises publiques, afin de conserver une harmonie au sein du tissu urbain en extension du centre-bourg. Quant au recul en limites séparatives, des règles souples sur les deux secteurs permettront d'appliquer plus aisément les objectifs de densité prévus par le SCoT et les OAP.

Enfin, concernant les hauteurs, les règles permettent de densifier le tissu urbain et sont similaires pour assurer une continuité au sein du paysage urbain entre le tissu ancien et en extensions.

Les règles de stationnement en zone Uc sont moins contraignantes pour tenir compte des contraintes liés à cette zone centrale et favoriser les projets de densification.

L'ensemble des articles exposés dans le tableau ci-contre sont identiques pour les différents secteurs des zones AU. Ainsi, pour la zone 1AUe les prescriptions de la zone Ue s'appliquent.

Des règles identiques en zone U et AU permettent une évolution harmonieuse du tissu urbain. Les zones 1AU devront également être compatibles avec les OAP.

Zone	Uc	Ue
<i>Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités</i>		
<b>Articles 1 et 2 - Destination des constructions, Usages et affectation des sols</b>		
	Exploitations agricoles et forestières Habitations Commerces et activités de service Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Idem Uc
Admise  Admise sous conditions  Interdite	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières. Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) : - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ; - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ; - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale. Les dépôts de véhicules uniquement pour les activités de garages existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers uniquement pour les activités existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU.	Idem Uc

<b>Section 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions</b>		
<b>3.1 Emprise au sol</b>	Non réglementé	Bâtiments principaux et annexes : 60% de l'unité foncière maximum
<b>3.2 Hauteur des constructions</b>	Habitation, commerces et activités de service : 7m à l'égout du toit ; 10m au faitage maximum Equipement collectif et services publics : non réglementé Annexes : 3.50m maximum à l'égout du toit (uniquement en limite séparative). Ne doit pas dépasser la construction principale.	Habitation, commerces et activités de services : 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère sans dépasser 10m au faitage. Equipement collectif et services publics : non réglementé. Annexes : 3.50m maximum à l'égout du toit ou 4m à l'acrotère (si en limite séparative). Ne doit pas dépasser la construction principale.
<b>3.3 Recul par rapport aux voies et emprise publique</b>	Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ; Soit librement si la continuité visuelle est assurée 5m de recul par rapport aux cours d'eau	Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ; Soit en recul en respectant un retrait minimum de 5 mètres 5m de recul par rapport aux cours d'eau
<b>3.4 Recul par rapport aux limites séparatives</b>	Soit d'une limite séparative à l'autre ; Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 3 mètres minimum	Soit en limite séparative ; Soit en respectant un retrait de 3 mètres
<b>3.5 Implantation sur une même propriété</b>	Non réglementé	Idem Uc
<b>Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>4.1 Façades</b>	Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	Idem Uc
<b>4.2 Toitures</b>	Habitation : toiture en pente obligatoire (angle 40° et 50°). Matériaux et couverture de couleur ardoise. Les toitures terrasse peuvent être autorisées pour 30% de l'emprise totale et de façon ponctuelle.	Habitation : matériaux de couverture en ardoise pour les toitures à pente. Des matériaux divers peuvent être admis si adaptés à l'architecture du projet.
<b>4.3 Clôtures</b>	Clôtures non obligatoires. Hauteur : 1.75m maximum sur rue ; 1.80m maximum en limite séparative	Idem Uc
<b>Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b>	Surface perméable ou drainantes à privilégier pour le recueil et la gestion des eaux pluviales. Les essences locales seront à privilégier pour les plantations et des écrans paysagers devront être mis en place pour limiter l'impact visuel de certaines constructions ou installations.	Idem Uc
<b>Article 6 - Stationnement</b>	Logement : 2 places (en collectif et en individuel) par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination. 2 places par logement en cas de division de logement existant. Hébergement : 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'1 place ; il ne peut être exigé plus de 2 places + règles spécifiques pour l'hébergement des personnes âgées.	Logement : 2 places (en collectif et en individuel) par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination 2 places par logement en cas de division de logement existant. Hébergement : idem secteur Uc Commerces et activités de services : une place de stationnement par commerce ; 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de vente ; 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher ; 1 place minimum par établissement + 1 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieur

<i>Section 3 - Equipement et réseaux</i>		
<b>Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile; Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.	Idem Uc
<b>Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux publics</b>	Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire. En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain. L'assainissement collectif est imposé. Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire;	Idem Uc

### **5.3.1.2 Le secteur à vocation d'équipement : le secteur UL**

La vocation principale du secteur UL est la réalisation et l'installation des équipements d'intérêt collectif et services publics. Il en sera de même pour le secteur 2AUL qui se verra appliquer les mêmes règles qu'en secteur UL lors de son ouverture à l'urbanisation.

D'une manière générale, les règles de volumétrie et d'implantation, de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont assez souples pour faciliter la construction des nouveaux équipements publics comme la nouvelle salle des fêtes ou encore la consolidation du complexe sportif sur le village de la Touche.

Par ailleurs, des similitudes de règles sont également présentes avec les secteurs à vocation généraliste afin de garantir l'insertion de ces équipements au sein du tissu urbain.

Zone	UL
<i>Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités</i>	
<b>Articles 1 et 2 - Destination des constructions, Usages et affectation des sols</b>	
	<p>Exploitations agricoles et forestières</p> <p>Habitations</p> <p>Commerces et activités de service</p> <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</p>
<b>Admise</b>	<p>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</p> <p>Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.</p> <p>Les dépôts de véhicules.</p>
<b>Admise sous conditions</b>	<p>Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.</p> <p>Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.</p>
<b>Interdite</b>	<p>L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.</p> <p>Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;</li> <li>- Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;</li> <li>- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.</li> </ul> <p>L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.</p>

<u>Section 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>	
<b>Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions</b>	
3.1 Emprise au sol	Non réglementé
3.2 Hauteur des constructions	Habitation, commerces et activités de services : 7m à l'égout du toit sans dépasser 10m au faitage si toiture en pente 7m à l'acrotère si toiture terrasse Equipement collectif et services publics : non réglementé. Annexes : 3.50m maximum à l'égout du toit ou 4m à l'acrotère (si en limite séparative).
3.3 Recul par rapport aux voies et emprise publique	Non réglementé 15m de recul par rapport aux cours d'eau
3.4 Recul par rapport aux limites séparatives	Non réglementé
3.5 Implantation sur une même propriété	Non réglementé
<b>Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
4.1 Façades	Idem Uc
4.2 Toitures	Toiture en pente, courbe ou en terrasse. Si toiture en pente, alors l'ardoise est obligatoire comme matériaux de couverture. Des matériaux divers sont admis si adaptés à l'architecture du projet.
4.3 Clôtures	Hauture non réglementée
<b>Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</b>	Idem Uc
<b>Article 6 - Stationnement</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés ; - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

<u>Section 3 - Equipement et réseaux</u>	
<b>Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b>	Idem Uc
<b>Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux publics</b>	Idem Uc

### 5.3.1.3 Les secteurs à vocation d'activités : les secteurs Ua et Uac

La vocation principale de ces deux secteurs est l'accueil d'activités économiques. Ces derniers sont, en effet, situés sur les différents parcs et secteurs d'activités de Bourg-des-Comptes : la Janaie, la Touche et le Mafay.

Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions permettront ainsi de conforter ces parcs d'activités.

En matière de volumétrie et d'implantation des constructions les règles sont plus strictes en secteur Ua (hauteur limitée en cohérence avec le tissu urbain) pour assurer la cohérence avec les établissements existants et garantir une cohérence dans le tissu bâti.

Le secteur Uac prévoit une urbanisation un peu plus diffuse via les règles d'implantation pour être en cohérence avec les implantations des bâtiments existants et assurer l'insertion de bâtiments artisanales et industrielles de plus grande taille.

Enfin, s'agissant des autres prescriptions fixées par le règlement écrit reprennent des éléments des secteurs généralistes pour assurer une harmonie dans l'ensemble du tissu urbain.

Zone	Ua	Uac
<u>Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités</u>		
<b>Articles 1 et 2 - Destination des constructions, Usages et affectation des sols</b>		
	Exploitations agricoles et forestières Habitations Commerces et activités de service Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Exploitations agricoles et forestières Habitations Commerces et activités de service Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
<b>Admise</b>  <b>Admise sous conditions</b>  <b>Interdite</b>	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Les dépôts de véhicules, à l'exception des cas autorisés à l'article 2. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières Les dépôts de véhicules, sous réserve (conditions cumulatives) : - Qu'ils soient liés à une activité de garage située à proximité immédiate ; - Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.	Idem Ua

<u>Section 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>		
<b>Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions</b>		
3.1 Emprise au sol	Non réglementé	Idem Ua
3.2 Hauteur des constructions	Equipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé. Autres constructions : 10m maximum au faitage ou à l'acrotère	Autres constructions : 15m au faitage ou à l'acrotère.
3.3 Recul par rapport aux voies et emprise publique	3m minimum de recul	5m minimum de recul
3.4 Recul par rapport aux limites séparatives	Soit en retrait de 3 mètres minimum ; Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu	Soit en retrait de 5 mètres minimum ; Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu
3.5 Implantation sur une même propriété	Non réglementé	Idem Ua
<b>Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
4.1 Façades	Idem Uc	Idem Ua
4.2 Toitures	Idem UL	Idem Ua
4.3 Clôtures	1- clôture treillis soudé vert ou gris sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 2.00 m.. Implantation en limite de lot doublée à l'intérieur d'une haie arbustive. 2 - portail profilé métallique ajouré, barreaudage vertical, implantation à 5 m de la limite du domaine public. En limite séparative : grillage simple torsion plastifié vert hauteur d'une hauteur maximale de 2.00 m doublée d'une haie bocagère.	Idem Ua
<b>Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</b>	Idem Uc	Idem Uc
<b>Article 6 - Stationnement</b>	Commerces et activités de service : 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher (artisanat) ; 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher (commerce de gros) ; 1 place minimum par établissement + 1 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure (hébergement) Autres activités secondaires ou tertiaires : 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher (bureau) ; 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher (entrepôt) ; 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher (secteur de la construction ou industrie) ou 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 3 places	Idem Ua
<u>Section 3 - Equipement et réseaux</u>		
<b>Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b>	Idem Uc	Idem Ua
<b>Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux publics</b>	Idem Uc	Idem Ua

### 5.3.2. LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole est composée de deux secteurs : le secteur A « strict » et le secteur Ab dont la vocation principale est la protection des terres agricoles et naturelles.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en zone A ne le sont qu'à la condition que les constructions nouvelles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux milieux naturels sur lesquels elles seront installées. C'est également le cas pour les changements de destination autorisés.

Par ailleurs, afin de limiter la dispersion des constructions dans les écarts, l'implantation des annexes devra se faire à 20 mètres maximum de l'habitation. De même, l'emprise au sol des annexes et des extensions autorisées est limitée afin de ne permettre qu'une extension limitée de ces habitations situées en zone rurale.

Enfin, des similitudes sont également présentes entre la zone A et U pour garantir une harmonie du tissu bâti entre les zones urbaines et la campagne.

Zone	A	Ab
<b>Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités</b>		
<b>Articles 1 et 2 - Destination des constructions, Usages et affectation des sols</b>		
	Exploitations agricoles et forestières Habitations Commerces et activités de service Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Exploitations agricoles et forestières Habitations Commerces et activités de service Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
<b>Admise</b>  <b>Admise sous conditions</b>  <b>Interdite</b>	Sont interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole). Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.	Idem A

Section 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions		
3.1 Emprise au sol	Nouvelles habitations liées à une exploitation : 100m <sup>2</sup> Extensions des habitations existantes : 60m <sup>2</sup> Annexes aux constructions existantes : 60m <sup>2</sup> Annexes liées à une piscine : 60m <sup>2</sup> Abri animaux autre cas exploitation agricole : 40m <sup>2</sup> maximum	Non réglementé
3.2 Hauteur des constructions	Exploitation agricole : non réglementé Habitation : 7m à l'égout du toit sans dépasser 10m au faitage si toiture en pente 7m à l'acrotère si toiture terrasse Annexe : 3.5m à l'égout du toit ou 4m à l'acrotère (si implantation en limite séparative)	Idem A
3.3 Recul par rapport aux voies et emprise publique	RN 137 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie RD 48 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. RD: 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.	Idem A
3.4 Recul par rapport aux limites séparatives	Soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres	Idem A
3.5 Implantation sur une même propriété	Exploitation agricole, équipements d'intérêt collectif et service public : non réglementé Habitation : 20m maximum	Idem A
Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
4.1 Façades	Idem Uc	Idem A
4.2 Toitures	Idem Uc	Idem A
4.3 Clôtures	Idem Uc	Idem A
<b>Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</b>	Idem Uc	Idem A
<b>Article 6 - Stationnement</b>	Logement : 2 places par logement créé en cas de changement de destination Hébergement hôtelier : 1 place minimum par établissement + 1 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure	
Section 3 - Equipement et réseaux		
<b>Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b>	Idem Uc	Idem A
<b>Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux publics</b>	Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ». Energie et électricité : non réglementé En l'absence d'un réseau d'assainissement, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable. Réseau de communication électronique : non réglementé	Idem A

### 5.3.3. LA ZONE N

6 secteurs composent la zone N :

Le secteur N « strict », le secteur NL (équipements collectifs de loisirs) , le secteur Nf (espaces boisés) et les secteurs NS1, Ns2 et Ns3 constituant les différentes zones d'un STECAL à vocation touristique.

Les différents secteurs prévus par le règlement écrit assurent la préservation des milieux naturels en limitant le plus possible les possibilités de construction et d'implantation de nouvelles installations. En effet, la plupart des destinations et sous-destinations autorisées le sont sous conditions. Les secteurs NL, Nf, Ns (secteur de taille et de capacité limité) ne permettent que l'implantation de certains équipements ou installations : parc urbain, exploitations forestières ou encore hébergements touristiques....

Sur les secteurs de STECAL Ns1, Ns2 et Ns3, une emprise au sol maximale des constructions est définie afin de limiter les impacts sur les secteurs naturels.

Le secteur Nf permet l'exploitation sylvicole et la protection des boisements non protégés par la trame espaces boisés classés. Seul des boisements supérieures à 1 ha ont été délimités en zone Nf. En effet, sur le département d'Ille et Vilaine, ce seuil de 1ha correspond aux boisements qui sont concernés par la procédure d'autorisation définie à l'article L.311-1 du Code Forestier en cas de défrichement.

Concernant les règles de volumétrie et d'implantation celles-ci varient selon le secteur concerné. En secteur N « strict », elles vont assurer la limitation de l'urbanisation en campagne en restreignant l'emprise au sol des nouvelles habitations autorisées, ainsi que les extensions et annexes. Les règles sont identiques à celles prescrites en zone A de façon à assurer une cohérence de l'urbanisation en campagne.

S'agissant de la zone NL, l'absence de réglementation facilitera l'implantation des nouveaux équipements publics et hébergements touristiques pour le camping de la Courbe.

Zone	N	Nf	NL
<b>Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités</b>			
<b>Articles 1 et 2 - Destination des constructions, Usages et affectation des sols</b>			
	<p>Exploitations agricoles et forestières  Habitations  Commerces et activités de service  Equipements d'intérêt collectif et services publics  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</p>	<p>Exploitations forestières  Habitations  Commerces et activités de service  Equipements d'intérêt collectif et services publics  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</p>	<p>Exploitations agricoles et forestières  Habitations  Commerces et activités de service  Equipements d'intérêt collectif et services publics  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</p>
<p><b>Admise</b></p> <p><b>Admise sous conditions</b></p> <p><b>Interdite</b></p>	<p>Sont interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.</p> <p>Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.</p> <p>Le changement de destination</p> <p>Le changement de destination, en « logements », en « restauration », en « hébergement hôtelier et touristique » ou en « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins 3 ans</li> <li>- de préserver le caractère architectural originel de la construction</li> <li>- Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;</li> <li>- Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;</li> <li>- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>- Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;</li> <li>- Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.</li> </ul>	<p>Idem zone N</p>	<p>Idem zone N</p>

Section 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions			
3.1 Emprise au sol	Extensions des habitations existantes : 60m <sup>2</sup> Annexes aux constructions existantes : 60m <sup>2</sup> Annexes liées à une piscine : 60m <sup>2</sup> Abri animaux autre cas exploitation agricole : 40m <sup>2</sup> maximum	Extensions des habitations existantes : 60m <sup>2</sup> Annexes aux constructions existantes : 60m <sup>2</sup> Annexes liées à une piscine : 60m <sup>2</sup> Abri animaux autre cas exploitation agricole : 40m <sup>2</sup> maximum	Non réglementé
3.2 Hauteur des constructions	Habitation : 7m à l'égout du toit sans dépasser 10m au faîtage si toiture en pente 7m à l'acrotère si toiture terrasse Annexe : 3.5m à l'égout du toit ou 4m à l'acrotère (si implantation en limite séparative) Equipements d'intérêt collectif et services publics : 4m maximum à l'égout du toit	Habitation : 7m à l'égout du toit sans dépasser 10m au faîtage si toiture en pente 7m à l'acrotère si toiture terrasse Annexe : 3.5m à l'égout du toit ou 4m à l'acrotère (si implantation en limite séparative) Equipements d'intérêt collectif et services publics : 4m maximum à l'égout du toit	Commerces et activités de services : 4m à l'égout du toit pour les toitures en pente ; 4m à l'acrotère pour les toitures terrasses
3.3 Recul par rapport aux voies et emprise publique	RN 137 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie RD 48 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. RD: 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.	RN 137 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie RD 48 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. RD: 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.	Idem zone N
3.4 Recul par rapport aux limites séparatives	Soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres	Idem zone N	Idem zone N
3.5 Implantation sur une même propriété	Non réglementé	Idem zone N	Idem zone N
Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
4.1 Façades	Idem Uc	Idem zone N	Idem zone N
4.2 Toitures	Habitation : Idem Uc	Idem zone N	Idem zone N
4.3 Clôtures	Idem Uc	Idem zone N	Idem zone N
<b>Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</b>	Idem Uc	Idem zone N	Idem zone N
<b>Article 6 - Stationnement</b>	Idem A	Idem A	Idem A

Section 3 - Equipement et réseaux			
<b>Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b>	Idem Uc	Idem zone N	Idem zone N
<b>Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux publics</b>	Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ». Energie et électricité : non réglementé En l'absence d'un réseau d'assainissement, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable. Réseau de communication électronique : non réglementé	Idem zone N	Idem zone N

Pour le secteur de STECAL les règles de volumétrie et d'implantation sont adaptées aux différentes sous-destinations autorisées. Ainsi, le sous-secteur Ns1 destiné à la réhabilitation du manoir existant et à la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à l'activité touristique envisagée dans son prolongement, les règles de hauteurs sont plus souples.

Zone	Ns1	Ns2	Ns3
Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités			
<b>Articles 1 et 2 - Destination des constructions, Usages et affectation des sols</b>			
<b>Admise</b>	Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles et forestières
<b>Admise sous conditions</b>	Habitations Commerces et activités de service	Habitations Commerces et activités de service	Habitations Commerces et activités de service
<b>Interdite</b>	Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
	Idem zone N	Idem zone N	Idem zone N

Section 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions			
3.1 Emprise au sol	Non réglementé	Emprise maximum de 1 000m <sup>2</sup>	Emprise maximum de 50m <sup>2</sup>
3.2 Hauteur des constructions	Restauration et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 7m à l'égout du toit sans dépasser 10m au faitage si toiture en pente ; 7m à l'acrotère si toiture terrasse Hébergement hôtelier et touristique : 4m à l'égout du toit si toiture en pente ; 4m à l'acrotère si toiture terrasse Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration : 4m à l'égout du toit si toiture en pente ; 4m à l'acrotère si toiture terrasse Annexe : 3.5m à l'égout du toit ou 4m à l'acrotère (si implantation en limite séparative)	Idem N	Idem N
3.3 Recul par rapport aux voies et emprise publique	Idem N	Idem N	Idem N
3.4 Recul par rapport aux limites séparatives	Idem N	Idem N	Idem N
3.5 Implantation sur une même propriété	Idem N	Idem N	Idem N
Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
4.1 Façades	Idem N	Idem N	Idem N
4.2 Toitures	Idem N	Idem N	Idem N
4.3 Clôtures	Idem N	Idem N	Idem N
Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	Idem N	Idem N	Idem N
Article 6 - Stationnement	Idem A	Idem A	Idem A

Section 3 - Equipement et réseaux			
<b>Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b>	Idem N	Idem N	Idem N
<b>Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux publics</b>	Idem N	Idem N	Idem N

Enfin, le reste des règles prescrites par le règlement en zone N assurera une cohérence entre le tissu les écarts en campagne et le tissu urbain existant à la fois en zone A et N.

## 5.4. LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES UTILISES

### 5.4.1. LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

#### 5.4.1.1 Les boisements

Le territoire communal présente plusieurs boisements de superficie relativement importante notamment le long de la Vallée de la Chalouzaie et de la Vilaine, ainsi que de quelques boisements disséminés dans l'espace agricole. Il importe de protéger l'ensemble de ces éléments, tant pour des raisons écologiques que paysagères.

Le PLU met en place une mesure de protection stricte : un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). **Au total, près de 114 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC** (articles L. 113-1 et L. 1132 du Code de l'Urbanisme), soit 4.4 % du territoire communal. La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les dispositions générales du règlement écrit :

*« Conformément à l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).*

*En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. »*

La très grande majorité des boisements classés en EBC sont situés en zone A ou N. De fait, sur ces zones les possibilités de construction sont limitées, protégeant d'autant plus les boisements existants.

Par ailleurs, certains boisements supérieurs à un hectare sont classés en secteur Nf afin de permettre l'exploitations sylvicoles de ces boisements. Seules les exploitations forestières sont autorisées (hors logement de fonction) dans ce secteur. Ce secteur assure donc, complémentairement aux EBC, une protection efficace des boisements supérieurs à 1 ha. Le zonage Nf concerne 103 ha (soit 5% du territoire de la commune).

Enfin, sur le secteur de l'opération de la Pierre Blanche, afin de permettre une insertion paysagère et environnementale du projet, il est envisagé la création de nouveaux boisements au centre-Ouest du secteur, cette volonté de la commune se traduit par l'inscription d'un secteur EBC au sein de la zone Ue au plan de zonage.

#### 5.4.1.2 Le bocage

L'intégralité des haies repérées a été reprise sur le règlement graphique (zonage) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. **Près de 90 km de linéaires de bocages ont été répertoriés sur le zonage graphique.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées (via les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

*« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :*

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*

- *La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.*
- *La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent. »*

Les haies bocagères sont réparties sur l'ensemble de la commune. En zones A et N leur préservation sera garantie par les restrictions d'implantation et de construction. Par ailleurs, s'agissant des linéaires bocagers présents en secteur Ue ou en zone 1AU et 2AU, les différentes OAP assurent complémentirement la préservation des haies bocagères les plus sensibles. Cela permettra ainsi de préserver les éléments naturels du territoire communal, de préserver ces linéaires constitutifs de la trame verte et bleue en campagne et en ville mais aussi de créer un cadre de vie agréable pour les futurs habitants.

### **5.4.1.3 Les zones humides**

Dans le cadre de sa mission de reconquête de la qualité de l'eau, le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust a élaboré une méthode d'inventaire cartographique conforme, dans son principe, au guide méthodologique annexé au SAGE Vilaine.

Ces inventaires sont des diagnostics de terrain menés dans le cadre d'une concertation avec les acteurs locaux (agriculteurs, élus, propriétaires, association de pêche, de protection de la nature...) pour que la démarche soit transparente et que ce travail soit adopté par chacun.

L'inventaire des zones humides de la commune s'est déroulé de juin 2016 à juin 2017. En raison des conditions climatiques exceptionnelles de 2016, l'inventaire s'est interrompu en septembre 2016. L'été ayant été particulièrement sec, les sols étaient trop secs pour effectuer des sondages tarières dans de bonnes conditions. L'inventaire a repris courant avril 2017 après la période hivernale qui a permis au sol de retrouver une certaine humidité.

Un inventaire complémentaire a été réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet sur les secteurs à urbaniser.

#### **Près de 55,75 hectares de zones humides à l'échelle de la commune de Bourg-des-Comptes.**

L'intégralité de cet inventaire est repérée par des hachures fines sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriées (*via* les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

*« Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :*

- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

*Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :*

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :*
  - *Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;*
  - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
  - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;*

- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs). »**

Les zones humides inventoriées sont principalement localisées en zone A ou N. De ce fait, leur préservation sera garantie par les prescriptions prévues par le règlement écrit limitant fortement les possibilités de construction et d'implantation de nouveaux bâtiments. De même, les extensions permises dans ces deux zones sont assez restrictives, limitant ainsi l'impact des futures extensions sur les zones humides.

Des indices de zones humides sont néanmoins situées sur des périmètres d'extension de la commune, que ce soit en zone 1AU ou 2AU. S'agissant de la zone 1AU, ces secteurs sont repérés et préservés par les OAP. Sur les zones 2AU, les densités à bâtir ont pris en considération ces secteurs potentiels de zones humides. Les projets devront prendre en considération la présence d'éventuelles zones humides (au travers d'une démarche ERC : éviter, réduire, compenser) lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Enfin, concernant la zone 2AUa du Mafay une étude plus approfondie a été menée sur le secteur concernant l'extension de la zone d'activités. Une zone humide de 0.8 ha a été identifiée dans l'étude d'impact du projet. Cette zone est identifiée et préservée au règlement graphique du PLU.

#### 5.4.1.4 Les cours d'eau

Les cours d'eau ont été repérés par un inventaire réalisé au titre du SAGE Vilaine. Quatre critères ont été utilisés pour identifier les cours d'eau sur la commune :

- Le sol au niveau du cours d'eau doit se distinguer des parcelles voisines en présentant une granulométrie particulière. Le substrat peut aussi se démarquer par sa composition organique ou minérale se traduisant par une variation de la couleur ;
- La berge constitue le dénivelé qui existe entre le fond du cours d'eau et la surface du sol avoisinant. La berge délimite le lit mineur du cours d'eau ;
- La présence de mousses et d'algues d'eau froide qui poussent dans des milieux aquatiques. Ces plantes attestent que l'environnement est aquatique. Elles peuvent être absentes dans certains cours d'eau ;
- Un écoulement permanent doit enfin être observé. Cet écoulement doit être indépendant des précipitations récentes et se produire de manière répétée au cours de l'année.

Une actualisation de l'inventaire des cours d'eau réalisé par le syndicat intercommunal du bassin versant du Semnon a été validée en comité de pilotage le 28/03/2014

**Sur l'ensemble du territoire communal environ 40 km de cours d'eau ont été identifiés et protégés sur le règlement graphique.**

L'intégralité de cet inventaire est repérée par des pointillés sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés (via les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

« *Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.* ». Sur les zones Ue et Uc ce recul est réduit à 5m.

Ces distances d'implantation permettront de préserver les milieux naturels entourant les cours d'eau que ce soit la faune ou la flore. Par ailleurs, cette règle de recul limitera également le risque d'inondation des futures constructions ou extensions des bâtiments existants.

#### 5.4.2. LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Le territoire communal est concerné par des zones inondables identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) du bassin de la Moyenne Vilaine. Elles figurent sur le plan de zonage du PLU via des zones bleues hachurées.

Tous travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) du bassin de la Moyenne Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 Avril 2005, doivent obligatoirement respecter les dispositions de celui-ci.

La réalisation de travaux ou d'aménagements autorisés doit être accompagnée de mesures de compensation des impacts hydrauliques. Ces compensations sont justifiées par la réalisation d'une étude hydraulique annexée à la demande de Permis de Construire.

Ces zones inondables sont essentiellement situées à l'Ouest du territoire communal le long de la Vilaine. Un seul secteur de projet est concerné par cette disposition réglementaire : il s'agit de l'extension du camping sur le site de la Courbe. Toutefois, le site étant classé en zone NL, les possibilités de construction sont extrêmement limitées et n'exposeront pas davantage la population au risque inondation. Les autres secteurs inondables sont principalement classés en zone naturelle.

#### 5.4.3. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application des articles R. 151-23 et L. 151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés via une surface mauve sur le règlement graphique (zonage). Une carte de localisation et les fiches descriptives des bâtiments sont également annexées au présent rapport de présentation.

**Les 26 bâtiments concernés sont localisés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle.**

Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire.

Les critères d'identification de ces bâtiments sont les suivants :

- Un intérêt patrimonial ;
- Un raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- La desserte par un accès et une voie sécurisée ;

- La possibilité de stationnement ;
- Une emprise au sol d'au moins 50m<sup>2</sup> ;
- L'état général du bâtiment (présence de murs porteurs).

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction du permis.

Les conditions de changement de destination sont listées dans les zones A et N du règlement écrit et permettront la réalisation de logements (dont le logement de fonction agricole) ou d'hébergements touristiques. Les 26 bâtiments identifiés permettront utilement de compléter les besoins nécessaires en logements et offriront la possibilité à quelques ménages supplémentaires d'habiter en campagne.

#### 5.4.4. LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, échéancier.

Dans les *Dispositions générales*, le règlement écrit rappelle la portée de cette identification :

« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur. »

Cinq secteurs d'OAP ont été délimités sur la commune. Ils sont tous à vocation d'habitat et abordent les thématiques d'accès et de circulation, de la programmation en logements et de la préservation des milieux naturels.

#### 5.4.5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A CONSERVER

Ces différents éléments sont identifiés sur le règlement graphique par un rond mauve.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Après autorisation, les croix et calvaires peuvent faire l'objet d'un déplacement dans leur environnement immédiat.

Les centres anciens (le secteur Uc correspond à deux secteurs de « Cohérence urbaine à valoriser » repérés au Plan de zonage) sont des ensembles urbains qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de ses qualités ou à leur mise en valeur.

Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'un permis de démolir.

Ces différents éléments du patrimoine sont ainsi protégés en limitant les possibilités de travaux. Par ailleurs, un périmètre de protection des monuments historiques est également prévu autour du château du Boschet. De ce fait, les éventuels travaux devant être réalisés sur les bâtiments entrant dans ce périmètre seront soumis à autorisation de sorte à ne pas dénaturer la qualité du site et être cohérent avec l'architecture du château.

#### 5.4.6. LA PROTECTION DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques sont définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n°

86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

*« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322. »*

La première partie du rapport de présentation dresse une carte de localisation des entités archéologiques de Bourg-des-Comptes. Ces dernières se trouvent principalement au Sud du territoire en zone A ou N. Ainsi, la préservation de ces entités sera garantie via les limitations d'implantation fixée par le règlement écrit sur ces deux zones.

Par ailleurs, certaines entités archéologiques sont localisées en zone 2AU, notamment à l'Est du bourg et au niveau de l'extension du parc d'activités de la Touche. Ces secteurs ne sont pas encore ouverts à l'urbanisation et ne le seront qu'à moyen ou long terme. De ce fait, l'urbanisation des entités archéologiques n'interviendra pas immédiatement. Par ailleurs, les entités concernées par ces secteurs de développement ne constituent que de faibles surfaces. L'impact du projet sur ces secteurs concernés par l'archéologie préventive sera donc limité.

#### 5.4.7. PERIMETRE DE CENTRALITE

Un « Périmètre de centralité » figure au Plan de zonage et est représenté par un linéaire jaune. Ce secteur est délimité conformément au SCOT du Pays des vallons de Vilaine afin d'identifier un périmètre de concentration de services, de commerces, d'équipements et d'espaces de convivialité.

Ce périmètre de centralité s'étend depuis la place de l'église vers l'Ouest du centre-bourg jusqu'au secteur de la Janaie. **La définition de ce périmètre a tenu compte de la proximité avec le centre historique mais également du développement commercial le long de la rue de la gare et sur une partie de l'espace de la Janaie.** L'objectif principal de ce périmètre est d'assurer la préservation des petits commerces et services au centre-bourg de la commune en évitant une concurrence par l'implantation sur les secteurs d'activités périphériques. Cet outil répond directement à l'un des objectifs du PADD qui est de conforter le tissu commercial existant.

Par ailleurs, au sein de ce périmètre de centralité, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux seront interdits sur certains linéaires (place de l'Eglise, rue de la Gare) garantissant également la préservation des pas-de-porte des commerces de proximité au centre-bourg.

#### 5.4.8. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

15 emplacements réservés sont prévus par le PLU. Le tableau ci-dessous dresse la liste de ces emplacements réservés :

N° Emplacement	Nature	Superficie	Bénéficiaire
1	Zone de loisirs et accès Mairie	10 350m <sup>2</sup>	Commune
2	Elargissement de la RD48	38 385 m <sup>2</sup>	Département
3	Equipements et installations sportives – Les Noës	34 380m <sup>2</sup>	Commune
4	Elargissement de la voie – route de Laillé	1 300m <sup>2</sup>	Commune
5	Aire de stationnement – La Mussais	310m <sup>2</sup>	Commune
6	Création d'un sentier piéton – derrière le Petit Hamonay	180m <sup>2</sup>	Commune
7	Aire de stationnement	4 500m <sup>2</sup>	Commune
8	Ouvrage de régulation des eaux pluviales	3 330m <sup>2</sup>	Commune
9	Equipements sportifs et loisirs	15 970m <sup>2</sup>	Commune
10	Chemin piétonnier – long Vilaine	300m <sup>2</sup>	Commune
11	Création d'une voie communale – La Mussais	250m <sup>2</sup>	Commune
12	Ecomusé	7 095m <sup>2</sup>	Commune
13	Restaurant scolaire	1 260m <sup>2</sup>	Commune
14	Salle d'animation	1017m <sup>2</sup>	Commune
15	Espace vert de loisirs	12560 <sup>2</sup>	Commune

L'ensemble des emplacements sont réservés à destination de la commune. Ils ont pour principal objet d'améliorer le fonctionnement du bourg et des villages de la Touche et de la Mussais deux sur différents aspects :

- les emplacements réservés 1, 3, 9 et 15 visent à réaliser de **nouveaux espaces et équipements publics principalement à vocation de loisirs** comme des terrains de sports sur le village de la Touche (n°3 et 9) mais également sur le bourg (n°1 et 15). Ces équipements permettront d'accompagner la croissance démographique et les besoins en terme d'équipements.

- l'emplacement réservé 8 pour objectif la création d'un nouvel ouvrage de régulation des eaux pluviales localisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg améliorera la circulation des eaux au sein du tissu urbain relativement dense et bénéficiera de la proximité de la zone N pour l'évacuation des eaux pluviales.

**Le département à programmer l'élargissement de la RD 48, c'est l'objet de l'emplacement réservé n°2.**

- les emplacements réservés 4, 6, 10, 11 prévoient **l'aménagement de voies communales et de cheminements piétonniers** pour améliorer la pratique des modes actifs de déplacement et relier les différentes enveloppes urbaines entre elles. Par ailleurs, un élargissement d'une voie sur le village de la Touche permettra également de faciliter les déplacements. Ces emplacements réservés participent à la mise en œuvre du schéma communal de développement des liaisons douces.

- Enfin, les emplacements réservés 5, 7, 12, 13 et 14 prévoient la création de nouveaux équipements publics. Les deux premiers vont **accroître la capacité de stationnements** dans les villages de la Touche et de la Mussais. **Les trois autres serviront pour de nouveaux équipements d'intérêt collectif présentant des vocations diverses : touristique (n°12), animation (n°14) et petite enfance (n°13).**

## 6. ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES AU REGARD DU PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD.

Thématique	Extrait du PADD	Traduction réglementaire
Démographie	<p>« <b>Le scénario de développement retenu</b> pour élaborer ce projet en cohérence avec le SCOT, est basé sur un rythme de croissance démographique moins soutenu que sur les 15 dernière années soit 1,8% par an. La population communale est estimée en 2019 à <b>3402 habitants</b>. <b>L'objectif à l'horizon 2031 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,8% par an et de dépasser ainsi les 4 200 habitants</b>. Cette croissance permettra un gain d'environ <b>750 habitants</b> sur les dix prochaines années. »</p>	<p>Les secteurs de projet à vocation d'habitat sont situés en extension directe des différentes enveloppes urbaines de Bourges-Comptes : le bourg central, le village de la Touche et le village de la Mussais.</p> <p>Ces secteurs sont classés en secteur 1AUe ou 2AUe et sont répartis de manière égale entre eux. Cinq secteurs sont classés en secteur 1AUe et se voient appliquer une OAP sur l'ensemble de leur périmètre.</p> <p>Une part des logements produits correspondront à des logements sociaux : 15% des logements produits en cas d'opération de 10 logements ou plus. Ce pourcentage de logements sociaux est rappelé à travers les OAP.</p>
Logements	<p>« Cette croissance démographique implique la réalisation <b>d'environ 417 logements supplémentaires</b>, environ 110 logements permettront de compenser le phénomène de desserrement des ménages et 307 logements permettront l'accueil des nouveaux Bourgescomptoises. La recherche de mixité urbaine et sociale conduira à répartir la production nouvelle de logements aidés sur l'ensemble des opérations d'ensemble supérieures à 10 logements par la réalisation d'au moins <b>15% de logements sociaux</b> (à l'exception du secteur de la Pierre Blanche). »</p> <p>« <b>Assurer la mutation du site de la Pierre Blanche</b>. Les bâtiments existants seront démolis pour permettre la réalisation d'environ 80 logements et d'un équipement public de quartier.</p> <p><b>Organiser une urbanisation des disponibilités foncières du centre et les villages connectés au centre</b>. Les gisements fonciers repérés au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages alentours représentent un potentiel de développement de l'habitat que la commune souhaite encourager. Ce potentiel permettra la réalisation d'environ 80 logements dans les 12 prochaines années (sur un potentiel total estimé à environ 180 logements). »</p> <p>« <b>Localiser les autres espaces de développement de l'habitat prioritairement sur le centre</b>. Ces secteurs répartis sur l'ensemble de l'espace urbain représentent un potentiel d'environ 235 logements sur 12 ha. »</p> <p>« <b>Conforter les enveloppes urbaines de la Mussais et de la Touche - les Noës</b>. Trois secteurs de développement permettront de conforter les deux entités urbaines annexes au bourg : <b>Le secteur de la Touche</b> : une quinzaine de logements sur 1.4 ha ; <b>Deux secteurs sur la Mussais -La Vigne</b>: une vingtaine de logements sur 2 ha »</p>	<p>Le règlement écrit traduit la production de logements de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur Ue correspond à l'opération de la Pierre Blanche. Bien que le site soit déjà urbanisé, cette opération permettra la mutation du site puisque les bâtiments existants seront détruits pour la réalisation de nouveaux logements ;</li> <li>- le secteur 1AUe pour les extensions en continuité directe des enveloppes urbaines qui seront réalisées à court ou moyen terme. Ces secteurs sont concernés par une OAP qui prévoit des prescriptions graphiques et écrites qui s'ajoutent à celle du règlement écrit. Par ailleurs, les règles du secteur Ue s'appliqueront sur les sites classés en 1AUe ;</li> <li>- le secteur 2AUe pour les extensions qui seront réalisées à moyen ou long terme. Ces secteurs sont fermés à l'urbanisation. La répartition équilibrée entre les secteurs 1AUe et 2AUe permet d'assurer une urbanisation progressive de la commune.</li> </ul> <p><b>De plus, un échéancier au sein des OAP permet s'assurer le même objectif.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En zone A et N les possibilités de changement de destination autorisent l'implantation d'habitation sous conditions (notamment le moins d'impact possible sur l'exploitation agricole et les milieux naturels). Cette possibilité est toutefois exceptionnelle et ne servira qu'à combler les besoins en logements.</li> </ul>

Thématique	Extrait du PADD	Traduction réglementaire
<b>Dynamique économique</b>	<p>« La restructuration du parc actuel du Mafay et son extension sur environ 20 ha contribuera au maintien d'un bon niveau de concentration de l'emploi sur le territoire intercommunal. 5 ha environ de développement sont réservés pour l'extension à long terme de la zone d'activités de la Touche. Le développement de ces espaces en bordure de la route départementale fera l'objet d'une étude paysagère et environnementale permettant de garantir l'insertion des futurs aménagements et constructions. »</p> <p>« Des espaces de développement permettront de plus d'accueillir des commerces et services et, de façon plus limitée des commerces de proximité sur le secteur une partie de la Janaie (partie concernée par le périmètre de centralité). Dans le même objectif, la commune protégera du changement de destination les rez-de-chaussée commerciaux situés place de l'église et rue de la gare jusqu'au croisement avec la RD 77. Pour compléter ce dispositif de protection, un périmètre de préemption commercial est également en cours d'étude sur le même linéaire et place de la Courbe. »</p> <p>« Ainsi plusieurs initiatives permettront le développement touristique communal. Il s'agira notamment : d'adapter le périmètre aux abords du monument historique du château du Boschet afin d'assurer une plus grande pertinence de la protection ; de réserver des espaces pour permettre l'extension du camping des deux Moulins à proximité du site touristique de la Courbe ; de conforter les circuits de randonnées existants ; d'encourager le développement de l'offre en hébergements sur l'ensemble du territoire communal notamment au travers du changement de destination des bâtiments présentant un patrimoine intéressant. »</p> <p>« L'activité agricole tant par le nombre d'exploitations que par son impact sur les paysages constitue une activité économique de premier plan à l'échelle communale. La commune compte plusieurs activités en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique, c'est pourquoi le groupe de travail a déterminé un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation touristique. Il s'agit d'un projet touristique/hôtelier situé route de Laillé. »</p>	<p>Les extensions des différents parcs d'activités de la commune se feront à travers les secteurs Ua, Uac et 2AUa. Ces derniers fermés à l'urbanisation seront urbanisés à moyen ou long terme.</p> <p>Par ailleurs, le règlement écrit prévoit également un périmètre de centralité qui est représenté sur le plan de zonage. Ce périmètre permettra de privilégier l'implantation des commerces de proximité. Il s'étend sur les secteurs historiques et commerçants du centre (la place de l'église et vers l'Ouest du bourg jusqu'aux secteurs de la Janaie et de la Courbe). Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sera également interdit.</p> <p>La dynamique touristique sera confortée via les différents secteurs de la zone N.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur NL servira notamment à l'extension du camping sur le site de la Courbe ;</li> <li>- les différents secteurs Ns permettront de créer une activité touristique au Nord du village de la Touche grâce à la possibilité d'implanter des hébergements touristiques s'intégrant à l'environnement.</li> </ul> <p>Enfin, l'activité agricole sera préservée grâce aux zones A et N qui limitent l'implantation des habitations et des autres activités autres que les exploitations agricoles et forestières.</p>
<b>Equipements</b>	<p>« Des terrains ont été réservés sur le secteur de la Janaie au Nord du bourg pour la réalisation d'équipements importants notamment la construction d'une salle multi-activités et d'une maison médicale. Par ailleurs, des espaces ont été réservés pour l'extension du cimetière dans la continuité Ouest du site. Enfin, un équipement sportif sera réalisé au Sud de la Mairie. Cet équipement proche des écoles permettra de limiter les trajets des scolaires. »</p> <p>« Le pôle des équipements situé sur la Touche - les Noës regroupe les terrains de sport, le complexe sportif « les Noës » et la salle des fêtes. Ce pôle d'équipements sera consolidé par l'aménagement d'un parking et le développement des accès par modes doux vers le centre et le village de Clermont. »</p> <p>« La salle des fêtes est aujourd'hui installée sur le secteur de la Touche - les Noës, un nouvel équipement sera nécessaire dans les années à venir. La commune souhaite positionner ce futur équipement en entrée de ville Nord sur des secteurs proches de l'échangeur, des zones d'habitat et des équipements sportifs existants sur le secteur de la Touche - les Noës. »</p>	<p>Le règlement écrit prévoit un secteur spécifique pour l'implantation des nouveaux équipements : le secteur NL pour les équipements légers de loisirs (extension du camping...). La nouvelle salle des fêtes prévues en entrée de ville en direction du village de la Touche est classée en secteur 2AUL et ne sera réalisée qu'à moyen/long terme.</p> <p>Outre le secteur UL, le règlement assure l'implantation des nouveaux équipements via les emplacements réservés. C'est notamment le cas pour le restaurant scolaire ou encore le parc urbain à proximité du cimetière.</p>
<b>Mobilité et accessibilité</b>	<p>« - Une liaison douce sera aménagée entre la Pierre Blanche et le Bourg, elle permettra une bonne connexion par modes doux du bourg avec ce nouveau quartier distant d'un kilomètre environ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation à court terme d'un cheminement doux vers la Mussais permettant de rejoindre rapidement la Mairie et les écoles.</li> <li>- Sécuriser le passage de l'échangeur vers le secteur de la Touche - les Noës et améliorer la desserte vers les équipements sportifs, aménager le chemin de randonnée entre les villages de Clermont et le secteur de la Touche - les Noës afin de faciliter les déplacements vers les équipements sportifs de ce dernier.</li> <li>- Sécuriser les déplacements doux entre Clermont et le centre (notamment le secteur de la Janaie).</li> <li>- Faciliter et sécuriser les accès vers la gare de Guichen/Bourg des Comptes.</li> <li>- Par une construction privilégiant davantage de densité sur les secteurs urbains centraux permettant de faciliter l'accès à la gare de Guichen-Bourg des comptes et aux arrêts de la ligne Illenoo. »</li> </ul>	<p>Ces différents éléments de projets prévus par le PADD seront réalisés dans le cadre des prescriptions des OAP à l'échelle des secteurs 1AU et par la mise en place d'emplacements réservés destinés à améliorer les déplacements sur la commune. Ces outils assureront notamment le développement des itinéraires de déplacement doux. C'est le cas des emplacements réservés 4, 6, 10 et 11.</p> <p>Ces différents emplacements réservés sont répartis entre le centre-bourg, le village de la Touche et le village de la Mussais. Cela permet ainsi une mobilité entre ces trois enveloppes urbaines et une mobilité inter-quartier.</p>

Thématique	Extrait du PADD	Traduction réglementaire
Sol / Sous-sol	<p>« Assurer la mutation du site de la Pierre Blanche. Les élus souhaitent renouveler cet espace urbain de 5,3 ha à l'abandon et en cours de dégradation par une opération d'habitat. Le secteur de la Pierre Blanche, situé à 1km à l'Est de la place de l'église, bénéficie d'une proximité intéressante avec le centre et d'une bonne accessibilité par la proximité de l'accès à la D48. »</p> <p>« Sept secteurs de développement de taille variée (entre 0,5 et 2 ha) et situés dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ont été retenus sur la base d'une analyse multicritère. Ces secteurs répartis sur l'ensemble de l'espace urbain représente un potentiel d'environ 235 logements sur 12 ha. Dans une logique d'optimisation du potentiel foncier, ces nouvelles opérations d'ensemble à vocation d'habitat viseront une densité minimale de 15 à 25 logements par hectare. »</p> <p>« Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront sur les 12 prochaines années à 16 ha et s'inscriront en continuité immédiate des enveloppes urbaines du centre. L'espace de la Janaie dispose de 6 ha qui permettront l'accueil d'équipements, de services et de façon limitée à l'accueil de commerces de proximité. Des terrains sont réservés pour l'aménagement d'une salle des fêtes en entrée de ville sur 2 ha. L'extension du camping en continuité du site existant est délimitée sur une emprise d'environ 0,75 ha de zone naturelle. La création d'un secteur de taille et de capacité limité sur 5,5ha permettra la réhabilitation du manoir de la Rivière et le développement d'une activité touristique. 25 ha consacrés au développement des zones d'activités économiques »</p>	<p><b>Le projet communal prévoit la création de 417logements. 22% de ces logements seront localisés au sein de l'enveloppe urbaine via l'utilisation des gisements fonciers.</b> Le reste sera réalisé à travers différentes opérations d'extension des trois enveloppes urbaines (La Touche, le Bourg, la Mussais).</p> <p>Ces différentes opérations d'extensions sont classées en différents secteurs par le plan de zonage et le règlement écrit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur Ue concerne l'opération de la Pierre Blanche. Cette opération constitue une mutation au sein de l'enveloppe urbaine puisqu'il s'agit de la réhabilitation d'un site abandonné par la destruction des bâtiments puis la reconstruction de logements sur 5,3 ha. <b>L'opération permet la préservation d'espaces boisés et le maintien de corridors écologiques identifiés (trame verte)</b></li> <li>- Les secteurs classés en 1AUe sont concernés par une OAP. Les règles de volumétrie et d'implantation sont les mêmes que celles fixées en zone Ue, et ces dernières assurent une bonne optimisation du foncier mis à disposition de l'opération en autorisant une emprise au sol de 60% maximum de l'unité foncière. Les prescriptions des OAP s'ajoutent également au règlement écrit. Elles prévoient notamment des densités qui devront être respectés lors de l'aménagement du secteur. Ces coefficients sont compris entre 15 et 25 logements à l'hectare.</li> <li>- Deux autres secteurs sont classés en 2AUe. Les mêmes règles que le secteur Ue seront appliqués lorsqu'ils seront ouverts à l'urbanisation. Des OAP permettront également de disposer des orientations communales pour l'aménagement de ces secteurs Pour l'heure, aucune nouvelle construction ou installation n'est autorisé à s'y implanter.</li> <li>- Concernant les secteurs à vocation d'activités et d'équipements, ils sont classés respectivement en 2AUa et 2AUL. De ce fait, leur ouverture à l'urbanisation n'est pas immédiate et ne le sera qu'à moyen ou long terme.</li> <li>-Les secteur d'activités sont classés en zone Ua et Uac pour les secteurs ouvert à l'urbanisation (ZA des Touches, la Janais, Le Mafay ) Une réserve foncière importante est prévue en zone 2AUa pour le développement des activités économique sur le secteur des Touche et du Mafay</li> </ul>
Milieux naturels et biodiversité	<p>« Le territoire communal est caractérisé par plusieurs espaces naturels de qualité. Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés. Le PLU assurera la préservation protection des milieux naturels contribuant significativement à la trame verte et bleue supra-communale. Seront notamment préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone naturelle sensible de «La vallée de la Bouëxière» au Nord-Ouest de la commune,</li> <li>- les vallées naturelles le long des rivières et des nombreux cours d'eau,</li> <li>- les zones humides pour reconquérir la qualité des cours d'eau,</li> <li>- la limite Sud du bourg marquée par la zone naturelle de la vallée de la Chalouzais,</li> <li>- les espaces boisés et les alignements d'arbres remarquables,</li> <li>- la trame bocagère et plus particulièrement celle présente autour du bourg. »</li> </ul>	<p>A l'exception des trois enveloppes urbaines principales, et des secteurs réservés pour les activités économiques, l'ensemble du territoire de Bourg-des-Comptes est classé en zone A ou N. Les milieux naturels sont donc ainsi préservés par les prescriptions prévues par le règlement écrit sur ces deux zones qui limitent assez fortement les possibilités d'urbanisation. Seules certaines constructions sont autorisées comme le changement de destination (logement et hébergement touristique notamment).</p> <p>Outre les zones A et N, le règlement prévoit également de protéger les différents boisements en les classant en EBC ou par un zonage Nf favorisant l'exploitation et la</p>

		<p>protection des boisements supérieurs à un hectare. Par ailleurs, les linéaires bocagers sont également identifiés sur le plan de zonage, et grâce à l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme leur préservation sera garantie.</p> <p>Les secteurs d'OAP ayant fait l'objet d'un inventaire naturaliste dans le cadre de l'évaluation environnementale protègent les éléments les plus sensibles.</p>
--	--	---

Thématique	Extrait du PADD	Traduction réglementaire
<b>Cycle de l'eau</b>	<p>« Le territoire communal est caractérisé par plusieurs espaces naturels de qualité. Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés. Le PLU assurera la préservation protection des milieux naturels contribuant significativement à la trame verte et bleue supra-communale. Seront notamment préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone naturelle sensible de «La vallée de la Bouëxière» au Nord-Ouest de la commune,</li> <li>- les vallées naturelles le long des rivières et des nombreux cours d'eau,</li> <li>- les zones humides pour reconquérir la qualité des cours d'eau,</li> <li>- la limite Sud du bourg marquée par la zone naturelle de la vallée de la Chalouzais,</li> <li>- les espaces boisés et les alignements d'arbres remarquables,</li> <li>- la trame bocagère et plus particulièrement celle présente autour du bourg. »</li> </ul>	<p>Les zones humides et le réseau hydrographique précisément identifiés dans le cadre d'inventaire sont protégés par le règlement.</p> <p>L'ensemble des cours d'eau ont été identifiés sur le plan de zonage et seront protégés au titre de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, les prescriptions du règlement écrit prévoient une marge de recul pour l'implantation des nouvelles constructions et installations qui varient de 5m (Uc et Ue) à 15m (reste des secteurs). Cette marge de recul permettra de préserver les milieux naturels entourant les cours d'eau. De plus, cela limitera également l'exposition de la population au risque d'inondation.</p>
<b>Paysages et patrimoine</b>	<p>« Plusieurs actions du PLU visent à préserver les paysages emblématiques et le patrimoine de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et mettre en valeur l'espace naturel sensible de la Courbe ;</li> <li>- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de la commune (châteaux, manoirs, alignements du bâti sur centre bourg...) ;</li> <li>- Favoriser la mise en valeur et la restauration de bâtiments ruraux traditionnels sur l'ensemble du territoire, notamment sur les hameaux, en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes ;</li> <li>- Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire, croix de schiste,...) ;</li> <li>- Stopper l'urbanisation des hameaux afin de préserver le bâti ancien et limiter le mitage du territoire. »</li> </ul>	<p>Ces différents objectifs seront traduits de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- autoriser le changement de destination en campagne (zones A et N) sous certaines conditions et uniquement vers certaines sous-destination : logement et hébergement touristique notamment ;</li> <li>- l'identification des différents éléments du petit patrimoine sur Bourg-des-Comptes au plan de zonage. Ces différents éléments seront protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, un périmètre de protection des monuments historiques est également prévu autour du château du Boschet.</li> <li>- les espaces naturels sensibles seront préservés grâce à la zone N ainsi que le secteur Ab qui limitent fortement les possibilités de construction. S'agissant du secteur de la Courbe, une zone NL est prévue pour l'agrandissement du camping. Hors seules certaines constructions sont autorisées sur ce secteur et devront s'intégrer dans leur environnement et ne pas dénaturer le site.</li> </ul>
<b>Qualité de l'air et énergie</b>	<p>« Dans le cadre du programme Bretagne Très Haut Débit, la commune de Bourg des Comptes est concernée par la tranche 1 du raccordement par la fibre optique (zone à l'Est de la commune). La réalisation de cette tranche est prévue entre 2018 et 2019. Le déploiement de la fibre optique sur la commune fera l'objet d'une seconde phase entre 2019 et 2023. »</p>	<p>Le règlement écrit prévoit que le raccordement aux réseaux de communication et numérique se fait via des fourreaux enterrés lors des opérations d'ensemble.</p> <p>S'agissant de la thématique de la qualité de l'air, les différents aménagements prévus pour la mise en place de cheminements doux favoriseront la pratique des modes actifs de déplacement et auront un impact positif sur la qualité de l'air.</p>
<b>Traitement des déchets</b>	<p>Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : confortation du Bourg (constructions neuves principalement localisées sur le Bourg), lutte contre l'étalement urbain (développement prioritaire sur le Bourg).</p>	<p>Le règlement prévoit que les nouvelles voies d'accès devront être adaptées pour l'accès des véhicules de collecte des ordures ménagères.</p>
<b>Risques et nuisances</b>	<p>« La prise en compte du risque inondation se fera par l'intégration des dispositions du plan de prévention du risque inondation qui identifient les secteurs à risque le long de la Vilaine. »</p>	<p>Les parcelles inondables sont identifiées au plan de zonage via une trame bleue hachurée. Les possibilités de construction sont extrêmement limitées au sein de ces zones inondables et les prescriptions prévues par le PPRI se superposent à celles du règlement écrit.</p>

## 7. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### 7.1. LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

#### 7.1.1. L'URBANISATION DANS L'ESPACE

##### 7.1.1.1 Bilan de la consommation d'espace prévue

**La consommation foncière à vocation d'habitat se limitera au global à 19.76ha.**

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine est de l'ordre de **15.9 hectares pour l'habitat** (soit 1.25 ha/an sur les 12 ans du PLU) :

- 5.3 ha en secteur Ue pour l'opération de la Pierre Blanche ;
- 7.2ha en secteur 1AUe pour les différents sites ouverts à l'urbanisation et sur lesquels s'applique une OAP ;
- 3.4 ha en secteur 2AUe pour les sites qui ne sont pas encore ouverts à l'urbanisation.

**La « consommation d'espace » en densification** au sein des enveloppes urbaines est estimée à **3.9 ha**.

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine **pour les activités économiques** est de l'ordre d'une trentaine d'hectares (**soit 2.5 ha/an**). Il s'agit de l'extension **des zones d'activités de la Touche (4.7 ha) et celle du Mafay (25.2 ha)**.

Il faut préciser que la surface affichée dans le bilan des superficies du plan de zonage correspond à la surface pouvant être urbanisée théoriquement sur ces deux secteurs (6.2ha pour la Touche et 25.2 pour le Mafay). Or, l'ensemble de ces zones ne seront pas urbanisées. En effet, une marge de recul s'applique depuis la RD48 sur les deux secteurs, réduisant ainsi la surface opérationnelle pour l'aménagement du site. De plus, des zones humides ont été identifiées et sont protégées au règlement graphique ce qui diminue également la surface pouvant être aménagée.

Une fois ces deux paramètres pris en compte, la surface aménageable de ces deux secteurs d'extension est d'environ 5 ha pour la Touche et 25 ha pour les secteurs d'extension du Mafay.

**S'agissant des équipements publics, environ 8 ha seront utilisés** pour la construction de nouveaux équipements et services. Deux sites sont concernés par cette consommation d'espace :

- **le site de la Janaie** au Nord du bourg possède une réserve foncière de 6 ha environ et permettra notamment d'accueillir des commerces (dans le secteur concerné par le périmètre de centralité), et des équipements ( une salle multi-activités...)

- le site près de l'échangeur entre le bourg et le village de la Touche pour le déplacement à long terme de **la salle des fêtes** en entrée de ville. Ce site est classé en 2AUL et couvre une surface d'environ 1.8 ha.

**Enfin, 6.25 ha seront consacrés au développement de la dynamique touristique.** Cette consommation foncière sera répartie entre :

- **l'extension du camping sur le site de la Courbe sur 0.75 ha.** Le site d'extension est classé en secteur NL réduisant le type de constructions possibles. En effet, seuls les hébergements touristiques s'intégrant dans l'environnement et ne dénaturant pas le site sont autorisés. Par ailleurs, le reste du secteur NL est concerné par le risque inondation réduisant d'autant plus les possibilités d'implantation de nouvelles constructions ;

- la création d'un STECAL à vocation touristique au Nord du village de la Touche assurant la réhabilitation du manoir de la Rivière. Ce STECAL est composé de différents secteurs permettant d'adapter le règlement au projet touristique. **Au total, près de 5.5 ha seront utilisés pour l'instauration de ce STECAL mais avec des droits à construire limités.**

**Au final, la consommation foncière totale de la commune sur les 12 prochaines années est d'environ 64 ha.** Avec 30 ha, la consommation d'espace à vocation économique constitue la principale source de consommation foncière du projet communal (46% de l'espace consommé) alors que celle à vocation d'habitat se limite à 19.8 ha (30%), celle à vocation d'équipements 8 ha (12%) et celle à vocation touristique 6.25 ha (10%).

**Par ailleurs, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine (comprenant la mutation du site de la Pierre Blanche) s'élèvera à environ 60 ha.** Les seules opérations en densification correspondent à l'utilisation des gisements fonciers pour la production de logements.

Cependant, sur ces extensions de l'urbanisation, **une grande partie (35.6 ha soit 56%) est consacrée à des aménagements à moyen et long terme** (classement en 2AUe, 2AUa et 2AUL). De ce fait, l'impact du projet sur les milieux naturels et agricoles sera assez limités à court terme laissant ainsi une marge d'action pour analyser les éventuels impacts des futurs projets d'extension et trouver des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

**Par ailleurs, parmi les sites classés en zones 2AU la majeure partie correspond au développement économique de la commune.** Or, cette compétence relève de l'intercommunalité qui pourra choisir à partir de quand les secteurs d'extension des zones d'activités du Mafay et de la Touche seront ouverts à l'urbanisation assurant ainsi à l'échelon intercommunal une meilleure gestion de la consommation d'espace.

En outre, concernant les secteurs à vocation touristique, ils sont tous situés au sein de la zone N. Or, cette zone a pour principale vocation de préserver les milieux naturels qui s'y trouvent en limitant possible les possibilités d'urbanisation. Le règlement écrit fixe, d'ailleurs des cas bien précis pour les constructions ou installations autorisées, et ces derniers sont soumis à des conditions qui sont pour la plupart cumulatives. Ainsi, le règlement contribue à une gestion économe de l'espace et à la limitation du mitage de la commune par l'urbanisation.

**Enfin, bien que les secteurs à vocation d'habitat représentent 31% de la consommation foncière totale,** seuls une partie sont actuellement ouverts à l'urbanisation. Ces secteurs ouverts à l'urbanisation sont couverts par une OAP que fixe une densité minimale contextuelle à respecter. Cette densité varie entre 15 et 25 logements à l'hectare ce qui garantit une optimisation de l'utilisation du foncier ainsi qu'une maîtrise de la consommation d'espace. Des coefficients de densités similaires ou supérieures seront également appliqués aux secteurs 2AUe lorsque ces derniers seront ouverts à l'urbanisation. **Un échancier permet d'assurer un développement progressif des opérations d'aménagements sur les douze années du PLU.**

**Bien que le projet communal prévoie une consommation foncière supérieure à celle des 10 dernières années : celui-ci a délimité des secteurs à vocation d'habitat situés en extension directe des trois enveloppes urbaines principales et des d'activités de la commune. Le projet permet la mutation du secteur de la Pierre Blanche situé à proximité du bourg et l'utilisation de gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines. Près de la moitié de la surface nécessaire au projet s'explique par des choix de rationaliser l'emplacement des parcs d'activités au niveau supra-communal. C'est le cas pour les extensions importantes sur les parcs du Mafay et de la Touche.**

En dehors de ces secteurs, l'urbanisation en campagne est extrêmement limitée, seuls le changement de destination et les extensions limitées des logements existants sont autorisés.

De ce fait, et comme il a été relevé précédemment, la répartition dans le temps, les prescriptions du règlement et les différents coefficients de densité prévus par le projet, assurent une maîtrise

effective de la consommation d'espace. Un échancier au sein du document OAP assure également un développement progressif des opérations d'aménagement.

#### 7.1.1.2 La mise en œuvre des coefficients de densité

Conformément au SCoT, le PLU met en œuvre des objectifs de densité tant sur les « grands ensembles constitués » (classés en zone AU) que sur les zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.

**Pour rappel, le SCoT fixe un objectif de densité moyenne de 20 logements par hectare pour les pôles secondaires, et un seuil de densité minimal de 15 logements par hectares par opération. Les différentes opérations prévues par le projet communal répondent aux attentes minimales prévues par le SCoT. De plus, la densité moyenne sur l'ensemble de la commune sera de 20 logements par hectares.**

#### 7.1.1.3 Une offre de logement principalement concentrée sur l'agglomération

La quasi-totalité de l'offre en logements neufs est localisée sur l'agglomération que ce soit dans l'enveloppe urbaine (à hauteur de 22% du programme de logements) ou en extension de l'enveloppe urbaine via les OAP et les secteurs 2AUe. Ainsi, 95% des futurs logements sont prévus sur l'agglomération principale, les villages de la Touche et de la Vigne – la Mussais ou sur le secteur urbain de la Pierre blanche. Le faible pourcentage restant est à attribuer aux changements de destination (5%). Sur les 26 bâtiments identifiés par la commune, il est estimé qu'une vingtaine de changement de destination pourront se faire sur les 12 prochaines années soit plus de 75%

**Il convient également de relever la proportion de logements envisagés dans l'enveloppe urbaine du bourg : 22% du programme de logement.** Cette proportion résulte d'un travail précis d'identification et de classification des gisements fonciers au sein des différentes enveloppes urbaines. Sur le potentiel théorique exploitable des gisements fonciers (9.88 ha), seulement 3.9 ha ont une faisabilité forte ou moyenne et sont donc opérationnels pour être urbanisés. De ce fait, un peu moins de la moitié des logements théoriques réalisables sur les gisements fonciers ont été retenus : soit 87 logements sur un potentiel de 180. Une OAP « La Garenne » fixe une densité minimale à réaliser sur un des secteurs identifiés comme gisement foncier.

#### 7.1.1.4 La diversification du bâti en campagne

La commune a identifié 26 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cet inventaire a été réalisé à partir de plusieurs critères

- ▶ la sécurité
- ▶ l'intérêt patrimonial du bâtiment,
- ▶ la possibilité d'un raccordement à l'eau potable et l'électricité,
- ▶ la desserte par un accès et une voie sécurisée,
- ▶ la possibilité d'un stationnement
- ▶ l'état du bâtiment
- ▶ l'impact sur l'agriculture,
- ▶ l'emprise au sol.

Le critère « emprise au sol » a permis d'identifier uniquement les bâtiments de plus de 50m<sup>2</sup> de façon à identifier un nombre moins importants de bâtiments et à préserver l'équilibre d'une « offre en logements en majorité sur l'agglomération ».

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace: en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à réaliser de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension de l'agglomération (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace).** Elle permet, en outre, de diversifier l'offre en logements. Il est estimé que **20 bâtiments changeront de destination au cours des dix prochaines années.**

### 7.1.2. LA MAITRISE DE L'URBANISATION DANS LE TEMPS

La commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps par l'inscription de zones 1AU et 2AU. Comme indiqué précédemment, sur les 42.5 ha d'extension de l'urbanisation en zone AU, près de 35.6 ha sont classés en zone 2AU (soit 86%).

Sur les 15.9 ha de secteurs à vocation d'habitat en extension, 3.9 ha sont en classée en zone 2AUe (soit 24,5%) et fermées à l'urbanisation. Pour assurer un développement progressif de l'urbanisation sur les 12 prochaines années, un échancier des zone 1AU a également été inscrit au document OAP pour assurer un développement progressif des opérations de logements sur la commune.

L'ensemble des secteurs d'extension à vocation économique sont fermés à l'urbanisation. Ils représentent 30.5ha de zones 2AUa environ 30 ha de surface opérationnelle et relèvent de la compétence de l'intercommunalité concernant leur ouverture à l'urbanisation.

S'agissant des projets d'équipements publics ils sont pour la plupart implantés dans des secteurs déjà urbanisés comme celui de la Janaie qui possède une réserve de 6 ha. **Par ailleurs, le déplacement de la salle des fêtes se fera sur un site classé en 2AUL d'une surface d'environ 1.2 ha.**

Enfin, les secteurs à vocation touristique sont classés en zone N et sont donc ouverts à l'urbanisation. Aucune limite temporelle n'est prévue, seules les conditions fixées par le règlement écrit permettent de limiter l'urbanisation de ces secteurs.

Ainsi, la maîtrise de l'urbanisation dans le temps passera également par une vigilance constante s'agissant du rythme de construction, et donc **une adaptation du délai d'ouverture à l'urbanisation des secteurs maîtrisés par la collectivité (plus tôt ou plus tard).**

## 7.2. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Le plan de zonage identifie les surfaces suivantes pour les zones A et N :

1 569.6 ha de zone agricole (soit 66.9% de la surface communale) composée de :

- 1 416.45ha de secteur A sans indice ;
- 153.11 ha de secteur Ab.

577.4 ha de zone naturelle (soit 24.6% de la surface communale) composée de :

- 466.3 ha de secteur N sans indice ;
- 102.6 ha de secteur Nf ;
- 3.0 ha de secteur NL ;
- 5.46 ha secteur Ns (dont 0.65 ha de Ns1, 3.78 ha de Ns2, 1.03 ha de Ns3).

**Au final, près de 2 147 ha de zone agricole et naturelle ont été identifiées au plan de zonage, soit 91.5% de la surface communale.**

## 7.2.1. DES IMPACTS MODERES SUR L'AGRICULTURE

### 7.2.1.1 Une absence d'impacts sur les sites et sièges d'exploitation

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle, d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.

Enfin, les bâtiments identifiés pour l'installation de tiers en zone agricole ne pourront changer de destination qu'en cas de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins 3 ans et qu'à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

### 7.2.1.2 Des impacts modérés au niveau de l'agglomération

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la commune a été de recentrer le développement sur le bourg.

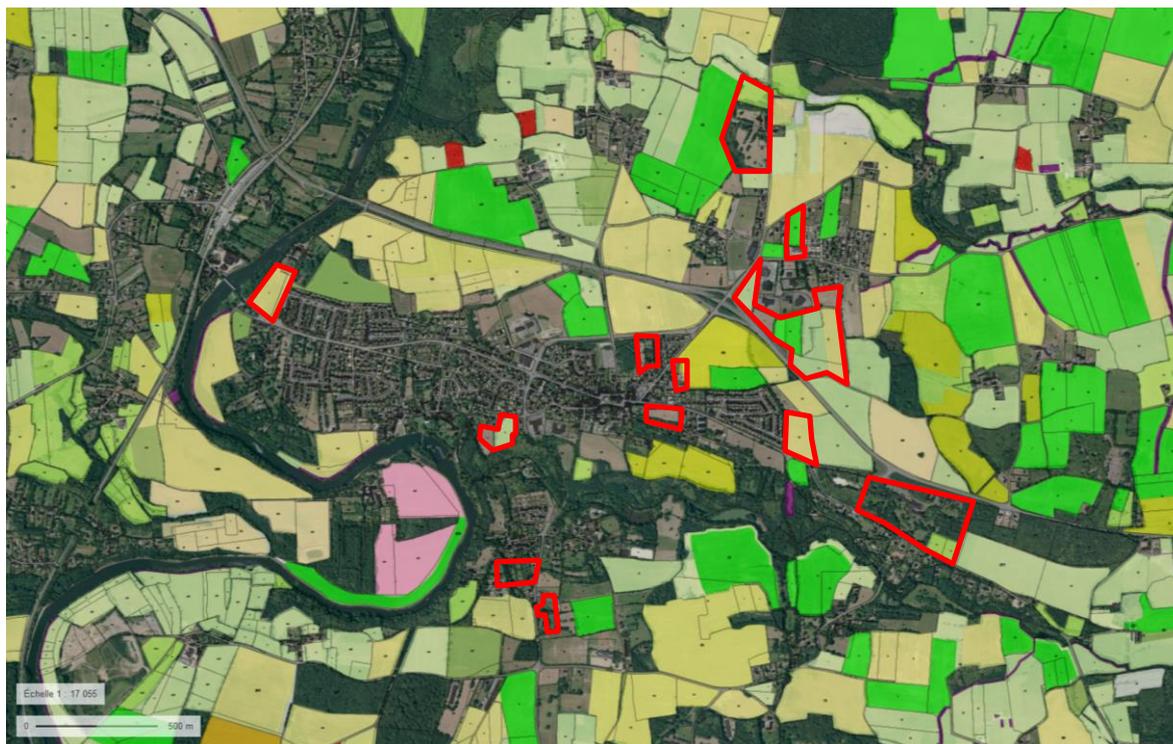
La mobilisation d'une partie du résiduel urbain sur le bourg ne porte pas atteinte à l'activité agricole : en effet, il s'agit d'optimiser des terrains déjà définitivement perdus pour l'agriculture.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités, équipements) en extension des enveloppes urbaines constituées. Néanmoins, ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés, en intégrant notamment des objectifs de densité (pour l'habitat) : ils sont donc limités.

Le tableau et les cartes ci-après indiquent les éventuelles incidences qu'a le projet communal sur la fonctionnalité des terres agricoles :

Vocation	Localisation	Surface (ha)	Zonage	Occupation du sol	Impacts sur l'agriculture	
					Quantitatif et pourcentage	Qualitatifs
Habitat	Pierre Blanche	5.3	Ue		1 ha soit 18%	<b>Enjeu faible</b> : surface agricole prélevée peu importante. Le projet de réhabilitation assure également la préservation des éléments naturels présents : boisements notamment.
Habitat	Rue de Bel Air	0.8	2AUe	/	/	Aucun enjeu : pas de parcelle agricole présente.
Habitat	Rue de la Butinais	0.9	1AUe	/	/	Aucun enjeu : pas de parcelle agricole présente.
Habitat	Rue de la Courbe	1.3	2AUe		0.8 ha soit 61%	<b>Enjeu modéré</b> : surface prélevée représentant un peu plus de la moitié du site. Secteur fermé à l'urbanisation pour le moment : urbanisation à moyen ou long terme.
Habitat	Gouverdière	2.1	1AUe		2.1 ha soit 100%	<b>Enjeu fort</b> : prélèvement correspondant à l'ensemble du secteur. Urbanisation à court ou moyen terme.
Habitat	Est du bourg	2	2AUe		2 ha soit 100%	<b>Enjeu fort</b> : prélèvement correspondant à l'ensemble du secteur. Urbanisation à moyen ou long terme.
Habitat	Rue de Laillé	0.5	2AUe		0.2 ha soit 40%	<b>Enjeu modéré</b> : prélèvement correspondant à presque la moitié du secteur. Urbanisation à moyen ou long terme.
Habitat	La Touche	1.4	1AUe		1 ha soit 71%	<b>Enjeu modéré</b> : prélèvement correspondant à plus de 75% de la surface du secteur. Secteur ouvert à l'urbanisation. OAP prévoit une densité minimale et assure la préservation des éléments naturels du secteur. Le PLU reclasse en zone A un secteur plus excentré qui était classé en zone AU et qui concerne le même agriculteur
Habitat	La Mussais	1.2	1AUe	/	/	Aucun enjeu : pas de parcelle agricole présente.
Habitat	Le Sud de la Vigne	0.5	1AUe	/	/	Aucun enjeu : pas de parcelle agricole présente.

Vocation	Localisation	Surface (ha)	Zonage	Occupation du sol	Impacts sur l'agriculture	
					Quantitatif et pourcentage	Qualitatifs
Economique	La Touche	5 ha de projet sur 9.42 ha au zonage	2AUa		4.7 ha soit 71%	Enjeu fort : prélèvement représentant un peu plus de la moitié du secteur. Présence de zones humides. Site fermé à l'urbanisation : réflexion à faire sur l'aménagement du site et les impacts sur les milieux naturels. Marge de recul par rapport à la RD 48, donc parcelle non aménagée.
Economique	Le Mafay	20 ha de projet sur 25.2 ha au zonage	2AUa		25.2ha soit 75%	Enjeu fort : prélèvement représentant plus de la moitié du secteur. Présence de zone humide. Site fermé à l'urbanisation et étude d'impact réalisée afin de définir des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.
Equipements	La Janaie	6 ha	Ua		3.4 ha soit 56%	Enjeu modéré : prélèvement correspondant à la moitié du secteur. Secteur ouvert à l'urbanisation et comportant des linéaires bocagers au sein et sur des franges du site.
Equipements	La salle des fêtes	1.2 h	2AUL		1.2 ha soit 100%	Enjeu modéré : prélèvement correspondant au site entier, mais d'une surface relativement faible. Site fermé à l'urbanisation.
Tourisme	Extension camping	0.75 ha de projet sur 12.3 ha au zonage	NL	/	/	Aucun enjeu : aucune parcelle agricole présente sur le secteur d'extension du camping. Le reste du secteur NL comprend des terres agricoles mais ne fait pas l'objet d'un projet défini et sera donc préservé de l'urbanisation. De plus, une grande partie de ce secteur est en zone inondable, limitant d'autant plus les possibilités d'urbanisation. L'extension du camping étant située en dehors de ces zones inondables.
Tourisme	Site touristique du manoir – Nord de la Touche	5.5 ha	Ns (STECAL)		1 ha soit 18%	Enjeu faible : faible surface prélevée par rapport à la surface du secteur. Les prescriptions du règlement écrit n'autorisent l'urbanisation du secteur que dans certains cas précis.
<b>TOTAL</b>	<b>Projet</b>	<b>56.55 ha</b>	<b>/</b>		<b>39.2 ha, soit 69%</b>	<b>Enjeu modéré : un peu plus de la moitié des surfaces en extension prélèvent des surfaces agricoles. Des études approfondies pourront être menées en partenariat avec les agriculteurs pour limiter les impacts du projet sur ces espaces.</b>



L'impact le plus notable sur l'agriculture concerne **le secteur de la Gouverdière**. En effet, l'ensemble du secteur d'OAP comprend des terrains agricoles qui perdront leur fonction au profit de la réalisation de logements. Ce secteur enclavé pour l'agriculture est stratégique pour le développement urbain du fait de sa proximité avec la gare de Guichen.

Le second secteur ayant le plus d'impact est celui situé à l'Est du bourg. Tout comme le secteur de la Gouverdière, l'ensemble du périmètre de la zone 2AUe comprend des terres agricoles exploitées. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se faisant à moyen ou long terme, une certaine marge de visibilité pour l'optimisation du terrain et la protection des éléments naturels est présente.

Le troisième secteur ayant le plus d'impact sur l'agriculture est celui situé dans **le village de la Touche**. Plus de la moitié de la surface agricole actuellement exploitée sera utilisée pour la création de nouveaux logements. Cependant le PLU reclasse en zone A une surface équivalente présente sur l'ancien PLU pour un nouveau quartier d'habitat et présentant par sa situation un impact plus fort sur l'agriculture.

Enfin, les secteurs à vocation économique ont un impact important sur les parcelles agricoles exploitées. En effet, ces deux secteurs sont composés presque exclusivement de terres agricoles cultivées qui représentent plus de la moitié de la surface du secteur à aménager. Cependant, ces deux secteurs sont actuellement fermés à l'urbanisation, laissant une certaine visibilité quant à l'urbanisation de ces parcelles agricoles.

Les autres secteurs n'ont quasiment aucune incidence sur la fonctionnalité des terres agricoles actuellement exploitées. Toutefois, 69% de la surface allouée aux extensions de l'urbanisation vont prélever des terres agricoles mais seulement 22% des surfaces en extension consommant des terres agricoles sont ouvertes à l'urbanisation. Une certaine marge d'anticipation des impacts du projet communal est possible pour envisager l'aménagement de ces terres agricoles.

## 7.2.2. DES IMPACTS MODERES AU NIVEAU DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MAFAY

### 7.2.2.1 Contexte agricole (Source : étude d'impact – EF Etudes – Mars 2019)

Le maître d'ouvrage a diligenté la SAFER Bretagne pour réaliser une étude agricole spécifique sur le site afin de mesurer les enjeux du projet vis-à-vis de l'activité agricole en place.

Exploitant	SAU total	Surface impactée	% de la SAU impacté	Activité
M. Pottier	75 ha	5,92	7,9%	- Atelier lait : référence laitière de 280 000 litres
M. Thiere	89,1 ha	9 ha	10%	- Atelier lait : référence laitière de 380 000 litres - Atelier taurillons : 70 vendus /an
M. Et Mme Allain (GAEC La Mariais)	132,49 ha	2,48 ha	1,87 %	- Atelier lait : référence laitière de 383 000 litres - Boeufs : 10 vendus/an

Au sein du périmètre d'étude, la quasi-totalité de la zone d'étude est à usage agricole (environ 27 ha sur 27,6 ha) et répartis entre 3 exploitations dont leur siège d'exploitation est localisé dans un rayon d'environ 2,5 kilomètres par rapport au projet. **Aucun siège d'exploitation agricole ou bâtiment agricole n'est présent dans l'emprise du site. Concernant les 3 exploitations, celles-ci utilisent principalement la zone pour des cultures et des prairies.**

**L'étude agricole fait ressortir :** « Les exploitants non propriétaires du foncier ne sont pas défavorables au projet d'extension de la zone d'activités du Mafay. Ils pourraient être susceptibles d'accepter l'indemnité pour résiliation anticipée de bail, et par conséquent ne pas demander de compensation foncière. En effet, M. THIÈRE a pour sa part anticipé cette possible perte en reprenant dernièrement du foncier disponible en location.

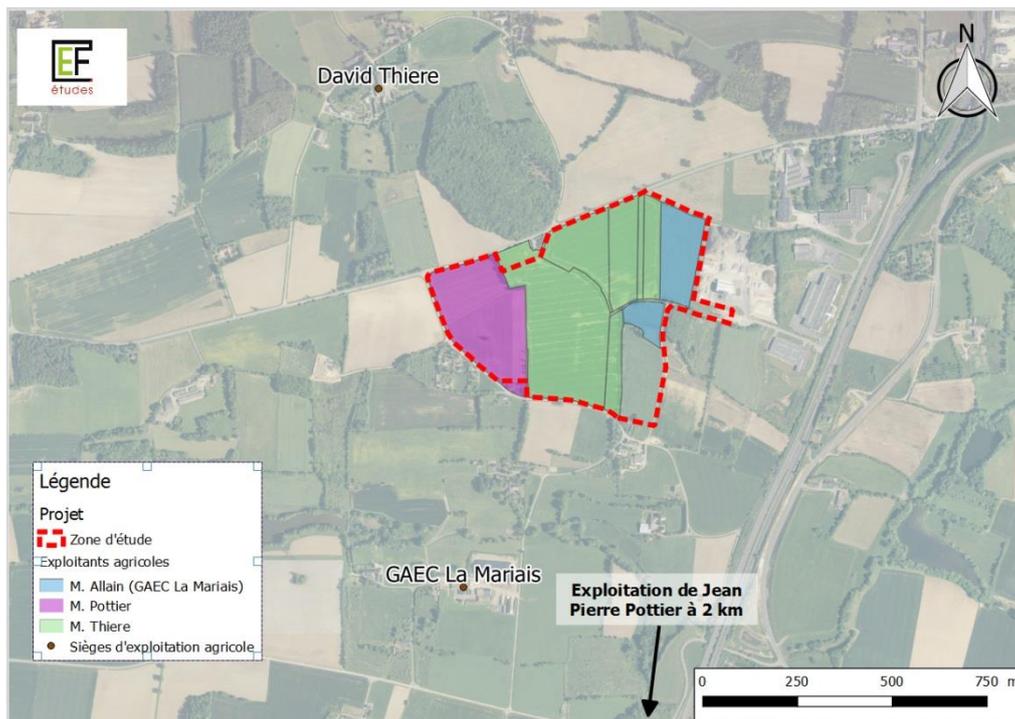
En ce qui concerne M. POTTIER, ce dernier souhaite au préalable réaliser une étude sur l'incidence économique sur son exploitation dans le cadre d'une perte de foncier éloigné du site de production (3 km environ) mais qui représente 10 % de la surface de son exploitation.

M. ALLAIN, propriétaire exploitant souhaite quant à lui une compensation foncière.

Les exploitants rencontrés sont unanimes sur la rareté du foncier à se libérer dans un secteur proche. » Source SAFER 2016

De plus, la chambre d'agriculture a réalisée en 2018 **une étude de compensation agricole dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activité**. Cette étude a permis de calculer les préjudices apporter par l'aménagement des terrains agricoles ainsi que les investissements à prévoir en compensation de ces préjudices afin de servir de bases au discussion qui permettront de choisir les actions à mettre en place.

Carte I: Contexte agricole



Source : étude d'impact – EF Etudes – Mars 2019

### 7.2.2.2 Maîtrise foncière

A ce jour, la communauté de commune des vallons de Haute Bretagne ne possède que 0,4 ha de la zone d'étude, la majorité des parcelles du site appartenant à des propriétaires privées.

## 7.2.3. L'ENCADREMENT DES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE

### 7.2.3.1 Les STECAL à vocation touristique

Le règlement écrit ainsi que le plan de zonage prévoient la délimitation d'un STECAL à vocation touristique au Nord du village de la Touche. Il s'agit du secteur Ns comprenant trois sous-secteurs : Ns1, Ns2 et Ns3. Le projet communal prévoit en effet de renforcer la dynamique touristique via ce projet de STECAL. Cependant, étant donné que le site est classé en zone N, les possibilités d'implantation des nouvelles constructions ou installations sont limitées à certains cas cités dans le règlement. De ce fait, seuls les constructions ou installations s'intégrant dans l'environnement et assurant le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier du site sont autorisées.

Le site couvre une surface totale de 5.4 ha réparti de la façon suivante entre les différents sous-secteurs : 0.65 ha en Ns1, 3.78 ha en Ns2, 1.03 ha en Ns3.

S'agissant des règles de volumétrie et d'implantation des constructions, le règlement fixe les prescriptions suivantes :

- Une emprise au sol de **1 000m<sup>2</sup>** maximum en Ns1 et Ns2, réduite à **50m<sup>2</sup>** en Ns3.
- Une hauteur de 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions ayant une destination de Restauration ou d'Activités de services où se fait l'accueil d'une clientèle. Cette hauteur est réduite à 4m pour les constructions ayant une destination d'Hébergement hôtelier ou touristique
- Un recul de 15m par rapport aux cours d'eau est également prescrit par le règlement.

Les constructions envisagées devront donc respecter ces différentes prescriptions tout en s'intégrant dans l'environnement et en ne dénaturant pas le caractère naturel du site. Par ailleurs, les différentes règles d'emprise au sol prévues, notamment en sous-secteurs Ns2 et Ns3, assureront une optimisation du foncier disponible. Les règles de hauteurs étant également assez restrictives permettront de faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage

**Le secteur Ns constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.**

### 7.2.3.2 L'identification des bâtiments pouvant changer de destination

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. 26 bâtiments ont ainsi été identifiés.

La majorité des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit en continuité immédiate de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction du permis. Le projet communal prévoit que sur les 12 prochaines années environ 20 bâtiments changeront réellement de destination.

### 7.2.3.3 Les possibilités d'extension pour l'habitat existant

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- L'emprise au sol\* des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m<sup>2</sup>. De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- L'emprise au sol des extensions n'excèdera pas 60m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU ;
- L'emprise au sol des annexes n'excèdera pas 60m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. A ce quota s'ajoute 60m<sup>2</sup> supplémentaires pour les annexes liées à l'implantation de piscine sur le terrain concerné ;
- S'agissant des hauteurs, les futures constructions servant d'habitation ne devront pas excéder 7m pour les toitures en pente et terrasse avec les combles aménageables. Les annexes auront une hauteur limitée à 3.5m l'égout ou 4 mètres à l'acrotère.

### 7.2.4. CONCLUSION

Les secteurs d'extension à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités impacteront 39.2 ha de parcelles agricoles actuellement utilisées par l'agriculture (source : RPG 2017). Cependant ces projets d'urbanisation s'étaleront sur les 12 prochaines années.

S'agissant du secteur du Mafay, le secteur est presque recouvert de terres agricoles cultivées : 27 ha sur 27.6 ha. Cependant, aucun bâtiment agricole ou siège d'exploitation n'est présent sur le secteur. Une étude de compensation agricole a été réalisée en 2018 par la chambre d'agriculture qui a permis de calculer les préjudices apportés par l'aménagement de ces terrains (pas plus d'infos)

Les quelques changements de destination en campagne et l'extension limitée des habitations de tiers au sein de la zone A ne remettent en question ni les bâtiments agricoles, ni la fonctionnalité des espaces agricoles.

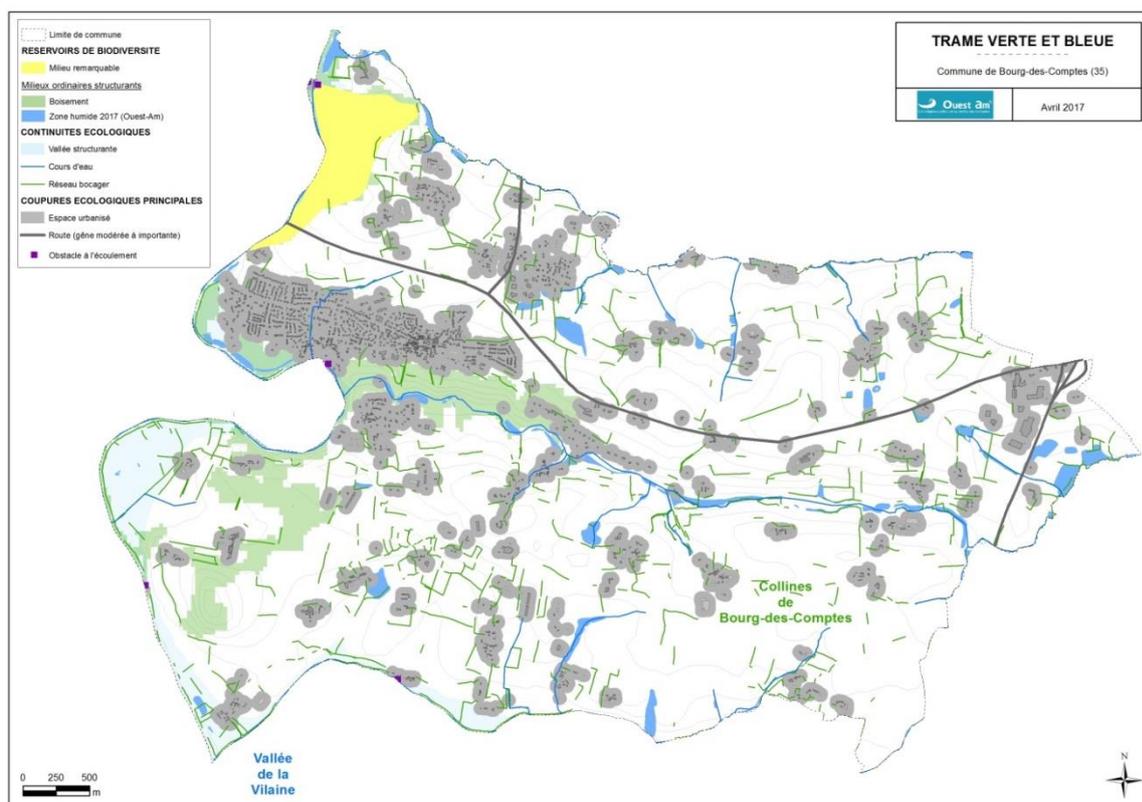
Enfin, les différentes possibilités de construction en campagne sont suffisamment limitées et restrictives pour éviter une dispersion de l'habitat et une forte consommation foncière au cours des 12 prochaines années.

## 7.3. LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 7.3.1. UN NIVEAU DE PROTECTION ADAPTE AUX ENJEUX

#### 7.3.1.1 Les impacts sur les réservoirs de biodiversité

Pour rappel, les éléments constituant la trame verte et bleue communale sont les suivants :



Les **principaux boisements** sont pour leur part protégés de manière satisfaisante en zone N (notamment via le secteur Nf), ou en tant qu'Espaces Boisés Classés dans les autres cas de figure.

Les **zones humides** sont identifiées à travers l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (inventaire spécifique réalisé selon la méthodologie du SAGE Vilaine). Le règlement encadre les possibilités d'intervention conformément au SAGE. En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques et économiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection stricte aux abords des différents ruisseaux et étangs du bourg ;
  - L'obligation de recul de 5 à 15 m par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), qui vient protéger les espaces les plus proches de toute construction ;
  - Complémentairement, le tramage zones humides (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme), souvent identifié en connexion du réseau hydrographique, vient de fait protéger les espaces les plus proches de toute construction ;
  - Les zones inondables sont également identifiées au plan de zonage et les prescriptions du PPRI viennent s'appliquer en plus de celles du règlement écrit.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, le bocage est identifié à travers l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire réalisé par un technicien Breizh bocage). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font sous réserve de Déclaration Préalable et dans des cas de figure très précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
  - Les principales zones boisées sont préservés par les EBC et le zonage Nf.
  - Des espaces boisés ont été délimités en cœur d'opérations afin de garantir le maintien de la trame verte et bleue sur l'opération de la Pierre Blanche entourée de boisements et proche de la vallée de la Chalouzaiz.
  - Sur un plan pédagogique, certaines OAP prévoient un traitement paysager sur leur périmètre afin de conserver ou de créer des éléments renforçant l'ossature de la trame verte. C'est notamment le cas sur l'OAP du Sud de la Vigne, de la Mussais ou encore celle de la Touche. Ces OAP prévoient de préserver les linéaires bocagers présents sur l'ensemble du périmètre.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

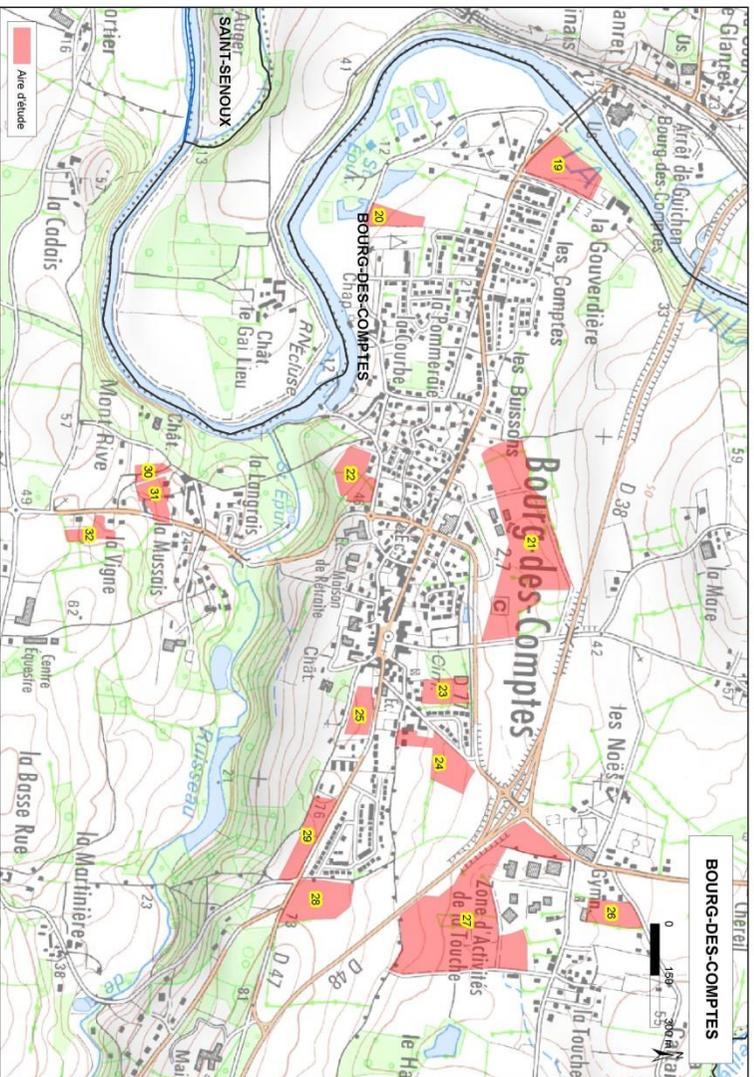
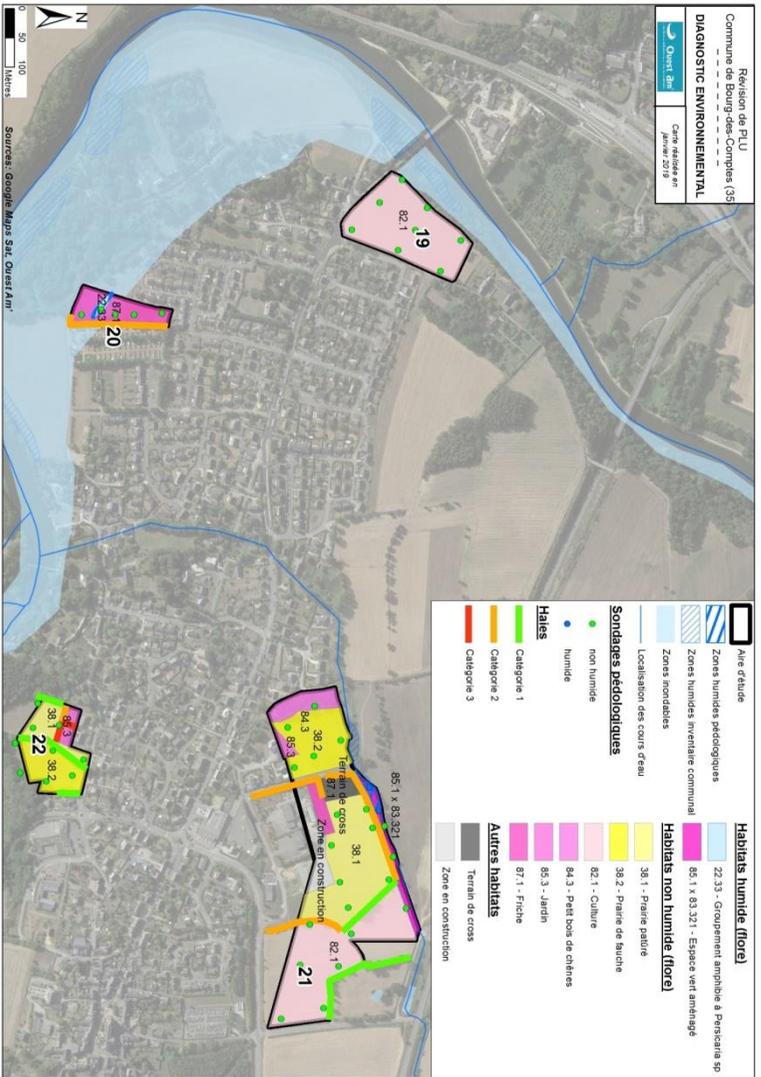
**Ainsi, le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.**

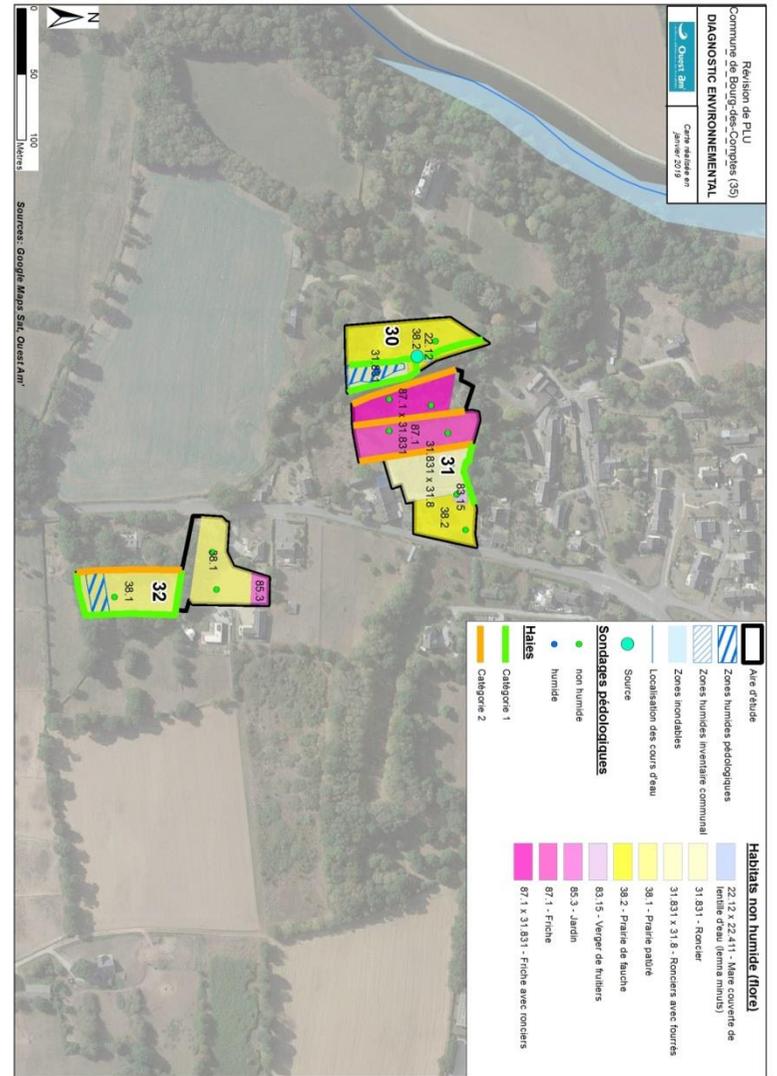
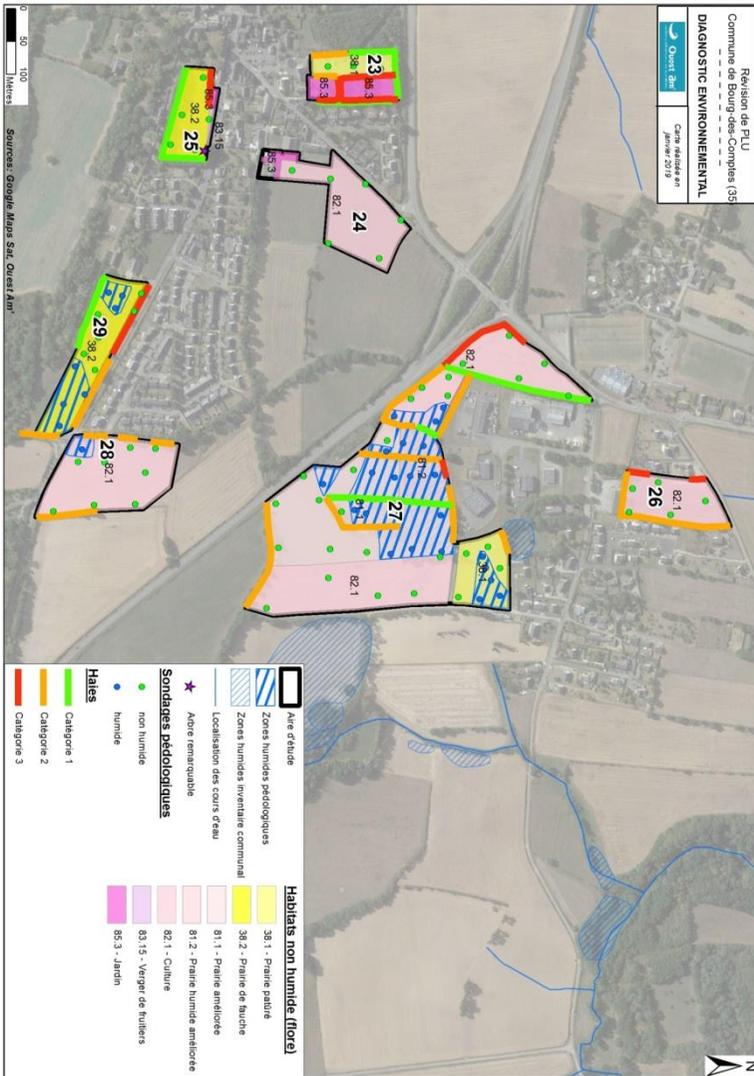
### 7.3.2. A L'ECHELLE DES SECTEURS D'AMENAGEMENT

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités.

Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-écologue sur les sites à enjeux dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis de dresser l'état des lieux sur les zones de développement pressenties. Sur le secteur de la Pierre Blanche un inventaire des essences a permis de concevoir un projet respectueux de l'environnement (ce qui explique une moindre densité des logements) et de relocaliser les secteurs de protection par un classement des espaces boisés plus adaptés.

Les cartes ci-dessous restituent les enjeux identifiés lors de la journée de terrain, que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension.





**Les inventaires naturalistes réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis d'accompagner les choix de la Commune sur les secteurs à enjeux.**

- Concernant les espaces identifiés, des indices de zone humide ont été repérés lors des inventaires naturalistes sur le site de l'extension du camping en zone NL, le site d'extension de la zone d'activités de la Touche, ainsi que sur certains secteurs à vocation d'habitat (rue St-Thomas, l'Est du Bourg, la Mussais et le Sud de la Vigne). Lors de l'aménagement de ces secteurs classés en zone 2AU, une prise en considération de la présence possible de zones humides devra être assurée dans la conception des projets. Les densités prévisionnelles ont été abaissées sur ces secteurs pour tenir compte de la présence possible de zones humides.
- Concernant les éléments patrimoniaux identifiés (double haie remarquable, haies pluristrates, arbres têtards remarquables), il faut relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation les identifient et prescrivent leur préservation.**
- Les autres secteurs correspondent surtout à des jardins (plus ou moins entretenus) ou à des parcelles agricoles. **Les enjeux en termes de biodiversité portent exclusivement sur la biodiversité ordinaire: au vu de la richesse du territoire, ils peuvent être considérés comme particulièrement modestes.**

Le tableau ci-après donne la liste des secteurs d'extension ainsi que leur sensibilité environnementale résultant des inventaires naturalistes effectués. Les mesures de prise en compte des enjeux environnementaux présents sur chaque secteur figurent également dans le tableau.

Sensibilité environnementale mineure prise en compte par des prescriptions réglementaires simples	Sensibilité environnementale modérée nécessitant des prescriptions réglementaires plus avancées	Sensibilité environnementale importante nécessitant de repenser le secteur d'urbanisation
---	---	---

Identifiant sur le diagnostic environnemental	Nom de la zone	Projet de classement au PLU	Sensibilité environnementale	Prise en compte du rapport environnementale sur les sites à enjeux dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU
19	la Gouverdière	1AUe	La bordure du boisement peut être une potentielle zone d'intérêt pour les chiroptères voir l'avifaune.	Boisements limitrophes préservation renforcée au sein de l'OAP
20	Extension camping	NL	La haie est à conserver. La partie Sud du secteur se trouve en zone inondable.	Ajout d'une protection de la haie au zonage
21	la Janaie	Ua	Les haies sont à préserver ainsi que la zone humide au Nord. Cependant les peupliers peuvent être coupés.	Haie et zone humide à préserver déjà prévues intégré dans le zonage
22	La Courbe	1AUe	Les haies sont à conserver (sauf au niveau des jardins). Elles jouent ici un fort rôle de corridor. Les bords des haies arborées et de la chênaie sont des zones de chasse potentielles pour les chiroptères	Haies supplémentaires à préserver ajoutée au OAP et zonage
23	Ouest de la rue de la Butinai	1AUe	Les haies en bordure Ouest et Nord du secteur sont à préserver. Au niveau du chemin, si ce dernier sert d'accès à la zone, seule la haie du côté des jardins (côté Ouest) devra être impactée pour un possible élargissement du chemin.	Haies préservées par l'OAP
24	rue de Laillé + salle des fêtes	2AUl et 2AUe	RAS	RAS
25	Bel-Air	1AUe	Les haies à l'Ouest et au Sud sont de catégorie 1 et donc à préserver. L'arbre à cavité localisé dans le coin Nord-Ouest est considéré comme patrimonial du fait de l'intérêt qu'il présente pour la faune, il est à conserver.	Protection de haies ajoutées au zonage
26	la Touche	1AUe	Les haies en bordure Sud et Est sont à préserver.	Protection assurée au sein de l'OAP et du zonage

Identifiant sur le diagnostic environnemental	Nom de la zone	Projet de classement au PLU	Sensibilité environnementale	Prise en compte du rapport environnementale sur les sites à enjeux dans le PLU
27	ZA de la Touche	2AUa	L'ensemble des zones humides sont à préserver avec une zone tampon de 10 mètres ainsi que le maillage des haies qui est favorable aux chiroptères. Pour rappel les haies à préserver sont les haies de catégorie 1 et 2. De ce fait les zones favorables à une mise en construction sont les extrémités Ouest et Sud-Est du secteur, qui représentent globalement des zones de cultures et les zones les plus hautes.	Haie et zones humide préservé au zonage
28	Est du Bourg	2Aue	La zone humide doit être préservée avec une zone tampon de 10 mètres. Les haies relictuelles sont également à conserver.	Indice sur une petite zone humide qui sera à prendre en considération lors de l'ouverture à l'urbanisation Zone humide protégée au zonage.
29	Les Saints Thomas	N	L'ensemble des zones humides avec une zone tampon de 10 mètres sont à préserver ainsi que les haies de type 1 et 2. Ainsi seule la partie centrale de ce secteur peut être susceptible d'être mise en construction.	Secteur reclassé en zone N du fait de la Sensibilités de la zone (zone humide)
30	La Mussais Ouest	1Aue	La mare, bien que dégradée par l'espèce exotique de lentille d'eau est un habitat potentiel pour les amphibiens et doit donc être préservée tout comme la haie attenante. La zone humide ne doit pas être impactée non plus. Seule la prairie représentant la partie Ouest de ce secteur peut donc être favorable à une mise en construction.	La partie humide et les haies bocagères à protéger sont protégées par l'OAP et au plan de zonage
31	La Mussais est	1AUe	Les haies sont à préserver au sein de ce secteur. Il est également conseillé de conserver les arbres fruitiers.	Une haie à préserver au nord est ajoutée à l'OAP
32	La Mussais 3(sud)	1AUe	La zone humide au Sud ne doit pas être impactée. Les haies sont également à préserver.	Réduire la zone au sud pour tenir compte de la zone humide

Les secteurs présentant une sensibilité environnementale importante sont principalement à vocation d'habitat (dans le cadre de cet inventaire qui ne concerna pas la zone du Mafay). Les OAP actuellement prévues sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (la Mussais 1, 2 et 3 notamment) prennent bien en compte les différents éléments relevés lors des inventaires naturalistes. Des mesures supplémentaires sont également prévues dans le tableau afin d'assurer une meilleure prise en compte de la sensibilité des secteurs ouverts à l'urbanisation comme la réduction de la surface de la zone pour préserver une zone humide, ou la réduction du nombre de logements prévus.

Deux autres secteurs encore non ouverts à l'urbanisation présentent une sensibilité environnementale plus importante : l'Est du Bourg et le secteur de la rue St-Thomas. **Le secteur des Saint Thomas est reclassé en zone N du fait de l'importance des zones humides sur ce secteur.** Le secteur est du bourg est fermé à l'urbanisation, aucune OAP n'est actuellement prévue. De ce fait, une plus grande visibilité est permise par le projet communal pour anticiper les éventuels impacts du projet communal sur ces secteurs et définir des OAP adaptées et qui assureront la préservation des éléments naturels identifiés sur ces secteurs.

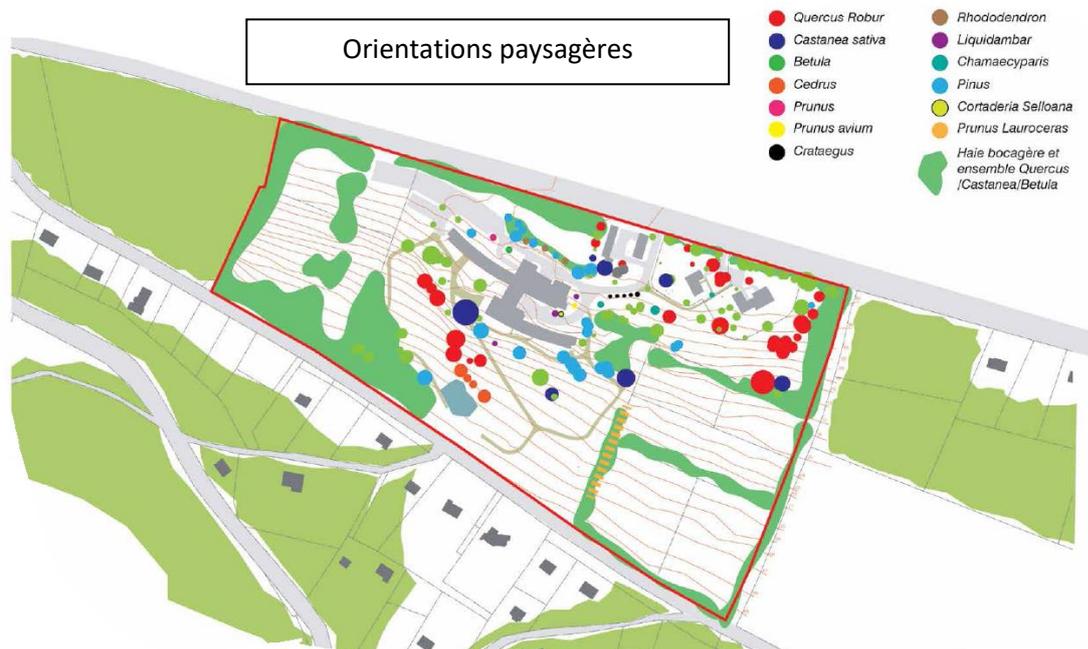
D'une manière générale, les autres secteurs d'extensions ne présentent pas une sensibilité environnementale majeure et les prescriptions prévues par les différents outils réglementaires : règlement écrit, plan de zonage, OAP assurent une préservation efficace pour préserver les éléments naturels identifiés.

### 7.3.3. LE SECTEUR DE LA PIERRE BLANCHE

Une étude préalable pour l'aménagement du secteur a été menée. Elle avait notamment pour objectif de concilier le mieux possible les projets de logements avec les éléments naturels du secteur.

Un diagnostic environnemental a été réalisé pour juger la qualité des boisements présents sur le site. Ainsi, certains boisements présents sur le secteur vont être supprimés pour laisser place à de nouveaux logements. Cependant, certains boisements seront préservés et classés en EBC, des espaces destinés aux boisements ont également été délimités sur le zonage. Ils se situeront au centre-Ouest du secteur de la Pierre Blanche et permettront de compenser la perte des autres boisements qui seront détruits lors de l'aménagement du secteur.

**L'impact de ce projet sur les éléments environnementaux de la commune est donc relativement modéré : un certain nombre de boisements seront détruits mais cela sera compensés par de nouveaux EBC sur le même site.**



Source : Étude préalable pour l'aménagement du secteur de la Pierre Blanche - Atelier 56 S - Aetc – BECB - MAIRIE DE BOURG-DES-COMPTES

### 7.3.4. A L'ECHELLE DU SECTEUR DU MAFAY

L'étude d'impact menée sur le secteur aborde également la question du patrimoine naturel et de la biodiversité, et notamment de l'impact du projet sur cette thématique.

Le diagnostic effectué sur le périmètre soulève les points suivants :

- « La commune de Bourg des Comptes n'est pas concernée par des sites Natura 2000 ZSC ou ZPS. Les sites Natura 2000 les plus proches du projet sont les sites ZPS et ZSC de « la Vallée du Canut », éloignés de plus de 14 km. On peut donc d'ores et déjà considérer que l'aire d'étude ne présente pas d'enjeu fort vis-à-vis des sites NATURA 2000 identifiés sur le territoire. En effet, il n'existe pas de connexion hydraulique directe avec un des sites NATURA 2000 (bassins versants différents) et il n'y a pas d'enjeux forts en terme de liaisons écologiques vis-à-vis des deux sites les plus rapprochés au regard des distances d'éloignements ainsi que des nombreuses coupures écologiques existantes » ;
- « Le projet n'est pas inclus dans un site ZNIEFF de type I et/ou de type II. En effet, il n'existe pas de connexion hydraulique directe avec un des sites ZNIEFF de type 1 (bassins versants différents) et il n'y a pas d'enjeux forts en terme de liaisons écologiques vis-à-vis des sites les plus rapprochés du projet - "Bois de la Griffais, Bois de Ferchaud, Étang de la Jarillais, Bois de

*Pouez et Ferchaud » – au regard des distances d'éloignements ainsi que des coupures écologiques existantes les séparant. Seul le site ZNIEFF « le Bois de la Molière » se situe à 9 km de chemin hydraulique en aval du projet, cependant, on peut considérer au vu de la distance d'éloignement que le site d'étude n'aura pas d'incidence directe sur ce site » ;*

- « Il ne se situe pas au sein d'un site classé ou inscrit. Il n'est donc pas concerné par la réglementation et/ou protection ».

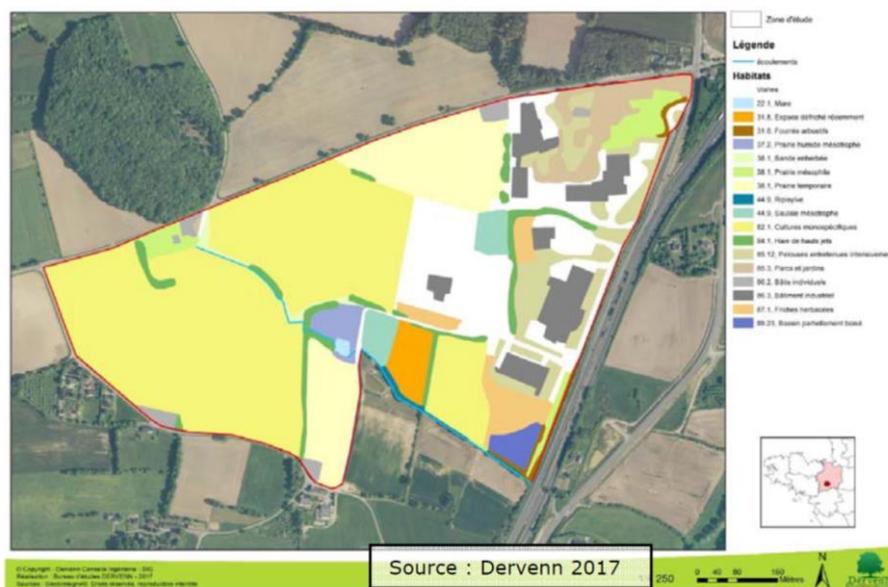
Enfin, le diagnostic de l'étude d'impact souligne que : « D'après le SRCE, le site étudié se situe dans un espace au sein duquel les milieux naturels sont moyennement connectés. Il se situe dans les environs du Bois de Pouez et Ferchaud, classée réservoir régionale de biodiversité par le SRCE, mais il en est séparé par une infrastructure linéaire (RN 137 à l'Est du projet) qui est identifiée comme une fracture de la perméabilité écologique, mais aussi par l'urbanisation existante (Crevin), dont la perméabilité écologique est très faible. Le périmètre d'étude ne présente donc pas d'enjeux environnementaux forts vis-à-vis du SRCE ».

**Ainsi, le projet d'extension de la zone d'activités du Mafay ne présente pas de réels enjeux vis-à-vis des éléments de protection réglementaire (Zone Natura 2000, site classé ou inscrit) ni vis-à-vis des éléments d'inventaire scientifique (ZNIEFF).**

L'étude de terrain menée sur le secteur dans le cadre de l'étude d'impact a également relevée que :

- La zone ne se situe pas dans un secteur représentant un intérêt écologique particulier à l'échelle territoriale. Il est en revanche connecté de manière modérée à ces milieux au vu des reliquats de haie et de l'omniprésence de parcelles culturales ouvertes autour de la zone d'étude. Par ailleurs, la RN137 situant en bordure du site se présente comme un élément fracturant majeur du paysage ;
- Les habitats rencontrés ne présentent pas en eux-mêmes une rareté mettant en évidence un intérêt patrimonial élevé.

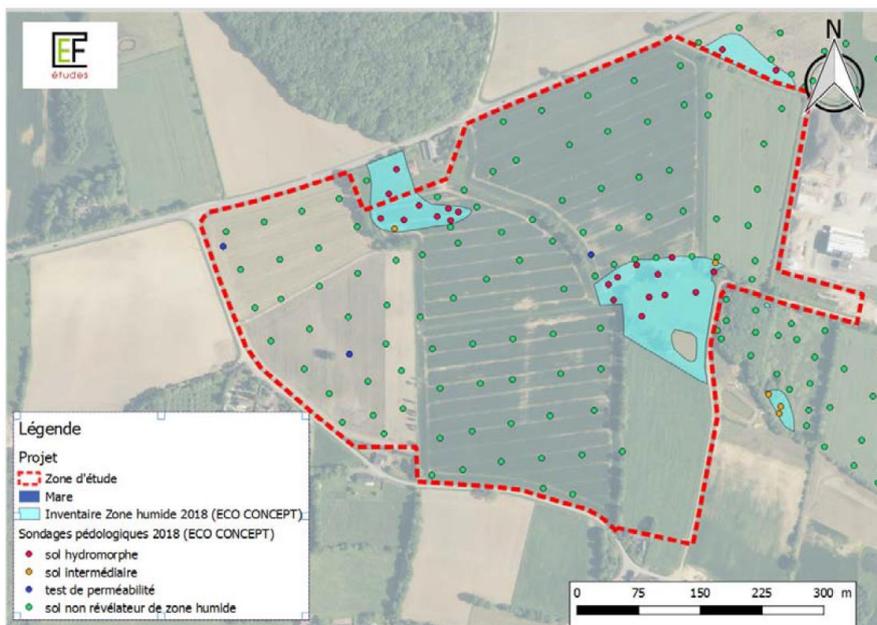
Carte XLVI: Représentation cartographique des habitats présents sur le site



Enfin, des sondages pédologiques ont également été réalisés sur le secteur afin de détecter la présence éventuelle de zones humides qui seront à préserver. Cet inventaire des zones humides révèle :

- un sol majoritairement argilo-limoneux et caillouteux sur la majorité du site avec une tendance plus sableuse sur la partie sud du site le long de la voie communale. Les sols sont majoritairement sains en surface mais l'apparition de traces d'hydromorphie est généralisée en profondeur ;
  - **Deux zones humides au sein du site d'étude, ainsi que 2 mares et une zone humide en bordure Nord du site pour un total d'environ 1,85 ha de zones humides au sein du périmètre étudié.**

Carte XLI: Délimitation des zones humides



Source : étude d'impact – EF Etudes – Mars 2019

**Les zones humides sont identifiées et protégées par le règlement graphique du PLU**

**Par ailleurs, l'aménagement du site est envisagé en tenant compte de la séquence ERC (éviter, réduire, compensé). Les principales mesures envisagées sont détaillées ci-dessous :**

## Principales mesures ERC pressenties



Source : projet d'aménagement VHBC

Au final, il ressort de l'étude d'impacts menée sur le secteur d'extension du Mafay des enjeux moyens-forts concernant les milieux naturels et les zones humides. En effet, bien que les habitats présents ne soient pas rares, ils sont très divers ce qui constitue un enjeu important de préservation de la faune et la flore présentes.

Par ailleurs, la présence de deux zones humides sur le périmètre d'extension va directement impacter les possibilités d'urbanisation. Toutefois, la surface que ces zones humides couvrent est relativement faible par rapport à l'aire du secteur d'extension : 1,85 ha sur 27.6 ha, soit 6% de la surface d'extension.

Enfin, le secteur est actuellement classé en zone 2AU. Il est donc fermé à l'urbanisation et son ouverture ne le sera qu'à moyen ou long terme. Une certaine marge d'anticipation quant à l'aménagement du secteur pour limiter le plus possible les impacts sur les milieux naturels et les zones humides est donc présente.

## 7.4. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AU CYCLE DE L'EAU

**Concernant l'assainissement collectif**, il faut rappeler que l'actuelle station d'épuration présente une capacité satisfaisante, que ce soit en l'état actuel ou au regard des perspectives de développement envisagées sur la prochaine décennie. Par ailleurs, il convient de relever que toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif, ce qui permettra de maîtriser le risque de pollution des milieux naturels.

Enfin, **concernant les zones humides**, on peut préciser que **les zones humides identifiées sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées** (tramage sur les plans de zonage, règlement).

S'agissant du secteur d'extension du Mafay, les zones humides ont été identifiées précisément et sont protégées par une trame au règlement graphique du PLU. Une séquence ERC (éviter, réduire, compenser) permettra d'assurer leur protection au sein de la future zone.

Les cours d'eau inventoriés sont également protégés via une marge de recul prescrite par le règlement écrit. Celle-ci varie de 5m (secteurs Uc et Ue) à 15m (autres secteurs).

## 7.5. PAYSAGES ET PATRIMOINE

**A l'échelle communale**, les outils rappelés dans les sections précédentes (inventaire des haies, zonage N, identification d'une zone agricole et naturelle, régime des EBC) visent une pérennisation des paysages du territoire.

**Concernant les espaces les plus remarquables sur un plan paysager :**

L'extrémité Nord-Ouest du territoire de Bourg-des-Comptes comprend une ZNIEFF de type I. L'ensemble de ce secteur comprend donc une qualité environnementale non-négligeable qu'il convient de préserver. Ainsi, le règlement écrit prévoit de classer l'ensemble des parcelles concernées en zone N, limitant ainsi les possibilités d'urbanisation et d'extension de l'existant.

En outre, **à l'échelle des principales entités paysagères**, le règlement des différentes zones, permet au travers des articles 3 et 4 de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment sur le centre-bourg.

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Les extensions à vocations d'habitat et d'équipements se feront de manière mesurée et en continuité de zones urbaines, les incidences ne seront donc pas significatives sur le paysage. D'ailleurs, les OAP en extension de l'urbanisation assurent un traitement paysager pour limiter les impacts des nouvelles constructions sur le paysage. L'OAP de la Mussais prévoit de préserver un espace creux entre les deux secteurs faisant partis du périmètre de l'OAP afin de conserver une liaison douce et un talus. Cet espace pourra également servir « d'espace tampon » et améliorer le cadre paysage du secteur.

L'incidence sur le paysage sera plus sensible sur le secteur du Mafay et de la Touche compte tenu de l'effet vitrine recherché. Les projets de VHBC veilleront à l'intégration paysagère de ces extensions de zones d'activités.

D'une manière générale, le règlement écrit prévoit des règles de hauteur adaptées à la destination et aux sous-destinations des constructions ou installations autorisées. Ces hauteurs sont quasiment identiques en zone U afin d'avoir une cohérence visuelle entre le bâti existant et les futures habitations. Par ailleurs, elles sont plus réduites dans les secteurs en écart des enveloppes urbaines principales : c'est le cas pour les sous-secteurs Ns où la hauteur est abaissée à 4m pour les constructions ou installations correspondant à des hébergements hôteliers ou touristiques.

Enfin, des lignes de vue seront également conservées sur des secteurs particulièrement exposés aux abords de la RD 38 par la mise en place du secteur Ab le long de la RD 38. En effet, ce secteur interdit toute nouvelles formes de construction ou installation.

Sur le plan du patrimoine culturel, le PLU assure sa préservation via :

- L'identification des éléments du petit patrimoine au plan de zonage ;
- La mise en place d'un périmètre de protection des monuments historiques autour du château de Boschet ;

- Les possibilités de diversification en campagne avec l'autorisation des changements de destination en zones A et N sous conditions ;
- La confortation des liaisons douces présentes sur le territoire facilitant ainsi l'accès aux équipements, commerces et services sur les trois enveloppes urbaines principales de la commune.

**Ainsi, le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Il protège le patrimoine naturel et cherche à mettre en valeur l'identité du territoire.**

## 7.6. QUALITE DE L'AIR ET ENERGIE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements...).

Toutefois, il faut souligner que ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Bourg-des-Comptes.

A ce propos, il faut relever que le développement se concentrera sur le secteur de la Pierre Blanche, le bourg ou dans sa continuité et les villages de la Touche et de la Mussais (à la seule exception des logements potentiels identifiés dans le cadre de changements de destination en campagne). Les secteurs de développement urbain sont situés soit au sein des enveloppes urbaines, soit en continuité immédiate de l'existant, et dans tous les cas au plus près des équipements et commerces.

La localisation des secteurs majoritairement sur le bourg et en extensions du bourg permettront de faciliter l'usage des transports en commun et notamment le train du fait de la proximité de la gare de Guichen (accessible pour les modes doux de déplacement).

Ainsi, la confortation du poids démographique du bourg et des villages proches limitera, à l'échelle du territoire, les déplacements motorisés individuels vers les équipements publics et les commerces pour les petits déplacements du quotidien. Ces éléments favoriseront le recours aux modes doux de déplacement, ce qui contribuera à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future (par rapport à la tendance passée) pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté) ;
- Le règlement du PLU permet et encadre la possibilité d'installer des dispositifs d'énergie renouvelable.
- Les nouvelles constructions devant respecter les normes environnementales seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.

## 7.7. TRAITEMENT DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;
- La localisation de la majorité de l'offre en logements sur le bourg permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.

## 7.8. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NUISANCES DANS LE PROJET COMMUNAL

Pour rappel, la commune de Bourg-des-Comptes est concernée par les risques suivants :

	Risque	Niveau pour la commune	Enjeux identifiés pour la commune
Risques naturels	Inondation	<b>fort</b>	PPRI - AZI
	Rupture de barrage et digue	<b>faible</b>	Le Fronlan
	Feux de forêt	<b>moyen</b>	
	séisme	<b>faible</b>	
Risques technologique	TMD route	<b>faible</b>	RN137
	TMD Oléoduc	<b>faible</b>	

### 7.8.1. LES RISQUES NATURELS

Les principaux risques qui concernent la commune sont le risque inondation et feux de forêt.

S'agissant du risque inondation, La commune de Bourg-des-Comptes appartient au PPRI du bassin de la Moyenne Vilaine qui compte 9 communes au total. Le risque d'inondation est fort pour la commune qui est délimitée à l'ouest par la Vilaine et au sud par la rivière du Semnon. Le PPRI constituant une servitude d'utilité publique, ses prescriptions s'appliquent en plus de celles du règlement écrit pour les zones concernées.

Le règlement écrit et le plan de zonage prennent également en compte ce risque inondation via :

- L'identification des zones inondables au plan de zonage ;
- La prescription d'une marge de recul de 15m par rapport aux cours d'eau identifiés au plan de zonage (sauf en secteurs Uc et Ue où elle est réduite à 5m)

Ces différentes mesures limitent ainsi l'exposition des habitants au risque d'inondation. Par ailleurs, aucun secteur d'extension ne se situe en zone inondable. Seule la zone NL comprenant l'extension du camping sur le site de la Courbe est en zone inondable. Cependant, le secteur d'extension à proprement parlé n'est pas inclus en zone inondable.

Concernant **le risque de feu de forêt**, bien qu'il présente un niveau d'intensité moyen sur la commune de Bourg-des-Comptes, il ne constitue pas un réel enjeu à l'échelle du territoire. Les différents boisements de la commune sont assez dispersés sur le territoire. De plus, ils sont relativement bien éloignés du centre-bourg et des projets de développement. Seul le projet de la Pierre Blanche comprend un boisement au sein de son périmètre, mais il n'est pas de nature à aggraver le risque présent sur la commune.

Enfin, concernant les autres risques naturels s'appliquant sur le territoire ils n'ont qu'un niveau d'intensité faible. De ce fait, ils ne représentent pas d'enjeux importants et le projet communal ne les aggrave pas non plus par ailleurs.

### 7.8.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les principaux risques technologiques identifiés par la DDRM ne présentent donc pas d'enjeux majeurs pour le territoire de la commune de Bourg-des-Comptes. Par ailleurs, le projet communal n'aggrave pas non plus ces risques et ne prévoit pas d'exposer les futurs habitants à celui-ci.

La commune de Bourg-des-Comptes compte six ICPE. Quatre d'entre elles sont des ICPE agricoles liées à l'élevage, à la vente et au transit et les autres sont liées à une activité de génie civil. Deux de ces ICPE sont soumises à autorisation et peuvent donc présenter un enjeu en matière de risque. Toutefois, l'absence de tiers à proximité de ces exploitations limite le risque.

Enfin, en ce qui concerne les nuisances sonores, la RN137 est classée en catégorie 1 et la largeur du secteur affecté par le bruit est de 300m, et la voie de chemin de fer 53 est de catégorie 2 et la largeur du secteur affecté par le bruit est de 250m. Ces deux voies sont à l'Est du territoire à proximité de la zone d'activités du Mafay. De ce fait, aucun enjeu majeur n'est à relever concernant cette thématique.

**Au final, l'ensemble des risques naturels et technologiques ont bien été pris en compte par le projet communal. D'ailleurs, ce dernier n'influe pas sur le niveau d'intensité des risques identifiés et n'expose pas davantage la population actuelle et future à ces risques identifiés.**

## 7.9. CONCLUSION

Il ressort de l'analyse des incidences sur l'environnement que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux différentes thématiques étudiées. Les principaux impacts concernant avant tout :

- **La consommation d'espace :**
  - o 15.9 ha seront utilisés pour les opérations d'extension à vocation d'habitat. Les zones 2AUe et l'échéancier au OAP assurera un développement progressif de l'urbanisation.
  - o 30.5 ha de développement à vocation d'activités classés en zone 2AUa.
  - o Par ailleurs, sur l'ensemble des opérations d'extension, 69% des surfaces utilisées utiliseront des surfaces agricoles actuellement exploitées. Cependant ce prélèvement agricole se fera à moyen ou long terme, laissant une marge d'anticipation et de lisibilité pour compenser l'impact du projet en la matière.
  
- **Les milieux naturels :**
  - o Le grand nombre de projets en extension nécessite de prévoir des mesures et des prescriptions afin de préserver au maximum les milieux naturels et les espaces environnementaux sensibles de Bourg-des-Comptes. C'est pourquoi le plan de zonage identifie les linéaires bocagers, les cours d'eau, les zones humides et les EBC afin d'assurer leur protection. Le règlement écrit prévoit également une marge de recul par rapport aux cours d'eau afin d'assurer leur préservation et limiter l'exposition au risque d'inondation.

- Les OAP mises en place en secteur 1AU assureront également la préservation des éléments naturels de la commune : les linéaires bocagers présents dans les secteurs d'OAP et les zones humides inventoriées.
- Enfin, concernant les secteurs qui sont classés en zone 2AU, les prescriptions précitées s'appliqueront sur ces secteurs lorsqu'ils seront ouverts à l'urbanisation.
- **Les paysages et le patrimoine :**
  - Les différentes extensions de l'urbanisation auront un impact direct sur les paysages naturels et agricoles. Cela sera d'autant plus accentué par le fait que la plupart des parcelles agricoles utilisées n'ont pas de limites franches établies. **Toutefois, les différentes OAP assurent la préservation des différents linéaires bocagers via la création ou la conservation d'écrans végétaux. Cela assurera une meilleure délimitation des secteurs en extension de l'urbanisation, ainsi qu'une réduction de l'impact visuel dû à l'implantation des nouvelles constructions.**

A l'échelle du secteur d'extension de la zone d'activités du Mafay, les mêmes impacts ont été identifiés. Cependant, étant donné que le secteur est fermé à l'urbanisation, une marge d'anticipation permettra de prévoir des mesures limitant le plus possible les éventuels impacts de l'aménagement du secteur sur l'environnement et le paysage.

Concernant les autres thématiques, les impacts du projet communal sont relativement secondaires.

**De ce fait, l'évaluation environnementale du scénario de développement de la commune de Bourges-Comptes peut s'arrêter à ce stade. Les principaux impacts notés ont déjà été pris en compte à travers les mesures réglementaires du projet, que ce soit avec les OAP, le règlement écrit ou les éléments prescriptifs issus du code de l'urbanisme.**

## 8. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées et de l'analyse des incidences sur l'environnement.

### 8.1. LE SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays des Vallons de Vilaine, fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

13 thématiques sont déclinées dans le DOO et concernent le territoire de Bourg-des-Comptes :

- T1 : accueillir de nouveaux habitants ;
- T2 : Permettre un parcours résidentiel ;
- T3 : Economiser et optimiser l'espace ;
- T4: Valoriser les paysages des vallons de vilaine ;
- T5 : Préserver la qualité de l'environnement ;
- T6 : Renforcer la viabilité économique ;
- T7 Préserver une activité agricole diversifiée ;
- T8 : répondre aux besoins en équipements et services ;
- T9 : structurer l'offre commerciale ;
- T10 : Conserver les ressources du territoire ;
- T11 : Mettre en œuvre la transition énergétique ;
- T12 : améliorer l'accessibilité du territoire ;
- T13 Renforcer la connexion au territoire.

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions du SCOT (colonne de gauche) et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de la commune de Bourg-des-Comptes (colonne de droite).

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Bourg-des-Comptes
T1 : Accueillir de nouveaux habitants		
Objectifs démographiques	L'enjeu est de conforter les pôles urbains qui structurent des bassins de vie. Le SCoT organise le développement de son territoire de façon multipolaire et complémentaire en inscrivant des taux de croissance moyens annuels par type de pôle. Le SCoT identifie Bourg-des-Comptes comme pôle secondaire : 1,8% de croissance annuelle entre 2015 et 2035	Le scénario communal reprend cet objectif de croissance. Le PADD prévoit de dépasser les 4 200 habitants, soit 750 habitants supplémentaires. L'accueil de cette nouvelle population nécessite la construction de 415 logements.
Objectifs de cohésion	Afin de renforcer la cohésion sociale, chaque bassin de vie favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle. 10% des futurs logements devront correspondre à des logements sociaux.	Cet objectif est repris par le projet communal, et notamment les OAP.
Objectifs de sécurité et de qualité	La population totale sera de 100 000 habitants à l'horizon 2035. Afin de garantir la sécurité et la pérennité du cadre de vie, les risques et les nuisances seront pris en compte.	Le règlement prévoit la mise en place d'une trame graphique représentant les zones agricoles et naturelles inondables au zonage graphique. Aucune nouvelle installation ou construction n'est autorisée au sein de cette zone.
T2 : Permettre un parcours résidentiel		
Objectifs de diversité	Le SCoT anticipe les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population ainsi qu'une demande plus variée en terme d'habitat. La taille des ménages pour les pôles secondaires est estimée à 2,4 personnes par ménages.	Le scénario communal prévoit que pour les 12 ans à venir la taille des ménages avoisinera 2,45 personnes par ménages. Objectif en accord avec le SCoT.
Objectifs de mixité	Le SCoT fixe des objectifs de mixité sociale et de diminution des tensions existantes sur le marché. Pour cela, un pourcentage d'habitat social est à inscrire dans les programmes locaux de production globale de logements. Ce seuil est de 10% pour les pôles secondaires.	Le projet communal prévoit que 10% des logements produits lors des opérations correspondront à du logement social (locatif, accession à la propriété...). Les OAP à vocation d'habitat reprennent cet objectif.
Objectifs de production	Le SCoT répartit la production de logements sur l'ensemble du territoire en inscrivant un nombre de logements à construire par commune sur la période 2015-2035. L'objectif pour la commune de Bourg-des-Comptes est fixé à 40 logements par an.	Le PLU pose un projet sur 12 ans et une enveloppe de production de logements s'élevant à 415 logements. Cela reviendrait à produire 41 logements par an en moyenne. Cet objectif est en cohérence avec le SCOT.
Objectifs de qualité	Le SCoT fixe des objectifs d'amélioration du parc existant et futur, notamment en matière de consommation énergétique de l'habitat, de formes urbaines plus respectueuses de l'environnement et moins consommatrices d'espace.	Les différentes OAP prévues par le PLU mettent en place des densités minimales contextualisées afin d'assurer la cohérence avec les objectifs du SCOT et nettes augmentations par rapport aux opérations passées. De plus, les dispositions du règlement facilitent les constructions en hauteur et donc la mise en place de constructions moins consommatrices d'espace. Enfin, le règlement facilite également l'utilisation des moyens de production d'énergie renouvelable.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Bourg-des-Comptes
T3 : Economiser et optimiser l'espace		
Objectifs de programmation	Le SCoT fixe pour chacune des communes un potentiel d'urbanisation. Cela se traduit par un quota de consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers et/ou de renouvellement urbain. Une densité moyenne de logements à produire par hectare a été fixée par type de pôle. Pour les pôles secondaires la densité moyenne est de 20 logements par hectares.	Les opérations d'habitat et les OAP ont pris en compte les objectifs fixés par le SCoT. En effet, la densité moyenne des opérations est entre 14 et 25 logements par hectares.
Objectifs de renforcement	Le SCoT privilégie la densification et le renouvellement urbain des tissus urbanisés pour limiter la consommation d'espace et renforcer les centralités.	L'état initial de l'environnement a révélé que près de 7.16 ha de gisements fonciers sont exploitables sur Bourg-des-Comptes mais seulement 3.9 ha sont opérationnels pour être utilisés dans les 12 ans à venir.
Objectifs de limitation	Le SCoT définit une enveloppe foncière maximale nécessaire à la production de logements par commune, selon la prospective globale mise en place sur le Pays. Cette enveloppe doit en priorité être localisée au sein des tissus déjà urbanisés plutôt qu'en extension. Les communes ne doivent pas considérer ces surfaces comme une enveloppe potentiellement urbanisable en extension des espaces bâtis. Le SCoT identifie 39.8 ha de foncier théorique à urbaniser sur 20 ans.	Le PADD de Bourg-des-Comptes prévoit l'utilisation de 19.8ha pour les futures opérations d'habitat sur les 12 prochaines années, soit une consommation cohérente avec les objectifs du SCoT à 20 ans. A cela s'ajoute les projets d'équipements communaux sur une surface de 7.2 ha. Au final, sur les 39.8 ha disponible à 20 ans, 26.96 ha seront utilisés au cours des 12 prochaines années.
Objectifs de préservation	Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément au Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, l'urbanisation au sein de l'espace rural sera limitée et soumis à des conditions exceptionnelles.	Les dispositions générales du règlement écrit indiquent les conditions pour qu'un bâtiment en campagne puisse changer de destination. De plus, seuls certains secteurs de la zone A et N autorisent les changements de destination.
Objectifs de préservation	Le SCoT fixe des objectifs d'optimisation du foncier et impose aux PLU certaines préconisations. Un coefficient de densité minimal est fixé à 15 logements par hectares dans les pôles secondaires.	L'ensemble des opérations d'habitat respectent les densités minimales prévues par le SCoT.
T4 : Valoriser les paysages des vallons de Vilaine		
Objectifs de valorisation	Le SCoT souhaite valoriser les éléments du paysage qui favorisent l'attractivité et fondent les identités du territoire des vallons de Vilaine. Le développement économique a pour conséquence directe le déploiement de zones d'activités. Les bâtiments présents dans les zones d'activités se différencient de l'habitat des bourgs par leur échelle, leur volumétrie, leur couleur et ainsi créent un paysage urbain industriel. Le SCoT met en place des mesures pour travailler à l'insertion de la trame viaire. L'enjeu paysager des axes routiers majeurs est de laisser voir le paysage et non de le dissimuler. Le SCoT favorise une mise en réseau des trames piétonnes. Il s'agit avant tout de recommandations et d'orientations que les PLU doivent suivre.	La valorisation des paysages de la commune est prévue par les différentes OAP mises en place. Les OAP prévoient un traitement paysager pour mieux délimiter les franges des secteurs qui seront urbanisés. De même, des trames piétonnes sont prévues pour renforcer celles existantes.
Objectifs de protection	Le SCoT souhaite protéger les composantes du paysage qui assurent la qualité du cadre de vie des vallons de Vilaine. Le SCoT valorise le patrimoine bâti. Le territoire du Pays des vallons de Vilaine offre un paysage profondément rural. Le bâti, une de ses principales composantes, en témoigne, tout comme le petit patrimoine. Objectifs généraux.	L'ensemble des éléments paysagers de Bourg-des-Comptes ont été identifiés dans le PLU. Les éléments de patrimoine et du petit patrimoine sont répertoriés sur le règlement graphique et sont préservés. Les éléments du milieu naturel sont également protégés via le règlement écrit : zones A et N, ainsi que le règlement graphique (EBC, linéaires bocagers, zones humides...)
Objectifs de projet	L'objectif du SCoT est de retrouver des formes d'aménagement qui respectent les identités du territoire. Cette orientation est complémentaire de celle de l'accueil de nouveaux habitants, du développement multipolaire du territoire et de la nécessité d'économiser l'espace. Pour ne plus casser la continuité urbaine, la structure urbaine des communes dans tous les nouveaux projets d'aménagement devra être étudiée. Objectifs généraux.	La vision plus opérationnelle du SCoT a été reprise dans le PLU de Bourg-des-Comptes. Les différentes OAP prévues en extension de l'enveloppe urbaine intègrent les différents objectifs de projet du SCoT. Le projet urbain de la commune vise à recentrer le développement urbain sur les différentes enveloppes urbaines de la commune : le bourg, le secteur de la Pierre-Blanche, la Touche et la Mussais. Ces choix permettent de favoriser un renforcement des zones proches du bourg dans une logique de ville compacte et connectée.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Bourg-des-Comptes
T5 : Préserver la qualité de l'environnement		
Objectifs de connaissance	Le SCoT souhaite améliorer les connaissances du patrimoine naturel et identifier les éléments qui le constituent : identification de la TVB, inventaire des haies, cours d'eau et zones humides...	Les différents inventaires ont été réalisés dans le cadre du PLU de Bourg-des-Comptes.
Objectifs de protection	Le SCoT protège les éléments qui compose la Trame Verte et Bleue pour maintenir la richesse de sa biodiversité sur l'ensemble de son territoire. Les documents d'urbanisme locaux devront traduire à leur échelle la réglementation permettant la protection et la mise en valeur des connexions biologiques. Ces connexions doivent assurer la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversités.	Les éléments réglementaires prévoient la mise en place d'un zonage A ou N sur ces éléments naturels. Les dispositions générales prévoient également d'autres éléments de protection : EBC, zone Nf protection du linéaire bocager, des cours d'eau et zones humides... L'ensemble des éléments du patrimoine naturel ont été répertoriés sur le règlement graphique.
Objectifs d'équilibre	Le SCoT favorise les relations entre la trame verte et bleue et les activités agricoles et sylvicoles.	
Objectifs de restauration	Le SCoT préserve et restaure le fonctionnement de la trame bleue.	Les zones inondables recensées sur Bourg-des-Comptes seront inconstructibles. Elles seront représentées par une trame spécifique au règlement graphique. Le règlement écrit limite drastiquement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions et installations.
Objectifs de qualité	Le SCoT fixe des objectifs pour améliorer la qualité de l'environnement urbain.	La nature en ville pourra être implantées via les zones U et AU qui prévoient comme dispositions la possibilité de mettre en œuvre des « toitures vertes ». Des emplacements sont réservés pour améliorer les déplacements doux sur la commune. Le réseau hydrographique est protégés y compris au sein des zones urbaines. Les OAP se verront également appliquer un traitement paysager pour améliorer la qualité de l'environnement urbain.
T6 : Renforcer la viabilité économique		
Objectifs de stratégie	Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. Il agit notamment pour la différenciation de l'offre d'accueil et surtout pour la complémentarité. Les différents sites d'accueil s'appuient sur les schémas intercommunaux existants et sur l'armature territoriale définie par le SCoT.	La commune de Bourg-des-Comptes bénéficie de deux secteurs pour l'implantation de zones d'activités. Il s'agit de parcs d'activités : la Touche et le Mafay. L'extension sur la Touche se fera sur 5 ha maximum et celle du Mafay se fera sur 25 ha.
Objectifs de qualité	Le SCoT agit pour la qualité des aménagements des zones d'activités dans le respect de l'environnement.	/
Objectifs de valorisation	Le SCoT souhaite faire de la Vilaine un axe touristique majeur. Le Pays des vallons de Vilaine a construit une partie de son identité autour d'un patrimoine naturel qui a largement modelé son paysage, l'eau.	/
Objectifs de préservation	Le SCoT protège et valorise le patrimoine architectural, urbain et naturel du Pays.	Les éléments de patrimoine bâti, du petit patrimoine et les entités archéologiques seront préservés par le règlement et les dispositions du code de l'urbanisme pour les éléments répertoriés
Objectifs de connexion	Le SCoT développe les produits touristiques et de loisirs et notamment les connexions possibles entre les différents sites.	Des cheminements piétons permettront de faciliter la découverte du territoire

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Bourg-des-Comptes
<b>T7 : Préserver une activité agricole diversifiée</b>		
Objectifs de préservation	Le SCoT préserve le maximum d'espaces naturels et de terres agricoles. Le SCoT instaure un quota de consommation d'espaces naturels et de terres agricoles par commune. Le SCoT préconise la réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme.	Les règlements écrits et graphiques du PLU classent les terres agricoles en zone A : les possibilités d'implantation des constructions se trouvent donc plus restreintes. La consommation totale d'espaces (hors espace de loisirs et espaces d'activités) s'élève à 26.96 ha dont 19.8ha à vocation d'habitat Le projet est compatible avec les espaces fixé par le SCoT est respecté puisque seulement 15.9 ha seront utilisés pour le développement de l'habitat en extensions de l'enveloppe urbaine. Les autres espaces sont liés à l'installation de commerces et d'équipement dont certain à long terme (salle des fêtes). Un diagnostic agricole a également été réalisé dans le cadre de la procédure de révision du PLU et a permis d'orienter les choix de la collectivité.
Objectifs de cohésion	Le SCoT souhaite sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti dans l'espace rural. En zone agricole, naturelle ou forestière les bâtiments 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.	26 bâtiments ont été identifiés en campagne et pourront faire l'objet d'un changement de destination. Les conditions émises par le règlement pour effectuer le changement de destination assure la préservation des espaces agricoles et naturels
Objectifs de qualité	Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées aux zones naturelles et aux bâtiments exploités par l'agriculture. Une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles est à prévoir tant pour la création que pour l'extension.	Les dispositions du règlement écrit sur les zones A et N sont identiques s'agissant de l'insertion des bâtiments. Cela facilite ainsi une certaine harmonisation au sein des écarts et hameaux de Bourg-des-Comptes lorsque les constructions ou changements de destination et extensions sont autorisés.
<b>T8 : Répondre aux besoins en équipements et services</b>		
Objectifs d'optimisation	Le SCoT a inscrit des objectifs en matière d'organisation urbaine et de déplacements que devra respecter tout projet de création d'équipements sur le territoire. Le SCoT privilégie le partage et la mutualisation des équipements.	Les équipements de la commune de Bourg-des-Comptes sont principalement localisés en centre-bourg et dans ses extensions les plus proches.
Objectifs de renforcement	Le SCoT privilégie les implantations de structure d'accueil de l'enseignement secondaire de type lycée dans les pôles de bassin. La capacité d'accueil et le fonctionnement des différents équipements seront adaptés aux besoins des habitants situés dans l'aire de rayonnement. Leur implantation sera privilégiée dans les centralités et quartiers connectés lorsque ces équipements concourent à l'animation de la vie locale.	Un seul secteur est classé en UL, il s'agit des équipements sportifs. Les seuls équipements qui se situeront en dehors du centre-bourg sont le site touristique au Nord du village de la Touche qui servira à l'implantation de nouveaux hébergements touristiques adaptés aux milieux naturels.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Bourg-des-Comptes
<b>T9 : Structurer l'offre commerciale</b>		
Objectifs de stratégie	Afin de construire une stratégie de développement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, le Pays des Vallons Vilaine appuie sa stratégie d'implantation commerciale en distinguant les commerces suivant la fréquence d'achat à laquelle ils répondent : achats quotidiens ; hebdomadaires ; occasionnels ; exceptionnels. Le Pays des Vallons de Vilaine souhaite ainsi appuyer sa stratégie d'aménagement commercial sur cette logique de fréquence de consommation et de déplacement.	<p>Les dispositions du règlement écrit prévoient un secteur dédié aux activités et commerces via la zone Ua. Ce secteur se situe en extension de l'enveloppe urbaine (2AUa).</p> <p>La zone Ua a pour principale vocation d'accueillir des commerces et activités</p> <p>Un linéaire de protection des commerces a également été mis en place par le règlement graphique afin de préserver les commerces en centre-bourg et leur accessibilité aux personnes âgées et à mobilité réduite.</p> <p>Un périmètre de centralité a été définis afin d'assurer un développement des commerces de proximité sur le bourg et dans les extensions immédiates.</p>
Objectifs d'organisation	Le SCoT décline 4 niveaux de polarités dans l'armature commerciale et chacune est associée aux fréquences d'achat préalablement définis. Les pôles de bassin ; les pôles de bassin intermédiaires ; les pôles secondaires ; les pôles de proximité.	
Objectifs de lisibilité	Afin de conforter la lisibilité de l'activité commerciale, le SCoT définit des lieux d'implantations prioritaires du commerce limités à deux types d'espaces : les centralités et les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré.	
Objectifs de proximité	Dans cet esprit l'organisation du commerce s'accompagnera d'actions de confortement et de revitalisation des centralités.	
<b>T10 : Conserver les ressources du territoire</b>		
Objectifs de gestion	Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'objectif est d'avoir une meilleure gestion de la ressource « espace ».	Le projet urbain prévoit 19.8 de développement pour de l'habitat auquel s'ajoute la consommation lié à l'implantation d'une salle des fêtes 1.2 ha (zone 2AUL) et l'extension de la zone de la Janaie sur 6 ha (Ua). Soit Au total une consommation d'espaces de 26.96 ha. les équipements de loisirs : camping... ne sont pas comptabilisés conformément aux règles établies par le SCoT Cette consommation d'espace est compatible avec la consommation du SCoT sur 20 ans : 39,87 soit environ 24 ha sur une période de 12 ans
Objectifs d'exploitation	Les ressources du sous-sol seront exploitées durablement. Respecter les prescriptions du Schéma Départemental des Carrières d'Ille-et-Vilaine.	Les secteurs de carrières sont identifiés au règlement graphique du PLU
Objectifs de préservation	Le SCoT agit pour préserver la qualité de l'air. Les orientations du SCoT visant à articuler urbanisation, transports en commun et les modes actifs contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants.	Les continuités douces existantes seront préservées et un principe de continuité douce est également prévu par le règlement graphique. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacement et participant ainsi à la limitation de la production de GES par les véhicules motorisés.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Bourg-des-Comptes
<b>T11 : Mettre en œuvre la transition énergétique</b>		
Objectifs de sobriété	Les politiques d'aménagement et d'habitat du Pays des Vallons de Vilaine tendront vers une recherche de solutions sobres et optimisées pour l'ensemble du territoire. Les documents d'urbanisme devront permettre la généralisation des bâtiments économes sur le Pays des vallons de Vilaine en veillant à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces. Le SCoT contribue à la réduction des besoins de déplacement et au développement de solutions de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.	Les dispositions du règlement écrit permettent la mise en place de toitures végétalisées ainsi que l'installation d'équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables pour les habitations, à condition que cela s'inscrive dans le milieu environnant. Les continuités douces existantes seront préservées et un principe de continuité douce est également prévu par le règlement graphique.
Objectifs d'efficacité	Le SCoT encourage la construction de nouveaux bâtiments à faible consommation énergétique et la rénovation des bâtiments existants.	/
Objectifs de développement des énergies renouvelables	Le SCoT favorise le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments. En complément de la sobriété et de l'efficacité des aménagements, l'objectif est de permettre un développement large des énergies renouvelables dans les bâtiments.	
Objectifs de mobilisation des acteurs locaux	Le Pays des vallons de Vilaine et ses EPCI s'engagent pour mettre sa transition énergétique au service du développement économique de son territoire. L'objectif est de contribuer à l'activité économique en réduisant la facture énergétique, en produisant de la richesse sous forme d'énergie renouvelable	
<b>T12 : Améliorer l'accessibilité du territoire</b>		
Objectifs de proximité	Le SCoT promeut la desserte par les transports collectifs dans les politiques d'urbanisation communales. L'objectif est de structurer le développement des pôles pour élever la performance de l'offre en transports en commun lorsque ceux-ci circulent. La localisation des nouvelles zones d'activités devra être déterminée dans les documents d'urbanisme en fonction de leur niveau d'accessibilité par les transports collectifs.	Les futures extensions à destination d'habitat sont localisées en continuité directe des enveloppes urbaines et notamment à proximité du centre-bourg et des arrêts de transports en commun. La zone de la Gouverdière a été privilégiée du fait de sa proximité avec la gare de Guichen.
Objectifs de multimodalité	Le SCoT souhaite favoriser l'usage de plusieurs modes de transport. Les aménagements urbains devront être réalisés de manière à assurer un meilleur partage de la voirie et de l'espace public dans les agglomérations.	Les continuités douces existantes seront préservées et des emplacements réservés prévu par le règlement graphique. permettront la création de nouvelles continuités douces est également A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacement.
Objectifs d'adéquation	Le SCoT favorise la desserte de l'ensemble du territoire pour accompagner son développement multipolaire. Les transports collectifs devront être pris en compte dans les aménagements de voirie pour permettre à terme l'amélioration de la qualité du réseau.	/
Objectifs de développement	Le SCoT conforte les grands axes de déplacements du territoire comme outils stratégiques de desserte et de développement économique du Pays. La RN 137 et la RD 48 traverse la commune de Bourg-des-Comptes.	Le règlement écrit prend bien en compte les grands axes traversant la commune via la mise en place de marges de recul adaptées aux différents types de voies.
<b>T13 : Renforcer la connexion du territoire</b>		
Objectifs de renforcement	Le SCoT favorise le déploiement du réseau numérique dans toutes les communes. Le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) du projet Bretagne Très Haut Débit est pris en compte et est à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux. Le SCoT renforce les centralités urbaines pour en faire de véritables nœuds d'accroche comme base de déploiements et d'extension du réseau et des systèmes de communication. Les documents d'urbanisme devront identifier cette centralité et y concentrer à minima les points de départ des différents systèmes de communication et de réseau numérique.	Développer le numérique fait partie des objectifs du PADD. Le règlement dispose que les infrastructures nouvelles devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit.

## 8.2. LE SDAGE ET LE SAGE

### 8.2.1. LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe, pour chaque grand bassin hydrographique en France, les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le territoire de la commune de Bourg-des-Comptes est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021, et a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE Loire-Bretagne entre en vigueur au plus tard le 22 décembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Il fixe en particulier :

- L'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2021 ;
- 4 priorités : la qualité des eaux, les milieux aquatiques, la quantité disponible, et l'organisation et la gestion ;
- 14 grandes orientations et dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

Le PLU est plus précisément concerné par les orientations n°8 (Préserver les zones humides) et 9 (Préserver la biodiversité aquatique).

**Concernant l'orientation n°8**, il faut relever que le PLU protège l'intégralité des zones humides inventoriées au titre du SAGE. Ainsi, 53.15 hectares de zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par le biais de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; elles bénéficient des mesures de protection suivantes à travers les *Dispositions générales* du Règlement écrit.

**Concernant l'orientation n°9**, il faut relever que le PLU protège les abords du réseau hydrographique à travers :

- Le classement en zone naturelle ou agricole des secteurs traversés par les cours d'eau identifiés ;
- L'obligation de respect d'une marge recul de 15 m minimum par rapport aux rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), pour les nouvelles constructions en zone agricole et en zone naturelle

Par ailleurs, **les orientations n°2 (Réduire la pollution par les nitrates) à 6 (Protéger la santé en protégeant la ressource en eau)** insistent sur l'importance des risques de pollution des eaux, et par voie de conséquence sur la question de la qualité des eaux. Le PLU est directement concerné par cet aspect s'agissant de l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées et les perspectives démographiques et économiques envisagées sur la prochaine décennie. En l'occurrence, le système d'assainissement collectif est déjà parfaitement adapté au projet communal.

**Ainsi, le PLU de Bourg-des-Comptes est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.**

Le SDAGE est mis en œuvre à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : dans le cas de Bourg-des-Comptes, les dispositions du PLU doivent également être compatibles avec le SAGE « Vilaine ».

### 8.2.2. LE SAGE VILAINE

Les SAGE fixent des objectifs généraux en matière de qualité des milieux et qualité des eaux, de prévention des inondations et des moyens prioritaires pour les atteindre.

Le territoire de Bourg-des-Comptes est intégré dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vilaine », approuvé le 2 juillet 2015.

Le tableau ci-dessous rappelle les enjeux du SAGE.

Thématiques		Enjeux
Usages	Eau potable	Sécurisation de l'alimentation et de la distribution Maintien ou reconquête de la qualité de l'eau brute
	Population, activités industrielles	Maîtrise des impacts de la croissance démographique et du développement économique sur le bassin de la Vilaine, en termes de rejets et d'artificialisation des milieux
	Agriculture	Réduction des pressions agricoles pour réduire l'eutrophisation des masses d'eau littorales, des plans d'eau et de certains cours d'eau (réduction des intrants et limitation des transferts)
Qualité des milieux	Cours d'eau	- Amélioration de la connaissance pour une meilleure protection - Atteinte du bon fonctionnement des cours d'eau - Amélioration de la continuité écologique des cours d'eau
	Petits plans d'eau	- Réduction des impacts des plans d'eau - Arrêt de leur prolifération
	Zones humides	- Arrêt de la destruction des zones humides - Amélioration et harmonisation de la connaissance - Protection des zones humides
	Peuplement piscicoles	Amélioration des conditions d'accueil des poissons migrateurs - Préservation des espèces holobiotiques
	Espèces invasives	- Lutte coordonnée pour les espèces existantes - Prévention accrue pour les nouvelles espèces
Baie de Vilaine		- Reconquête de la qualité des eaux littorales (bactériologie et eutrophisation) pour la satisfaction des usages littoraux et le bon état des masses d'eau - Réduction des impacts liés à l'envasement - Préservation des marais littoraux et rétro-littoraux
Qualité de l'eau	Cours d'eau	Atteinte du bon état des cours d'eau : - Réduction des flux et des concentrations en azote (Réduction de l'eutrophisation des eaux littorales et satisfaction de l'usage eau potable) - Réduction ciblée des concentrations en phosphore (Réduction de l'eutrophisation de nombreuses masses d'eau du bassin) - Réduction généralisée des concentrations en pesticides
	Plans d'eau	Atteinte du bon état des plans d'eau : - Réduction des concentrations en phosphore (Réduction de l'eutrophisation)
	Eaux souterraines	Enjeux identiques aux eaux superficielles associées
Gestion quantitative de l'eau	Gestion des étiages	- Satisfaction des usages dans le respect du bon fonctionnement des milieux - Anticipation et meilleure gestion de crise
	Inondations	- Amélioration de la connaissance des phénomènes et de leurs conséquences - Renforcement de la prévention des inondations - Amélioration de la prévision des crues - Protection contre les inondations
	Grands ouvrages	- Gestion optimisée et formalisée des grands ouvrages pour garantir la satisfaction des usages

Ces différents enjeux définis par le SAGE « Vilaine » ont été repris à travers le SCoT des pays des Vallons de Vilaine dont Bourg-des-Comptes fait partie. De ce fait, étant donné que le PLU est compatible avec le SCoT, et que ce dernier a déjà intégré les enjeux du SAGE, le PLU de Bourg-des-Comptes est bien compatible avec le SAGE.

## 9. ELEMENTS METHODOLOGIQUES

### 9.1. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre de l'agriculture d'Ille et Vilaine en 2016. Cette étude agricole commandée par la commune de Bourg-des-Comptes par convention en date du 18 mars 2016 est destinée à prendre en compte les besoins et les réalités agricoles locales.

Il s'agissait de caractériser les exploitations agricoles (analyse sociodémographique), de relever les contraintes pesant sur leur activité et d'apprécier leur potentiel d'évolution. L'ensemble des éléments recensés a pour objectif une meilleure connaissance de l'agriculture du territoire communal, afin de concilier les activités agricoles et leur développement, avec les projets de développement urbain.

Les résultats de cette étude sont déclinés en deux parties :

- 7 fiches d'analyses thématiques
- l'atlas cartographique,

### 9.2. METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN CAMPAGNE

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a uniquement porté sur le changement de destination vers du logement.

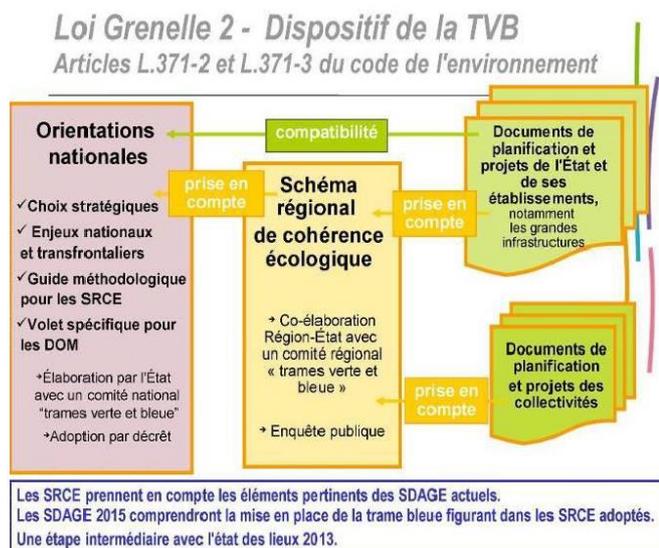
Il a été réalisé en plusieurs étapes :

- Dans un premier temps, un passage sur l'ensemble du territoire communal, effectué par un groupe de travail de la commune a permis de pré-identifier un certain nombre de bâtiments, en s'appuyant notamment sur les éléments suivants :
  - Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) et le bon état des constructions (présence de murs porteurs notamment) ;
  - Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements ;
  - L'emprise au sol de ces constructions. En effet, en-deçà de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais.
  - Le raccordement possible à l'eau potable et l'électricité, ainsi que la possibilité de réaliser un assainissement autonome ;
  - La desserte par un accès et une voie sécurisée ainsi qu'une possibilité de stationnement ;
- Cet inventaire a ensuite fait l'objet d'une compilation par le bureau d'étude afin de rassembler l'ensemble des fiches de changement de destination et de réaliser une carte de localisation des différents bâtiments identifiés.
- Cet inventaire est annexé au présent rapport de présentation.

## 9.3. METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 9.3.1. INTRODUCTION

Depuis le **Grenelle de l'environnement** en 2007, la Trame verte et bleue devient l'un des objectifs phares pour endiguer l'érosion de la biodiversité et doit, comme le précise l'article 23 de la loi Grenelle I, constituer un outil d'aménagement du territoire. Bien que tous les décrets, arrêtés ou circulaires d'application ne soient pas encore publiés, les textes principaux relatifs à la Trame verte et bleue ont déjà été intégrés au Code de l'environnement, via la loi **Grenelle 2 du 12 juillet 2010**, portant « engagement national pour l'environnement ».



La loi Grenelle 2 précise que la Trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural. Ainsi, six objectifs sont impartis à la TVB :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques,
- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux prévus par les SDAGE et préserver certaines zones humides,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages

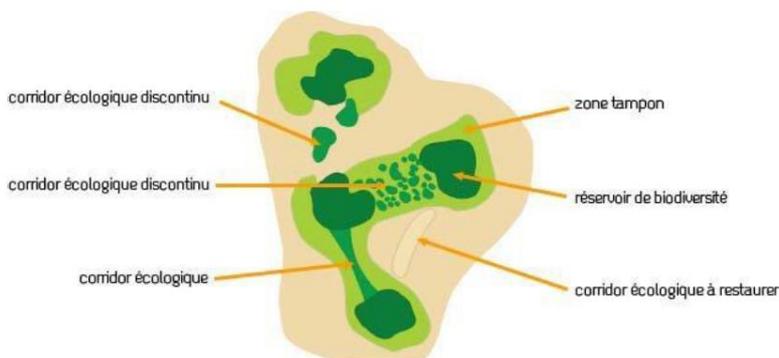
La déclinaison de la Trame verte et bleue s'effectue à toutes les échelles, transnationales, nationales, régionales, cantonales et communales, et chacune de ces déclinaisons doivent se compléter et se prendre en compte mutuellement.

Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) représentent un élément important dans la mise en œuvre de la Trame verte et bleue. En effet ils en assurent la concrétisation au plus près du territoire, aussi bien par son identification que par les prescriptions de leur règlement, permettant ainsi d'actionner les outils les plus efficaces pour sa préservation, là où le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) détermine les enjeux régionaux de continuités écologiques et propose un cadre pour l'échelle régionale. La Trame verte et bleue constitue une réelle opportunité pour l'aménagement durable de nos territoires, en conciliant les enjeux de préservation de notre capital écologique avec les enjeux socio-économiques. Elle peut ainsi constituer un fil directeur pour l'aménagement et être au cœur du projet de territoire développé par les collectivités au travers de leurs documents d'urbanisme, tout en **rappelant que ces documents ne peuvent dicter des modes particuliers de gestion des espaces concernés.**

### 9.3.2. ELEMENTS METHODOLOGIES

La description d'un réseau écologique (schéma ci-contre) cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

#### Principe du déplacement des métapopulations d'un réservoir à un autre au travers de corridors écologiques



- **Les réservoirs**, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les corridors biologiques**, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

Dans le cadre de l'identification et de la hiérarchisation de la Trame verte et bleue au sein de ce document d'urbanisme, il est nécessaire de bien distinguer ces deux composantes.

#### 9.3.2.1 Milieux naturels et réservoirs

Plusieurs critères ont été pris en compte pour identifier ces milieux.

Tout d'abord l'ensemble des zonages environnementaux, réglementaires ou non, situés sur la commune, ont été analysés. Au regard de l'échelle d'étude, ont été considérés les ZNIEFF de type 1 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), SIC, ZPS, mais aussi les espaces identifiés par la DTA et le SCOT. En l'absence de sites Natura 2000 et de ZNIEFF de type 1, les ZNIEFF de type 2 ont également été considérées. Ces secteurs forment le niveau hiérarchique le plus important des réservoirs : **les milieux remarquables.**

Ensuite, les boisements de la commune ont été identifiés, ainsi que les zones humides inventoriées au titre du SAGE. Ces espaces, s'ils sont situés en-dehors des milieux remarquables évoqués précédemment, constituent le deuxième niveau hiérarchique : **les milieux ordinaires structurants** de la Trame verte et bleue.

### 9.3.2.2 Continuités et coupures écologiques

Les continuités écologiques sont des ensembles permettant les déplacements d'espèces et ainsi favorisant les échanges interpopulationnels. Deux types sont à distinguer ici :

- **Les continuités terrestres**, qui ont été identifiées à l'appui du réseau bocager communal, jouent un rôle de connexions entre les milieux naturels réservoirs ;
- **Les continuités aquatiques** sont représentées par l'ensemble des cours d'eau, temporaires ou permanents.

Il est à noter qu'une continuité terrestre ne participe pas qu'à la trame verte, et une continuité aquatique qu'à la trame bleue. En effet, leur rôle est tout aussi évident dans les deux cas. Par exemple, les amphibiens, groupe d'espèces emblématique de la Trame bleue, peuvent longer les haies ou traverser des boisements pour passer de leur lieu d'estivage-hibernation à celui de la reproduction. De la même manière, les espèces inféodées aux milieux prairiaux ou boisés (chevreuil, hérisson, musaraignes,...) peuvent suivre les ripisylves de part et d'autres des cours d'eau pour aller d'un réservoir à un autre.

En outre, on peut identifier deux types de coupures écologiques :

- **Coupures écologiques surfaciques** : ce sont les **espaces urbanisés, continus ou discontinus**, formant des **milieux peu fréquentés voir répulsifs** au regard de la biologie des espèces. Ces secteurs ont été identifiés en sélectionnant la totalité des parcelles cadastrales sur lesquelles se trouvaient des bâtis.
- **Coupures écologiques linéaires** : ce sont l'ensemble des **infrastructures linéaires routières** présentes au sein de la commune. Elles ont été identifiées par observation des Scan 25 IGN, et ont été relevées avec une précision au 1/5 000e. Ont été considérées comme **barrières modérées à importantes** les départementales en 1x2 voies

## 10. INDICATEURS DE SUIVI

Au titre de l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an) ;
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour périodiquement en fonction de la disponibilité des données. L'ensemble est récapitulé dans le tableau suivant.

L'état 0 correspond à la date d'approbation du PLU ou à la date des données de la source utilisée.

L'état 0 avec « / » indique que la donnée sera à renseigner selon l'évolution entre l'état 0 (date approbation du PLU) et la périodicité correspondante

THEMATIQUES	INDICATEURS	FREQUENCE DE SUIVI	ETAT DE REFERENCE	SOURCES		
Socio-économique	Population	Nombre d'habitants	Tous les 5 ans	3 244 habitants [2016]	INSEE	
	Logement	Nombre et pourcentage de logements (Résidences Principales / Résidences secondaires)	Tous les 5 ans	TOTAL [2016]: 1 372 logements RP : 1 226 logements (89 %) RS : 48 logements (3 %)	INSEE	
		Nombre et pourcentage de logements vacants	Tous les 5 ans	98 logements (7 %) [2016]	INSEE	
		% de logements aidés (sociaux)	Tous les 5 ans	2.9 % [2016]	INSEE	
		Nombre de constructions annuelles	Annuel	59 logements commencés entre 2015 et 2018.	Commune Sit@del2	
		Emploi	Indice de concentration d'emploi	Tous les 5 ans	40.6 [2016]	INSEE
	Activités économiques	Nombre d'exploitation agricole	Tous les 10 ans	25 [2016]	Chambre d'agriculture Commune Diagnostic agricole	
		Nombre d'activités artisanales et industrielles	Tous les 5 ans	27 [2015]	INSEE	
		Nombre de services et de commerces	Tous les 5 ans	119 [2015]	INSEE	
		Nombre d'hébergements touristiques	Tous les 3 ans	7 [2016]	Commune	
		Nombre d'équipements	Tous les 3 ans	13 [2016]	Commune	
	Ressources naturelles	Consommation d'espace	Surface artificialisée	Annuel	43.9 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 4.4 ha par an	Commune
			Consommation foncière à vocation d'habitat	Annuel	35.6 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 3.5 ha par an	Commune
			Consommation foncière à vocation d'activité économique	Annuel	6.8 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 0.6 ha par an	Commune
			Consommation foncière à vocation d'équipement	Annuel	1.5 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 0.1 ha par an	Commune
Eau potable		Qualité de l'eau potable	Annuel	Bonne qualité sanitaire (2015)	SIAEP ARS	
		Volume d'eau consommée annuellement	Annuel	/	SIAEP	

Ressources naturelles	Ressources énergétiques et changement climatique	Consommation électrique annuelle sur la commune	Tous les 5 ans	/	Commune
		Production d'énergie renouvelable sur la commune	Tous les 5 ans	/	Commune
		Nombre d'installation de production d'énergie renouvelable	Annuel	/	Commune
Milieux naturels et biodiversité	Patrimoine naturel	Evolution des habitats et des espèces d'intérêts communautaire présentes sur la commune	Tous les 10 ans	Une ZNIEFF de type I au Nord-Ouest du territoire communal	Gestionnaire du site Natura 2000
	Zones humides	Superficie de zones humides sur le territoire communal	Tous les 5 ans	53.75 ha de zones humides	Commune
	Cours d'eau	Linéaire de cours d'eau	Tous les 5 ans	39.86 km de cours d'eau	Commune
	Boisements	Superficie des boisements sur le territoire	Annuel	113.46 ha d'EBC	Commune
		Superficie des boisements défrichés	Annuel	/	Commune
	Haies	Linéaires de haies bocagères sur le territoire	Annuel	89.65 km de linéaire	Commune
		Linéaires de haies bocagères plantées	Annuel	/	Commune
		Linéaires de haies bocagères supprimées	Annuel	/	Commune
	Milieux agricoles	SAU (Surface Agricole Utilisée) communale	Tous les 10 ans	1 035.5 ha [2016]	Chambre d'agriculture
	Cadre de vie	Chemins doux	Linéaire de liaisons douces sur la commune	Tous les 3 ans	/
Patrimoine		Nombre d'éléments du patrimoine bâti recensés sur la commune	Tous les 5 ans	Cf. plan de zonage PLU (2019)	Commune
Risques naturels et technologiques	Risques naturels	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Tous les 3 ans	/	Géorisques
	Risques technologiques	Nombre d'installations classées	Tous les 3 ans	6 ICPE (2016)	installations classées développement-durable.gouv.fr Chambre de l'agriculture

Nuisances et pollutions	Eaux usées	Conformité de la station d'épuration	Annuel	Conforme en équipement et en performance (2018)	<i>assainissement.developpement-durable.gouv.fr</i>
		Nb d'installations autonomes sur la commune (ANC)	Annuel	/	Commune
		Taux d'installations ANC nécessitant des travaux obligatoires	Tous les 5 ans	/	Commune
	Qualité des eaux	Qualité des cours d'eau	Annuel	/	Agence de l'eau Loire-Bretagne
	Qualité de l'air	% de foyer ayant 2 véhicules ou plus	Tous les 5 ans	58.3 % (2016)	INSEE
	Déchets	Quantité de déchets ménagers produits sur la commune	Annuel	/	Commune
	Sites et sols pollués	Nombre de sites BASIAS sur la commune	Tous les 5 ans	Un seul site en activité (2019)	Géorisques
		Nombre de sites BASOL sur la commune	Tous les 5 ans	/	<i>basol.developpement-durable.gouv.fr</i>