

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE



DE

**BOURG DES COMPTES**

Tél. : 02.99.05.62.62

Fax : 02.99.05.62.69

Mail : mairie@bourgdescomptes.com

Site Internet : www.bourgdescomptes.fr

adresse : 3 rue de la mairie

35890 Bourg des Comptes

REÇU LE

- 6 MARS 2020



PREFECTURE  
D'ILLE-ET-VILAINE

## ENQUETE PUBLIQUE

### Projet de Plan Local d'Urbanisme Révisé

Réponses de la commune de BOURG DES COMPTES aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- Préfecture d'Ille et Vilaine
- CDPENAF
- Pays des Vallons de Vilaine
- Département d'Ille et Vilaine

Document annexé au dossier d'enquête publique

Le 28/10/2019

Le Maire

Christian LEPRÉTRE



Claudine LAINE-DELURIER  
Commissaire Enquêteur

1/3

**REMARQUES PPA PLU - Commune de Bourg-des-Comptes**

Objets	Demandes ou recd°	PLU	Réponses de la commune
<b>PREFECTURE - Avis réservé</b>			
Trame verte et bleue (TVB) et protection des milieux aquatiques	Demande	<p>1) S'agissant des zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les inventaires des zones humides devront être complétés dans les nouvelles zones urbanisables et les sites d'extension future de l'urbanisation, afin de pouvoir prendre en compte la protection des zones humides dès la phase d'élaboration du PLU, conformément aux dispositions du SAGE Vilaine.</li> <li>- les dispositions réglementaires de l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine, définies dans l'arrêté inter-préfectoral du 2 juillet 2015, devront être reprises dans les dispositions générales du règlement littéral du PLU en ce qui concerne la protection des zones humides identifiées au règlement graphique au sein du bassin versant du Semnon.</li> </ul> <p>2) s'agissant des cours d'eau reportés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la marge de recul de 5 m ou de 15 m du cours d'eau prévue dans le règlement des zones pour les constructions nouvelles devra également s'appliquer à l'extension des constructions existantes réduite à l'assise actuelle, aux affouillements et terrassements et aux arrachages de haies, compte tenu de l'état moyen des masses d'eau pour la Vilaine et médiocre pour l'Hodeille</p> <p>3) s'agissant des inventaires des zones humides, des cours d'eau et du bocage, ils devront être datés et joints en annexe du PLU, pour une bonne application des dispositions réglementaires du PLU. D'autre part, l'inventaire des zones humides devra être validé par la CLE du SAGE Vilaine.</p>	<p>1/ Le recensement des zones humides a été réalisé conformément à la méthodologie du SAGE Vilaine. La Commission Permanente de la Commission Locale de l'Eau du SAGE s'est réunie le 10 janvier 2019 et a validé l'inventaire communal (en application de la méthode d'analyse validée par la CLE le 21 octobre 2015).</p> <p>Des observations supplémentaires ont été réalisées postérieurement dans le cadre de l'évaluation environnementale sur les zones à urbaniser. Une analyse plus précise que celle réalisée à l'échelle communale (sondages plus resserrés) a permis d'identifier d'autres secteurs de zones humides (cartographies présentées dans le rapport de présentation du PLU). Il est proposé d'ajuster les périmètres de certaines zones à urbaniser afin de tenir compte des sensibilités écologiques de ces secteurs.</p> <p>Les dispositions de l'article 1 du SAGE Vilaine seront reprises dans les dispositions générales du règlement.</p> <p>2/ Le règlement sera adapté sur l'ensemble des zones afin que la marge de recul de 5m ou 15 m s'applique à l'extension des constructions existantes, aux affouillements existants et aux arrachages de haies.</p> <p>3/ Les inventaires des zones humides, des haies et des cours d'eau seront annexés au PLU</p>
Projet communal et scénario de développement	Demande	<p>Le scénario de développement communal devra être revu pour tenir compte des évolutions démographiques réellement observées. En fixant un niveau de desserrement des ménages plus crédible, la commune pourra réduire de façon sensible ses besoins en nouvelles résidences principales et les besoins en fonciers qui y sont liés.</p>	<p>Le scénario communal sera revu en réajustant notamment le niveau de desserrement des ménages. Les projections démographiques et les besoins en foncier qui y sont liés s'inscriront sur un développement légèrement supérieur à 10 ans.</p>
Programmation de la production de logements et besoins en foncier	Demande	<p>Les besoins en foncier pour les espaces à vocation principale d'habitat, hors équipements sportifs et de loisirs qui dépassent l'enveloppe prévue au SCoT (enveloppe ramenée sur 10 ans) devront, faute de justification particulière, être réduits. La mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone publiée le 6 décembre 2018, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, nécessitera un développement important des puits de carbone dont les principaux sont les espaces agricoles et naturels, qu'il convient dès lors de préserver au maximum. Cette volonté nationale de sobriété foncière est appuyée par la publication récente de l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace.</p>	<p>La temporalité du PLU sera revue afin que l'urbanisation escomptée se déroule sur une période légèrement supérieure à 10 ans et que les besoins en foncier s'inscrivent pleinement dans les objectifs du SCoT et contribuent davantage aux efforts de sobriété foncière. Par ailleurs, les périmètres de plusieurs secteurs à urbaniser concernés par des zones humides seront réétudiés et ajustés à la baisse.</p>

Objets	Demandes ou recd°	PLU	Réponses de la commune
Renouvellement Urbain	Demande	Les données concernant les gisements fonciers exploitables au sein des enveloppes urbaines doivent être clarifiées et harmonisées entre les différentes parties du rapport de présentation (bilan prévisionnel par opération, tableau de synthèse des gisements fonciers, présentation des résultats de l'analyse des capacités de densification et de mutation), pour une bonne compréhension du document.	Les données du rapport de présentation concernant les gisement fonciers seront clarifiées à l'échelle du rapport de présentation pour en assurer une meilleure compréhension.
Renouvellement Urbain	Recommandation	Des OAP de secteur pourraient être définies pour les principaux gisements de fonciers afin d'optimiser leur utilisation, en fixant notamment des objectifs de densité. Conformément aux dispositions du SCoT du pays des Vallons de Vilaine (cf. DOO page 21), les opérations d'habitat au sein du périmètre de centralité doivent privilégier une densité supérieure à la moyenne du pôle (20 logements/ha),	Des OAP permettant de fixer des objectifs de densité au sein des gisements fonciers les plus importants seront étudiées au cas par cas afin d'assurer un aménagement optimisé de ces secteurs.
Échéancier et densité des opérations d'habitat	Demande	La densité des opérations d'habitat devra être augmentée pour viser les objectifs du SCoT de densité moyenne globale à l'échelle de la commune et de densité minimum par opération, afin de s'inscrire sur une trajectoire plus ambitieuse en matière de sobriété foncière. La commune pourra envisager concomitamment une réduction de la surface des zones à urbaniser.	Les densités des OAP respectent les densités moyennes et minimales fixées par le SCoT. En revanche, le tableau indicatif des logements envisagés pour chaque opération, dans le rapport de présentation du PLU, ne reprend pas exactement ces densités notamment sur les secteurs de la Mussais et de la Vigne (densité minimale de 15 logements par hectare à assurer) ce qui peut porter à confusion. Ce tableau sera actualisé afin d'être en cohérence avec les densités minimales exprimées dans le document OAP.
Échéancier et densité des opérations d'habitat	Recommandation	L'échéancier des zones AU entre 1AU et 2AU devrait être modifié de façon à urbaniser en priorité les secteurs en extension du bourg dans l'objectif d'une augmentation de la population au plus près des commerces, des services et des transports publics.	Plusieurs critères ont été pris en considération pour définir l'opérationnalité des différents secteurs (proximité et capacité des réseaux, niveau d'accès, approche technique et foncière...). A partir de ces éléments, la commission PLU s'est prononcée précisément sur le classement des zones 1AU et 2AU, les choix retenus ont pour objectif d'assurer un développement régulier de la commune sur les 10 à 12 prochaines années. Toutefois, l'échéancier des zones 1AU et 2AU pourra être réinterrogé suite à l'enquête publique
Activités économiques	Demande	L'extension du parc d'activités de la Touche devra être limitée au maximum à 5 ha, conformément à la réserve foncière prévue par le SCoT. D'autre part, les zones humides identifiées et protégées pourront être exclues de la zone 2AUa du parc d'activités de la Touche.	Le secteur d'extension du parc d'activités de la Touche est concerné par plusieurs secteurs humides (identifié dans le cadre du recensement des zones humides). Il sera retravaillé afin de conserver une surface opérationnelle de 5 ha conformément à la réserve foncière prévue par le SCoT.
Activités économiques	Recommandation	S'agissant du STECAL à vocation touristique, le PLU pourra prévoir une emprise au sol maximum des constructions nouvelles dans le secteur Ns3 à l'instar des secteurs Ns2 et Ns3.	Une emprise maximale des constructions nouvelles sera définie sur l'ensemble des secteurs du STECAL.

Objets	Demandes ou recd°	PLU	Réponses de la commune
Protection des zones naturelles et agricoles	Recommandation	<p>S'agissant des extensions et des annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface cumulée des annexes en zone A et en zone N devrait être limitée à 60 m<sup>2</sup>, sans distinction de type d'annexes (abri, de jardin, piscine, abri pour animaux...). En tout état de cause, il devra s'agir d'une emprise maximale cumulée sur l'unité foncière et non d'une possibilité totalement nouvelle avec remise des compteurs à zéro au moment de l'approbation du PLU. (dans l'hypothèse d'un plafond de 60m<sup>2</sup> : si 40 m<sup>2</sup> d'annexes existantes, 20 m<sup>2</sup> sont encore possibles, si 80m<sup>2</sup> d'annexes existantes : plus de possibilités d'en ajouter)</li> <li>- la distance entre les annexes et les habitations devrait être fixée à 20 mètres maximum de l'habitation principale plutôt que d'une construction de l'habitation concernée ; le règlement pourra préciser que les extensions sont autorisées pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU ;</li> <li>- le règlement pourra être simplifié concernant la création et l'extension des annexes (qui sont autorisées à deux reprises).</li> </ul>	<p>Ces changements règlementaires seront étudiés à l'issue de l'enquête par les différentes communes du groupements de commandes (Lassy, Saint-Senoux, Guignen, Baulon et Bourg des Comptes) sur la base des règles proposées par le PLU en vigueur de Guichen. L'objectif est d'harmoniser le règlement des zones A et N sur ces différents territoires communaux.</p>
Protection des zones naturelles et agricoles	Recommandation	<p>S'agissant des changements de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le règlement littéral pourra rappeler que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle.</li> <li>- le règlement pourra autoriser le changement de destination sous réserve du respect d'une distance de 100 mètres vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans, en plus des conditions déjà prévues ;</li> <li>- enfin, le règlement pourra être clarifié concernant les destinations autorisées dans le cadre des changements de destination dans la mesure où il est précisé que le changement de destination en « logements », « restauration », « hébergement hôtelier et touristique » ou « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisé sous réserve notamment que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique, ce qui a priori semble contradictoire.</li> </ul>	<p>Le règlement du PLU précise que les changements de destination ne sont possibles que dans le cadre "de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins 3 ans" . Par ailleurs, le règlement précisera que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle. bien que l'ensemble de ces éléments seront apportés au règlement littéral suite à l'enquête publique. Enfin, le règlement sera clarifié concernant les destinations autorisées dans le cadre des changements de destination.</p>

Objets	Demandes ou recd°	PLU	Réponses de la commune
		<p>Le règlement de la zone NL devra être modifié conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme selon lesquelles dans les zones agricoles, naturelles et forestière le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ce qui exclut notamment la possibilité d'autoriser en constructions nouvelles les destinations suivantes : restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. S'agissant du projet d'extension du camping, il conviendra éventuellement de délimiter au sein du camping un STECAL destiné à accueillir les constructions comme des sanitaires, douches ou d'autres construction.</p> <p>- S'agissant du projet de création d'une nouvelle station d'épuration (emplacement réservé n° 2 d'une superficie de 7 005m²), il y a priori incompatibilité entre la protection EBC et la création d'une station d'épuration. Dès lors il ne peut pas y avoir coexistence des deux zones.</p>	<p>Le règlement de la zone NL sera modifié et limitera fortement les possibilités d'aménagements (aménagements légers uniquement). Un traitement spécifique sera assuré sur le secteur de camping afin de permettre l'évolution du site actuel et son extension. Concernant la station d'épuration, le PLU en vigueur comportait déjà cette contradiction concernant la station d'épuration. Cet emplacement réservé sera supprimé suite à l'enquête publique). Une étude de faisabilité en cas d'extension de la station d'épuration sera réalisée.</p>
Mixité sociale	Recommandation	<p>Un objectif de production de 15 % logements sociaux pourrait être fixée par l'OAP du secteur de la Mussais dans la mesure où il représente globalement une opération de 15 logements.</p>	<p>Le secteur de la Mussais, plus à l'écart du centre et des services, a semblé moins opportun à la commission PLU pour l'emplacement de logements sociaux. D'autres secteurs plus proches du bourg ont été privilégiés pour permettre la réalisation de logements sociaux.</p>
Préservation des commerces de proximité	Demandes	<p>Le secteur de la Janaie devra être exclu en totalité du périmètre de centralité, qui doit correspondre aux secteurs de la commune caractérisés de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipement), dans une logique de déplacement piéton.</p> <p>En dehors du périmètre de centralité et du secteur de la Janaie, le développement commercial devra être restreint à l'extension limitée des commerces existants, lorsqu'il y a lieu. En tout état de cause, les parcs d'activités de la Touche et de la Mafay n'ont pas vocation à accueillir des commerces de détail.</p> <p>Enfin, conformément au DAAC du SCoT, le règlement pourra autoriser les commerces de détail de plus de 300m² sur le secteur de la Janaie pour un confortement éventuel du supermarché implanté actuellement en centralité, même s'il serait préférable de conforter le supermarché dans la centralité plutôt que dans le secteur de la Janaie.</p>	<p>Le règlement sera modifié afin que le commerce de proximité ne puisse se développer qu'au sein du périmètre de centralité. De plus, ce périmètre sera ajusté sur le secteur de la Janaie. Seules les extensions des commerces existants seront autorisées sur les secteurs de la Touche et de Mafay.</p>
Préservation des commerces de proximité	Recommandation	<p>Pour une bonne application des dispositions du PLU, il conviendrait de faire référence au périmètre de centralité dans les règlements de zone, en complément des règles figurant dans les dispositions générales.</p>	<p>Ces compléments seront apportés aux dispositions générales du règlement littéral.</p>

Objets	Demandes ou recd°	PLU	Réponses de la commune
Déplacements	Recommandation	<p>Bien que l'enjeu « déplacement » figure comme l'un des 5 axes majeurs du PADD, il ne se traduit pas par des propositions concrètes et crédibles au sein du PLU. La commune devrait retravailler la partie déplacements-mobilités de son projet de PLU au regard des choix opérés en matière d'urbanisme, en s'appuyant sur le travail mené par la communauté de communes qui a réalisé un plan de mobilité en 2008, et en tenant compte des observations faites ci-dessus.</p>	<p>Plusieurs actions ont été ou seront réalisées par la commune concernant les déplacements : Sécurisation du secteur englobant les villages de la Mussais, des Grées de la Mussais et de la Vigne, sécurisation de la RD 77 en entrée d'agglomération, sécurisation du secteur du complexe sportif des Noës et de la salle des fêtes, où se trouvent également les deux gros villages "Les Noës" et "La Touche".</p> <p>Dans le projet de PLU, des emplacements ont été réservés pour la création de nouveaux cheminements. D'autres aménagements seront réalisés sur les nouveaux quartiers par le biais des OAP (au niveau de la Pierre Blanche notamment). Le rapport de la communauté de communes sera étudié afin de compléter le dispositif concernant les déplacements.</p>
Déplacements	Recommandation	<p>La commune devra apporter des réponses au problème de sécurité routière posé par la création de l'accès au secteur de la Mussais Ouest.</p>	<p>Comme indiqué précédemment, la commune a travaillé sur la sécurisation du secteur englobant les villages de la Mussais, des Grées de la Mussais et de la Vigne, villages se situant en bordure de la RD 77, en dehors de la zone agglomérée et distants d'environ 1 km environ du centre bourg.</p> <p>Un aménagement de voie douce a déjà été réalisé (en dehors de l'emprise de la chaussée de la RD 77) avec la création d'une passerelle pour franchir le ruisseau.</p> <p>Le cheminement piéton n'étant pas matérialisé, ni sécurisé pour traverser la RD 77, la commune est intervenue, en accord avec l'agence départementale des Vallons de Vilaine et de Redon, gestionnaire de la RD 77, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la vitesse sur la RD 77 à 50 km/h</li> <li>- Réaliser un plateau franchissable de 12 m de long pour contraindre les usagers de la route à réduire leur vitesse</li> <li>- Créer un passage protégé pour sécuriser la traversée de chaussée.</li> <li>- Réaliser des trottoirs en vue de donner un caractère plus aggloméré au secteur, notamment au droit du carrefour, intégrant l'arrêt de bus existant.</li> </ul> <p>Les travaux sont en cours de finalisation (reste les trottoirs à réaliser le long du village de la Vigne).</p>

Objets	Demandes ou recd°	PLU	Réponses de la commune
<b>CDPENAF - Avis simple favorable sous réserve</b>			
STECAL	Avis favorable sous réserve	Délimiter de façon plus précise la partie du secteur où seront autorisées de nouvelles constructions.	Des précisions seront apportées à la délimitation du STECAL et des secteurs où seront autorisés de nouvelles constructions.
Annexes et extensions des habitations en zone A et N		En zone A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprise, ne devra pas excéder 60 m <sup>2</sup> . En zone A et N, l'implantation des annexes et extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. En zone A et N, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 m à partir de l'habitation.	Ces éléments seront examinés avant l'approbation du PLU.

Objets	Demandes ou recd°	PLU	Réponses de la commune
<b>PAYS DES VALLONS DE VILAINE - Avis favorable sous réserve</b>			
Densité		Si les OAP (pièce 4 du PLU) respectent bien les densités minimales à l'opération (15 logements par hectare) pour les secteurs de « La Mussais» et « Le Sud de la Vigne», ce n'est pas le cas des tableaux p 16 et p 24 du tome 2 du rapport de présentation. Il conviendra d'ajuster les pièces du PLU afin d'assurer une cohérence d'ensemble pour respecter les règles du SCoT à la fois sur la densité minimale à l'opération et sur le densité moyenne de logements à produire par hectare (20 logements par hectare);	Les densités des OAP respectent les densités moyennes et minimales fixées par le SCoT. En revanche, le tableau indicatif des logements envisagés pour chaque opération, dans le rapport de présentation du PLU, ne reprend pas exactement ces densités notamment sur les secteurs de la Mussais et de la Vigne (densité minimale de 15 logements par hectare à assurer) ce qui peut porter à confusion. Ce tableau sera actualisé afin d'être en cohérence avec les densités minimales exprimées dans le document OAP.
		Le « bilan de la consommation d'espace prévue » (p 59 du tome 2 du rapport de présentation), dans la partie relative aux équipements publics sur le site de la Janaie, intègre la localisation préférentielle de commerces ainsi que des équipements d'ores-et- déjà réalisés (maison médicale). Cela fausse les calculs des différentes enveloppes et ne permet pas de s'assurer correctement du respect des objectifs de programmation du SCoT (cf. p 18 du DOO du SCoT) ;	Le bilan de la consommation d'espace sera ajusté et les espaces réellement consommés seront comptabilisés sur cette base.
Règles relatives aux implantations commerciales		Préconise de créer une zone spécifique pour la localisation préférentielle de commerces en périphérie ou en tissu aggloméré, telle que figurant sur la carte du PADD.	Le règlement sera modifié afin que le commerce de proximité ne puisse se développer qu'au sein du périmètre de centralité. De plus, ce périmètre sera ajusté sur le secteur de la Janaie.

Objets	Demandes ou recd°	PLU	Réponses de la commune
<b>DEPARTEMENT - Avis réservé</b>			
Thèmes		Observations Département	Réponses de la commune
Projet DUP		Le projet de PLU n'est pas conforme avec la DUP et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour l'aménagement de la RD48 (arrêté préfectoral du 14 décembre 2010 prorogé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2015)	Les modifications permettant d'intégrer les éléments de la DUP seront apportées au document après l'enquête publique. Un emplacement réservé sera notamment ajouté pour tenir compte des projets du Département concernant la modernisation routière de la RD n°48 (emplacement réservé entre la RD n°48 et la RN n°137)
Marge de recul		L'intégration des marges de recul notamment le long de la RD n° 48 au niveau du futur lotissement des Pierres Blanches.	Les marges de recul ont été indiquée dans le règlement littéral du PLU. Les marges de recul du Département seront complétées sur les zones A et N du plan de zonage.
Espaces boisés classés		L'identification en EBC de la parcelle B907 ne doit pas être maintenue, sous l'emprise du projet, car impactée par le projet d'élargissement de la RD N°48.	L'espace boisé classé concerné sera supprimé.
Environnement		Les cartes de l'espace naturel sensible potentiel, des unités de paysages et du PDIPR sont à reprendre dans leur intégralité.	Ces éléments seront ajoutés au rapport de présentation du PLU suite à l'enquête publique
Espaces naturels sensibles		La zone de préemption autour du site Espace naturel sensible de la Courbe prévue dans le PLU arrêté est classée en zone NL. Il est fortement recommandé de classer ce secteur concerné par la zone de préemption en zone N afin de préserver le caractère naturel sensible du site.	Les EBC situés sur les parcelles départementales (A727-A729-A757 et A758) seront supprimés. La carte concernant les secteurs de préemption du Département sera annexée au PLU. Le règlement de la zone NL sera modifié et limitera fortement les possibilités d'aménagements (aménagements légers uniquement). Un traitement spécifique sera assuré sur le secteur de camping afin de permettre l'évolution du site actuel et son extension.
Zone 1AUe proche de la ZNIEFF Vallée de la Bouëxière		Il est demandé de supprimer la zone 1AUe en bordure sud de la ZNIEFF de type 1 de la Vallée de la Bouëxière identifié comme Espace naturel sensible potentiel.	Des inventaires naturalistes ont été réalisés sur le secteur 1AU de la Gouverdière (cf. p75 du rapport de présentation). La sensibilité des boisements aux abords de Vilaine a été signalé. Le reste du secteur est une étendue agricole sans enjeu particulier. L'OAP réalisée sur le secteur prend en considération les sensibilités du site et la proximité de la ZNIEFF au nord. L'OAP indique notamment: - Préserver et renforcer les boisements et haies bocagères existants notamment sur les limites nord-ouest; - Préserver et renforcer les boisements existants limitrophes à la zone à l'Ouest. Le rapport de présentation indique p 25: "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". La commune se rapprochera des services du Département afin de mieux cerner la demande de suppression de la zone 1AUe et les secteurs sensibles concernés par cette urbanisation. L'OAP de la Gouverdière pourra également prévoir une marge plus importante de recul des constructions aux abords de la Vilaine.