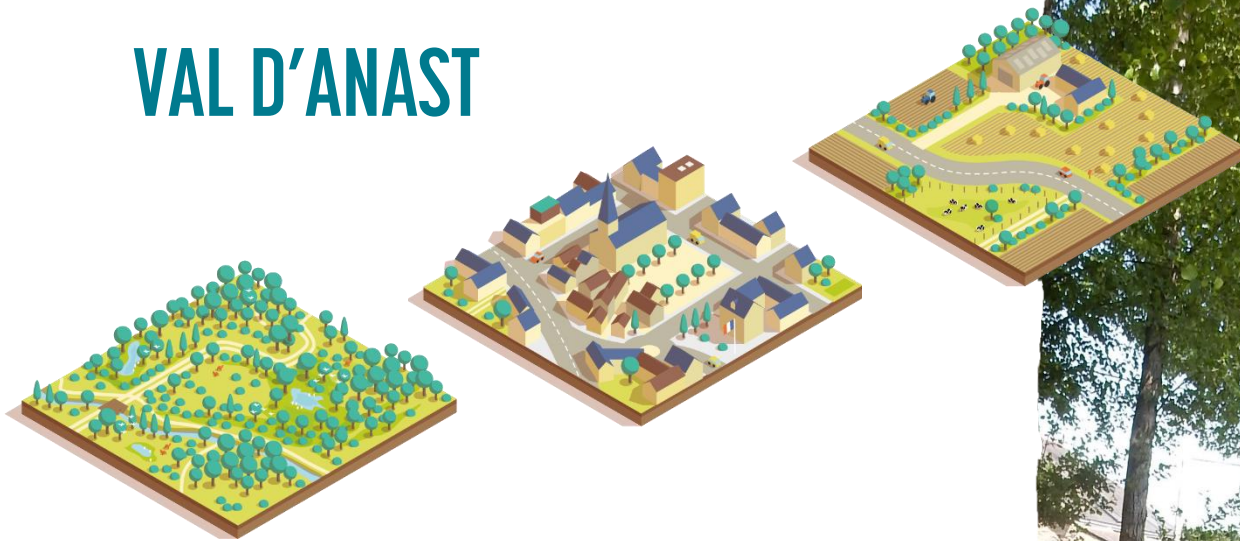


PLAN LOCAL D'URBANISME

VAL D'ANAST



RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 Justifications

et évaluation environnementale

Arrêté le 09/01/2023

Enquête publique du 28/04/23 au 03/06/23

Approuvé le 04/09/2023

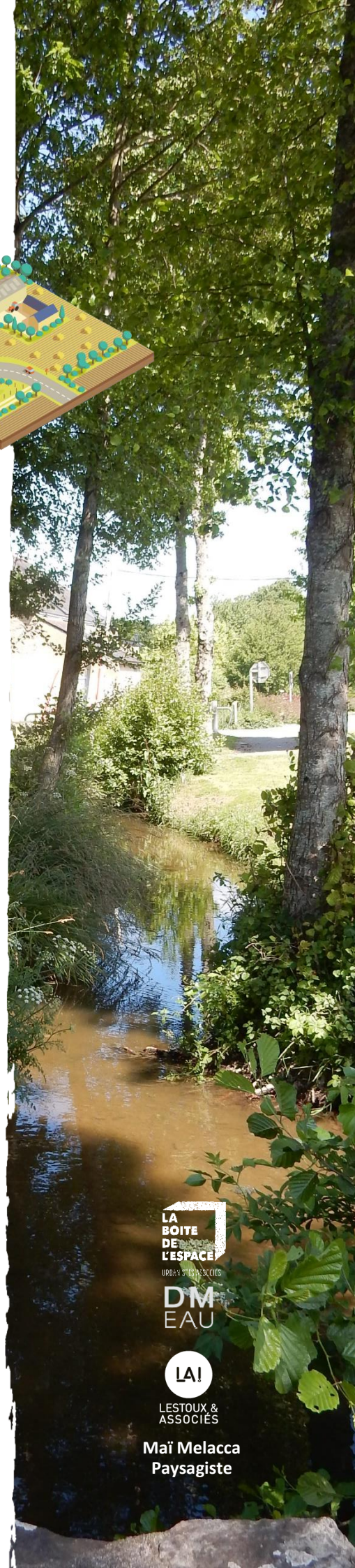
LA
BOITE
DE
L'ESPACE
URBAIN ET ASSOCIES

DM
EAU

LAI

LESTOUX &
ASSOCIES

Mai Melacca
Paysagiste



Sommaire

Sommaire	3
I Préambule.....	5
I.1 Rappel des objectifs de la révision	5
I.2 Procédure	6
I.3 La démarche.....	6
II Choix retenus pour établir le PADD	7
II.1 Méthode et philosophie	7
A. Introduction.....	7
B. Principaux enjeux.....	7
C. Les invariants	12
D. Les scénarios et projets urbains.....	15
E. Bilan des scénarios	25
F. Rappel des plans et programmes existants	27
II.2 Les orientations du PADD	29
A. Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux.....	31
B. Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains	34
C. Diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs.....	52
D. Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité	55
E. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast	60
II.3 Evolution des zones	63
III Justification des dispositions du PLU	65
III.1 Dispositions applicables à l'ensemble des zones	65
A. Définitions	65
B. Destinations.....	65
C. Mixité fonctionnelle et sociale	66
D. Risques et nuisances.....	68
E. Secteurs de projet.....	69
F. Stationnement, desserte par les voies et réseaux.....	75
G. Protection et évolution de l'espace rural	75
H. Trame verte et bleue.....	77
III.2 Justification des zones.....	80
A. Délimitation des zones	80
B. Nomenclature du règlement.....	80
C. Les zones urbaines	82
D. Les zones à urbaniser.....	106
E. Les zones agricoles.....	114
F. Les zones naturelles.....	126
G. Les STECAL.....	136
III.3 Justification des OAP	143
A. Les OAP thématiques	143
B. Les OAP sectorielles.....	144
IV Evaluation environnementale.....	149
IV.1 Méthodologie	149
A. Méthode générale	149
B. Etapes conduisant à l'évaluation des incidences.....	150
IV.2 Articulation du PLU avec les documents cadres.....	151
A. Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine	152
B. Le SRADDET Bretagne	154
C. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC)	155
D. le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027.....	156
E. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine	160
F. Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027	162
G. Le Schéma Régional du Climat de l'air et de l'énergie et le Plan Climat Air Energie Territorial.....	163
H. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.....	166
I. Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées	170

J.	Le Schéma de Cohérence Régional de l'aménagement numérique du territoire Bretagne et le schéma départemental territorial de l'aménagement numérique d'Ille et Vilaine	170
IV.3	Incidences potentielles du PLU sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation envisagées	171
A.	Les sols et la consommation foncière	172
B.	Les espaces naturels et la biodiversité.....	174
C.	Les espaces agricoles	185
D.	Les paysages, le cadre de vie et le patrimoine	190
E.	La ressource en eau	193
F.	Les risques	198
G.	Les nuisances et les pollutions.....	200
H.	Les énergies.....	203
IV.4	Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones.....	205
A.	Secteur 1 – « La Gilardais » – zone 1AUB	207
B.	Secteur 2 – « Les Epines 2» - zone 1AUB	210
C.	Secteur 3 – « Villeuneuve» – zone 1AUM	213
D.	Secteur 4 – « Les Guénettes» – zone 1AUB.....	216
E.	Secteur 5 – « Rue de Lohéac » – zone UC1	219
F.	Secteur 6 – « Campel Est» – zone 1AUB	221
G.	Secteur 7 – « Campel Sud» – zone 1AUB	224
H.	Secteur 8 – « Pont Morin » – zone UM.....	227
IV.5	Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.....	229
A.	Qu'est-ce que Natura 2000 ?.....	229
B.	Val d'Anast et Natura 2000.....	230
IV.6	Critères, indicateurs et modalités retenues.....	231
A.	Milieux naturels et biodiversité.....	232
B.	Espaces agricoles.....	233
C.	Ressources du sol.....	234
D.	Risques naturels et technologiques	234
E.	Assainissement.....	235
F.	Pollutions des sols.....	235
G.	Ressources énergétiques.....	236
V	Résumé non technique	237
V.1	Résumé de la procédure	237
V.2	Résumé du diagnostic et de l'Etat initial de l'Environnement.....	237
A.	Introduction.....	237
B.	Principaux enjeux.....	237
C.	Les invariants	242
V.3	Résumé du PADD.....	246
A.	Orientations du PADD.....	246
B.	Justifications des choix.....	247
V.4	Résumé des dispositions réglementaires	252
A.	Règlement graphique.....	252
B.	Règlement littéral.....	252
C.	OAP.....	252

I Préambule

I.1 Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la délibération de prescription de révision du PLU du 7 septembre 2020.

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- intégrer les obligations fixées par les évolutions législatives et mobiliser les nouvelles dispositions associées, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mais aussi en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 7 mars 2017 et révisé le 21 février 2019 ;
- redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable cohérente prenant en compte les deux centralités de Campel et de Maure-de-Bretagne notamment en matière :
 - › de services publics et équipements,
 - › d'accueil de nouveaux habitants,
 - › de commerces et services de proximité
- affirmer le statut de pôle de bassin de Val d'Anast notamment en renforçant sa centralité et son identité ;
- permettre un accueil équilibré et maîtrisé de la population, anticiper l'évolution de la structure démographique afin de permettre le renouvellement de la population, la mixité sociale et intergénérationnelle, le maintien d'une population jeune sur le territoire ;
- diversifier le parc de logements et répondre à la demande en logements par une offre adaptée, répondre à une demande en logement social croissante, développer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie, réhabiliter le parc vieillissant et engager des actions sur les bâtiments vacants et dégradés
- économiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification et le renouvellement urbain du tissu existant, limiter l'urbanisation des hameaux, renforcer la mixité fonctionnelle et mutualiser les espaces, renforcer la centralité du bourg en agissant notamment sur les liens inter-quartiers et les hameaux,
- soutenir la place de l'agriculture sur le territoire, la considérer comme une activité économique et sociale, valoriser une agriculture respectueuse de son environnement et des paysages, adapter les modèles de développement agricole aux évolutions des modes de vie,

- développer et structurer l'offre touristique de la commune par une mise en valeur de son patrimoine naturel et architectural, renforcer la protection de ses paysages tout en permettant le développement des activités de loisirs-nature et de tourisme « vert »

I.2 Procédure

Le Plan Local d'Urbanisme a été prescrit le 07 septembre 2020

Le PADD a été débattu le 06 décembre 2021

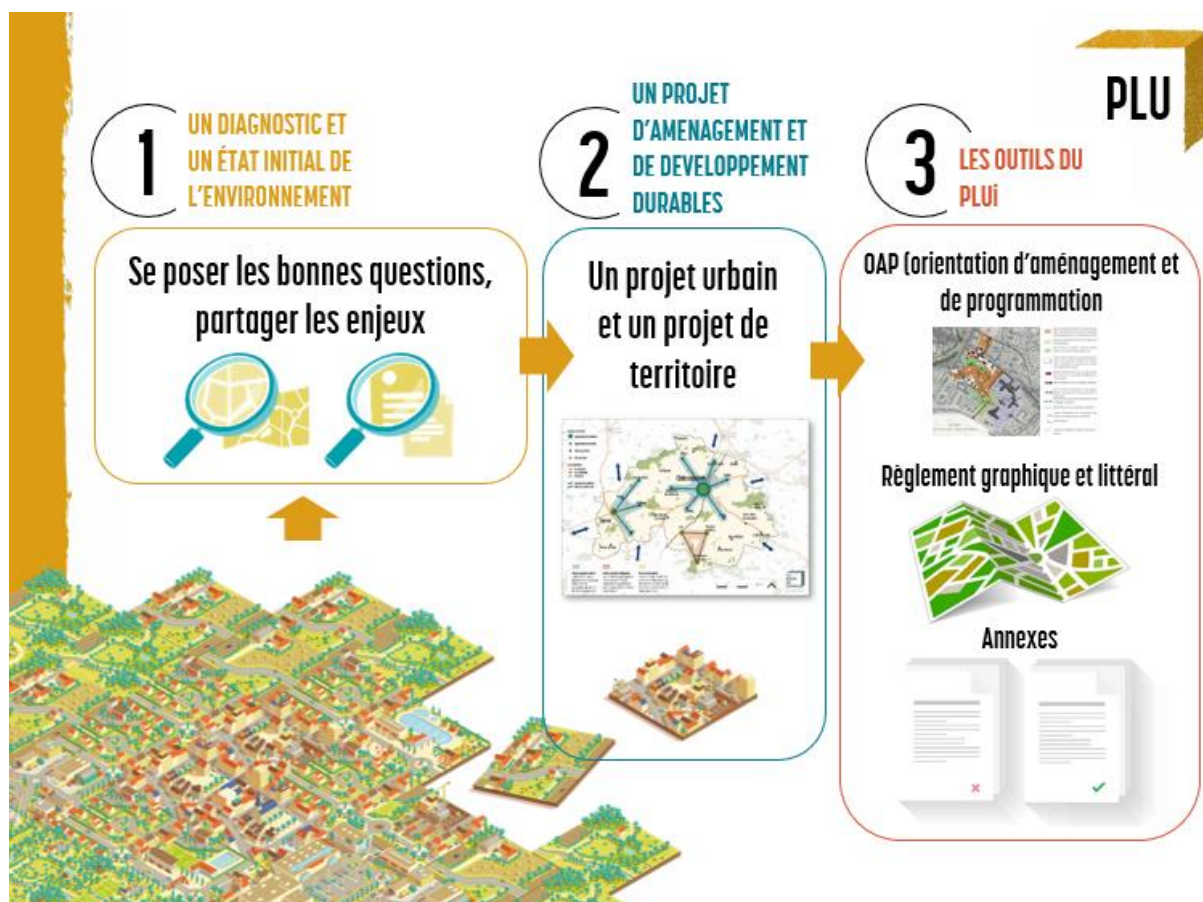
La concertation s'est déroulée tout du long : un bilan de la concertation a été annexé à la délibération d'arrêt du PLU.

Le PLU a été arrêté le 09 janvier 2023.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 avril 2023 au 03 juin 2023.

Le PLU a été approuvé le 04 septembre 2023.

I.3 La démarche



II Choix retenus pour établir le PADD

II.1 Méthode et philosophie

A. Introduction

L'élaboration du PLU de Val d'Anast a tout d'abord commencé par un diagnostic territorial. Basé sur la fusion entre Campel et Maure-de-Bretagne, ce temps d'analyse a permis d'aborder de nombreuses questions et pour en dégager une vision globale et travailler à une prospective pour l'avenir de la commune.

En parallèle de la mise à jour des outils d'urbanisme, une étude de revitalisation des centralités a été réalisée pour contribuer à renforcer ces points d'attractivité et de convivialité des communes. Les travaux ont abouti à des scénarii et sont résumés dans les orientations du PADD.

B. Principaux enjeux

Démographie

Depuis 1999, la commune a accueilli 1 080 habitants dont 300 sur la dernière décennie 2009-2019 (chiffres INSEE les plus récents lors du diagnostic). Cette croissance est majoritairement due au solde migratoire. Le territoire attire principalement des métropolitains rennais (53%) qui continuent d'y travailler ce qui induit de forts déplacements quotidiens véhiculés entre des ces deux territoires (400 personnes). Cette attractivité depuis l'extérieur permet de limiter localement la tendance nationale au vieillissement de la population. On observe également une stabilisation de la taille des ménages dans un contexte national où elle a tendance à baisser, et une population plutôt familiale avec en moyenne, 2.4 personnes par ménages. Cependant, la proportion de personnes seules à tendance à augmenter et ce sont près de 500 ménages qui vivent seuls.

Remarque : ces tendances ne comprennent pas les effets suite à la crise sanitaire de 2020-2021, où l'attractivité s'est accrue.

Enjeux :

- Continuer à accueillir de la population tout en limitant le mitage et l'étalement urbain
- L'attractivité et le renforcement des deux centralités : Maure-de-Bretagne et Campel
- Le maintien de la population en place, notamment les jeunes
- La diversification et le développement de l'emploi afin de limiter une forme de dépendance et accroître l'autonomie
- L'accueil de jeunes ménages afin de maintenir un solde naturel positif

Expérimentation ZAN

Val d'Anast fait partie de 4 communes bretonnes à être « territoire d'expérimentation Zéro Artificialisation Nette (ZAN) », pilotée par la DDTM. En référence à la loi Climat et Résilience, l'objectif était de trouver des solutions et des applications pour limiter l'artificialisation des sols et atteindre un objectif « zéro » en 2050.

Cette étude s'est réalisée en parallèle de l'élaboration du PLU.

Démographie

Pop2019 : 3954 habitants

Pop2009 : 3655 habitants

Pop1999 : 2873 habitants

Taux de croissance : +1.1 % par an (entre 2012 et 2017)

Taux de croissance le plus récent (2019) : +0.6 % (INSEE)

Taille des ménages 2019 : 2.3

592 ménages d'1 personne, soit 35%

- Le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptés et proches des services

Habitat

En 2019, Val d'Anast compte 2 086 logements soit 250 de plus qu'en 2009 et 500 de plus qu'en 1999. La part de la vacance représente 12.7% du parc en 2019, soit 264 logements, quand en 2009 elle ne représentait que 8% soit 160 logements. C'est d'ailleurs le taux de logements vacants le plus important des pôles de bassins du SCoT. De plus, ce parc reste peu diversifié avec une prédominance de maisons de grandes tailles. Plus de 90% des habitations sont des maisons et 60% des logements font plus de 4 pièces.

La commune a également la part la plus importante de propriétaires et le plus faible nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) parmi les pôles de bassin.

Sur les dix dernières années (2009-2019) le rythme de construction a été globalement stable avec une moyenne de 19 logements par an, soit 190 en dix ans. Peu de logements ont été construits à Val d'Anast malgré un accueil de population important et régulier. Ce n'est pas uniquement la production de logements qui a permis cette croissance mais aussi des réhabilitations ou encore une bonne rotation sur l'existant. La commune a d'ailleurs connu moins de constructions que les autres pôles du bassin du SCoT. Ces constructions sont majoritairement des logements individuels purs (Environ 160 soit plus de 80%).

Enjeux :

- La diversité de l'offre en logements en termes de taille et typologies notamment l'augmentation de petits logements à destination des jeunes et personnes âgées
- La diversification de l'offre en termes du statut d'occupation : améliorer l'offre locative
- La mobilisation des logements vacants et leur identification
- La réhabilitation du parc ancien et le renouvellement urbain en centralité
- L'anticipation du défaut d'attractivité des constructions des années 60/70 et de leur précarité énergétique
- L'amélioration de l'offre d'un point de vue architectural et des formes urbaines

Economie

La place des économies est variée sur la commune. Elle occupe aussi bien l'espace rural par des activités productives comme l'agriculture ou l'industrie, mais aussi des activités tertiaires au sein des bourgs.

Le paysage urbain de Maure-de-Bretagne est d'ailleurs imprégné de la présence d'activités industrielles notamment agroalimentaires.

La commune possède près de 1088 emplois en 2019 (INSEE).

Une zone d'activités, celle de Bellevue, se situe sur la commune et possède encore quelques espaces pour l'accueil d'entreprises.

Habitat

Log2019 : 2086 logements

Log2009 : 1836 logements

Log1999 : 1582 logements

Rythme : 25 log par an (INSEE)

Rythme de construction : +19 log/an (SITADEL)

Part sociale : 5%, soit environ 100 logements locatifs sociaux

Enjeux :

- Continuer à accueillir des entreprises diversifiées
- Conserver des espaces stratégiques dédiés à des activités primaires et secondaires
- Renforcer l'attractivité des centralités

Equipements, services et commerces

La commune est un pôle de bassin et possède des responsabilités en matière de besoins pour les populations et les entreprises. Val d'Anast doit conserver ce statut en continuant de renforcer ses équipements et ses services.

Deux centralités sont sur la commune, mais c'est bien celle de Maure-de-Bretagne qui doit jouer le rôle de centralité principale et continuer d'accueillir des équipements structurants. En parallèle, Campel et sa centralité peut continuer à jouer un rôle de proximité.

Enjeux :

- Conserver une armature des centralités en lien avec les objectifs du SCoT
- Renforcer les équipements structurants à Maure-de-Bretagne
- Conforter les bourgs et leur rôle commercial et convivial.

Agriculture

La commune de Val d'Anast possède un vaste espace agricole. Essentiellement tourné vers l'élevage, les exploitations sont dispersées sur tout le territoire et occupe une bonne partie de l'espace rural, entre milieux naturels et urbanisés.

La SAU représente environ 4000 hectares.

Enjeux :

- Maintenir les activités en place et permettre leur développement
- Garantir la préservation des espaces agro-naturels
- Veiller à conserver des espaces de transitions entre monde agricole productif et espaces sensibles ou habités

Paysages et patrimoines

Val d'Anast offre des paysages peu vallonnés, dédiés à la culture céréalière et à l'élevage bovin, maillés de haies bocagères et d'arbres isolés.

La qualité des sols du bassin explique la présence de nombreuses cultures, majoritairement en céréales, et la faible présence de forêts. Elles sont souvent associées à un manoir ou à un château, ou situées sur des terrains pentus, des affleurements rocheux, ou d'anciennes landes...

Le relief de Val d'Anast se caractérise par des lignes de crêtes et des hauts plateaux, d'orientation Est-Ouest, qui culminent à 100-110 m d'altitude, surplombant le bassin situé à une cinquantaine de mètres d'altitude. Ces lignes de hauteurs sont occupées par des landes et

boisements : bois de Livry, bois de la Sorais, bois Basset, Bois au Voyer.

Enjeux :

- Conserver les éléments du patrimoine naturel et bâti sur la commune
- Valoriser les vues et les éléments paysagers dans les espaces urbains

Mobilités

Val d'Anast est située au Sud de l'Ille-et-Vilaine, dans un milieu plutôt rural au Sud de Rennes Métropole, et entourée de quelques polarités moyennes (Guichen, Bain-de-Bretagne, Guer...). Cette situation fait de Val d'Anast une commune attractive au sein d'un bassin de vie réduit. Mais la commune est largement dépendante des déplacements automobiles. Des voies douces sont présentes, un réseau de transport en commun départemental... mais ne permettent d'offrir de sérieuses alternatives.

Enjeux :

- Renforcer les alternatives à l'utilisation de la voiture
- Conforter les centralités habitées et attractives pour limiter les déplacements
- Développer le réseau de liaisons douces

Environnement

Val d'Anast est une commune rurale composée d'un socle agrounautrel vaste et varié. Il est support de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques mais aussi d'activités productives comme l'agriculture ou la sylviculture. Au sein de ces composantes naturelles, des voies et des espaces urbanisés viennent fragmenter les connexions écologiques qui garantissent un cadre de qualité pour une biodiversité riche.

La commune possède aussi un patrimoine naturel varié à identifier et à protéger : haies, cours d'eau, boisements, zones humides...

Enjeux :

- Protéger les composantes de la trame verte et bleue

Ressources

La commune dispose de ressources qui permettent à des activités et à des espèces de vivre sur le territoire. Les espaces habités et entreprises locales doivent pouvoir continuer à se développer localement tout en n'empiétant pas sur l'équilibre avec les milieux naturels.

En parallèle, le territoire possède des ressources qu'elle permet d'exploiter durablement : carrière, bois, eau ; espace... A l'image de la production d'énergies renouvelables, des structures peuvent s'implanter pour accentuer les démarches d'exploitation durable des ressources.

Enjeux :

- Améliorer la gestion de l'eau
- Limiter l'étalement urbain
- Permettre la production d'énergies renouvelables.

Espace

La consommation d'espace sur les 10 dernières années 2011-2021 a été de 20,97 ha.

Cette consommation a concerné essentiellement le bourg de Maure-de-Bretagne et quelques espaces économiques agricoles ou industriels. Cela représente un rythme de 2,1 ha par an en moyenne. Cela est largement plus faible que sur la période d'analyse du SCoT 2006-2016 où la consommation a été forte et d'environ 8 ha par an.

Enjeux :

- Tendre vers un minimum d'artificialisation des sols, même en proximité des espaces déjà urbanisés
- Analyser les zones à urbaniser identifiées, afin de déterminer si des compensations sont possibles. Ces espaces devront être stratégiques et devront renforcer les centralités et améliorer les cadres bâtis
- Développer la commune par la densification des espaces déjà urbanisés. Des sites de renouvellement urbain permettront de rafraîchir certains espaces et d'éviter de consommer des espaces agricoles ou naturels.

Espace

Bilan de la consommation d'espace 2011-2021

Maure-de-Bretagne : + 18,8 ha *

Campel : 0 ha

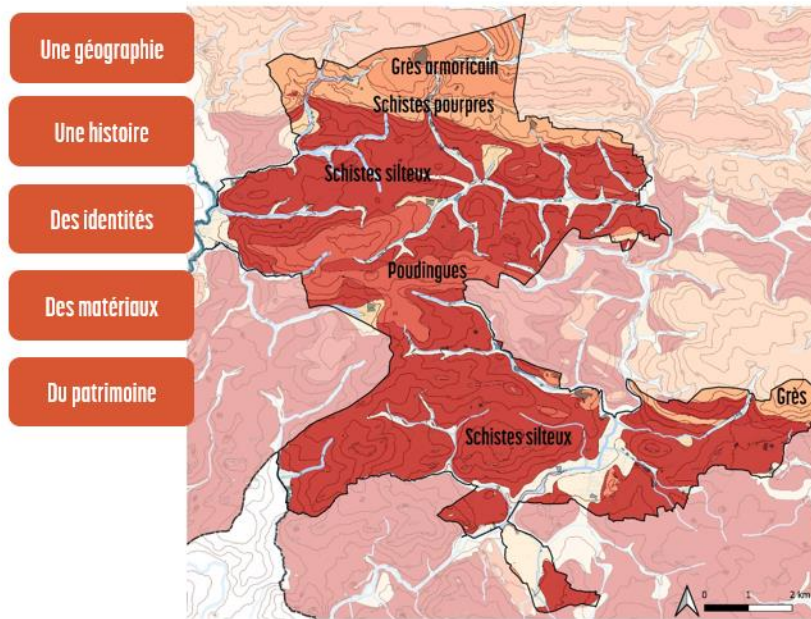
Autres : +2.2 ha

TOTAL : + 21 ha

C. Les invariants

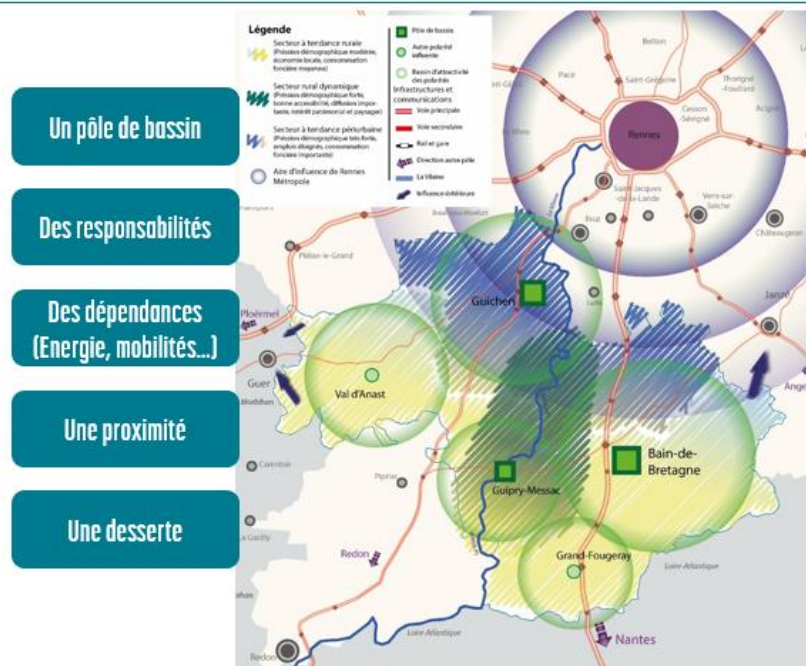
Le diagnostic a permis de mettre en avant une série d'invariants, à prendre en compte quoiqu'il arrive dans un scénario. Le but est de montrer aux décideurs sur quoi on peut « varier » dans un PLU. Voici quelques extraits des présentations de réunions qui ont permis de faire les choix du scénario défini dans le PADD :

Les invariants >> une géographie



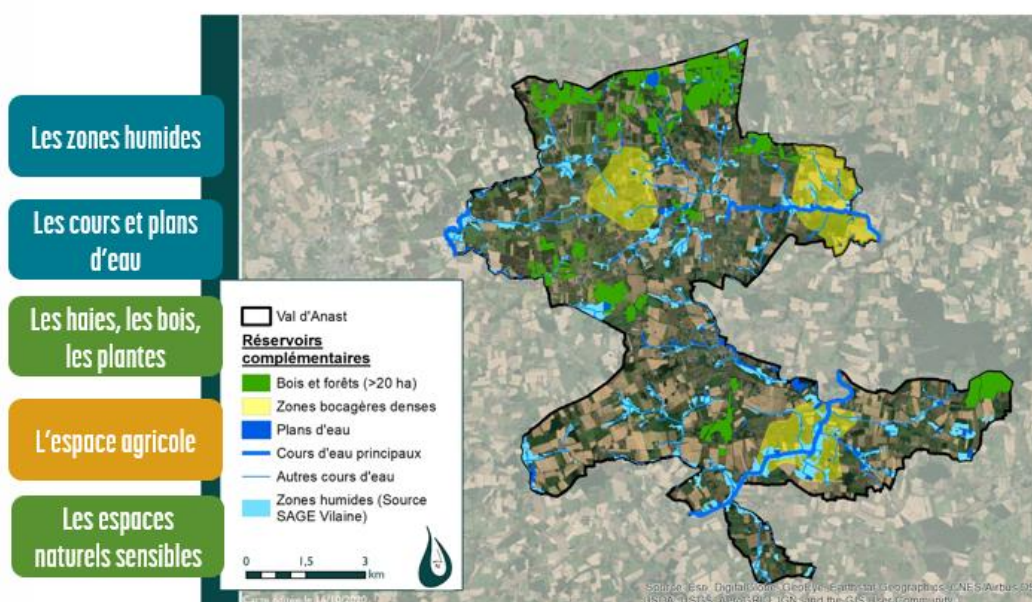
Invariants : une géographie – carte géologique (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> une situation



Invariants : la situation – carte de synthèse du SCOT (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> une trame verte, bleue, jaune...



Invariants : des trames – carte TVB (Source DMeau et la boîte de l'espace)

Les invariants >> une trame « grise »



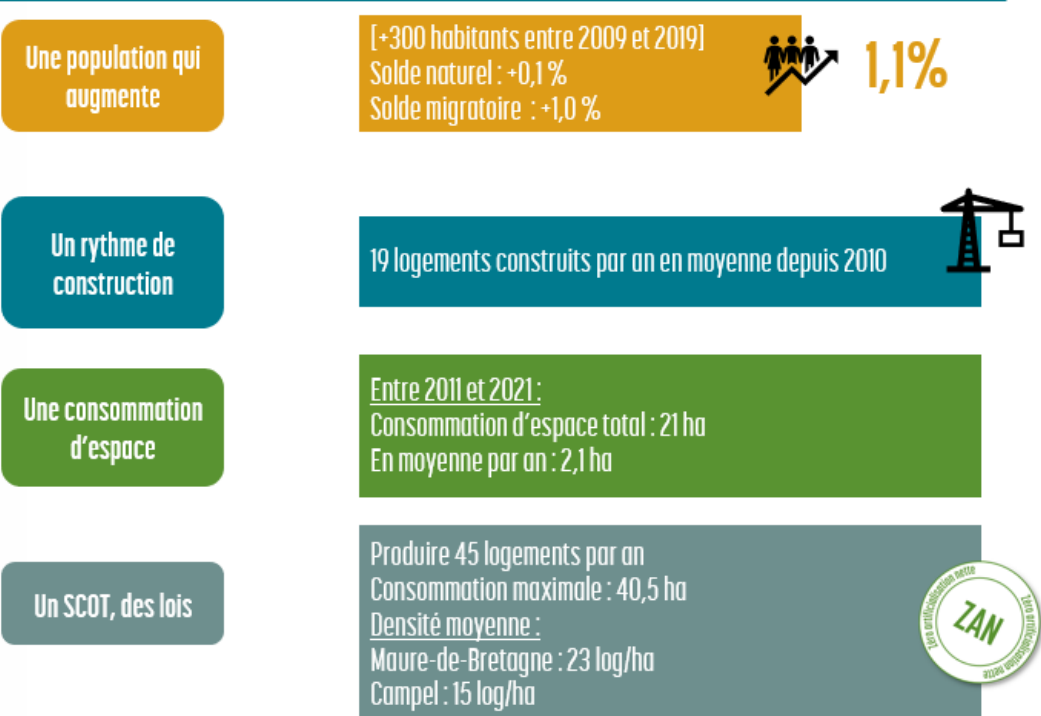
Invariants : la trame « grise » – carte du cadastre (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> des habitants et des logements



Invariants : la démographie – chiffres INSEE (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> des tendances



Invariants : les tendances – chiffres INSEE et documents cadres et lois (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> des écosystèmes

Des activités en place	1 890 emplois 0,7 emplois pour 1 actif occupé (concentration en baisse)	
Une sphère productive	11% des emplois dans l'agriculture 10 % des emplois dans l'industrie 15 % des emplois dans la construction 54 % dans le tertiaire	
Une offre commerciale - un bon niveau d'équipements	Une offre de base complète en centre-ville Une densité à renforcer et réorganiser Une bonne gamme d'équipements et de services à la personne	
Risques et servitudes	Prendre en compte les risques : Séismes, Retrait-gonflement des argiles, Tempête, Feu de forêt, Inondation, Transport de marchandises dangereuses, Rupture de digue, Radon...	

Invariants : des écosystèmes – chiffres INSEE et documents cadres et lois (Source la boîte de l'espace)

Ces invariants sont issus du diagnostic et des enjeux identifiés pour réfléchir au projet et donc au PADD.

Dans ce cadre 3 scénarios ont été travaillés sur la base de « variants » ou d'éléments qui vont pouvoir être activé ou non : confronter les choix d'élus dans ce PADD et les priorités. Certaines sont issues de lois cadres ou du SCoT comme l'assainissement, le potentiel foncier, les zones à urbaniser...

D. Les scénarios et projets urbains

Scénario 1 : Mitage à organiser

Scénario 2 : Les limites de la ville

Scénario 3 : La vallée des liens





Remarque : l'objectif n'était pas de sélectionner un scénario mais de comprendre la démarche pour élaborer celui des élus.

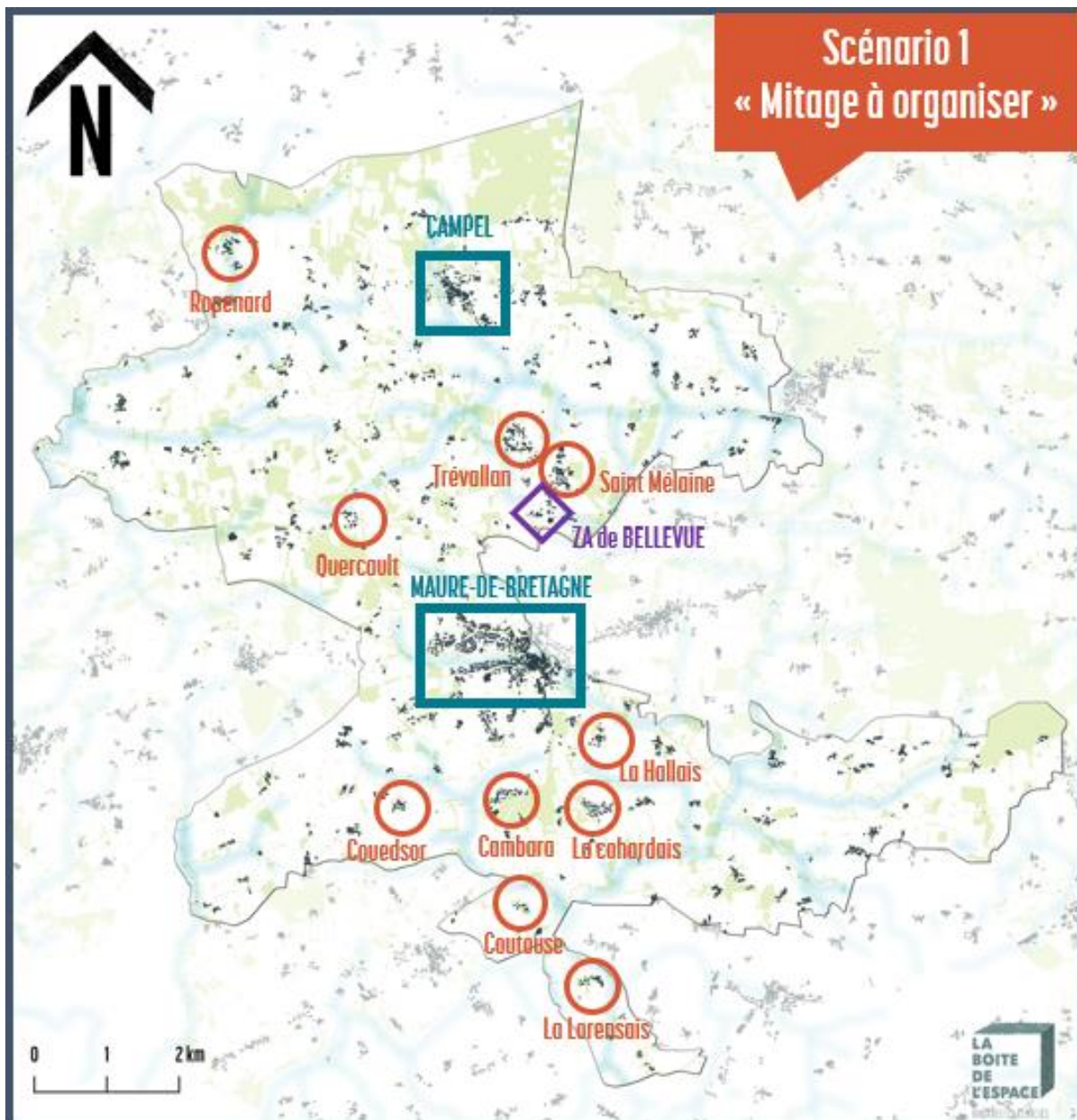
3 scénarios

Ils s'appuient sur 5 « grandes » thématiques. A chaque fois, des critères sont attribués, positifs ou négatifs. Chaque scénario est cohérent et réaliste, basé sur une croissance démographique ou sur un objectif précis, et sur des priorités politiques.

Ils sont composés d'une partie rédigée sur les 5 thématiques et de 3 cartes à l'échelle de la commune, du bourg de Maure et du bourg de Campel.

Scénario 1 >> « Mitage à organiser »

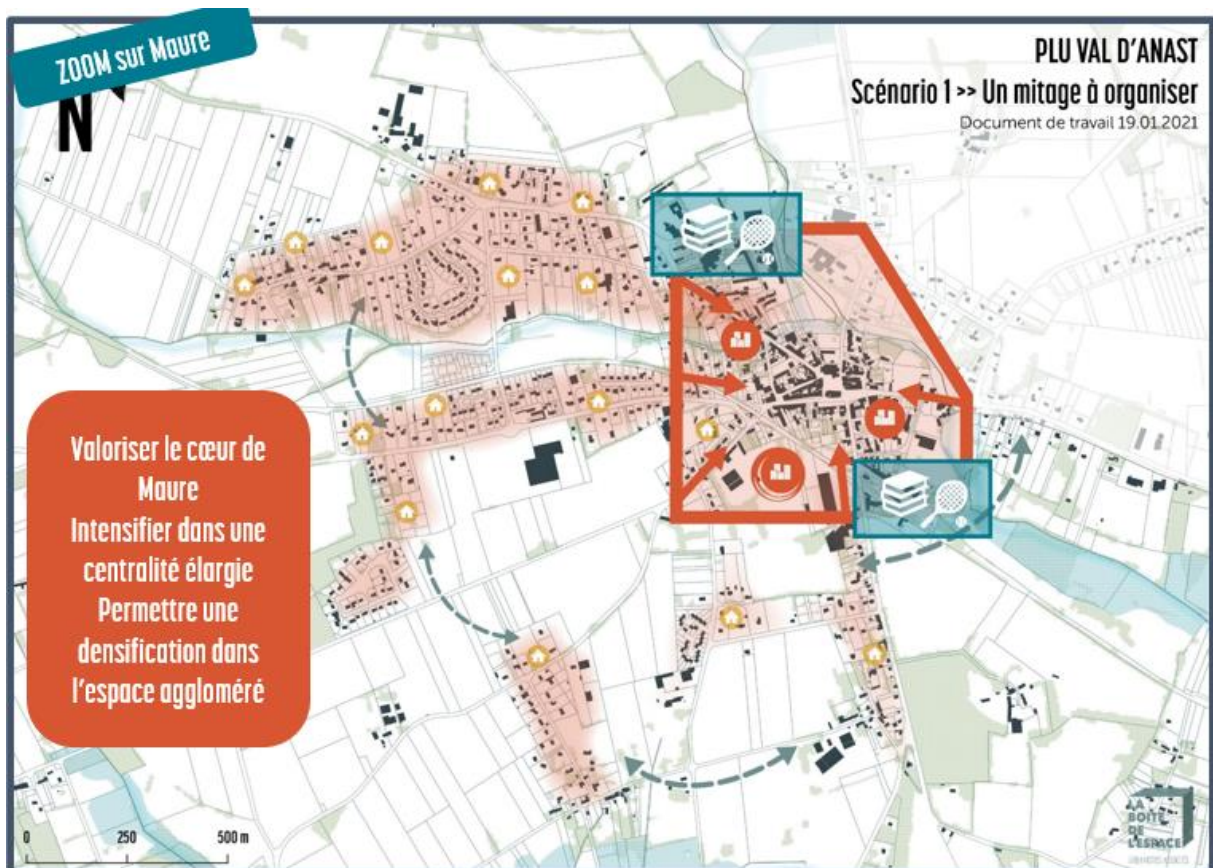
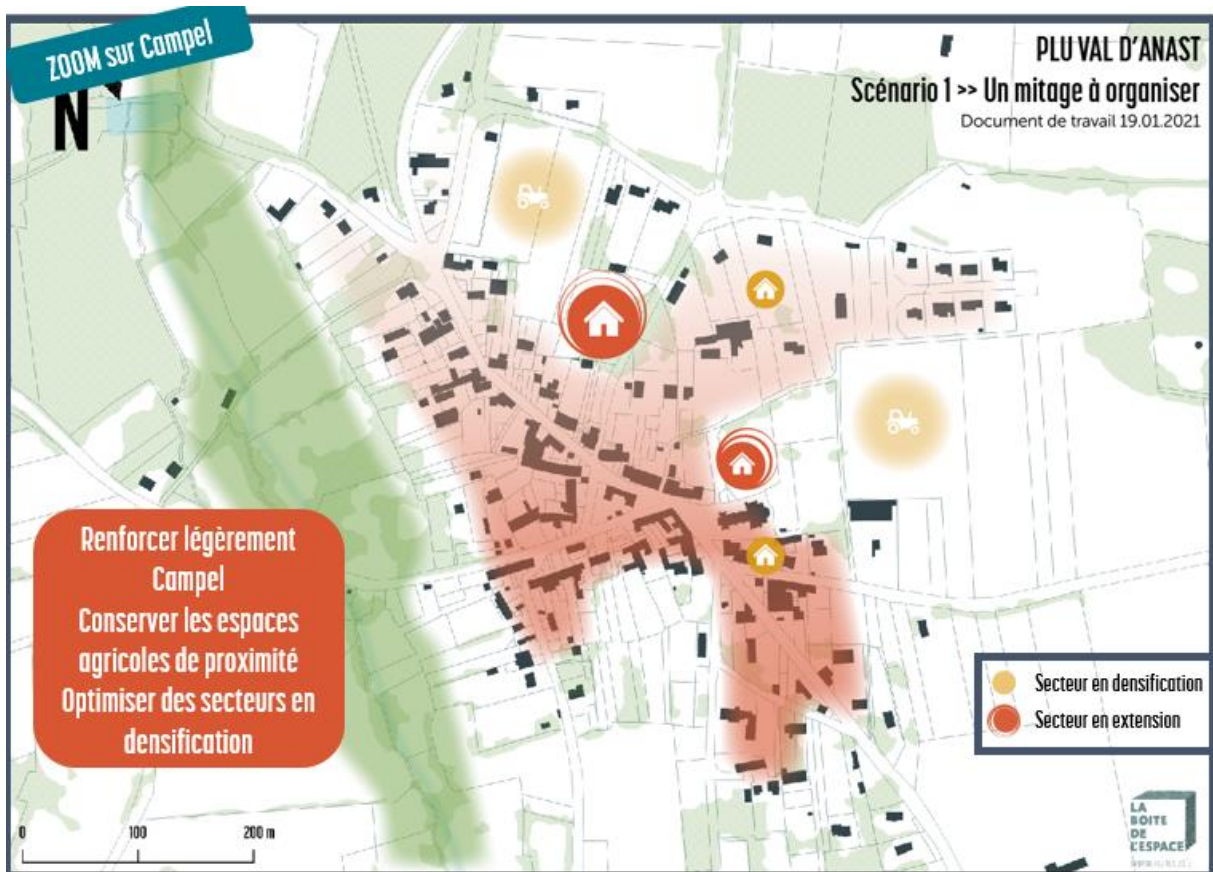
 <p>Habitat</p> <p>Rythme ++ Densification - Diversité du parc +</p>	<p>> Une répartition multipolaire du développement démographique</p> <ul style="list-style-type: none"> . Une croissance de la population au rythme actuel (1,1% soit 20 log/an) . Une offre géographique diversifiée et excentrée (confortation de 10 hameaux et extension aux franges de Campel). . Une intensification résidentielle et fonctionnelle de Maure et une densification possible dans les « quartiers périphériques »
 <p>Cadre de vie</p> <p>Paysage ++ Architecture - Identité ++</p>	<p>> Une ruralité assumée</p> <ul style="list-style-type: none"> . Un faible impact sur le grand paysage . Un paysage urbain intensifié . Une offre développée en grandes parcelles « jardins » et une prédominance du pavillon . Un développement de Campel au plus près de l'Église . Une pression dans les hameaux
 <p>Attractivité</p> <p>Emploi + Équipement ++ Commerce +</p>	<p>> Un large pôle d'équipements à Maure</p> <ul style="list-style-type: none"> . Développement de la ZA de Bellevue proche de la RD65 . 2 pôles d'équipements de Maure-de-Bretagne confortés dans une large centralité . Une centralité commerciale et de services large à Maure-de-Bretagne . Des commerces maintenus à Campel
 <p>Mobilités</p> <p>Automobile +++ Modes doux - Alternatives -</p>	<p>> Une politique de mobilités à engager</p> <ul style="list-style-type: none"> . La prédominance de l'automobile peu endiguée via la confortation des hameaux et des quartiers périphériques de Maure-de-Bretagne . Une offre de petits logements et de locatifs développée à proximité des commerces de Maure-de-Bretagne (personnes âgées ou à plus faibles revenus) . Des sensibilisations sur les alternatives à l'autosolisme et des habitudes à valoriser autour des centralités
 <p>Environnement & agriculture</p> <p>Biodiversité + Ressources - Agriculture - Espaces +</p>	<p>> Une nature sous pression</p> <ul style="list-style-type: none"> . Une pression de l'urbanisation sur les milieux et notamment sur les lisières en contact avec les espaces naturels . Une optimisation des réseaux à Maure-de-Bretagne et Campel mais une pression dans l'espace rural . Une promiscuité renforcée entre habitat et agriculture (Campel, Maure, hameaux) . Une artificialisation de sols à maîtriser par des règles spécifiques . Un étalement urbain conforté dans les quartiers périphériques de Maure



Renforcer 2 bourgs

**Appuyer les plus gros
hameaux**

**Défendre un site
économique sur la
desserte principale**



Scénario 2 >> « les limites de la ville »




Habitat

Rythme +++
Densification ++
Diversité du parc +

> Une démographie concentrée

- . Une croissance de la population renforcée (1,5 % soit 30 log/an)
- . Une densification accélérée à Maure-de-Bretagne couplée à une urbanisation des poches/intensification de quartiers
- . Une densification et un renouvellement urbain encadré à Campel



Cadre de vie

Paysage +
Architecture +
Identité +++

> Une ville intensifiée, bousculée

- . Une limite d'urbanisation stabilisée à Campel
- . Des franges à travailler à Maure-de-Bretagne
- . Une diversification du parc et un renouvellement du parcours résidentiel
- . Un paysage urbain modifié à Maure-de-Bretagne




Attractivité

Emploi +++
Equipeement ++
Commerce ++

> Une centralité agglomérée

- . Le développement des ZA de proximité à structurer aux franges de Maure
- . La ZA de Bellevue densifiée mais pas étendue
- . Les pôles d'équipements Maure-de-Bretagne confortés
- . Une polarité commerciale renforcée et dynamique
- . L'offre en bureaux et services renforcée en cœur de Maure-de-Bretagne
- . Une offre diversifiée à Campel en matière de services




Mobilités

Automobile +
Modes doux ++
Alternatives -

> Un développement le long des axes

- . Un développement urbain connecté à la voie verte à Maure-de-Bretagne
- . Une économie et des services rapprochés du centre de Maure-de-Bretagne
- . Une intensité des flux à encadrer
- . Un réseau à étoffer et à adapter

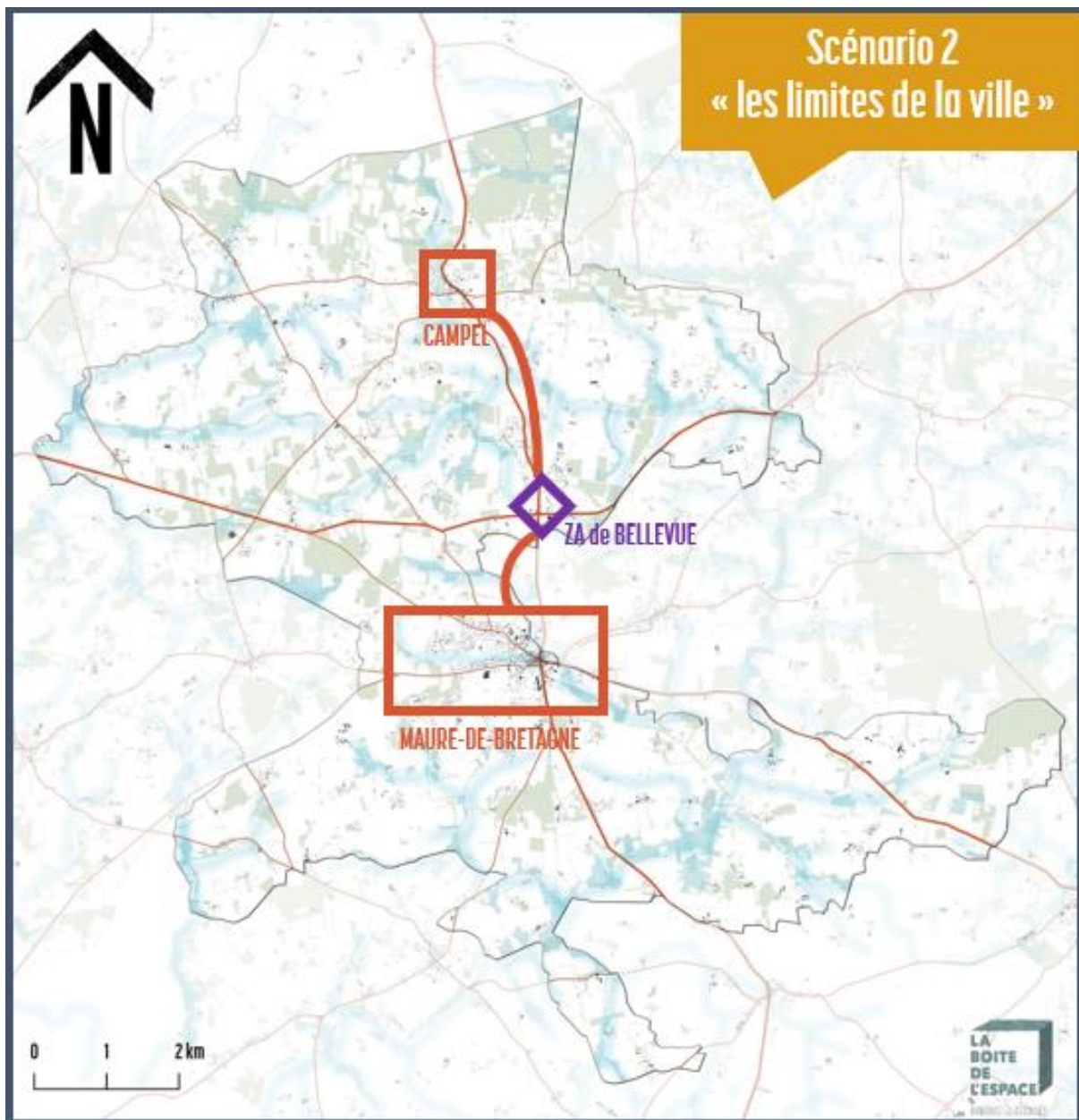


Environnement & agriculture

Biodiversité +
Ressources -
Agriculture -
Espaces +

> Une nature aux portes de la ville

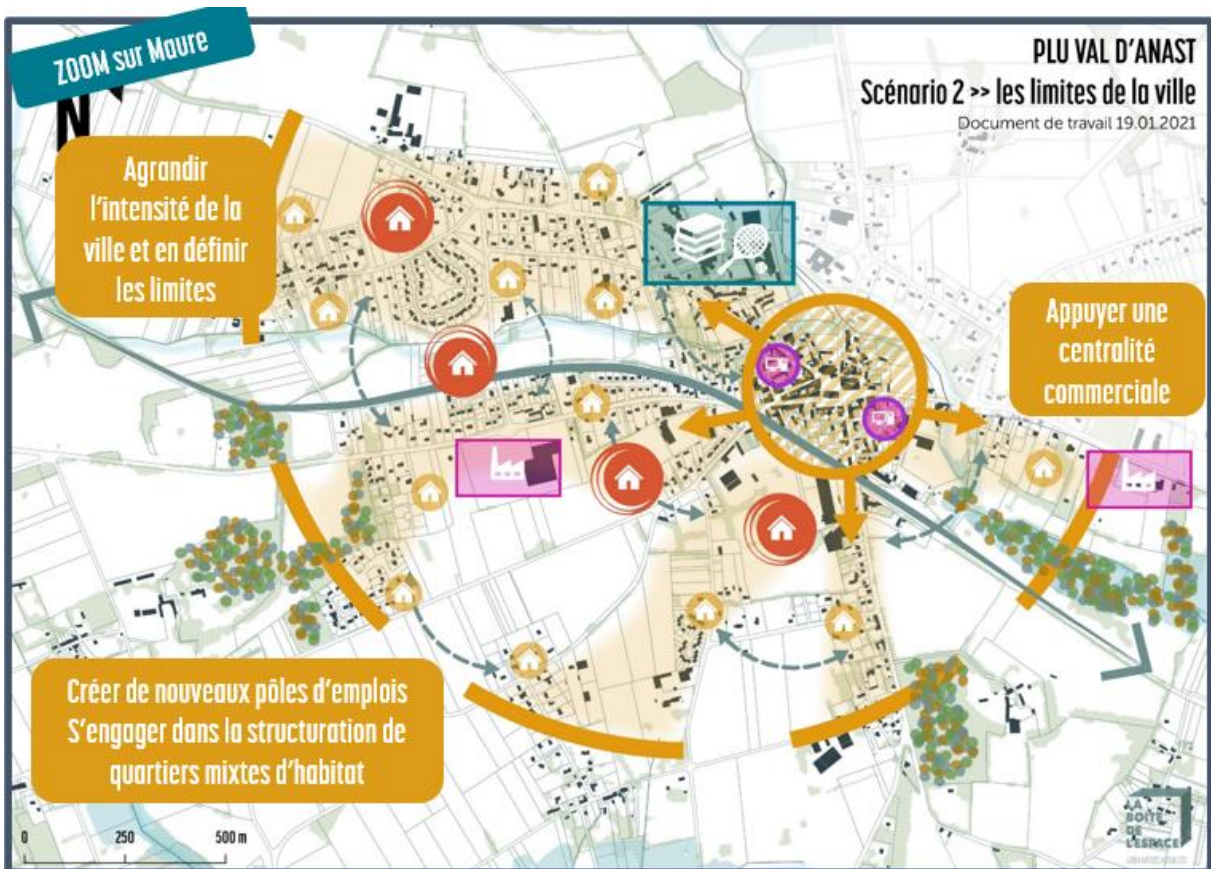
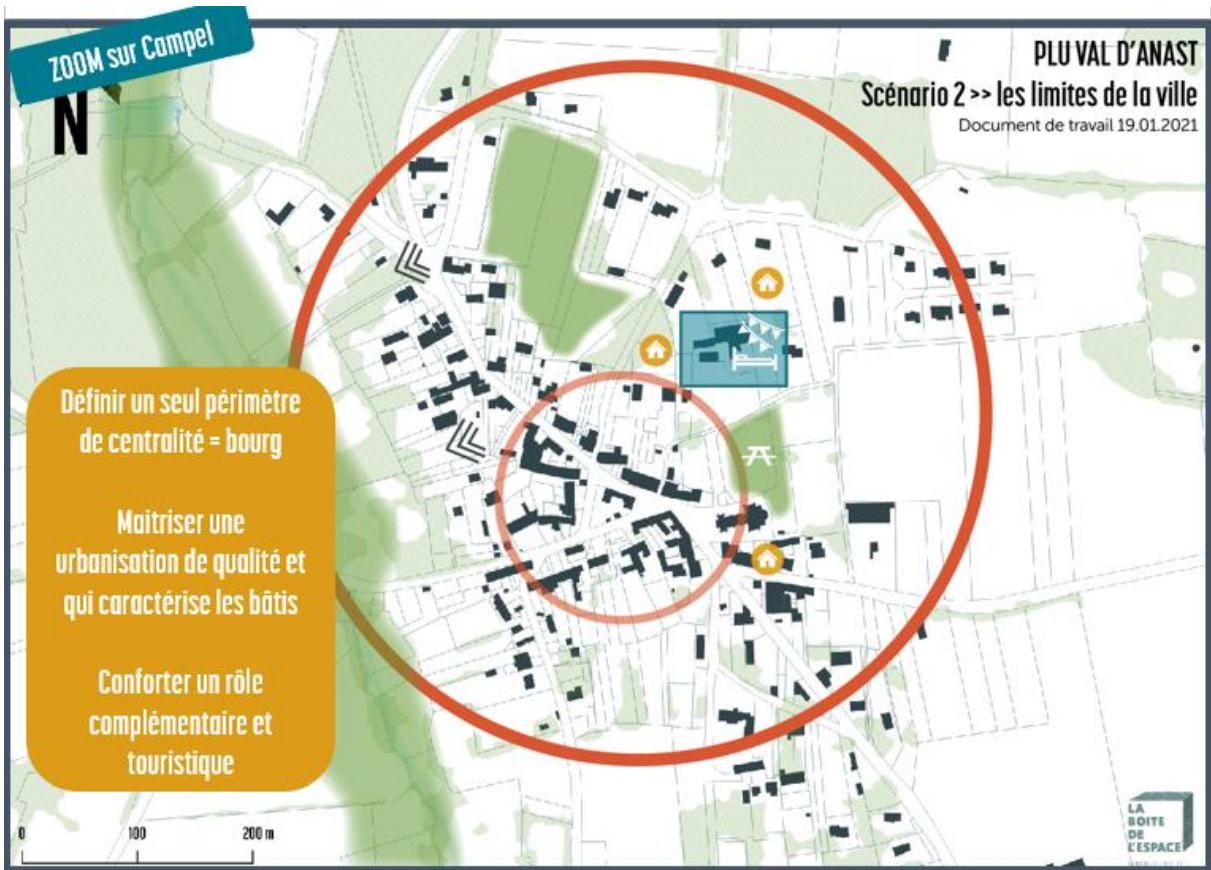
- . Un étalement urbain assumé
- . Une intensification localisée et une artificialisation forte
- . Une biodiversité protégée hors espaces agglomérés
- . Un renforcement des réseaux nécessaires
- . Un espace agricole soulagé




Structurer une ville
autour de Maure-de-
Bretagne

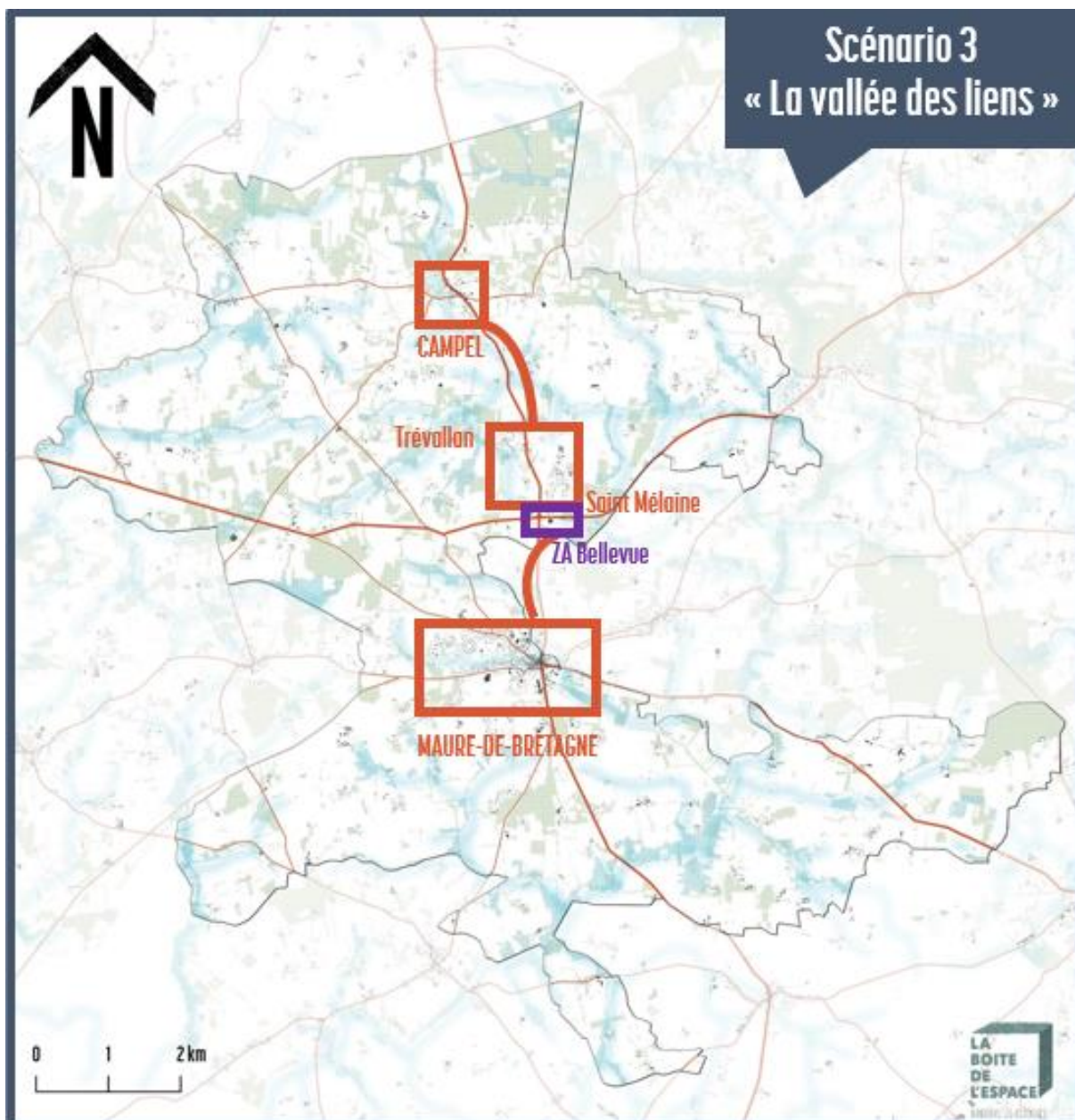
Campel seul hameau
constructible

Bellevue est maintenue
mais pas étendue



Scénario 3 >> « la vallée des liens »

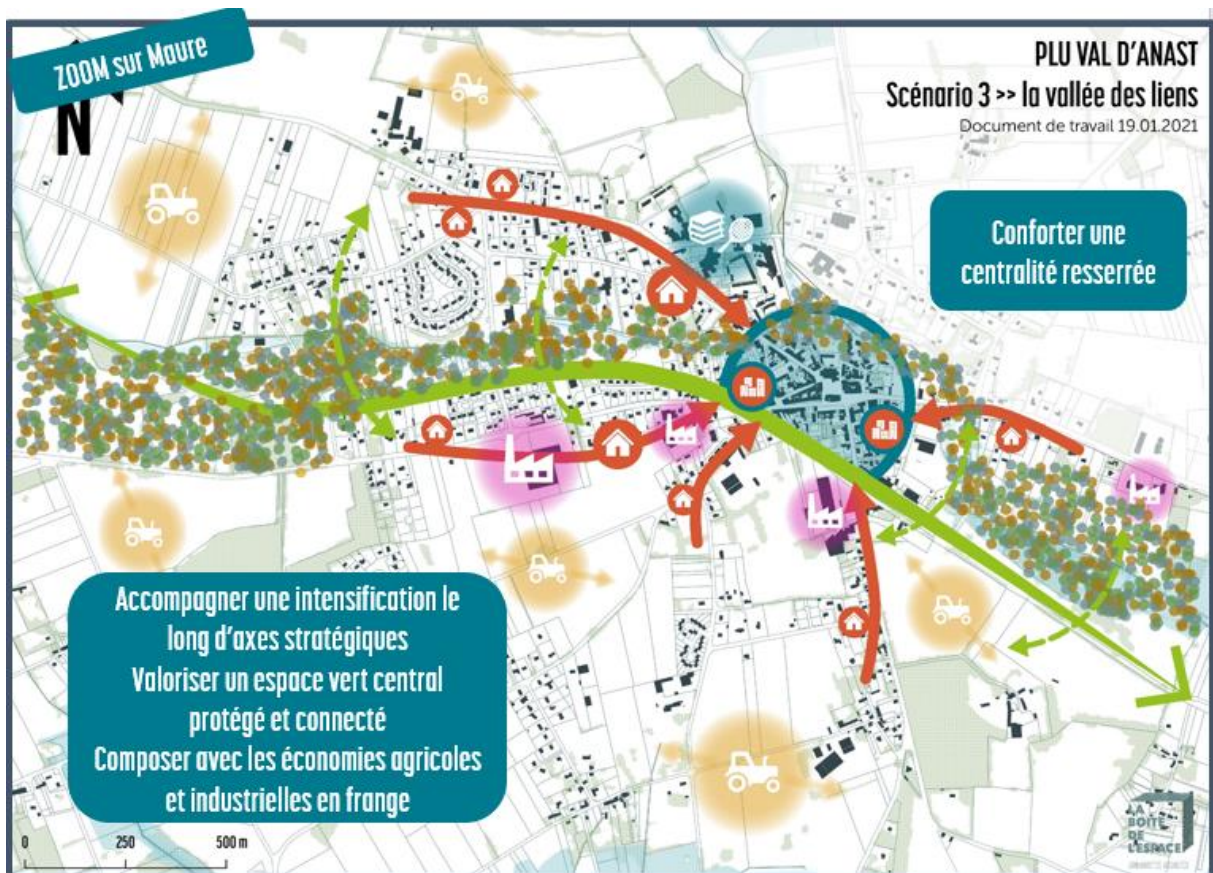
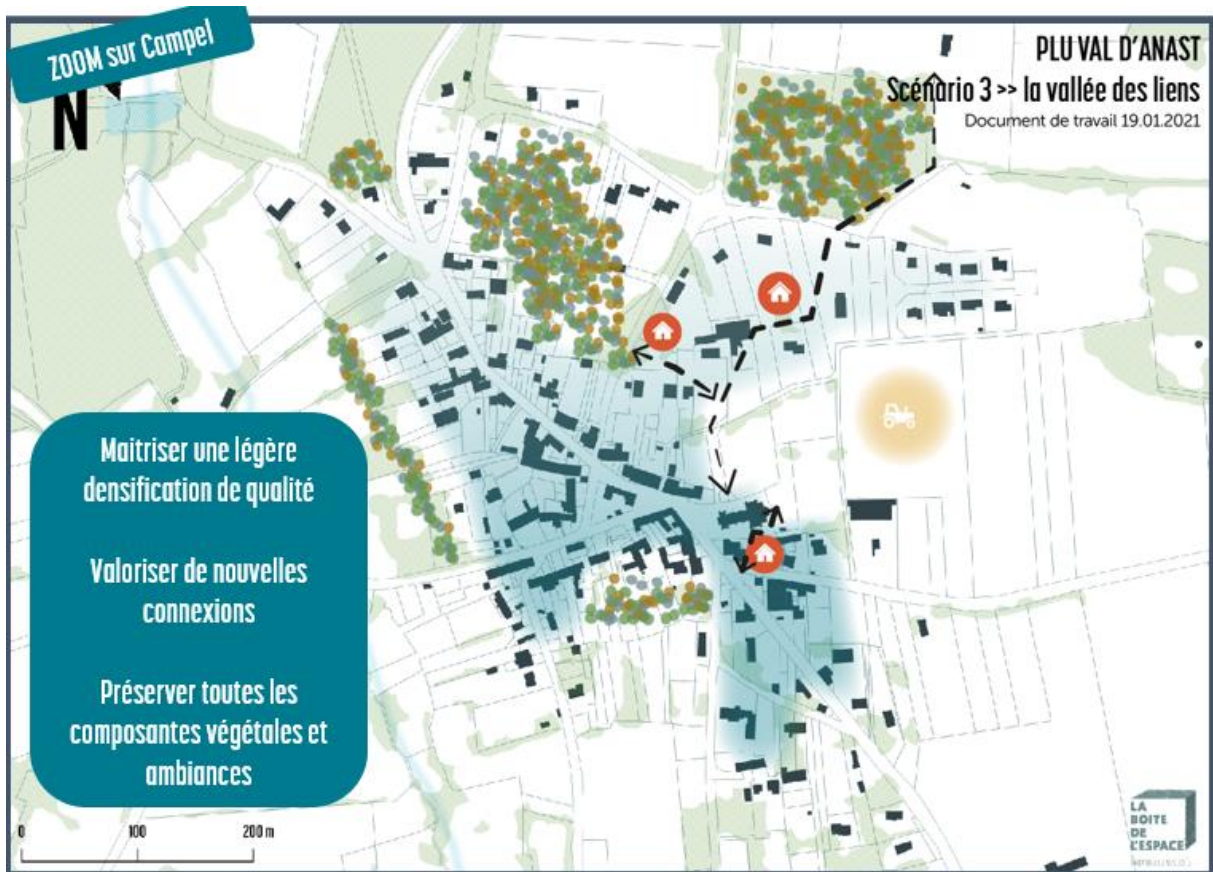
 <p>Habitat</p> <p>Rythme + Densification + Diversité du parc +++</p>	<p>> Une stratégie de quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> . Une croissance raisonnable de la population (0,8 % soit 14 log/an) . Une densification et un développement concentré dans le pôle de Maure-de-Bretagne . Une densification et un renouvellement urbain encadré à Campel . Une densification naturelle à <u>Saint-Mélaine et Trévallan</u> . Un programme diversifié s'il est accompagné et encadré
 <p>Cadre de vie</p> <p>Paysage +++ Architecture ++ Identité +++</p>	<p>> La trame paysagère comme identité</p> <ul style="list-style-type: none"> . Des limites d'urbanisation à stabiliser . Une ambiance urbaine assumée le long d'axes urbains apaisés . Une qualité architecturale à accompagner dans le temps . Un projet urbain autour de la nature en ville
 <p>Attractivité</p> <p>Emploi ++ Equipement + Commerce +++</p>	<p>> Un cœur de ville renforcé et de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le développement des ZA de proximité mesuré et encadré . La ZA de Bellevue densifiée et structurée . Les pôles d'équipements valorisés et connectés . Une centralité commerciale et de services compacte et efficace . Des espaces publics à travailler et à connecter aux espaces verts
 <p>Mobilités</p> <p>Automobile ++ Modes doux ++ Alternatives +</p>	<p>> Des modes de transports à diversifier</p> <ul style="list-style-type: none"> . Un développement qui structure la desserte principale . Une intensification sur des voies partagées et aménagées . Une proximité de quartier à travailler . Des connexions avec les bourgs et hameaux habités à renforcer
 <p>Environnement & agriculture</p> <p>Biodiversité +++ Ressources + Agriculture ++ Espaces ++</p>	<p>> Préserver la nature pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> . Limiter le mitage et le développement de constructions dans l'espace rural . Appuyer de larges protections d'espaces naturels accessibles ou non . Optimiser les espaces déjà urbanisés . Maintenir les espaces agricoles et leurs activités existantes



Structurer les espaces déjà urbanisés et bien desservis

Equilibrer les polarités et se partager les responsabilités

Conserver des cadres de qualité



E. Bilan des scénarios

Scénario A : Mitage à organiser

Le scénario A se base sur le renforcement des espaces déjà urbanisés en s'appuyant sur 2 pôles : Campel et Maure. Une dizaine de hameaux sont confortés et densifiés et les 2 bourgs sont renforcés pour permettre de capter un maximum d'habitants. Un site économique à Bellevue est aussi renforcé et permet de capter les flux et le développement économique.

Au niveau de Campel : le bourg est renforcé, avec notamment 1 à 2 zones urbaniser qui viennent le structurer, mais les espaces agro-naturels sont conservés. Une légère densification est permise aussi pour contribuer au dynamisme démographique et maintenir les services et commerces en place.

Au niveau de Maure : le cœur de Maure est élargi et largement développé, intensifié. A la fois en matière de commerces, de services, d'équipements mais surtout de logements adaptés, petits, sociaux, accessibles... La centralité devient un pôle d'attractivité pour les jeunes actifs et les seniors qui veulent retrouver une proximité sur ce pôle de bassin. Des opérations denses et de renouvellement urbain viennent contribuer à l'expansion de cœur de bourg. Le continuum aggloméré est uniquement densifié pour limiter l'étalement urbain et préserver les espaces perméables.

Scénario B : Les limites de la ville

Le scénario B structure une ville autour de l'agglomération de Maure-de-Bretagne. Campel est le seul hameau densifiable et Bellevue porte économique maintenue mais pas forcément développée.

Au niveau de Campel : le bourg est délimité pour y permettre la densification. Une légère intensification habitante mais aussi une valorisation des espaces publics et bâtis patrimoniaux pour conforter un « esprit village » rural. Des équipements peuvent y être aménagés comme des aires d'accueil, stationnement de camping-car ou encore des gîtes ou point d'étapes. L'objectif est de donner un rôle complémentaire à Campel vis-à-vis de Maure.

Au niveau de Maure : Maure se transforme en ville et doit affirmer ses limites bâties. Un ensemble urbain est densifié en encadrant bien les fonctions : habitat, emploi (industrie ou tertiaire), commerce, services... Et en préservant des espaces ressources pour permettre un cadre de vie agréable et de bonnes capacités d'accueil. Une stratégie à long terme qui permet de répondre à toutes les responsabilités du pôle de bassin et qui s'appuie sur un cœur de ville dynamique, commerçant, légèrement élargi autour d'un parcours marchand piéton. Le développement de la ville se gère autour de la voie verte et doit intensifier les déplacements décarbonés. La non-constructibilité des hameaux permet de préserver l'espace agricole et les ambiances rurales.

Scénario C : La vallée des liens

Le scénario C équilibre le rôle de chaque polarité. On structure Maure comme pôle principal, puis Campel, Trévallan et Saint-Melaine. Cela permet de gérer un développement autour d'un seul axe et de limiter la dispersion de la population dans d'autres espaces déjà urbanisés sur la commune (ou hameaux).

Au niveau de Campel : le bourg se densifie et prévoit des opérations en renouvellement urbain. Des connexions sont renforcées vers Maure et dans l'espace urbanisé. Les composantes végétales sont protégées. Aucun développement commercial n'est permis, on ne garde que la fonction résidentielle.

Au niveau de Maure : Maure-de-Bretagne s'intensifie sur des axes et conserve une large coulée verte qui traverse la ville. La centralité est resserrée et des quartiers stratégiques sont renforcés mais tout le continuum aggloméré. La préservation des espaces économiques ou agricoles est valorisée et intégrée dans la ville et les modes de vie, dans l'identité de la commune.

Conclusions :

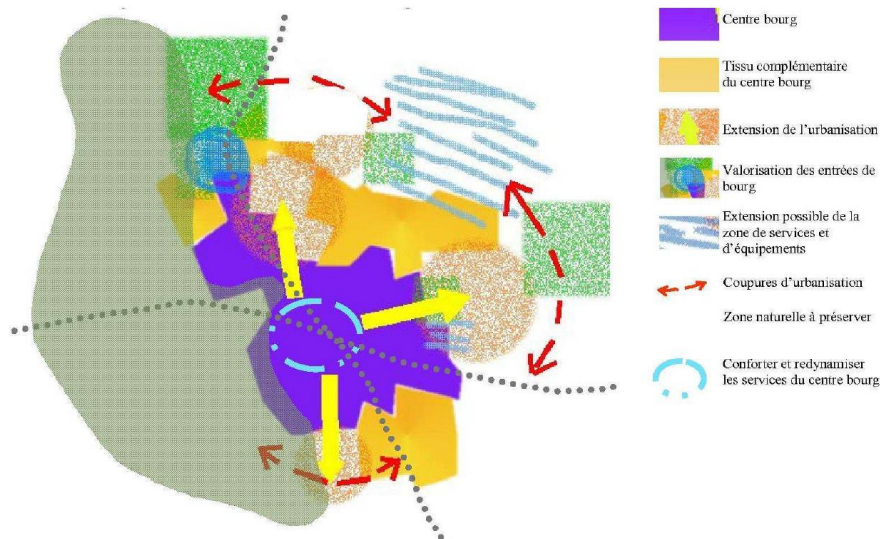
Aucun scénario n'a été choisi dans sa globalité, mais entre le 2 et le 3, des idées émergent, voire quelques avantages du premier scénario...

Finalement, un programme habitat précis a été travaillé et a permis d'orienter les choix. (Cf. choix du PADD).

F. Rappel des plans et programmes existants

2 PADD sont en vigueur sur le territoire, un dans le PLU de Campel et l'autre dans celui de Maure-de-Bretagne. Le bilan de ces PLU ont été réalisés et cela a permis de montrer les espaces à analyser :

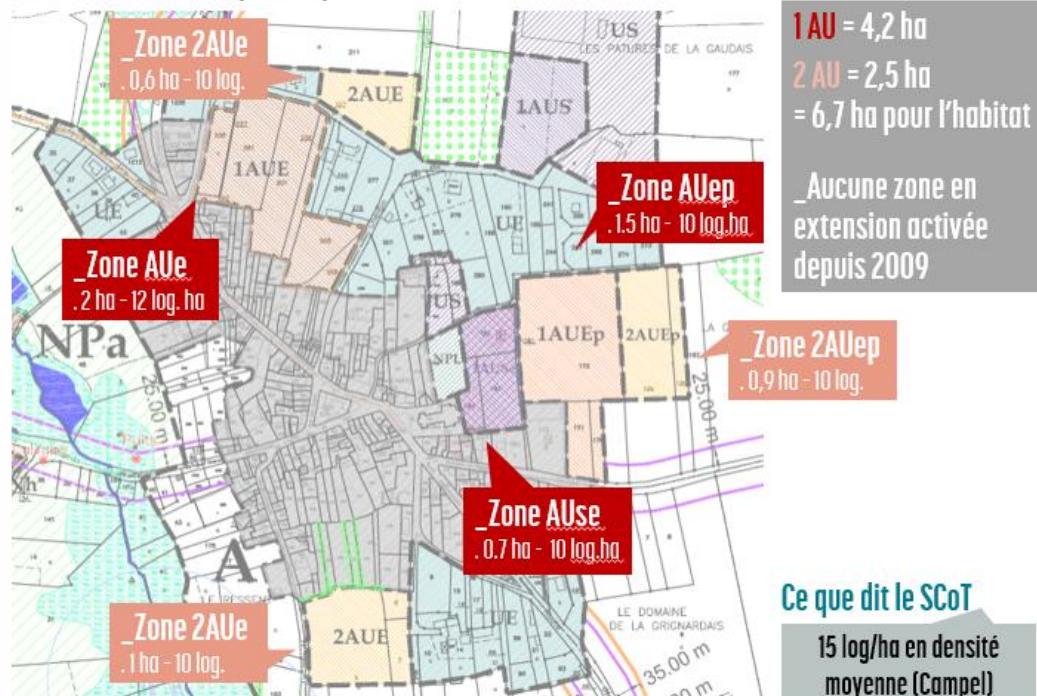
Campel :



Extrait du PADD du PLU de Campel

Le bilan des projets inscrits dans les PLU actuels : Campel

> Bilan des zones AU habitat (PLU 2009)

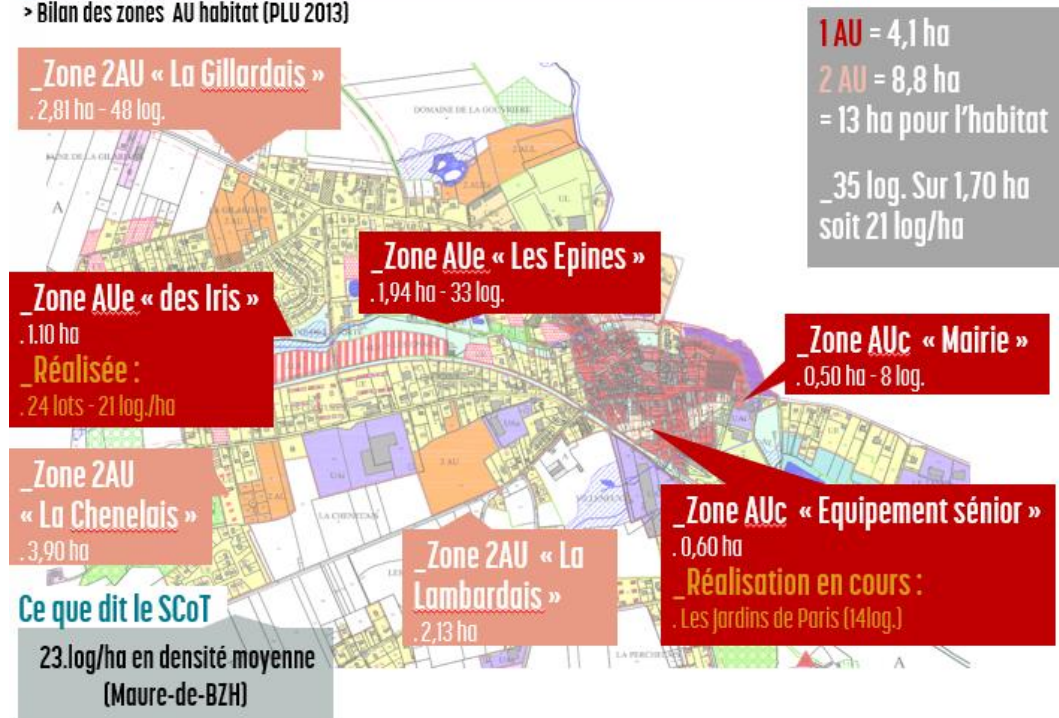


A Campel, le bilan des zones montre qu'il reste beaucoup d'espaces. Tous ne seront pas conservés mais ont été analysés. L'objectif est qu'ils rentrent dans une nouvelle argumentation.

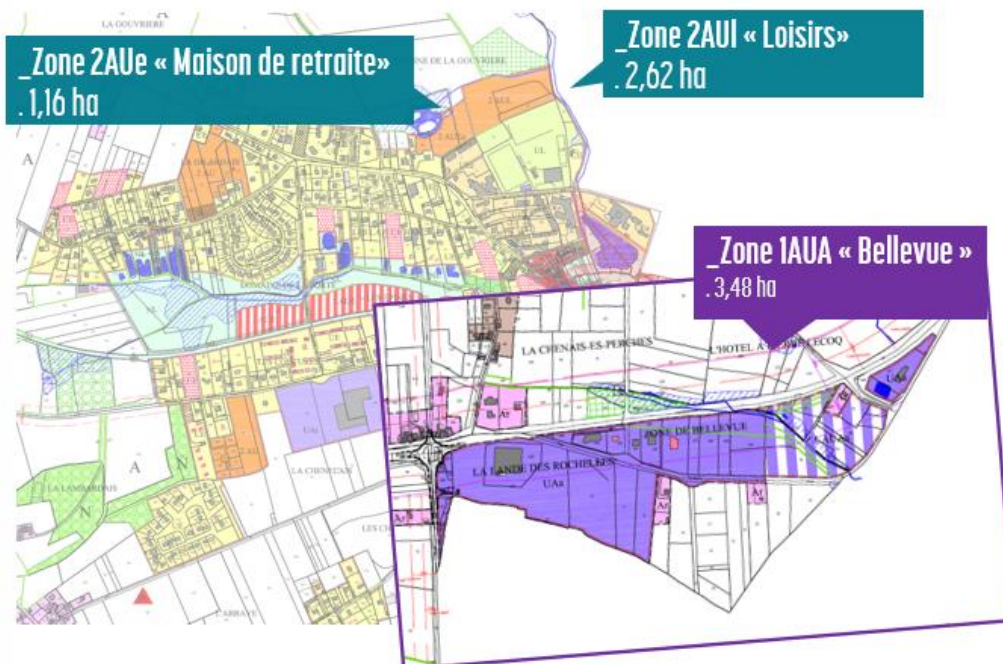
A Maure-de-Bretagne, la plupart des zones « à court terme » ont été urbanisées. Il reste certaines en 2AU qui seront questionnées dans le futur PLU. De même, c'est en fonction des besoins que seront pris en compte ou non ces espaces.

Le bilan des projets inscrits dans les PLU actuels : Maure

> Bilan des zones AU habitat (PLU 2013)



> Bilan des zones AU équipement et économie (PLU 2013)



II.2 Les orientations du PADD

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 5 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire. Ces 5 grands axes sont :

Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux

- › Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue
- › Valoriser la nature dans les espaces urbanisés
- › Améliorer la gestion de l'eau
- › Prendre en compte les risques et les nuisances
- › Faire du socle agro-naturel un support au tourisme vert

Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains

- › Prendre part à l'attractivité du Pays des Vallons de Vilaine et tenir ses responsabilités en matière d'accueil démographique
- › Diversifier la production de logements et adapter le parc afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune
- › Améliorer le parc existant et valoriser le milieu urbain en favorisant le renouvellement urbain
- › Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster des projets urbains économes en espace

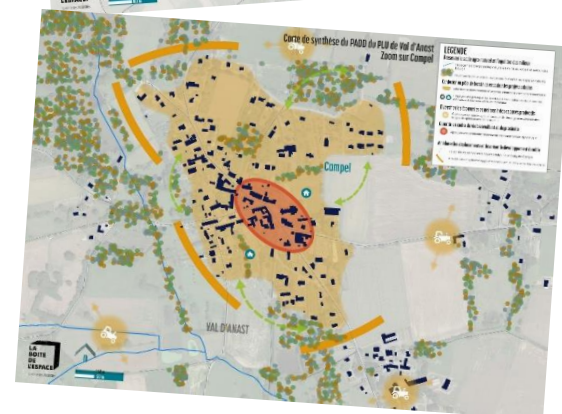
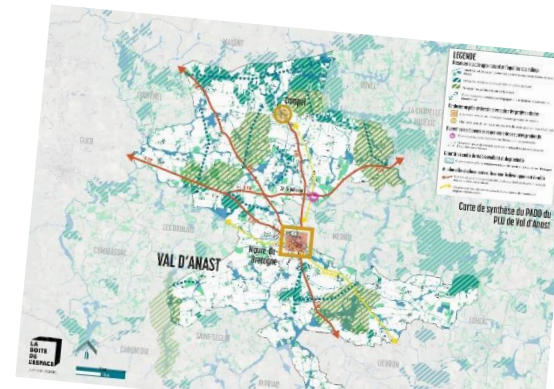
Diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs

- › Conforter l'ensemble des dynamiques économiques locales
- › Maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités
- › Préserver et permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement
- › S'inscrire dans la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces
- › Favoriser les interactions entre espace agricole et espace habité

Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité

- › Conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés
- › Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous
- › Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité
- › Conserver un espace rural dynamique et accueillant
- › Affirmer le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité
- › Exprimer la ruralité du territoire par la préservation de ses éléments patrimoniaux

Un travail de scénarii et de spatialisation a permis aux élus de se positionner sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast

- › Organiser les transports et les déplacements à Val d'Anast comme polarité au sud de l'Ille-et-Vilaine
- › Développer toutes les mobilités
- › Améliorer la lisibilité des espaces bâtis et des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons
- › Accentuer la transition énergétique
- › Accompagner les mutations sociétales en connectant Val d'Anast aux réseaux numériques

A. Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux

1) Diagnostic et enjeux

La commune est riche d'un patrimoine écologique varié, composé de plans d'eau, zones humides, cours d'eau, d'un bocage de haies significatif, de boisements... Indispensable au cadre de vie et à l'équilibre écologique du territoire, cette trame verte et bleue doit être maintenue et sa qualité pérennisée.

Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, c'est assurer le maintien de la faune locale. Le PLU vise à préserver ces acteurs de biodiversité, qui contribue à l'équilibre écologique du territoire. Ces composantes sont essentielles pour la qualité des sites de Val d'Anast.

Outre ces composantes naturelles et espaces sensibles, le développement communal doit avant tout prendre en compte le socle existant, ses ressources et ses risques propres. L'objectif est de garantir une évolution plus autonome au sein d'un environnement sain et sécurisé demain.

- › Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue
- › Valoriser la nature dans les espaces urbanisés
- › Améliorer la gestion de l'eau
- › Prendre en compte les risques et les nuisances
- › Faire du socle agro-naturel un support au tourisme vert

2) Méthode et outils

TVB : Le PLU de Val d'Anast met l'accent sur toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue en les identifiant et en les protégeant dans son règlement.

- **Les haies et boisements** : toutes les haies et boisements identifiés dans le diagnostic sont inscrites au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage. Un travail de concertation a été réalisé avec les agriculteurs locaux et le terrain par des groupes d'élus, et a permis de dresser une carte actualisée de l'état de la couverture bocagère et boisée sur la commune.
- **Les cours d'eau et plans d'eau** : des données existantes et une actualisation a permis de générer une carte des cours d'eau et de les protéger à minima au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le règlement.
- **Les zones humides** : elles ont été recensées sur l'ensemble du territoire (Anciennement Campel + Maure-de-Bretagne) et ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire sur les secteurs à enjeux. Elles figurent toutes au plan de zonage et donc protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le règlement. Certains espaces aquatiques ou humides sont aussi présents dans les OAP sectorielles.

Pour garantir une bonne gestion de ces composantes, une OAP thématique « Continuités écologiques » a été créée. Elle est

Thématiques :

Trame verte et bleue

Ressources

Gestion de l'eau

Risques et nuisances

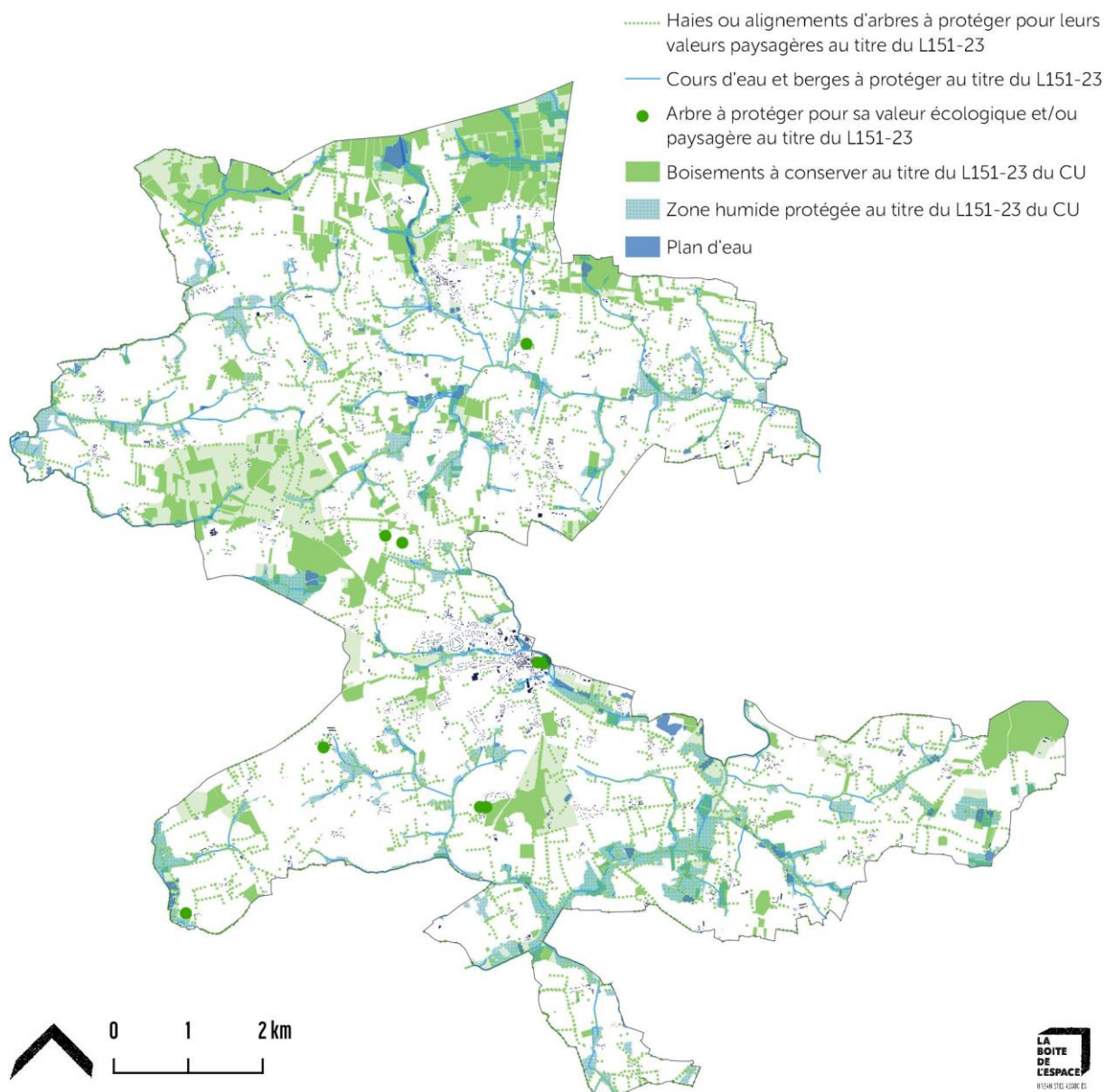
Espace agricole

Le cahier de l'espace

Un atlas de l'ensemble du territoire rural a permis à des groupes d'élus de travailler sur le terrain et de récolter un maximum d'informations : les haies, les arbres, le patrimoine local, le petit patrimoine ou encore d'autres éléments qui ponctuent la ruralité et qui méritent une attention particulière. Toutes sont recensées mais ne sont pas forcément protégées de la même manière, et cela préserve au moins une connaissance détaillée de ce qui existe sur la commune lors de la conception de ce PLU.

opposable sur l'ensemble de la commune et permet d'ajouter des notions qualitatives quant à la préservation de ces éléments de la TVB et pour la biodiversité.

EBC ou 151-23 ? Pour la protection des bois, 2 niveaux existent : L'Espace Boisé Classé (EBC), stricte, et la protection au titre du 151-23, plus souple. Le choix a été fait d'inventorier au maximum et d'inscrire **une protection souple** pour ne pas « sanctuariser » les couvertures boisées. La masse boisée a augmentée des dernières années, le niveau de protection s'adapte et les règles sont plus qualitatives que quantitatives strictes. Il n'y a donc pas d'EBC sur le territoire mais des boisements conservés au titre du 151-23 du CU.



Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue

Nature en ville : Le PADD met l'accent sur la qualité des espaces urbanisés et notamment sur la nature et les supports de biodiversité. Dans ce cadre une OAP thématique « Mieux construire » permet d'engager de nouvelles réflexions sur les types d'aménagements au sein des espaces urbanisés.

De plus, des dispositifs réglementaires comme la constitution d'une **ceinture verte** ou de **cheminements intra-urbains avec des supports végétalisés** vont permettre de renforcer la place du végétal dans les espaces urbanisés.

Gestion de l'eau : Les politiques en lien avec les ressources et leurs gestions ont été étudiées tout du long de la procédure. La logique de « capacité d'accueil a été largement travaillée pour garantir un développement durable et plus autonome de la commune.

Et notamment **la ressource en eau**, où les niveaux de gestion des eaux usées ou encore des eaux pluviales ont été primordiaux avant tout ambition de développement. Dans ce cadre, **les zonages assainissement ou schémas directeurs** ont été mis à jour en parallèle du PLU pour assurer une bonne coordination des politiques.

La logique d'imperméabilisation des sols a aussi été réfléchi. Des outils pour limiter l'artificialisation ont été inscrits dans le règlement et dans l'OAP thématique « Mieux construire ». On retrouve des actions qualitatives dans l'OAP thématique « Continuité écologiques » également.

Assainissement : **La capacité épuratoire** analysée montre que la commune a les capacités d'accueillir de nouveaux habitants et des entreprises. Que ce soit sur Maure-de-Bretagne ou sur Campel, les perspectives de développement ne remettent pas en cause le bon fonctionnement des systèmes épuratoires.

En parallèle de l'élaboration du PLU, les zonages assainissement eaux usées et eaux pluviales ont été réalisés.

Risques et nuisance : Le PADD **prend en compte les risques et les nuisances en place pour anticiper les futurs**. L'objectif est de ne pas accroître ceux existants et de ne pas en ajouter. Dans ce cadre, **les servitudes** ont bien été intégrées au projet dès le début des réflexions tout comme la liste des risques et des nuisances. Le PLU met en avant aussi des impacts positifs de ce plan sur l'évolution des milieux et la réduction de certaines nuisances notamment.

Socle agro-naturel : Le PADD met l'accent sur les caractéristiques rurales et patrimoniales de la commune, supports d'un cadre de vie de qualité et d'activités de loisirs et de détente, ou encore de tourisme vert. Entre hébergement et connexions, le PLU met en place des outils qui permettent de **développer une offre adaptée** à la commune et non démesurée.

B. Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains

1) Diagnostic et enjeux

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des vallons de Vilaine a inscrit Val d'Anast comme **une polarité de bassin**. De ce fait, des responsabilités lui incombent en matière de démographie mais aussi de services et d'équipements. Le pôle doit répondre à des demandes particulières et évolutives en logements et cela nécessite une diversification de l'habitat.

La proximité des services, des commerces et autres besoins en matière d'équipements doit aussi se renforcer pour correspondre à cette logique de pôle et continuer à desservir les bourgs voisins. Le continuum aggloméré de Maure-de-Bretagne doit être le support de ces responsabilités.

- › Prendre part à l'attractivité du Pays des Vallons de Vilaine et tenir ses responsabilités en matière d'accueil démographique
- › Diversifier la production de logements et adapter le parc afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune
- › Améliorer le parc existant et valoriser le milieu urbain en favorisant le renouvellement urbain
- › Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster des projets urbains économes en espace

2) Méthode et outils

Prospective :

La commune de Val d'Anast connaît depuis les années 60 **une croissance démographique**. Elle s'est accélérée durant les années 2000-2010 par l'expansion du phénomène de périurbanisation et notamment par l'étalement de la couronne rennaise et le déploiement d'actifs à la recherche d'un cadre habité et d'une accession à la propriété.

D'un rythme de plus de 2% dans les années 2000 et essentiellement dû à un solde migratoire, la croissance s'est stabilisée entre 2010 et 2020 à **environ 1% en moyenne par an**. La population est passée de 3000 à 4000 habitants en moins de 20 ans notamment grâce aux entrants et donc sous l'effet d'un rythme de constructions de logements. Le solde naturel est positif mais ne permet pas de renouveler les générations.

Car c'est l'objectif principal inscrit dans le PADD mais aussi dans le SCoT : **permettre le renouvellement des générations**. Et dans son rôle de pôle de bassin de vie, Val d'Anast doit capter plus que ses communes voisines. C'est sa responsabilité de commune attractive et équipée.

Thématiques :

Population

Habitat

Espace

Renouvellement urbain

Densité

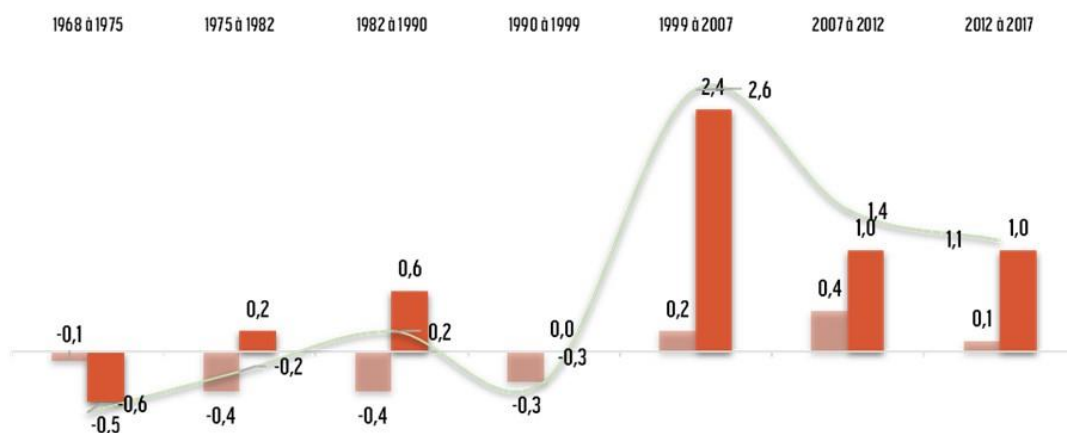
L'actualité des chiffres

Le temps du diagnostic est toujours nécessaire mais il se fait à une période précise, avec des chiffres à un temps donnée. Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Val d'Anast, le diagnostic a été réalisé entre 2020 et 2021. Les données INSEE sont donc basées sur des périodes précédant la crise sanitaire du COVID. Mais l'exercice de prospective a été fait selon des tendances et sur le plus long terme, sans rester focalisé sur des valeurs absolues déjà obsolètes ou très mouvantes.

■ due au solde naturel en %
■ due au solde apparent des entrées sorties en %
— Variation annuelle moyenne de la population en %

Orgine de l'évolution de la population depuis 1968

(source INSEE)



Tendances historiques démographiques (Source INSEE)

La tendance récente est aussi à prendre en compte : Pendant les 2 années après le Covid et notamment depuis le 1^{er} confinement (printemps 2020), l'attractivité de la commune a progressé et les demandes de logements sont très fortes. La concertation a permis de comprendre ces enjeux.

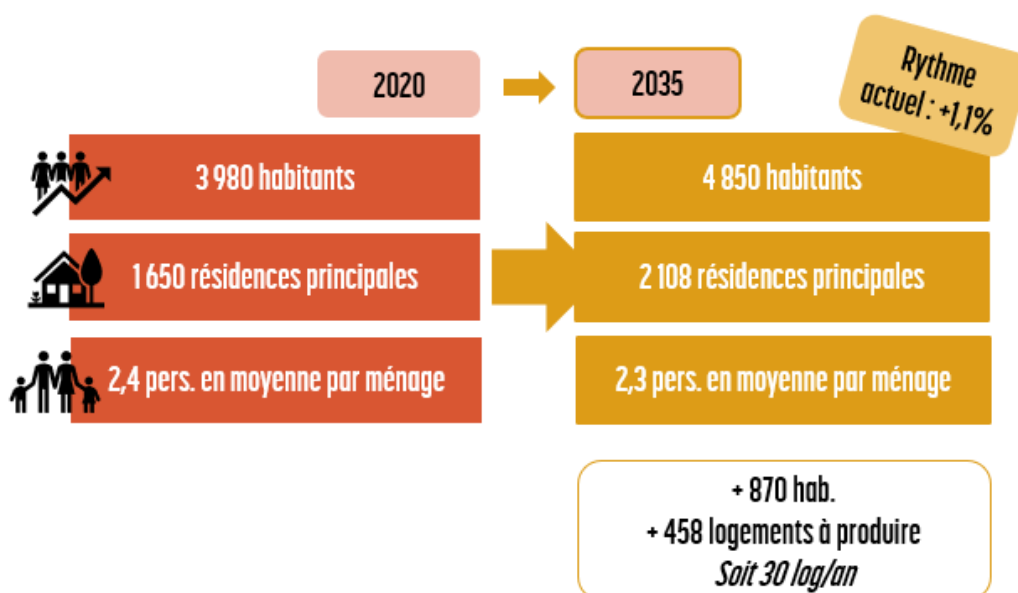
Pour inscrire un taux de croissance dans le PADD, plusieurs scenarii de prospectives ont été réalisés. **Ces scenarii ont ensuite été confrontés à la réalité de terrain**, aux espaces disponibles, au potentiel foncier, aux logements existants et vacants... Le but était d'avoir une prospective réaliste tout en prenant en compte les accélérations de croissance ressenties après la crise COVID.

La période 2023-2035

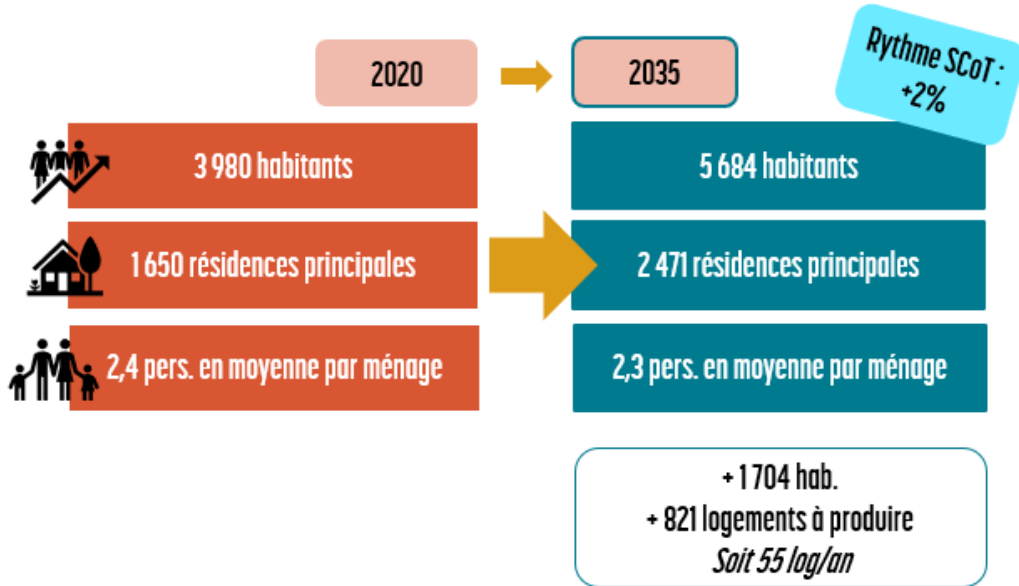
La prospective du PLU se basera sur la période 2023-2035, soit 12 ans de vie du PLU futur.

- **2023** : La date probable d'approbation du PLU.
- **2035** : La date de fin de prospective du SCoT (2015-2035)

Scenario 1 : « On garde la tendance »

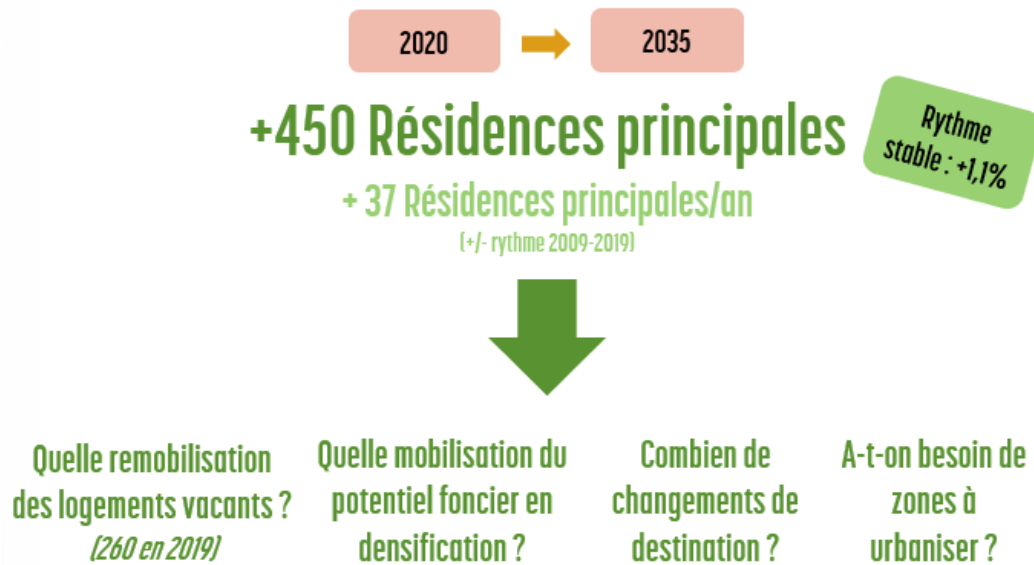


Scenario 2 : « Responsabilité de SCOT »



Schémas présentés en réunion de travail sur le PADD (Source la boîte de l'espace)

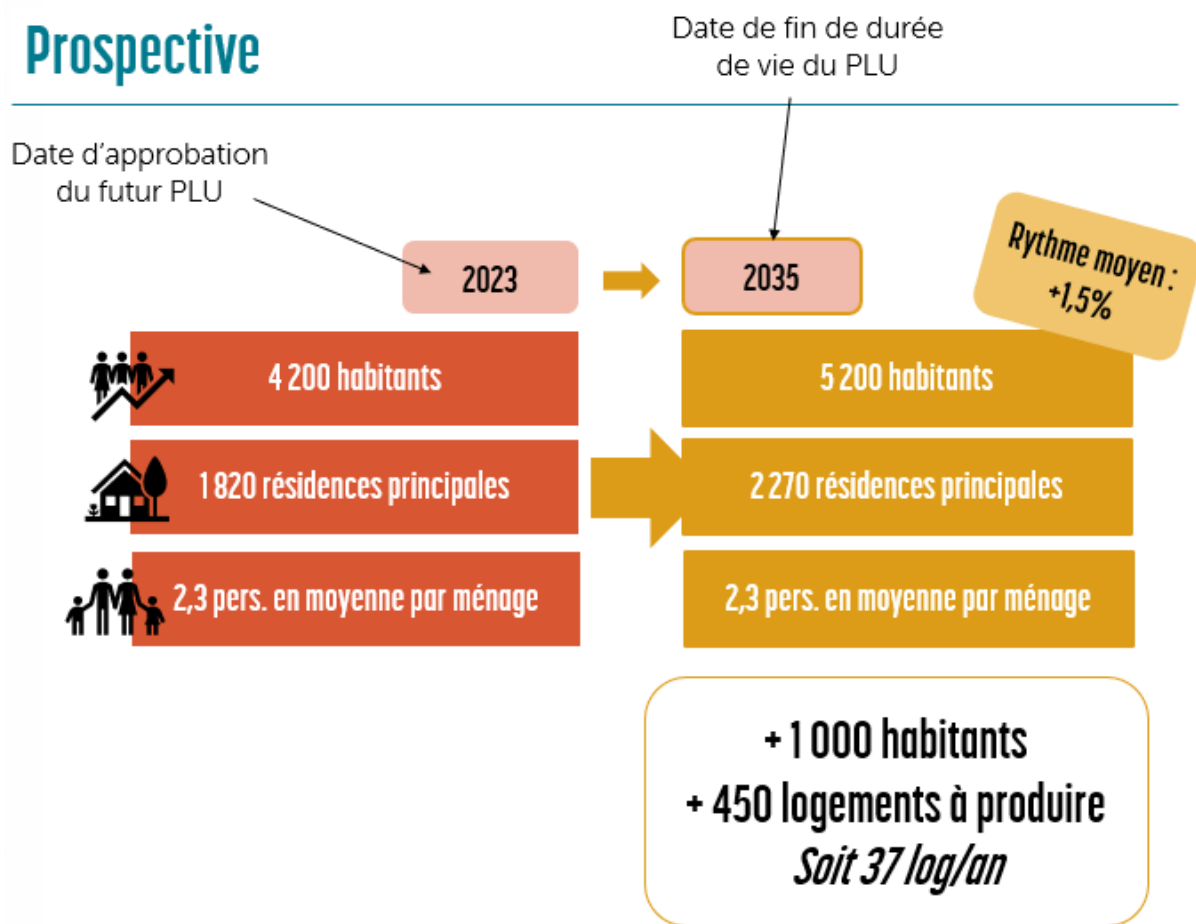
Entre 1 et 2% de croissance... garder une responsabilité réaliste !



Prospective réaliste et questions soulevées (Source la boîte de l'espace)

Conclusion : Le choix a été porté sur une prospective entre celle du SCoT (2%, considérée forte) et les tendances actuelles aux alentours de 1% en moyenne par an. Un taux de 1,5% paraît plus raisonnable et va absorber une part de la demande forte en cours pour faire suite à la crise du COVID. Les demandes sont actuellement très importantes en matière de logements, d'accession comme de locatifs et de locatifs sociaux.

Prospective



Résumé de la prospective du PADD

Cette prospective se base sur une population estimée à 4 200 habitants en 2023 pour atteindre une population de plus de 5200 habitants en 2035.

Programme habitat

Le programme découle de la prospective mais aussi et surtout du travail de terrain réalisé : identification du potentiel, de la vacance, des enjeux liés au renouvellement urbain... Le potentiel stratégique de Val d'Anast a permis de mettre en avant des sites importants mais parfois difficiles à rendre opérationnels. Le programme sera donc varié et permettra une véritable diversification des opérations et donc d'habitats.

Le programme se base sur une logique de « remise sur le marché de résidences principales » dans le PADD. Cet objectif est mis en avant, même s'il n'y a pas d'enjeux liés aux résidences secondaires, il y a un enjeu lié à la vacance. Le comptage se fait donc en rp*=résidences principales.

C'est donc entre 420 et 450 résidences principales qu'il faut « remettre sur le marché ». Basée une taille de ménages de 2,3 personne en moyenne à horizon 2035, soit une décohabitation limitée et freinée, l'objectif est d'accueillir des ménages familiaux ou de maintenir ceux existants. Mais le phénomène de desserrement des ménages s'est stoppé ces dernières années, tout comme le vieillissement de la population qui s'est stabilisé.

Calcul

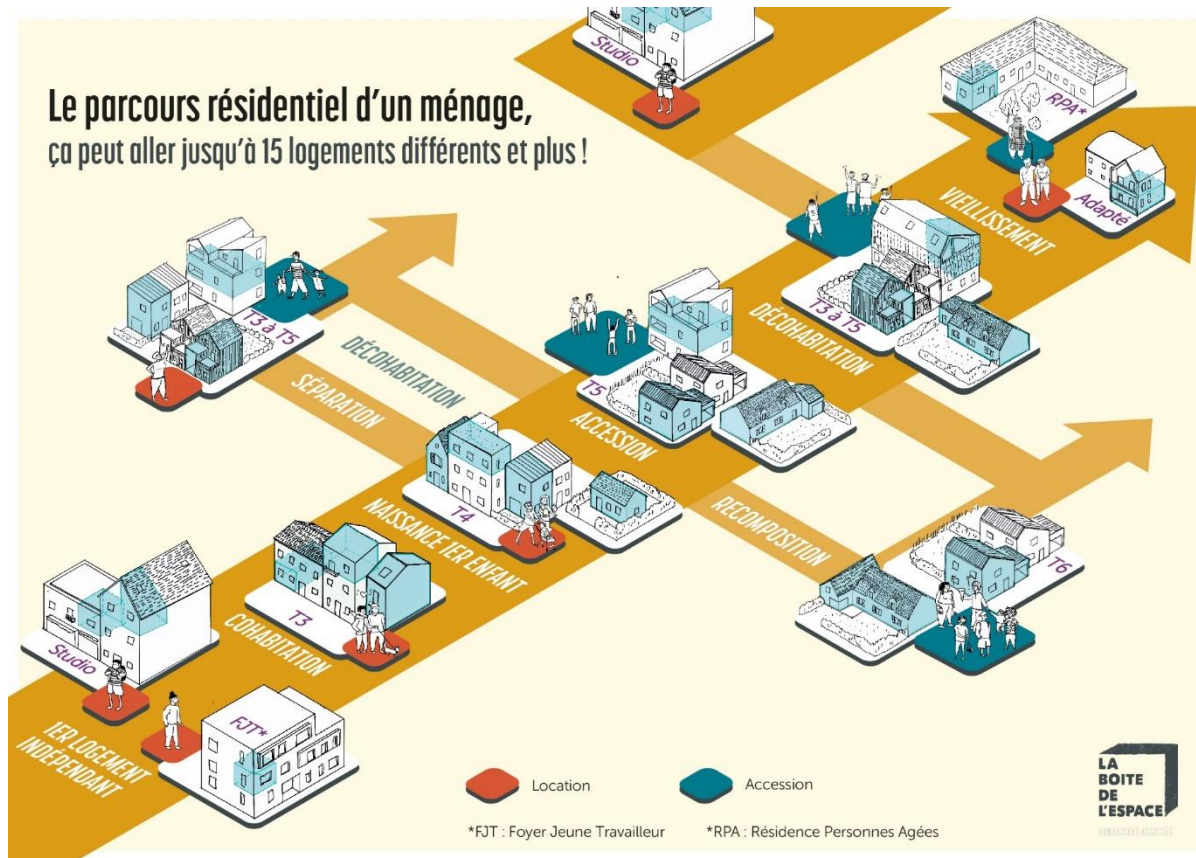
Mesurer le nombre de logements à produire :

$$\begin{aligned} & \text{Résidences principales en 2035} \\ & - \\ & \text{Résidences principales estimées en} \\ & \quad \text{2023} \\ & = \\ & \text{Nombre de RP à produire} \end{aligned}$$

Soit : $2270 - 1820 = 450$ rp

Remarque : Ce chiffre peut varier entre 420 et 450 rp à produire car il dépend d'estimations avec des chiffres INSEE entre 2017, 2019 et 2020.

Parcours résidentiel :









Extrait des réunions de travail sur le PLU (Source la boîte de l'espace).

Pour améliorer le parcours résidentiel et la rotation des ménages, un programme diversifié a été travaillé : dans sa diversité spatiale et typologique, mais aussi dans les outils associés.

Types de projets	Espaces	Outils
Le programme naturel <ul style="list-style-type: none"> - Densification des villages - Dent creuse dans le tissu urbanisé - Un petit lotissement 	<ul style="list-style-type: none"> - Tissu aggloméré - Centralité - Hameaux/villages 	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement (en U) - OAP thématique habitat - Pas d'OAP sectorielle
Le programme ponctuel <ul style="list-style-type: none"> - Changement de destination - Logement vacant 	<ul style="list-style-type: none"> - Espace rural - Tissu aggloméré 	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement
Le programme stratégique <ul style="list-style-type: none"> - Zone à urbaniser - Grosses dents creuses - Secteur de renouvellement urbain - Cœur d'îlots 	<ul style="list-style-type: none"> - Tissu aggloméré - Centralité - Hameaux/villages 	<ul style="list-style-type: none"> - OAP sectorielle - Règlement (U, AU) - OAP thématique

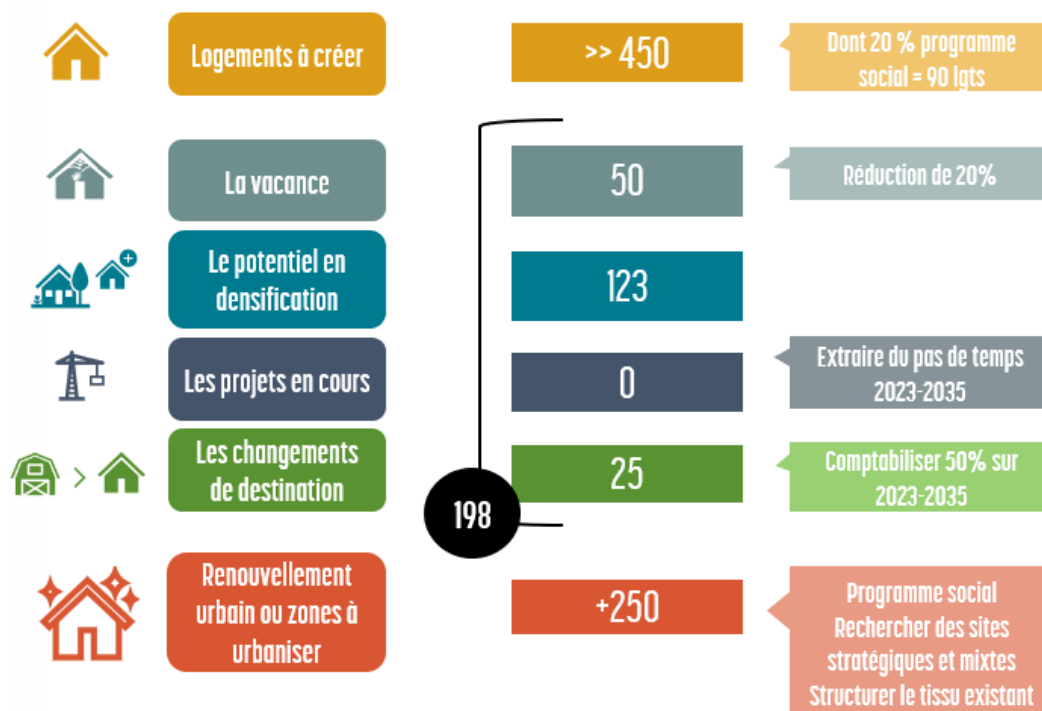
Types de programme à travailler – réunion groupe de travail (Source la boîte de l'espace)

Définir le programme : les choix

	Le SCoT	Reprise de l'objectif du SCoT 450 logements à horizon 2035
	La taille des ménages	2,3 pers. par ménages en 2017
	La vacance	Réduction de 20% de la vacance >> 50 logements vacants
	La densification	100% du potentiel « niveau 1 » : >> 41 log. 50% du potentiel « niveau 2 » : >> 52 log. 100% du potentiel en hameau/village : 30 log.
	Le RU	à déterminer
	Les projets en cours	13 lots (PA en cours)
	Les changements de destination	Estimation : 50 changements de destination >> Estimation de 50% > soit 25 log.

Plan du programme détaillé (Source la boîte de l'espace)

Programme habitat : les choix



Choix du programme travaillé (Source la boîte de l'espace)

Calcul du programme : Objectif 450 logements

Priorité 1 : la résorption de la vacance : **50 logements**. Ce programme est théorique et basé sur un objectif de réduction de 20% du nombre de logements vacants existants. Des outils règlementaires sont mis en place pour faciliter la remise sur le marché de certains logements, notamment dans les bourgs. En revanche, certains sont situés en dehors, et non pas forcément vocation à être remis sur le marché, sauf s'ils sont patrimoniaux.

Priorité 2 : la densification du tissu existant : **123 logements**. Ce potentiel a été mesuré sur la base des enveloppes urbaines existantes (en 2022) de Campel et de Maure-de-Bretagne, et de 2 hameaux densifiables (Trevallan et Saint-Melaine). Différents critères (accès, rétention, analyse écologique, situation...) ont permis de niveler ce potentiel théorique initialement de plus de 150 logements. 123 ont été retenus comme pouvant se réaliser entre 2023 et 2035. (Des cartes d'analyse de ces potentiels sont disponibles ci-après).

Priorité 3 : le changement de destination : **25 logements**. Ce potentiel théorique est basé sur une analyse fine de l'espace rural et sur des critères précis : accès, réseaux, patrimoine, taille minimale du bâti de 50 m²... Même si plus « d'étoiles » au plan de zonage ont été repérées, tous ne sortiront pas forcément entre 2023 et 2035. Une bonne partie a été considéré et cela donne environ 25 logements nouveaux à horizon 2035.

Priorité 4 : les secteurs stratégiques : **250 logements**. Ce programme a été localisé en zones à urbaniser ou en secteurs de renouvellement urbain. L'objectif a été réparti en 50 logements sur Campel et 200 sur Maure. Cette répartition s'est réalisée en fonction des besoins et des potentiels et surtout pour répondre aux objectifs de renforcement de la centralité de Maure.

Bilan : 50 + 123 + 25 + 250 = 448 logements (compatible avec l'objectif du PADD de 450 logements !).

Une densification surestimée ?

Non : les chiffres démontrent même que les dernières maisons construites se sont toutes réalisées en enveloppe urbaine, sur des espaces qui n'étaient pas des « zones à urbaniser ». Même le renouvellement urbain a permis de densifier ou de rénover certains espaces au sein de l'agglomération et notamment à Maure-de-Bretagne. Le potentiel n'est donc pas surestimé, car il devrait permettre de réaliser une bonne partie du programme.

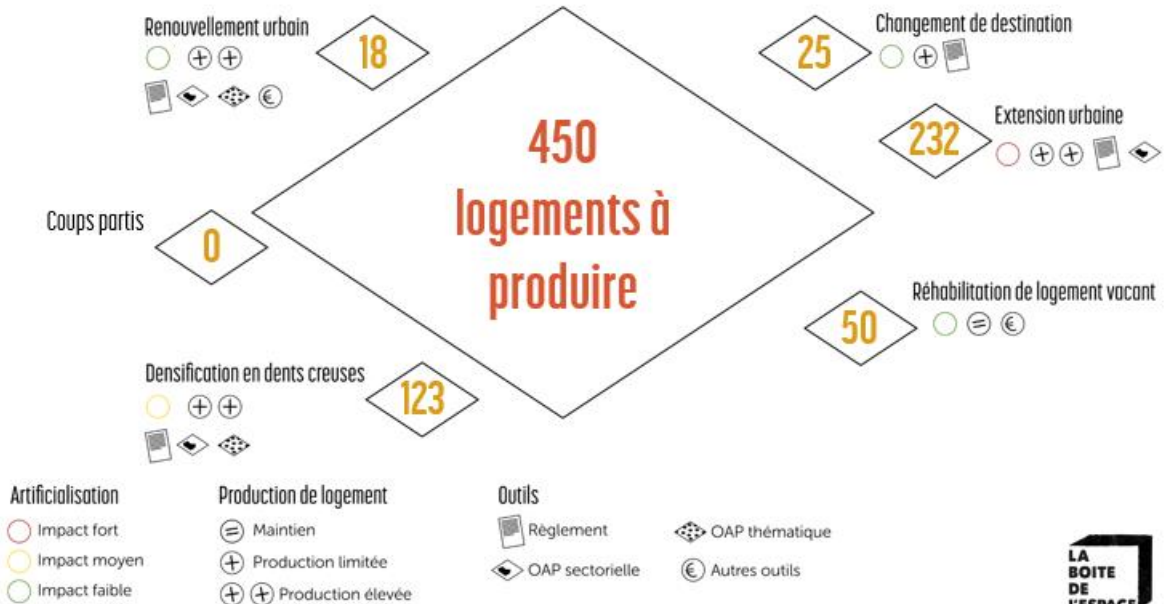
De plus, le fait d'avoir un potentiel fort en densification est une volonté, pour notamment limiter les zones à urbaniser en extension. L'expérimentation ZAN et l'étude de revitalisation ont montré qu'il fallait dorénavant passer par là : activer la densification et freiner les extensions (les 2 vont de paire !).

A l'échelle de Val d'Anast

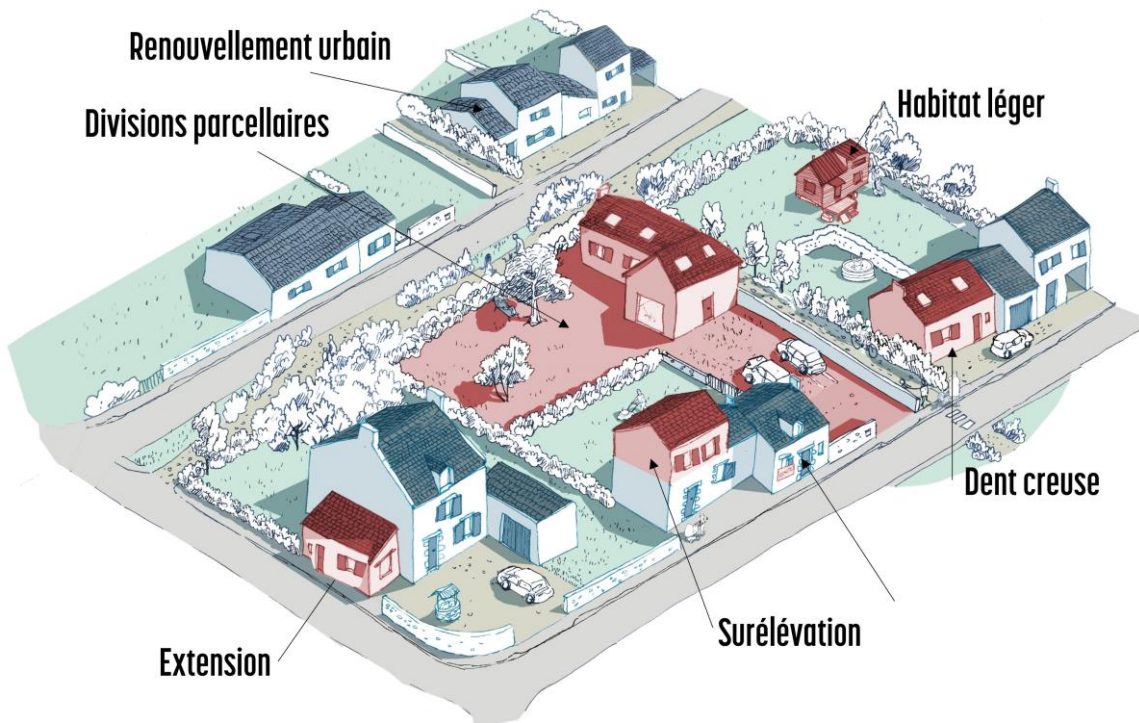
Programme habitat

Comment composer un programme diversifié et économe en espace ?

La sobriété foncière semble difficilement conciliable avec l'attractivité de certains territoires. Pour autant, la production actuelle n'est pas toujours en phase avec la diversité des besoins. La rareté du foncier invite à réfléchir à l'ensemble des types d'opérations, y compris celles dans le diffus. Le PLU comprend des dispositifs qui permettent d'orienter la production de logements vers des typologies et des formes urbaines qui correspondent à la stratégie adoptée.



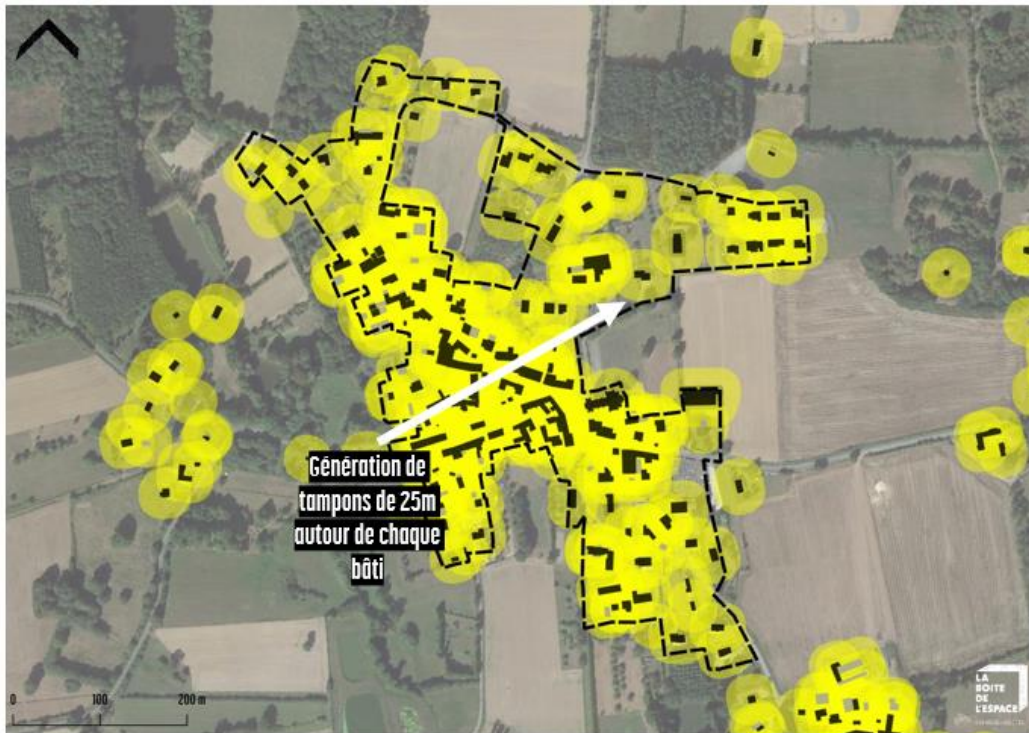
Programme et outils : répartition par type (Source la boîte de l'espace)



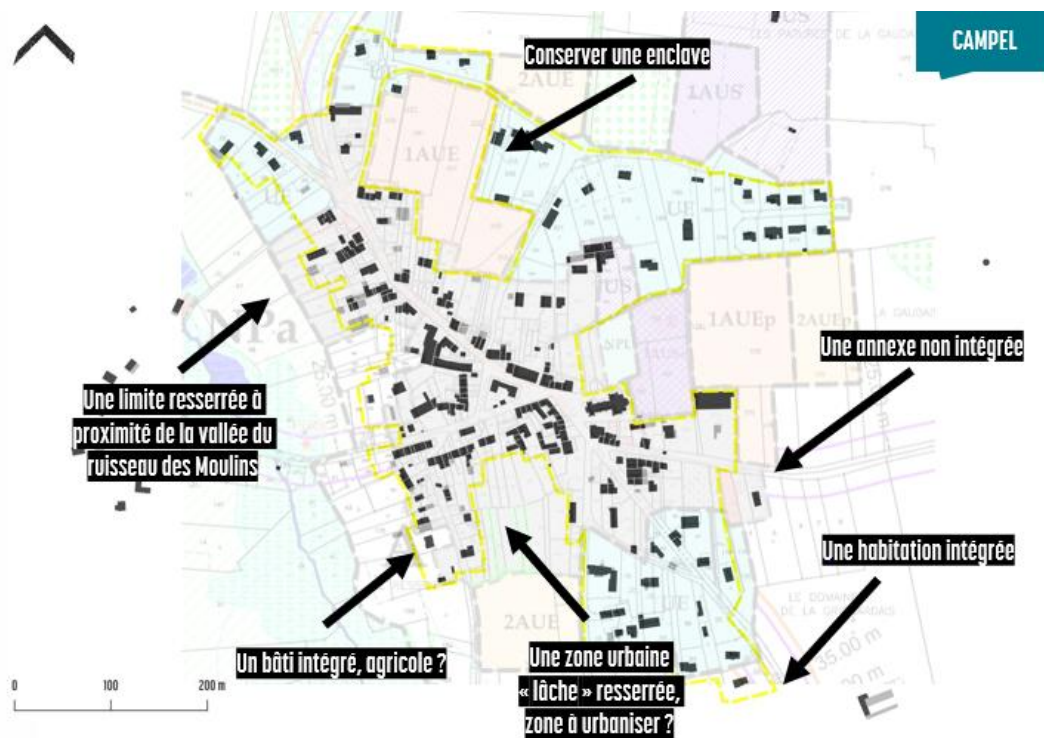
Diversité des types d'opérations pour une diversité des types de logements (Source la boîte de l'espace).

Méthodes :

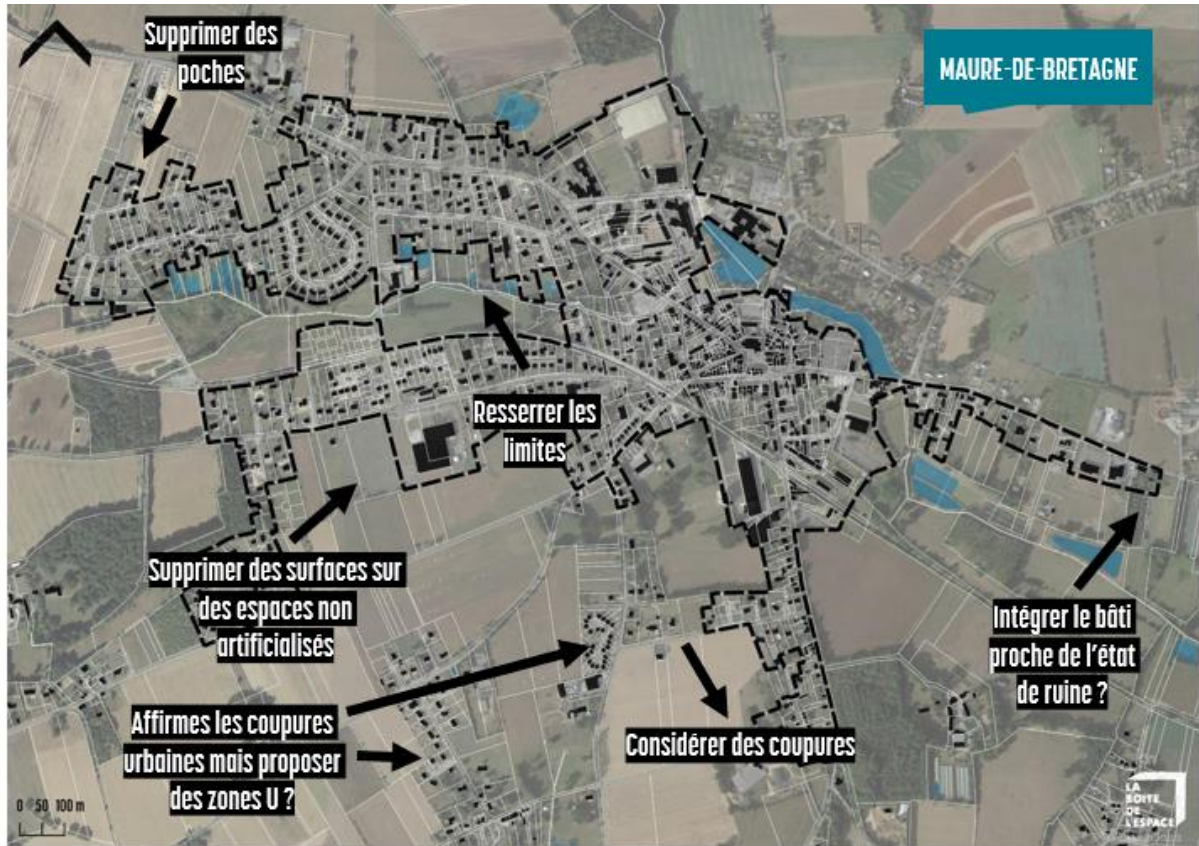
Méthode de tracé de l'enveloppe urbaine : Sur la base d'un tampon de 25 m et des délimitations des PLU en vigueur, une enveloppe urbaine a pu être mise à jour. Elle a permis d'analyser le potentiel de densification des tissus.



Exemple de la méthode de tracé de l'enveloppe urbaine à Campel (délimitation non définitive)

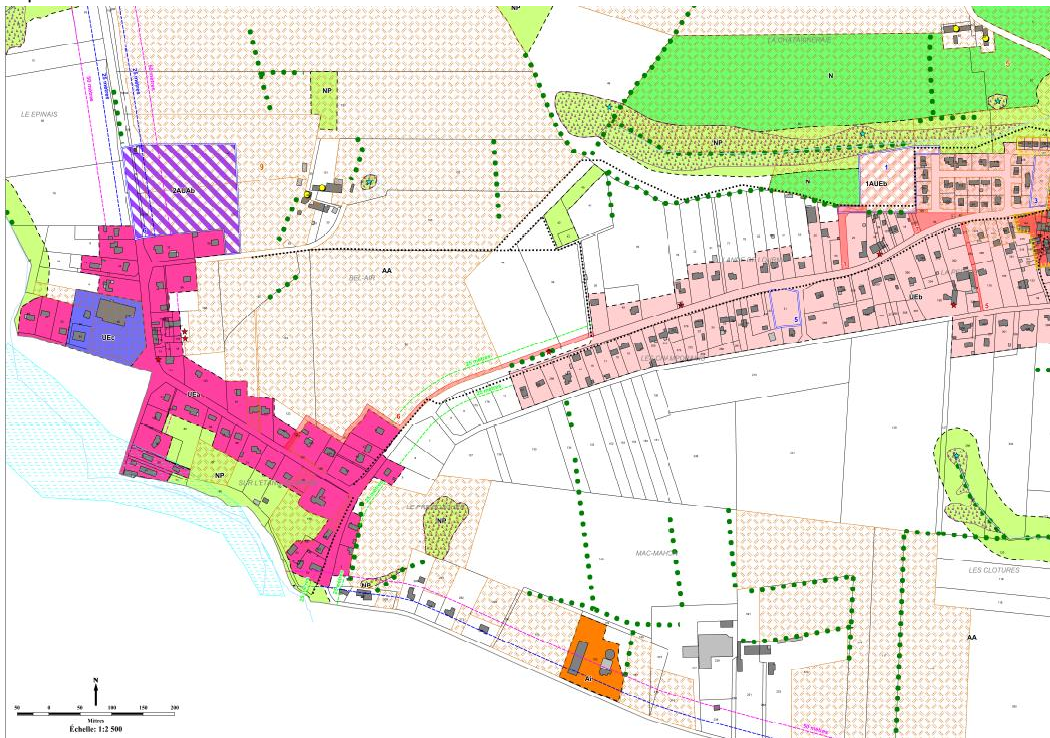


Différences avec le PLU en vigueur à Campel (délimitation non définitive)

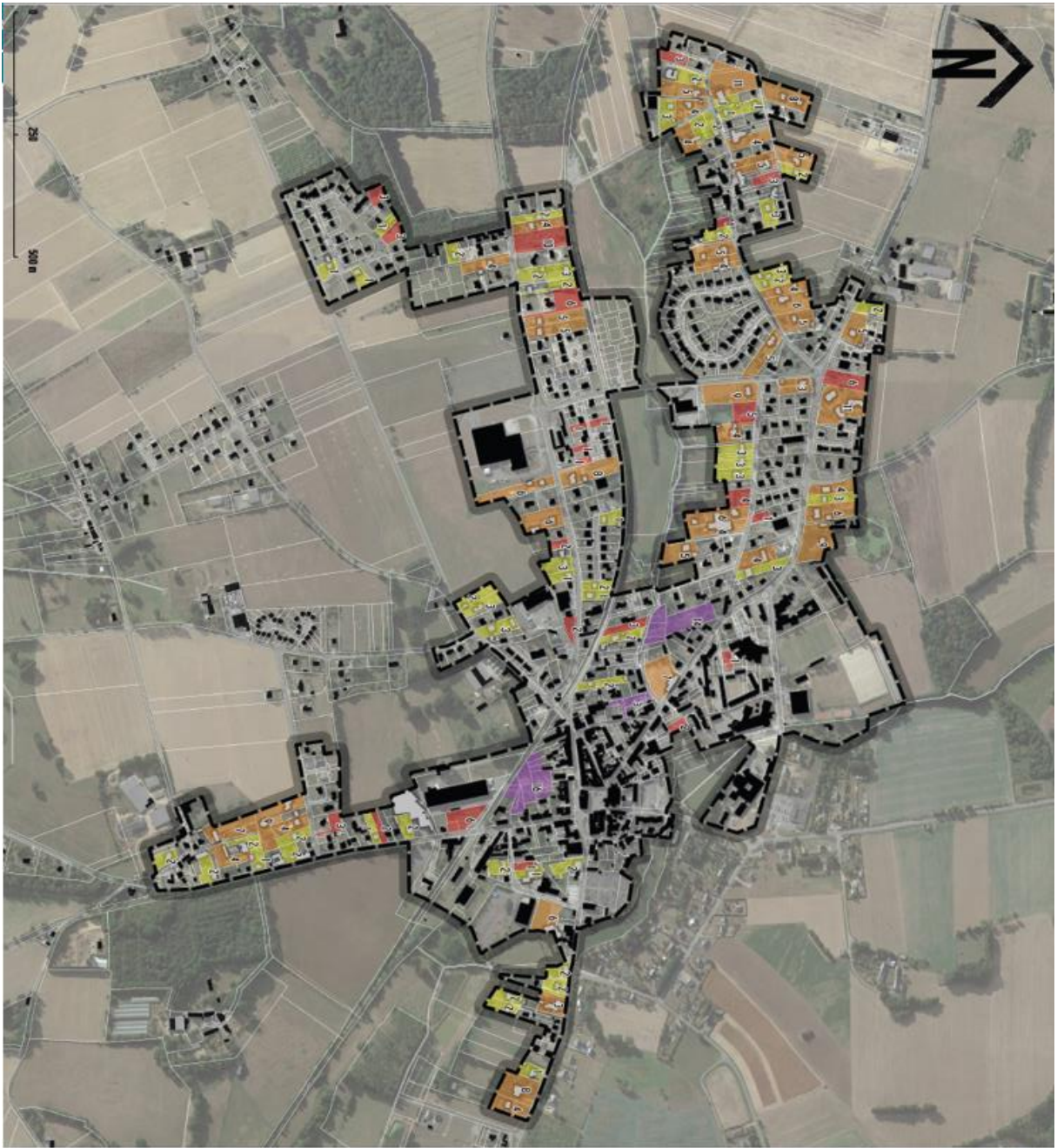


Différences avec le PLU en vigueur à Maure (délimitation non définitive)

Ces tracés ont amené des questions de zonage et de délimitations des zones futures U. Avec pour Maure, une question d'harmonie aussi avec le PLU de Mernel, commune voisine, et qui délimite des espaces en U ou non.



Extrait du zonage (PLU de Mernel)



**Estimation théorique du potentiel foncier
 ou sein de l'enveloppe urbaine**

Enveloppe urbaine

Parcelles non bâties

- > parcelle non bâtie "dent-créuse" de plus de 400m²
- > parcelle non bâtie "coeur d'ilot"

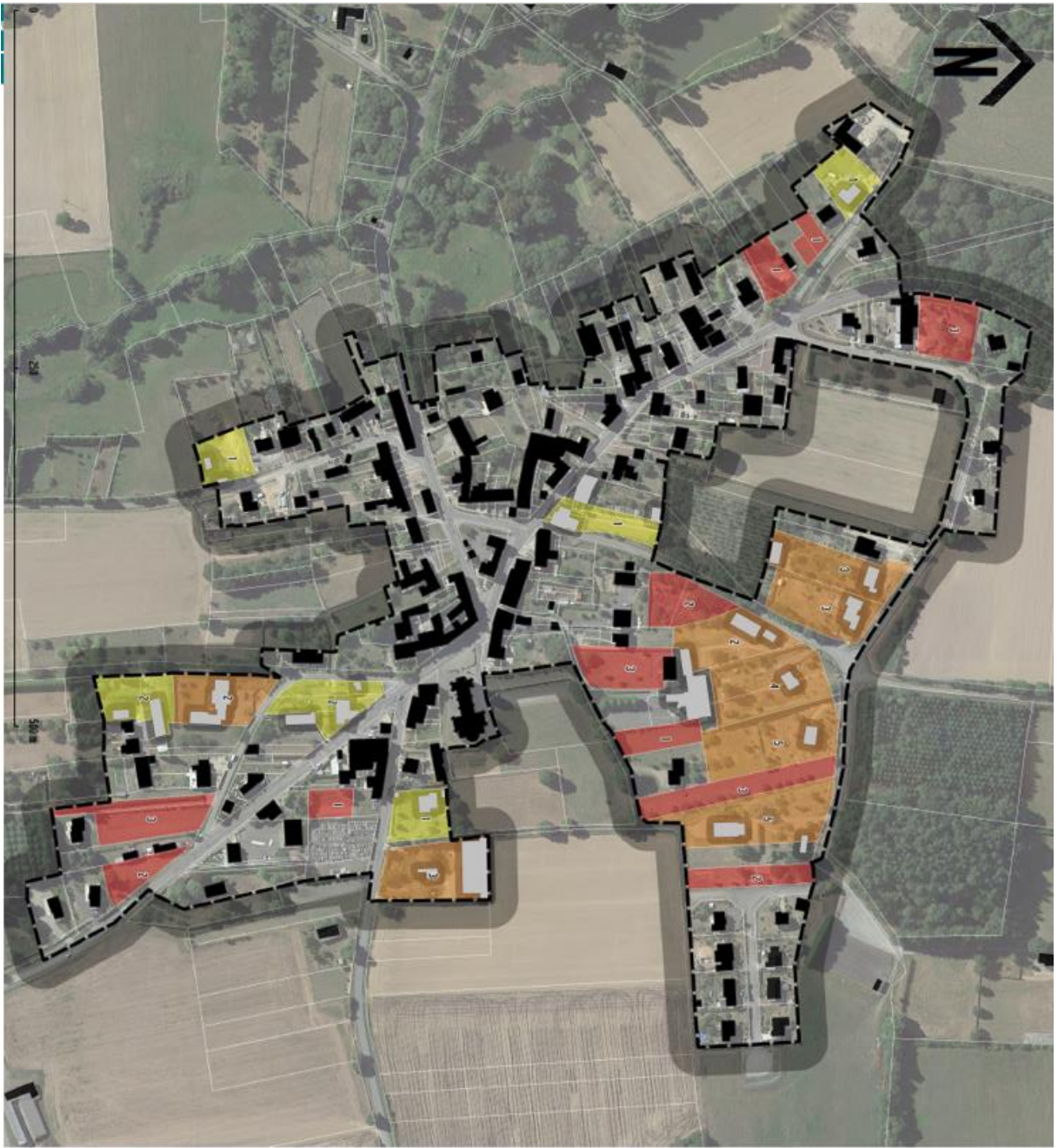
Parcelles bâties

- > de niveau 2 en termes de facilité de mobilisation (surface totale supérieure à 2000m²)
- > de niveau 3 en termes de facilité de mobilisation (surface totale comprise entre 1000 et 2000m²)

1 Nombre potentiel de logements (densité SCOT)

- > densité de 23 log./ha pour Maure-de-Bretagne
- > densité de 15 log./ha pour Cumpel

Afin de calculer le nombre de logements théoriques sur les parcelles bâties, l'empile des constructions a été réalisée ainsi que 400m² (considérant que cela correspondrait au jardin des habitations existantes en cas de division parcellaire et aux accès à celui-ci). Puis, il a été appliqué les densités du SCOT soit 23 log./ha pour Maure-de-Bretagne et 15 log./ha pour Cumpel.



Document de travail - affichage du relevé du potentiel foncier
 COPIL du 17/11/2020

Estimation théorique du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Enveloppe urbaine

Parcelles non bâties

- > la mobilisation est la plus aisée (niveau 1)
- > parcelle non bâtie "dent-créuse" de plus de 400m²
- > parcelle non bâtie "coeur d'ilot"

Parcelles bâties

- > la mobilisation nécessite une division parcellaire
- > de niveau 2 en termes de facilité de mobilisation (surface totale supérieure à 2000m²)
- > de niveau 3 en termes de facilité de mobilisation (surface totale comprise entre 1000 et 2000m²)

1 Nombre potentiel de logements (densité SCOT)**

- > densité de 23 log./ha pour Moure-de-Bretagne
- > densité de 15 log./ha pour Campel

** Afin de calculer le nombre de logements théoriques sur les parcelles bâties, l'emprise des constructions a été retenue ainsi que 400m² considérant que cela correspondait au jardin des habitations existantes en cas de division parcellaire et aux accès à créer). Plus il été appliqué les densités de SCOT soit 23 log./ha pour Moure-de-Bretagne et 15 log./ha pour Campel.

Logement social

Le diagnostic met en avant le besoin en logements sociaux sur la commune et surtout le besoin de diversités de logements. Le PADD préconise donc de continuer à créer du logement dit abordable pour répondre à une grande diversité de populations, et encore plus sur le pôle rural qu'est Val d'Anast.

Dans cette logique, les taux de logements locatifs sociaux sont inscrits dans chaque secteurs à urbaniser pour notamment compenser ce qui ne se fait pas ou peu en densification. Les coups partis de densification sur jardin ou autre vont produire des divisions foncière set des terrains pour des maisons. Ils participent à répondre aux besoins d'une certaine population, notamment ceux qui recherchent l'accession à la propriété. Le programme du PLU vient compléter l'offre en augmentant volontairement les taux de production sociale dans les OAP.

Un seuil est quand même ajouté pour toute opération de plus de 10 logements, une obligation de 20% de social, dans le règlement. En dessous des 10 logements, il devient complexe de réaliser 1 ou 2 logements sociaux. Le PLU a donc plutôt visé des opérations soumises à OAP sur lesquelles la commune va se positionner et négocier.

En outre, la commune a aussi lancé des opérations sociales et/ou de diversification de son parc, notamment dans les centralités. Une OPAH vient d'être signée et déjà des logements sortent de terre (réalisés pendant l'étude du PLU). Cela va contribuer à améliorer la rotation des ménages et donc le parcours résidentiel sur la commune et sur le bassin de vie.

Au total :

Logements sociaux prévus par les OAP : 55 LLS (22% sur le total de 250 en programme stratégique)

+ 20 logements sociaux : dans les opérations au-delà du seuil des 10 logement

+ opérations en cours et coups partis : en centralité, OPAH...

Dispositifs pour le social

« Une taxe sur les logements vacants a été votée depuis, approuvée en avril 2023. Le lancement d'une OPAH RU sur Val d'Anast est en cours et viendra compléter les éléments du PLU, qui reste un outil limité pour agir. L'OPAH RU fixe un périmètre dans lequel des interventions et aides seront possibles. »

Sobriété foncière

Le PADD prend en compte 2 objectifs de sobriété foncière : d'une part une logique qualitative en limitant l'étalement urbain, et d'autre part une logique quantitative en réduisant la consommation d'espace (et notamment de façon chiffrée).

En matière d'étalement urbain : objectifs des lois Grenelle et ALUR, l'urbanisme de projet a mis en avant un projet économe en espace en recentrant autour des 2 bourgs la quasi-totalité des projets futurs à vocation d'habitat : toutes les zones à urbaniser et plus de 85% des futurs logements seront dans les bourgs ou en continuité. Seuls 2 hameaux densifiables sont maintenus car situés entre les 2 bourgs et sur les axes stratégiques qui traversent la commune, tout comme la zone d'activités de Bellevue qui possèdent encore quelques espaces à urbaniser.

En matière de consommation d'espace : L'objectif de modération et surtout de réduction chiffrée a été renforcé par la loi Climat et Résilience. Dans cet objectif, et en tant que commune expérimentale ZAN, la réduction d'au moins 50% par rapport à la période précédente (2011-2021) a été inscrite au PADD. La commune a consommé environ 21 ha entre 2011 et 2021. Le PADD prévoit de diviser par 2 cette consommation sur la période 2021-2031. Le PLU doit organiser son programme sur la période 2021-2031 puis sur une période 2031-2035 : dans ce cadre elle prévoit déjà des enveloppes très limitées pour cette courte période future, car il faudra encore diviser par 2 la consommation passée.

Pour être compatible ZAN : Il ne faudrait pas consommer plus de 10,5 ha entre 2021-2031 et 2,6 ha entre 2031-2035.

Soit un total maximum d'environ 13 ha à horizon 2035.

VOCATION HABITAT

Programme « habitat »

		Nombre de logements				Total	
		Maure	Campel	Trevallan et St-Melaine	Espace rural		Commune
Enveloppe urbaine (densification naturelle)		74	19	30		123	
Résorption de la vacance						50	
Changement de destination					25	25	
Renouvellement urbain						52	
Programme stratégique (OAP)	La Gilardais	47				168	
	Les Epines 2	39					
	Villeneuve	54					
	Les Guénettes	10					
	Rue de Lohéac	18					
	Campel Est		22			43	
Campel Sud		21					
Total		242	62	30	25	102	461

Extrait du programme détaillé après travail dans les OAP (Source la boîte de l'espace)

Programme « spatial »

		Consommation d'espace (ha)					Total
		Maure	Campel	Trevaillan et St-Melaine	Espace rural	Commune	
Enveloppe urbaine (densification naturelle)		0	0	0			0
Résorption de la vacance							0
Changement de destination							0
Renouvellement urbain							0
Programme stratégique (OAP)	La Gilardais	1,9					6,8
	Les Epines 2	1,7					
	Villeneuve	2,7					
	Les Guénettes	0,5					
	Rue de Lohéac	0					
	Campel Est		0,95				2,35
	Campel Sud		1,4				
Total		6,8	2,35	0	0	0	9,15

Impact sur la consommation d'espace du programme habitat (Source la boîte de l'espace)

>> Soit **9,15 ha « urbanisables »** dans le PLU.

VOCATION ECONOMIE-EQUIPEMENTS

Une seule zone « densifiable » est prévu pour le développement économique : la zone de Bellevue. Outre les terrains dédiés à la déchetterie et les projets d'extension des entreprises, elle comprend encore environ 2,87 ha de potentiel à urbaniser et à considérer comme de l'éventuelle artificialisation.

>> Soit **2,87 ha « urbanisables »** dans le PLU.

TOTAL 9.15 + 2,87 = 12,02 ha

(compatible avec les objectifs du PADD et les objectifs ZAN).

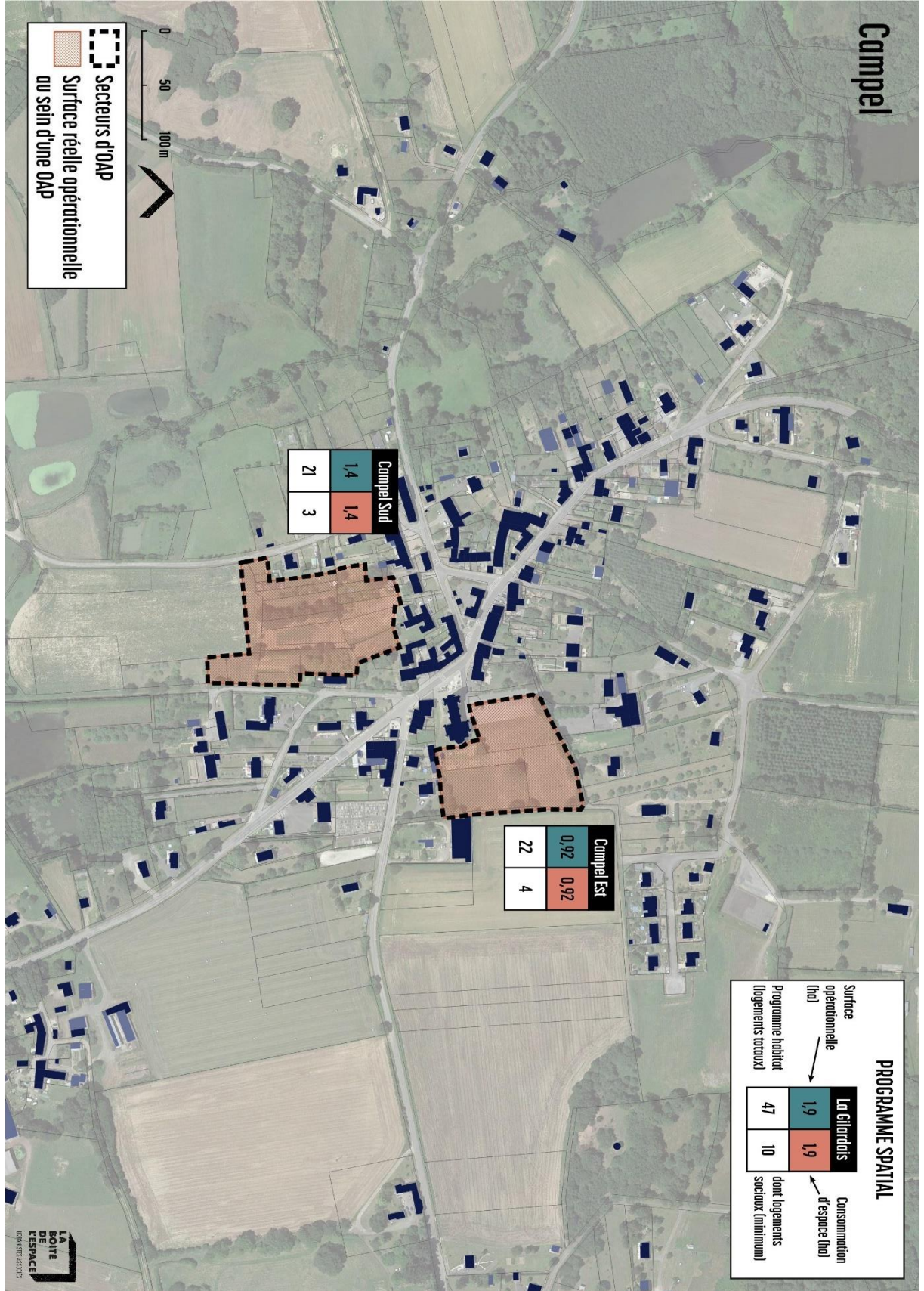
La zone 2AUL :

Le secteur 2AUL a été conservé des précédents documents d'urbanisme comme une réserve foncière à long terme et à vocation d'équipements. La commune renouvèle ses équipements, les améliorent mais aura sûrement de nouveaux besoins dans les 10 voire 20 prochaines années. Dans ce cadre, pour éviter une implantation particulière, cet espace est conservé en culture mais de façon précaire pour être disponible lorsque les besoins se feront ressentir. Ce site est de plus très proche du centre et connecté directement avec les autres équipements sportifs et éducatifs.



Potentiel économique à Bellevue : surface réelle opérationnelle.

Campel



 Secteurs d'OAP
 Surface réelle opérationnelle au sein d'une OAP

0 50 100 m

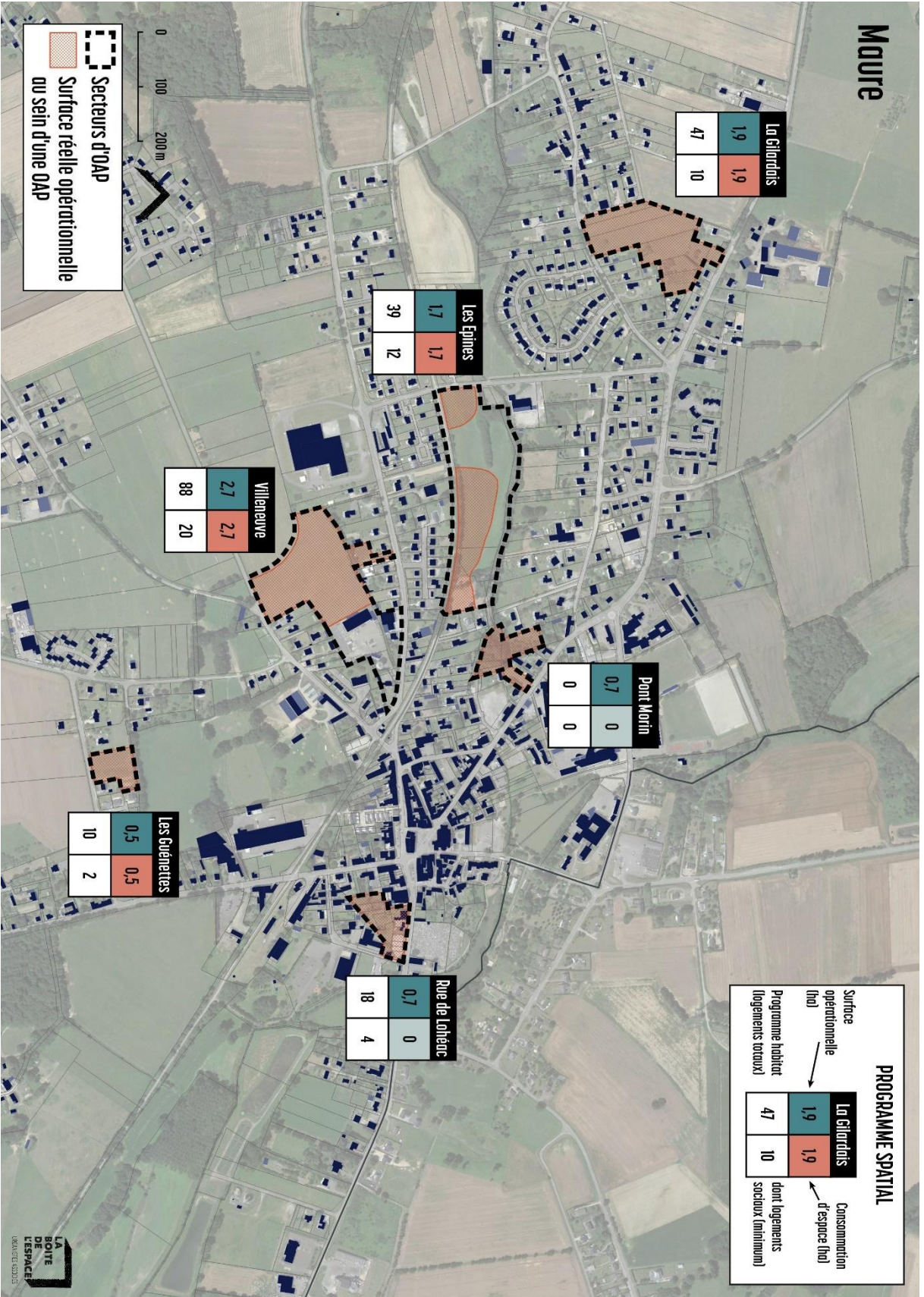
Campel Sud	
14	14
21	3

Campel Est	
0.92	0.92
22	4

PROGRAMME SPATIAL	
Surface opérationnelle (ha)	La Giltridais
Programme habitat (logements totaux)	Consommation d'espace (ha)
47	19
	19
	dont logements sociaux (minimum)
	10

LA BOITE LESPACE
MEMBRE ASSOCIÉ

MAURE



C. Diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs

1) Diagnostic et enjeux

Le pôle de Val d'Anast possède des emplois très diversifiés. Ces économies reposent sur un socle agro-naturel riche et support d'un secteur primaire important, essentiellement tourné vers l'élevage. La commune accueille aussi des activités industrielles et agro-alimentaires et des services associés. Ces entreprises prennent place à la fois dans les bourgs mais aussi sur des zones dédiées voire sur des sites isolés. Il faut permettre le maintien de ces activités et continuer à diversifier tout en préservant un équilibre des milieux.

Le continuum aggloméré de Maure-de-Bretagne est aussi un support d'accueil d'entreprises très variées. Il doit continuer à s'intensifier et à accueillir des activités en conservant une vocation résidentielle et un cadre de qualité.

- › Conforter l'ensemble des dynamiques économiques locales
- › Maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités
- › Préserver et permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement
- › S'inscrire dans la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces
- › Favoriser les interactions entre espace agricole et espace habité

2) Méthode et outils

Economie : Le PADD met en évidence la nécessité de pérenniser l'attractivité du territoire, notamment par ses économies : zones d'activités et sites d'accueil d'entreprises artisanales et industrielles. A Maure notamment, des activités économiques sont présentes en entrée de ville. Celles-ci sont marqueurs du cadre de vie de la commune. Parallèlement, en 2017, on compte 0,7 emplois pour 1 actif : cette concentration d'emplois est en baisse mais reste élevée et démontre que la commune a presque la capacité de proposer un emploi à chaque actif (ratio qui témoigne d'une attractivité par l'emploi). En ce sens, l'économie du territoire doit être renforcée. Val d'Anast se caractérise par une forte représentation de la sphère productive, notamment grâce à l'agriculture et aux industries connexes ou encore aux métiers de la construction.

Les espaces d'activités (Bellevue, l'entreprise Docapost, l'entreprise Axiane et l'entreprise MBA) bénéficient d'un zonage spécifique (Ui) dans lequel seules les constructions en lien avec une activité économique (industrielle ou artisanale) sont autorisées. Elles sont ainsi préservées et ne peuvent muter vers d'autres fonctions.

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont également été instaurés pour pérenniser certaines activités économiques isolées (artisanales essentiellement) dans l'espace rural de Val d'Anast.

Thématiques :

Economie

Industrie

Tertiaire

Agriculture

Mixité fonctionnelle

Energie

Mixité fonctionnelle : La centralité de Maure bénéficie d'une offre commerciale et servicielle importante, à proximité directe des habitations. Des équipements également ponctuent le bourg, à savoir collège, ensemble sportif, salle culturelle, etc. Le PADD vise à renforcer cette mixité fonctionnelle qui est gage d'une attractivité de bourg et à maintenir ces pôles au plus proches des centralités.

Des zones spécifiques sont créées pour organiser la complémentarité des tissus urbains, notamment entre espaces dédiés aux commerces, au tertiaire ou aux équipements. Des règlements souples sont mis en place pour aussi favoriser la mutation de ces espaces urbanisés souvent denses, entre centralité élargie et quartiers proches. Les destinations autorisées ou non favorisent donc le renforcement de la mixité fonctionnelle.

Commerce et parcours marchand : Un linéaire commercial est inscrit au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, qui empêche le changement de destination de commerces et services en rez-de-chaussée. L'objectif est de maintenir les cellules existantes et éviter leur transformation en logement. Le parcours marchands et commerçants doit être maintenu au maximum dans la centralité pour conserver sa vitalité et sa convivialité.

Un zonage UC spécifique est créé et élargi pour la centralité de Maure-de-bretagne et une petite centralité pour Campel. Cette zone permet à la fois l'implantation d'habitat, de commerces et de services dans les bourgs.

Agriculture : L'agriculture s'inscrit comme une activité économique essentielle à la commune : 11% des emplois de la commune sont portés par l'agriculture, et on compte environ 90 exploitants agricoles fin 2020. Ce nombre, malgré une baisse légère continue d'être important et témoigne d'une bonne occupation de l'espace par la profession.

Essentiellement tournés vers l'élevage, les sites sont dispersés sur l'ensemble du territoire. Le projet de zonage leur donne un large territoire constructible tout en protégeant certaines parties caractéristiques de la commune pour ses paysages ou pour la biodiversité. Le règlement de la zone A est favorable au maintien, développement des sièges d'exploitations mais aussi à la diversification des activités.

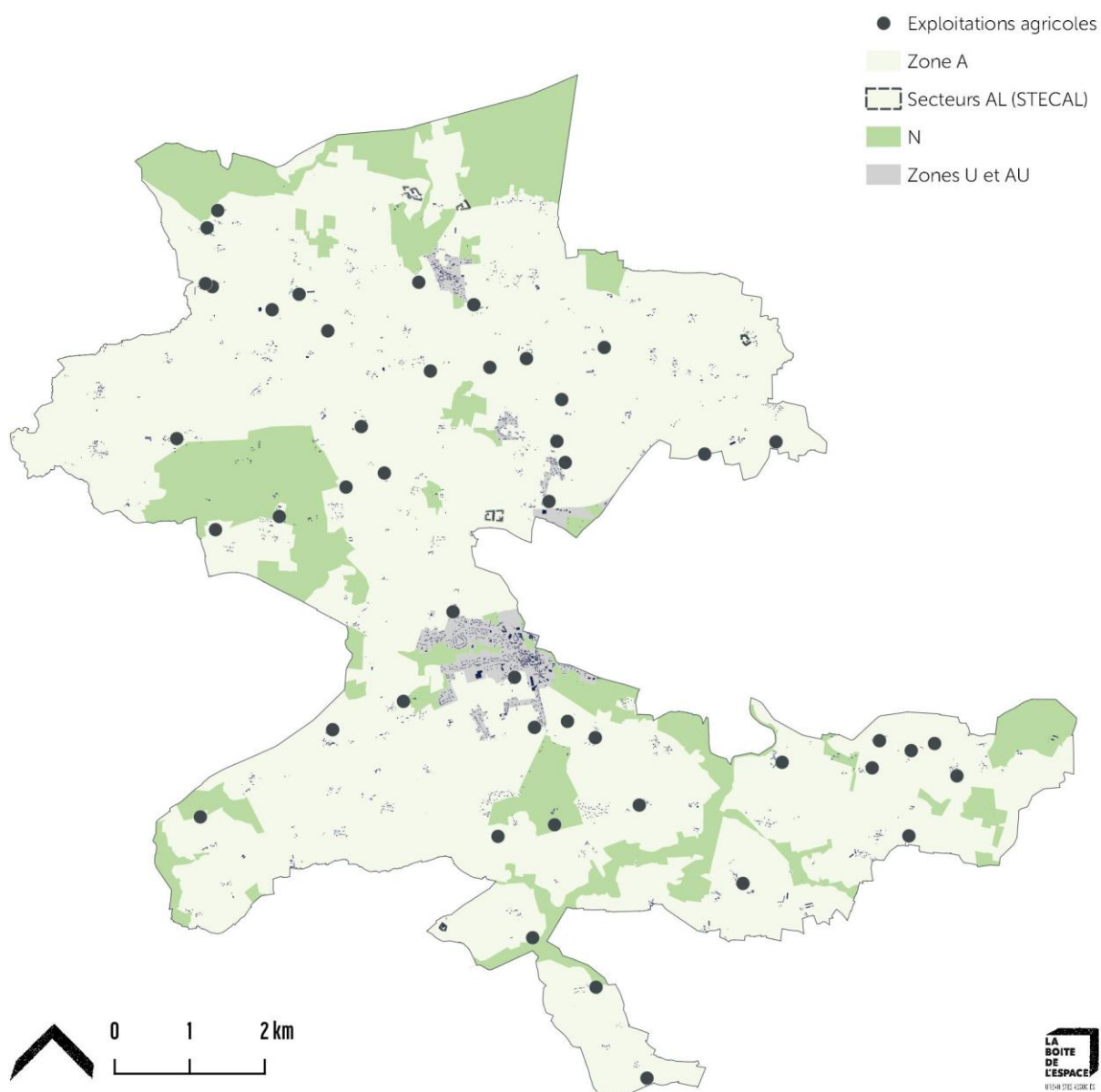
L'un des grands objectifs du PLU de Val d'Anast est aussi de préserver les sols agricoles, afin d'en pérenniser l'activité, de conserver des espaces de pâture ou peu artificialisés : les sols non imperméabilisés et les éléments de trame verte et bleue qui composent le territoire agricole permettent de réguler l'écoulement des eaux par exemple. Les zones N et An permettent de conserver des terres cultivées et des espaces pour la biodiversité, sans opposer activité économique et environnement.

La localisation des secteurs d'urbanisation future permet d'anticiper les espaces qui ne resteront pas dédiés à l'activité agricole, et ainsi de mieux projeter les perspectives de développement.

Au sein du zonage, l'espace agricole est matérialisé en une grande zone A, dans laquelle les constructions à vocation agricole sont autorisées. **Des secteurs AN** sont délimités notamment autour des

bourgs, ils sont plus restrictifs afin de limiter les nuisances vis-à-vis des habitations et de préserver les paysages.

Des possibilités d'évolution des habitations existantes sont aussi tolérées dans l'ensemble des règlements de l'espace rural.



Transition énergétique : La commune de Val d'Anast souhaite accompagner son développement dans un objectif de transition énergétique.

Les possibilités de produire de l'énergie renouvelable sont inscrites dans le PLU tout en étant encadrées pour ne pas effacer ou bousculer les activités, les paysages ou les écosystèmes existants.

La politique de développement de l'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant, l'objectif étant d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments. Pour les nouvelles opérations, les OAP prévoient des dispositions qui vont dans le sens de l'optimisation du foncier et de l'énergie.

D. Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité

1) Diagnostic et enjeux

La vitalité des bourgs est primordiale pour conserver un cadre attractif, vivant, entretenu, animé et de qualité. Pour le bien-être des habitants mais aussi des entreprises et des commerces, il faut conserver des centralités dynamiques et conviviales. Elles sont le support d'une attractivité locale et d'une mixité sociale et fonctionnelle.

La désirabilité des tissus urbains et de l'espace public est une des clés pour conserver une bonne organisation des cœurs de bourgs. L'objectif est de renforcer la logique de proximité pour contribuer à une qualité du cadre et de vie.

- › Conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés
- › Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous
- › Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité
- › Conserver un espace rural dynamique et accueillant
- › Affirmer le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité
- › Exprimer la ruralité du territoire par la préservation de ses éléments patrimoniaux

2) Méthode et outils

Centralité : Deux centralités sont identifiées sur la commune : Campel et Maure-de-Bretagne.

La centralité de Maure, évoquée précédemment, disposent d'une bonne offre commerciale, servicielle et d'équipements. Le PADD fixe ainsi comme objectif de conforter cette diversité et surtout de la contenir à l'échelle d'un bourg élargi et historique, dense et patrimonial.

Le bourg de Campel s'inscrit dans cette même logique, même si l'offre est moindre : elle est proportionnelle à la taille du bourg.

Les zonages UC1 et UC2 propres aux centralités permettent ainsi l'implantation de commerces et de restauration. Parallèlement, un linéaire commercial est inscrit sur les façades commerciales existantes au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, qui permet de préserver la destination commerciale en rez-de-chaussée et donc d'empêcher la mutation vers de l'habitat ou autre destination.

Afin de favoriser l'implantation de commerces dans les centralités, et pour éviter une dispersion commerciale, le règlement UC est le seul où « l'artisanat et le commerce de détails » et la « restauration » sont autorisées.

Thématiques :

Centralité

Ruralité

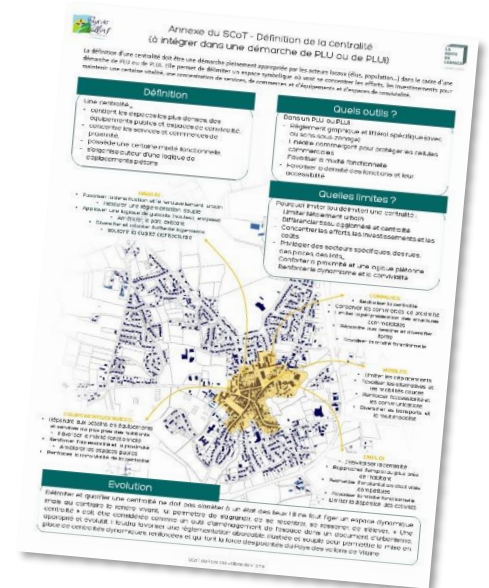
Commerces

Equipements

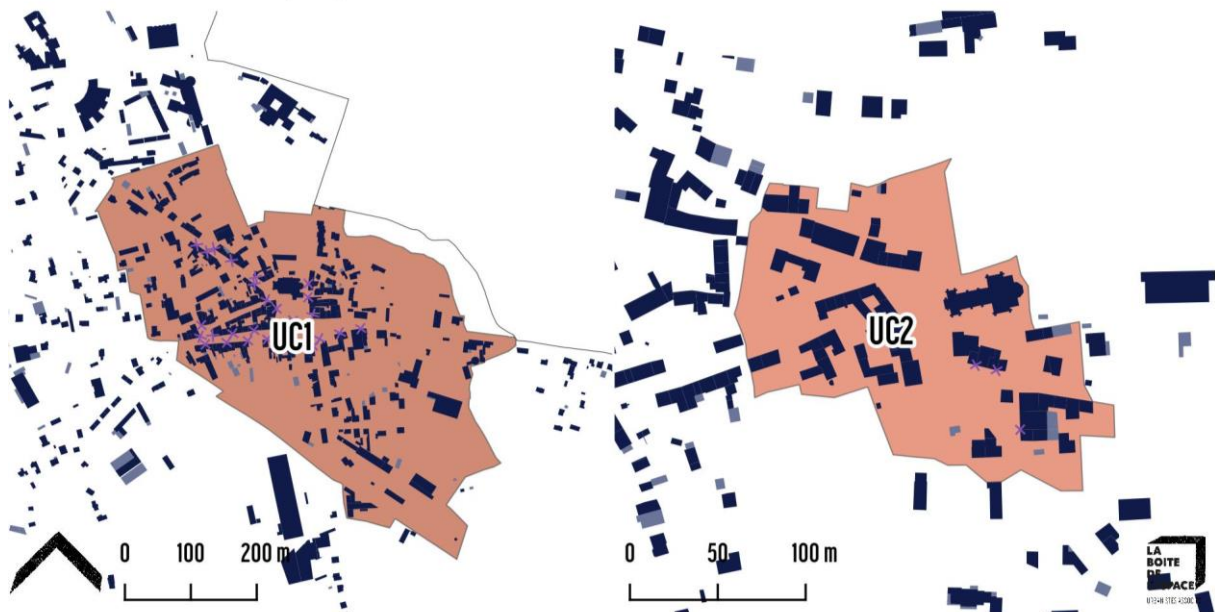
Cadre de vie

Paysage

Patrimoine



- UC1 : Zone urbaine, centralité de Maure-de-Bretagne
- UC2 : Zone urbaine, centralité de Campel
- × × Linéaires commerciaux protégés au titre du L151-16



DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination									
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination									

Destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone UC

Equipements : L'offre d'équipements à Val d'Anast est satisfaisante et permet de répondre aux besoins de la population (santé, scolarité, sport, culture, etc.). Tous ces équipements diversifiés sont connectés puisque dans ou très proches du centre-bourg de Maure. Dans un objectif d'augmentation de la population, le PADD fixe des objectifs de renforcement des équipements.

En parallèle, c'est l'ensemble des équipements liés aux réseaux, à la gestion des eaux, aux ressources... qui sont également renforcés. L'objectif est de conserver un bon niveau de vie sur la commune, pour les habitants et les entreprises locales.

Cadre de vie : Si la commune de Val d'Anast bénéficie d'un cadre de vie agréable, celui-ci doit être valorisé et entretenu. Le PADD vise ainsi à améliorer ce cadre de vie, dans l'objectif d'accueillir de nouveaux habitants mais aussi de satisfaire ceux déjà en place. Les différentes actions pour préserver la mixité fonctionnelle, l'implantation d'équipements, le renouvellement urbain, vont en ce sens. Le PLU a aussi pour objet la préservation du patrimoine communal, notamment via les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

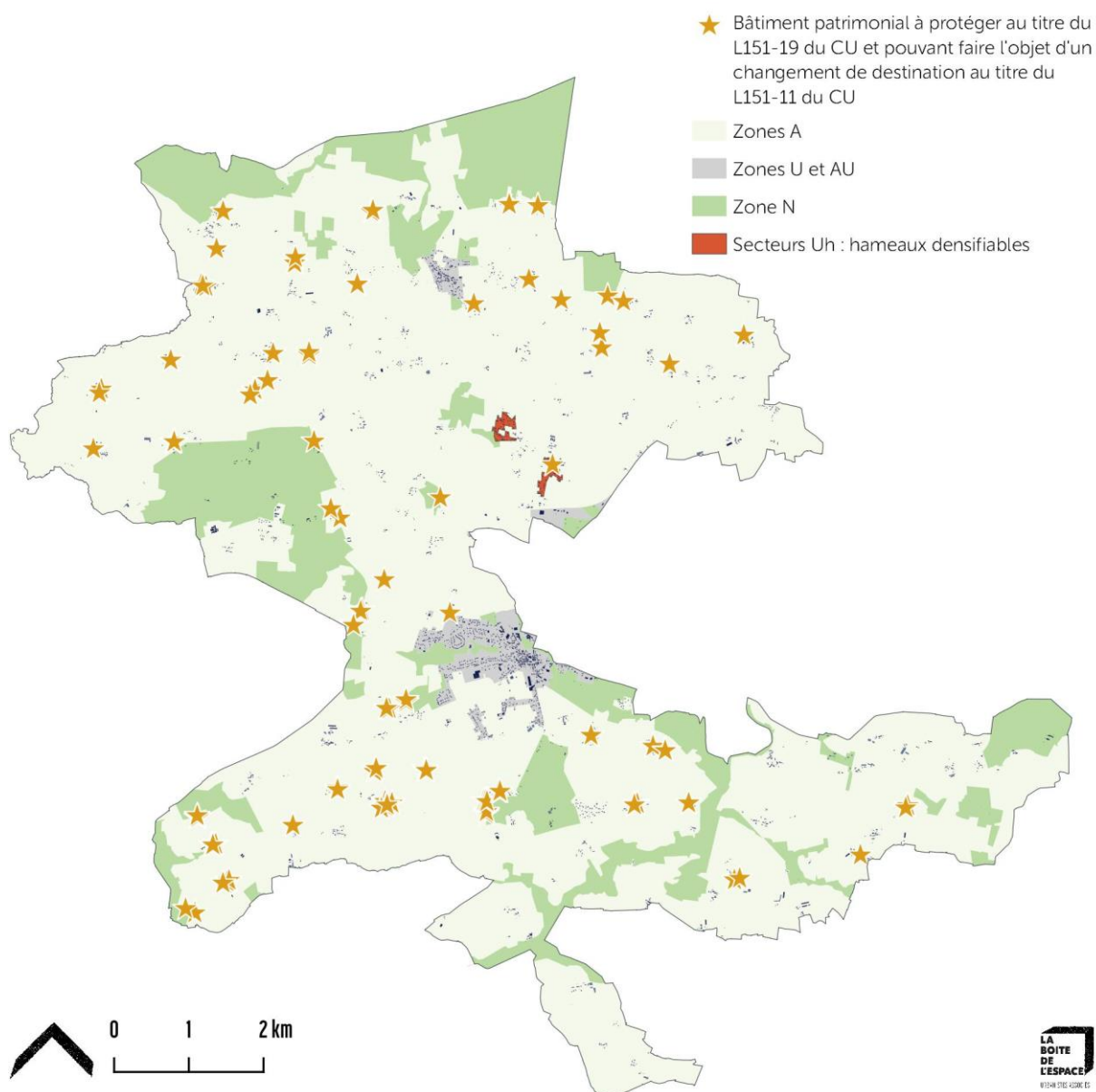
Enfin, une grande zone naturelle est conservée dans le tissu aggloméré de Maure-de-Bretagne, allant du nord des Epines vers

Centralité du SCoT (annexe du DOO)

La commune s'est appuyée sur les travaux du SCoT pour définir sa centralité. L'objectif a bien été pluridisciplinaire en intégrant les notions d'habitat, de mobilité, de commerce, d'emploi...

l'ouest, pour garder une coulée verte en centralité. Les cours d'eau sont identifiés comme étant à préserver, même en zone U.

Ruralité : La ruralité de Val d'Anast se définit par de vastes espaces agricoles ponctués d'exploitations et de petits hameaux d'habitations. Si l'objectif n'est pas de développer ces hameaux, deux ont toutefois été retenus pour permettre leur densification : Trevallan et Saint-Melaine (selon plusieurs critères : taille, caractéristiques urbaines, compacité, capacité d'accueil, etc.). Ils bénéficient ainsi d'un zonage spécifique, tandis que le reste du territoire rural est en zone A, notamment pour stopper le mitage et interdire toute création de nouveaux logements. Enfin, des changements de destination sont identifiés, qui offrent l'opportunité de sauvegarder le patrimoine communal en réhabilitant d'anciens bâtiments agricoles en logement (selon des critères précis : taille minimale, proximité des réseaux, distance d'une exploitation agricole, patrimoine...).



Paysage : En dehors de espaces urbanisés, Val d'Anast se caractérise par un paysage rural, composé de bocage, de boisements et de vastes espaces agricoles ponctués de corps de ferme et de petits lieux habités. Ces caractéristiques sont un facteur d'attractivité de la commune et il est question d'affirmer ce paysage bocager et l'identité rurale de Val d'Anast.

Un travail d'identification des haies a été réalisé : celles-ci sont ainsi protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans le règlement.

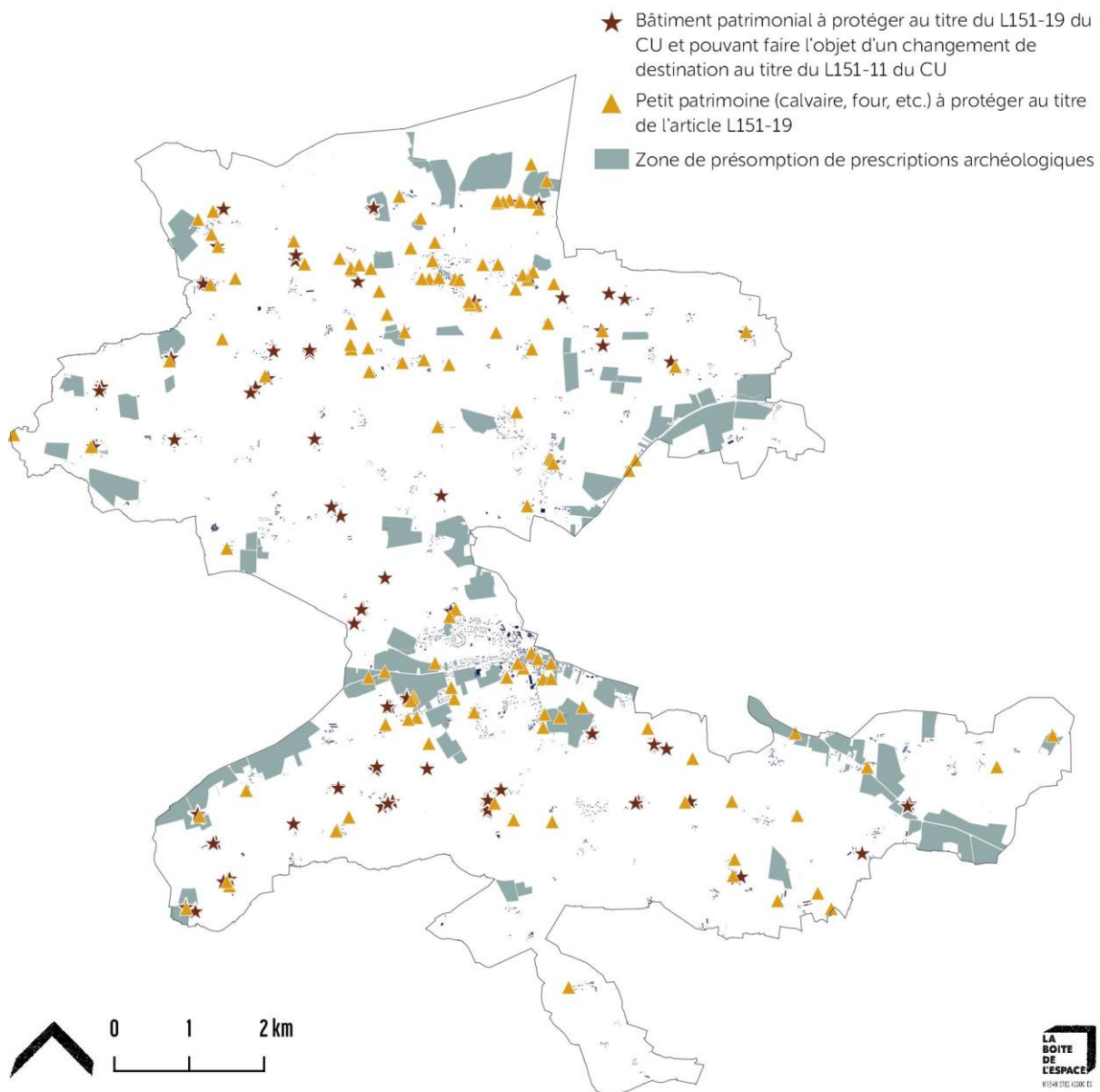
Au sein des OAP, des dispositions d'insertion paysagère sont demandées, notamment vers les milieux ouverts et vastes agricoles. Ces éléments tampons doivent garantir une transition avec les milieux agricoles et naturels en lisière.

Certains secteurs de projet préservent les paysages au sein même du périmètre, en introduisant volontairement des espaces de bosquets, des arbres ou des haies à conserver, des zones humides, etc.

Patrimoine : Le territoire de Val d'Anast est ponctué d'éléments patrimoniaux. Ceux-ci se trouvent autant dans l'espace rural que dans les espaces urbanisés (croix, calvaires, bâti patrimonial...).

Des bâtiments patrimoniaux sont identifiés dans l'espace rural au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et au titre de l'article L151-11 de ce même code, comme pouvant changer de destination vers de l'habitat. Ceci a pour objectif de valoriser le patrimoine communal, d'en permettre sa réhabilitation et répondre à un besoin en logements.

Des éléments du petit patrimoine sont aussi identifiés pour les conserver avec un minima un permis de démolir.



E. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast

1) Diagnostic et enjeux

Val d'Anast est une polarité au Sud de l'Ille-et-Vilaine, desservi par plusieurs axes routiers mais ne possédant que très peu d'alternatives à la voiture. Au cœur d'une ruralité bocagère, agricole et industrielle, la commune doit à son échelle développer et diversifier les modes de déplacements sur son propre espace et en connexion avec les voisins. Que ce soit avec Rennes mais aussi avec les espaces de proximité, l'accessibilité doit être améliorée pour tous.

En favorisant une logique plus durable, l'objectif est d'intégrer pleinement la transition en cours, qu'elle soit énergétique, écologique et surtout sociétale.

- › Organiser les transports et les déplacements à Val d'Anast comme polarité au sud de l'Ille-et-Vilaine
- › Développer toutes les mobilités
- › Améliorer la lisibilité des espaces bâtis et des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons
- › Accentuer la transition énergétique
- › Accompagner les mutations sociétales en connectant Val d'Anast aux réseaux numériques

2) Méthode et outils

Transports : Val d'Anast s'inscrit comme une polarité au sud du département d'Ille-et-Vilaine, desservie par plusieurs axes routiers. Forte de son attractivité en termes d'emplois, d'équipements, de services et de commerces, la voiture reste le moyen de transport le plus aisé pour s'y rendre.

Il est ainsi nécessaire de conserver un bon réseau routier efficace sur l'ensemble de la commune : routes départementales et communales, dans les bourgs et dans l'espace rural. Une réflexion particulière doit être portée à la déviation des poids-lourds à Maure. Les bourgs de Maure et de Campel seront connectés via un principe de liaison douce (identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme).

Les lignes de transports en commun doivent au moins desservir les centralités et notamment le pôle de Maure-de-Bretagne.

Mobilités : La dispersion des habitations et des activités favorise l'utilisation des véhicules motorisés au quotidien et participent à la vulnérabilité énergétique des ménages (coûts des transports) et aux émissions de gaz à effet de serre.

Sur les secteurs d'OAP sont prévus des accès mutualisés permettant de faciliter les dessertes.

Des chemins (piétons et cyclables) sont identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme :

- dans l'espace rural pour créer des liaisons douces (selon le Plan de Mobilité Simplifié de la Communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne Communauté) ;

Thématiques :

Mobilités

Transports

Modes doux

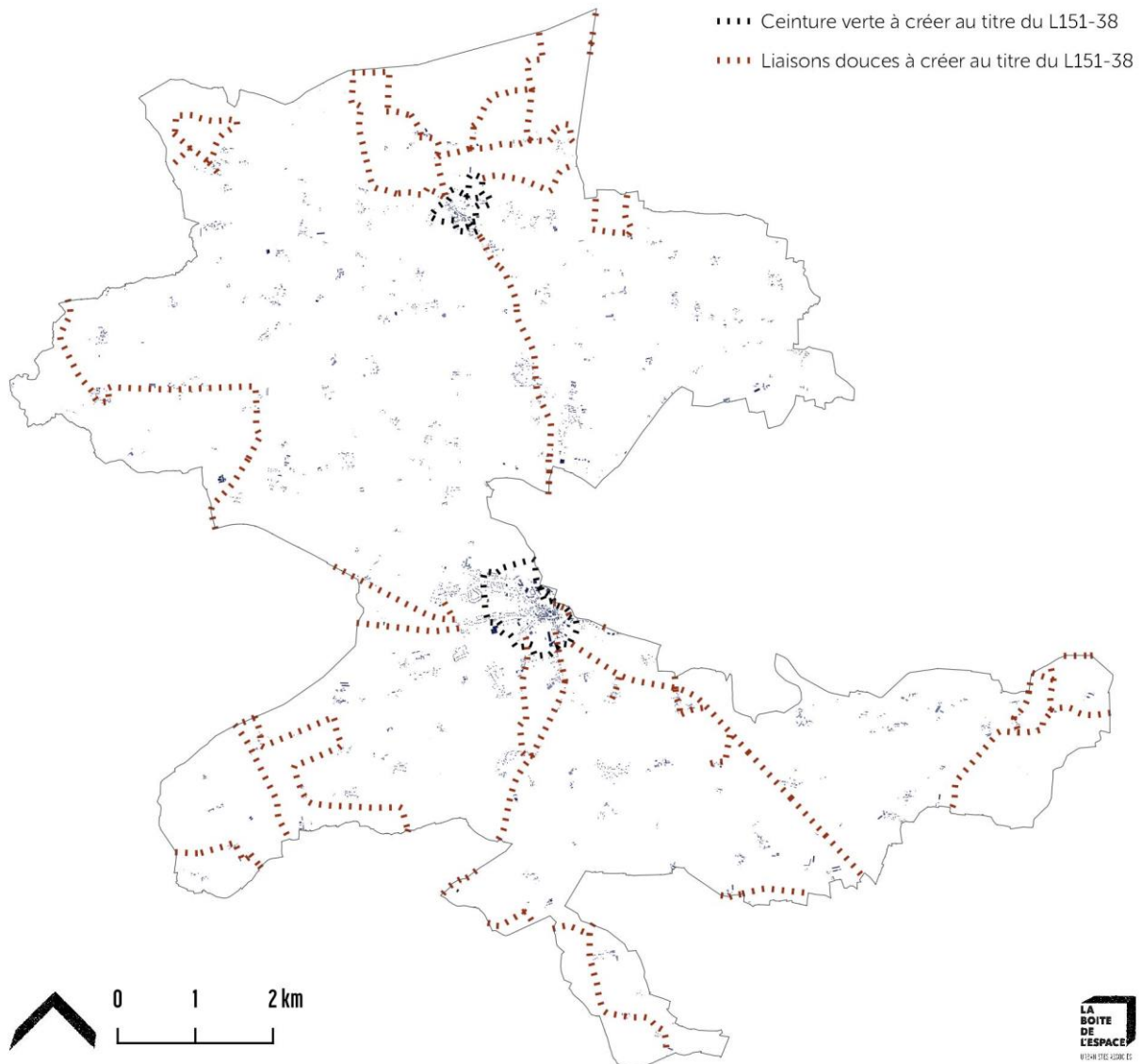
Transition énergétique

Communications

Réseaux

Numérique

- autour des centralités de Maure et de Campel, pour créer une ceinture verte (projet communal) permettant la balade et la découverte du territoire.



Modes doux : La commune de Val d'Anast souhaite améliorer la lisibilité des espaces bâtis et des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons notamment.

Les OAP prévoient des liaisons douces dans leur programme, pour connecter les futurs quartiers aux centralités. Des principes de créations de chemin au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont inscrits au PLU, comme évoqué précédemment. Enfin, des emplacements réservés pour la création de nouvelles voies ont été inscrits ou mis à jour, la commune ayant le souhait de connecter au mieux les différents espaces qui composent les bourgs, notamment au sein de Maure.

Transition : Dans un objectif de transition énergétique, la commune de Val d'Anast entend limiter l'artificialisation des sols et favoriser la rénovation de l'habitat.

La production d'énergies renouvelables est permise sur le territoire sur certains espaces peu vulnérables. Le PLU permet de renforcer les énergies vertes et incite à diminuer les consommations actuelles et les déperditions, notamment pour les équipements publics et logement.

Aussi, le renouvellement urbain et l'amélioration du parc de logements existants sont favorisés afin d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments.

Comme évoqué précédemment, les OAP prévoient des dispositions qui vont dans le sens de l'optimisation du foncier et de l'énergie.

Communication et numérique : Afin d'accompagner les mutations sociétales, il est nécessaire de connecter Val d'Anast aux réseaux numériques. Cela permet de favoriser le télétravail, par exemple ou l'installation de nouvelles entreprises en centralité. L'objectif est de renforcer les infrastructures existantes et à créer tout en garantissant leur insertion paysagère et en limitant l'artificialisation des sols.

La destination "bureaux" est autorisée dans les zones UA et UM, afin de permettre le développement d'activités tertiaires en centralité, mais pas dans la zone d'activités, réservées aux industries et artisans.

II.3 Evolution des zones

Le présent projet de PLU rassemble deux anciennes communes : Maure-de-Bretagne et Campel. L'élaboration du PLU de Val d'Anast comporte plusieurs évolutions, de plusieurs ordres :

- Evolutions législatives marquée par l'arrivée de plusieurs lois cadre faisant évoluer de manière notable le contenu des PLU ;
- Evolution des dynamiques économiques et sociales et des réflexions relatives aux enjeux environnementaux ;
- Un modèle de développement du bourg de Maure notamment pensé et réfléchi dans les années 2000 qui trouve logiquement ses limites près de 20 ans plus tard.

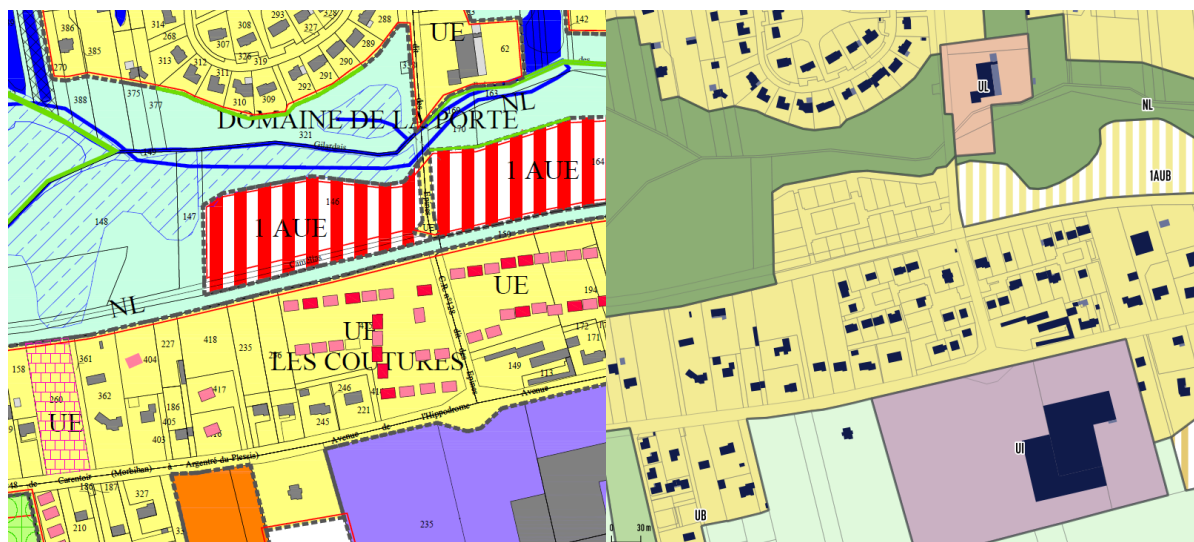
Aussi, bien que la nomenclature des zones ne soit pas toujours identique, le tableau ci-après illustre cette évolution du projet.

Tableau des zones avant / après révision

PLU de Val d'Anast		PLUs de Maure et de Campel		Différence
Zones urbaines	170,7		153,41	+17,29
UC	21,73	UC	21,93	
UB	88,96	UE et UEp	88,94	
UM	8,19	U (M)	15,97	
UH	13,99	UAI (M)	8,93	
UI	23,92	UEe (M) et US, UEs (C)	10,4	
UL	13,91	UL (M)	7,24	
Zones à urbaniser	12,79		28,55	-15,76
1AUB	7,36	1AUC (M)	1,08	
1AUM	2,91	1AUE et 1AUEp (M+C)	7,05	
2AUL	2,52	1AUS et 1AUSe (C)	1,7	
		1AUAa (M)	3,48	
		2AUE et 2AUEp (C) et 2AU (M)	11,44	
		2AUL	2,63	
		2AUEe (M)	1,17	
Zones agricoles	6043,08		6187,26	-144,18
A	5827,81	A	5984,48	
AN	207,12	Ae (M)	0,78	
AL	8,15	Ah (M)	35,83	
		Ar (M)	166,17	
Zones naturelles	1430,58		1288,04	+142,54
N	1363,78	N (M)	867,14	
NL	42,49	NPa (C)	314,63	
NC	24,31	NL (M) et NPL (C)	40,33	
		NC (M)	21,36	
		Nr (M), Nh (C)	32,42	
		Nse (M)	11,41	
		Nha (C)	0,75	
	7657,15		7657,26	

Le tableau met en évidence dans un premier temps que les surfaces des **zones U** ont considérablement augmenté (+17 ha). Cela s'explique notamment par l'intégration des villages de Trevallan et Saint-Melaine (+ 14 ha) et zonés en Ah auparavant.

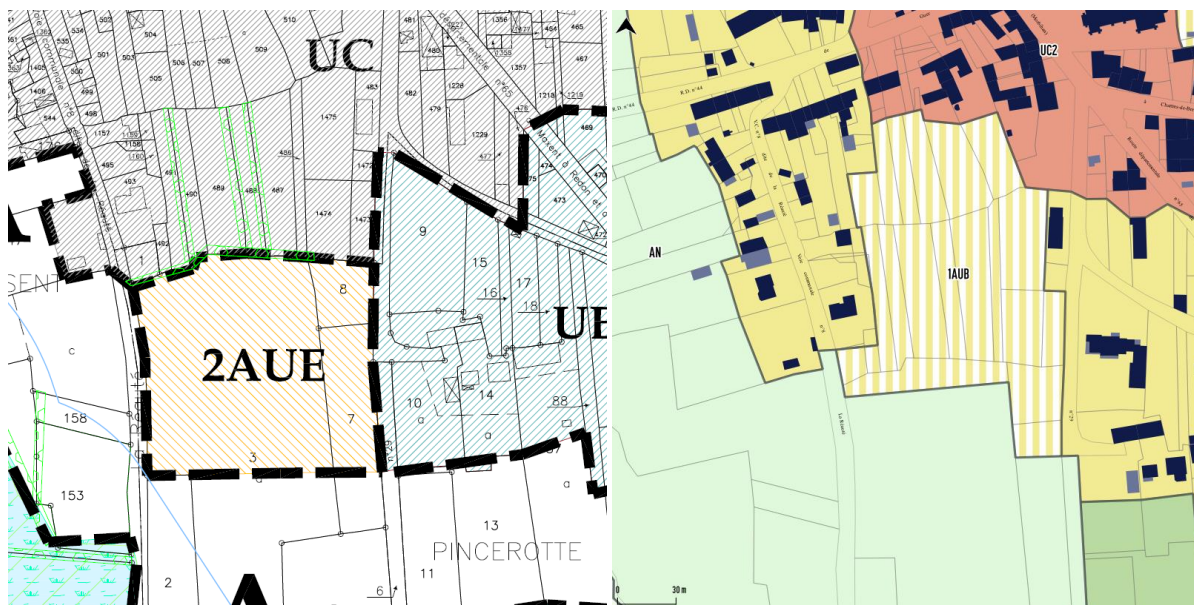
La surface des **zones à urbaniser** a en revanche diminué. Certaines ont été réalisées et d'autres supprimées. En effet, les zones inscrites 2AU n'ont pas forcément maintenues et sont toujours des zones naturelles ou agricoles.



PLU de Maure-de-Bretagne (2013)

PLU de Val d'Anast (2022)

Exemple au secteur des Epines à Maure, d'une zone 1AUE basculée en zone UB (projet réalisé ou en cours).



PLU de Campel (2009)

PLU de Val d'Anast (2022)

Exemple à Campel, d'un secteur UC passé en 1AUB et une zone 2AUE supprimée.

Enfin, le déficit observé de **zones A** se trouve compensé par l'augmentation des **zones N**. En effet, selon le PADD et les orientations du SCoT, des réservoirs naturels ont été ajoutés sur la commune.

III Justification des dispositions du PLU

PLU

La justification des dispositions du PLU permet d'expliquer les outils de mise en œuvre des orientations du PADD. Les dispositions applicables à toutes les zones, les prescriptions surfaciques, la réglementation des différents secteurs ou encore les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées dans ce chapitre.

III.1 Dispositions applicables à l'ensemble des zones

A. Définitions

Le règlement comprend un certain nombre de **définitions** précisant des notions utilisées pour formuler les règles d'urbanisme. Beaucoup d'entre elles relèvent du lexique national de l'urbanisme et sont reproduites comme telles.

D'autres sont propres au PLU et peuvent avoir une incidence sur l'encadrement des futurs projets. En ce qui concerne les hauteurs, les définitions permettent d'encadrer plus clairement le gabarit des constructions en définissant le sommet de façade et le point le plus haut. Elles permettent aussi de prendre en compte les cas de terrains en pente.

B. Destinations

Le règlement du PLU utilise les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme en les illustrant sous la forme de pictogrammes. Ceux-ci sont une représentation synthétique qui précise un des 3 statuts de la sous-destination dans la zone : autorisée, autorisée à condition ou interdite.

En cas de difficultés d'interprétation, le texte de l'article 1.1 et 1.2 est prioritaire pour l'application du règlement.



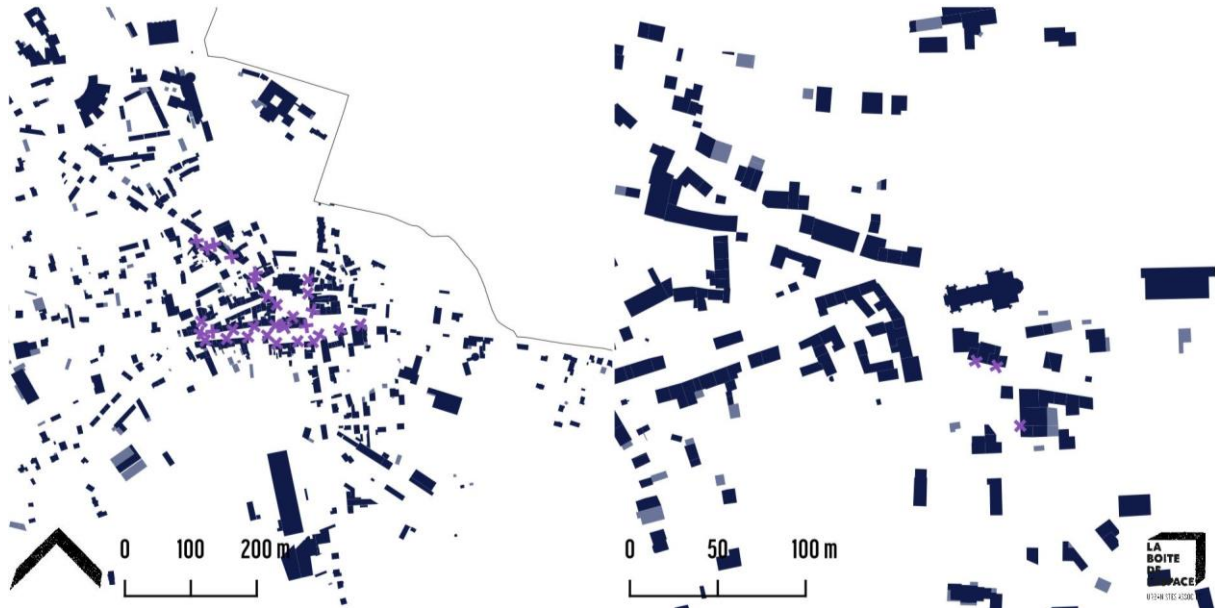
C. Mixité fonctionnelle et sociale

1) Linéaire commercial protégé au titre du L.151-16 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité, le règlement définit des linéaires commerciaux protégés.

Le règlement limite le changement de destination aux sous-destinations occupant traditionnellement les cellules commerciales dans une centralité et participant à son animation.

× × Linéaires commerciaux protégés au titre du L151-16



Zoom sur les linéaires des bourgs

2) Logement social

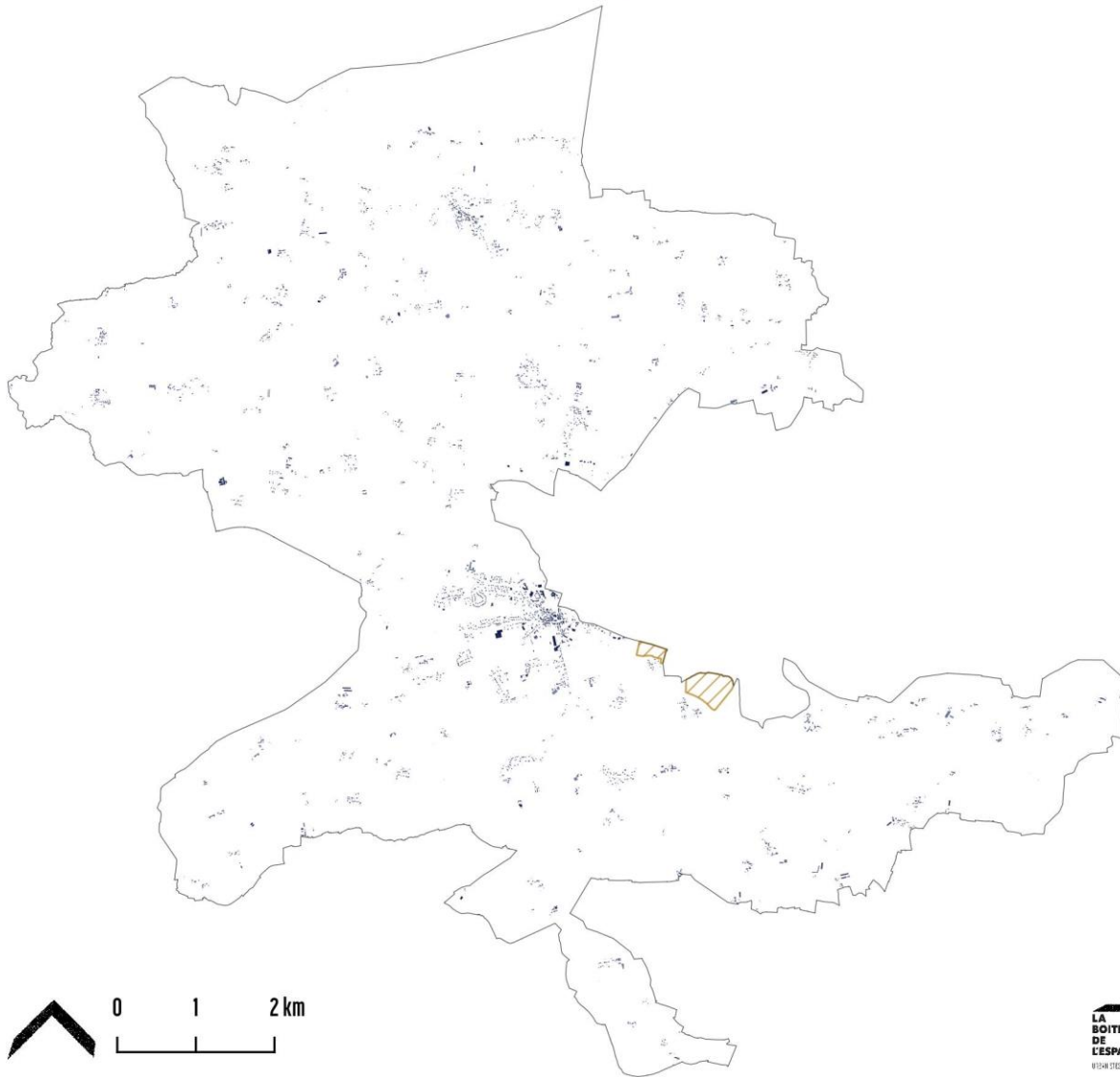
En plus du programme défini par OAP, le règlement impose une production de logement sociaux pour les opérations de plus de 10 logements. L'objectif est de diversifier les opérations et de 'injecter' à chaque secteur stratégique une part de mixité sociale. De plus, cela permet de produire plus d'habitat social sur la commune et de ne pas uniquement s'appuyer sur les secteurs soumis à OAP.

3) Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation

Le PLU identifie les secteurs de carrières anciennes ou en cours d'exploitation. Cela permet l'évolution de l'activité ou la construction d'activité qui soient compatibles avec l'activité de carrière et les nuisances que cela engendre.



 Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation



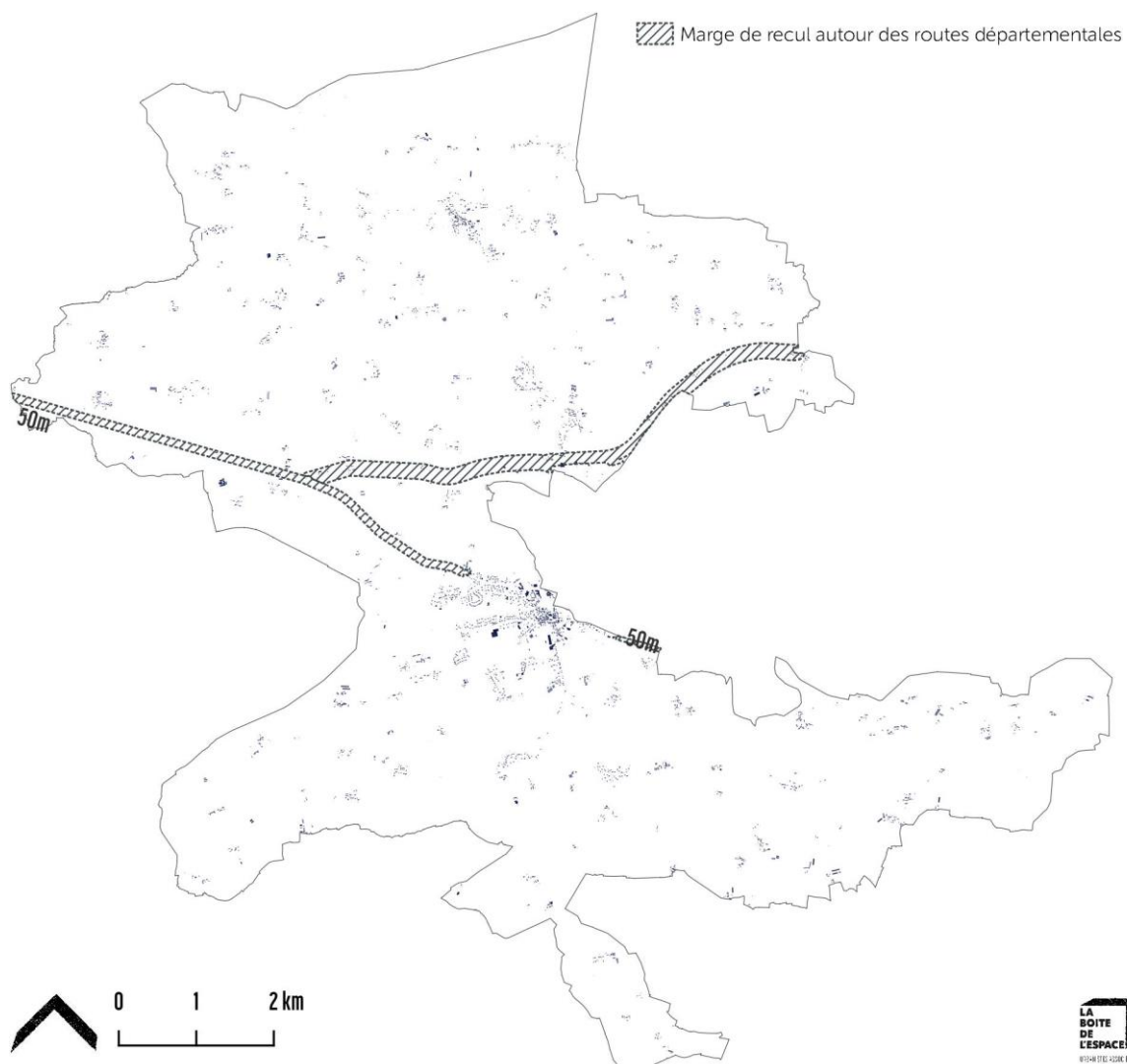
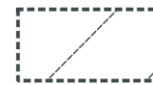
D. Risques et nuisances

1) Risque inondation

Val d'Anast est exposée au risque inondation par débordement des cours d'eau et par remontées de nappes, mais ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques associé. Elle dispose en revanche d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS), mais pas d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

2) Marges de recul le long des routes départementales

En cohérence avec le règlement de voirie départemental et avec les orientations du PADD en matière de prise en compte des risques et des nuisances, le règlement met en place des restrictions d'implantations et d'accès le long des RD et notamment le long des D776 et D772. Les dispositions spécifiques à certains types de constructions ou aux constructions existantes sont justifiées par la prise en compte des besoins d'évolutions de l'espace rural.



3) Principe de réciprocité

Pour limiter les nuisances et éviter les conflits d'usage au sein du monde rural, des reculs seront à respecter autour des constructions agricoles qui engendrent un périmètre sanitaire : Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les reculs vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire, et inversement, et ce en fonction des réglementations en vigueur (RSD, ICPE...).

Les évolutions de bâtiments agricoles ou d'habitations pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie, à une protection spécifique du document d'urbanisme ou autre motif à justifier.

E. Secteurs de projet

1) Les emplacements réservés

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune ou une autre collectivité en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public.

Leurs objets sont variés mais sont essentiellement liés à l'aménagement d'espaces publics, de liaisons douces ou de voies de circulation.



N° ER	Objet de l'emplacement réservé	Destinataire	Surface (m ²)
1	Création d'une zone verte tampon (5m de large)	Commune	3191
2	Création d'une voie piétonne	Commune	206
3	Création d'une voie	Commune	1 693
4	Création d'une voie de desserte future	Commune	2 529
5	Création d'une voie	Commune	983
6	Extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs	Commune	2 080
7	Gestion des eaux pluviales	Commune	2 626

› N°1 : création d'une zone verte tampon



› N°2 : création d'une voie piétonne



› N°3 : création d'une voie



› N°4 : création d'une voie de desserte future



› N°5 : création d'une voie



› N°6 : extension du cimetière, aménagement d'un espace vert de loisirs



› N°7 : gestion des eaux pluviales



2) Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU identifie des secteurs spécifiques de projets soumis à des orientations et des principes d'aménagement.

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

De plus, 2 OAP thématiques sont créées :

- OAP thématique 1 : « Mieux construire »
- OAP thématique 2 : « Continuités écologiques »



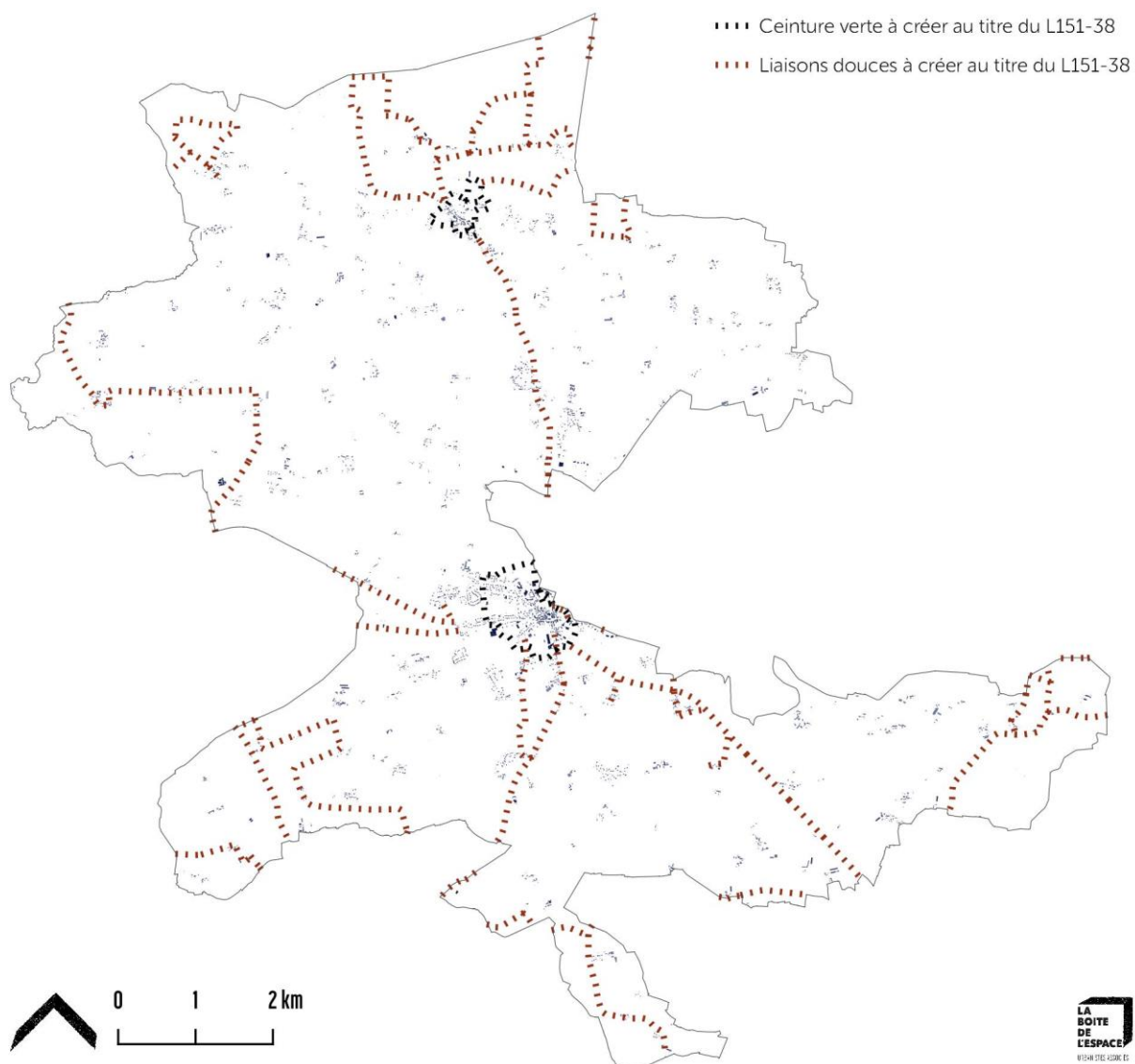
3) Cheminements doux

Deux types de liaisons douces sont inscrits dans le PLU :

- la ceinture verte autour des deux bourgs de Maure et Campel, faisant transition entre le tissu urbanisé et les monde rural, ce "tour de bourg vert" doit s'organiser sur la base de sentiers ou chemins creux existants ou à créer.
- les liaisons douces entre hameaux afin de sécuriser les transits entre modes actifs et les connexions entre les centralités de Maure et Campel et les autres espaces habités en milieu rural.



Ces liaisons sont des chemins à créer et/ou à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.



F. Stationnement, desserte par les voies et réseaux

1) Stationnement

Des règles de stationnement sont inscrites dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones et notamment en fonction des sous-destinations. Un tableau présente le nombre de places nécessaire en fonction des types de projet, de leur vocation et destination.

2) Desserte par les voies

Les règles liées aux accès, à la voirie, ou encore à la collecte des déchets sont inscrites aussi dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

1) Desserte par les réseaux

Les règles liées à l'alimentation en eau potable, en matière d'assainissement eaux usées ou d'eaux pluviales et tout ce qui concerne les autres réseaux... sont inscrites aussi dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

G. Protection et évolution de l'espace rural

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver le patrimoine de la commune, le règlement du PLU comprend plusieurs prescriptions pour la conservation et la valorisation du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

1) Protection du patrimoine

Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement comme "bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU" font l'objet d'une protection spécifique : ils sont soumis à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.



2) Changement de destination

Au sein des zones A et N, le document graphique peut, en plus de la protection patrimoniale, identifier les bâtiments qui pourront changer de destination vers du logement ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, selon plusieurs conditions.



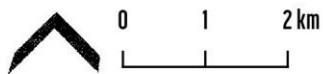
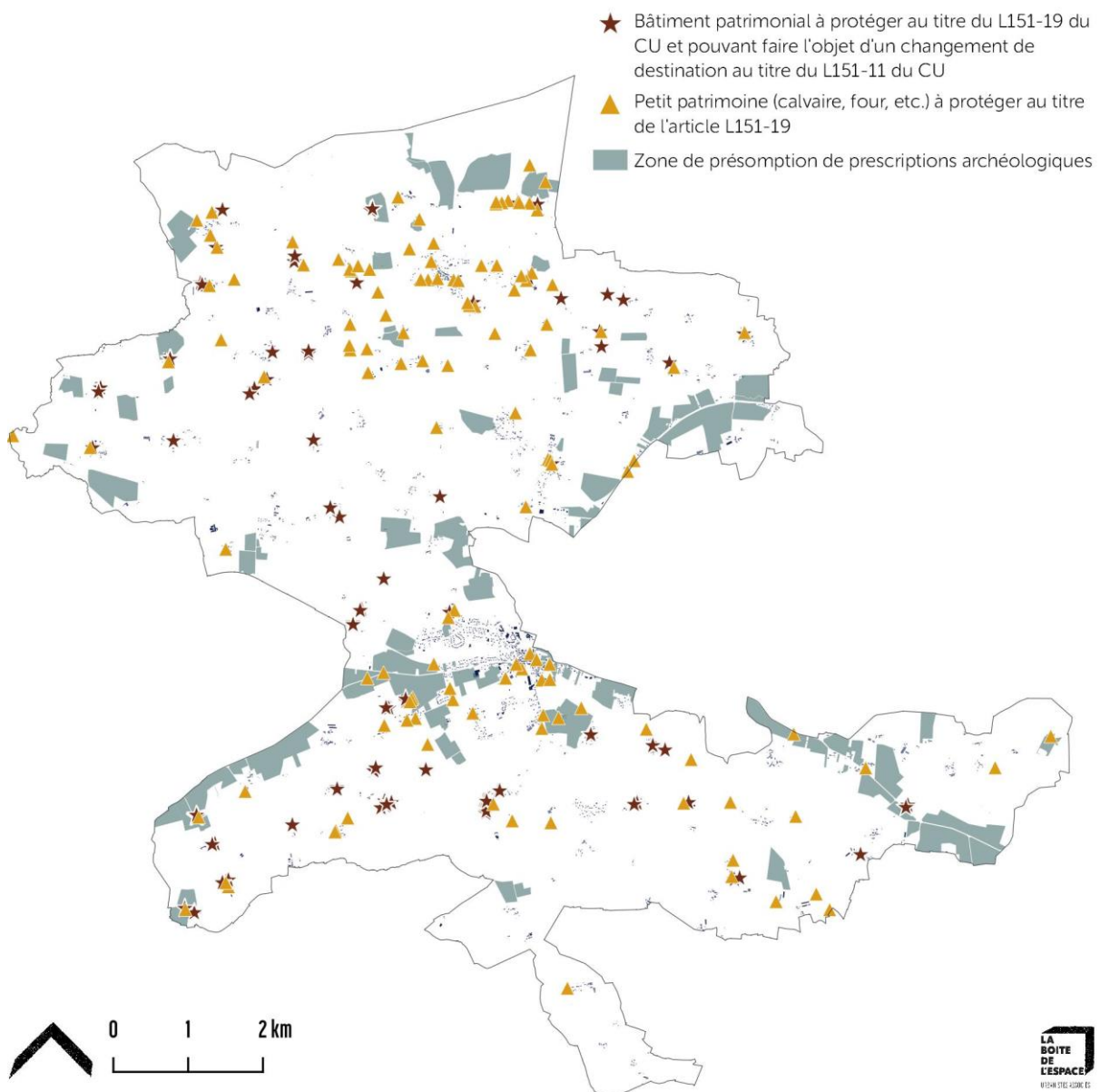
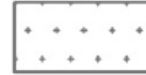
3) Petit patrimoine à protéger

Des éléments de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L151-19, tels que des croix, des calvaires et autres petits éléments remarquables. Ils doivent être préservés, leur démolition est soumise à permis de démolir et tous travaux ayant pour objet ou effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.



4) Entité archéologique

Sur le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.



H. Trame verte et bleue

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue, le règlement du PLU comprend plusieurs sortes de prescriptions, pour la plupart au titre du L151-23, traduisant cet enjeu :

1) Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau et plans d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau (ou plan d'eau) et ses berges.

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées à ce repérage ainsi que celles du SAGE.

La règle de recul minimal de 5 m garantie la préservation des abords immédiats des cours d'eau, sachant que le plus souvent les zones humides d'expansion de crue impliquent un retrait supérieur.

Des exceptions sont prévues lorsque la berge est déjà artificialisée et pour des aménagements d'intérêt général ou spécifiques où une implantation proche des cours d'eau est nécessaire (exemple : ouvrage de gestion de l'eau, ponton de découverte des milieux naturels, etc.).

2) Zone humide à préserver

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Les zones humides sont issues de l'inventaire zone humide du SAGE Vilaine.

Le règlement pose les bases nécessaires à une préservation de ces espaces, en cohérence avec les documents cadres et notamment le SAGE.

3) Boisements à conserver

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être globalement protégés.

Remarque : Beaucoup d'Espace Boisés Classés (EBC) ont été déclassés car une protection stricte n'était pas justifiée. A chaque fois, soit la réalité de terrain a été prise en compte ou une protection plus adaptée a été préconisée (L.151-23).

4) Haies et arbres

Haie, arbre isolé ou boisement à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère

Des haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23



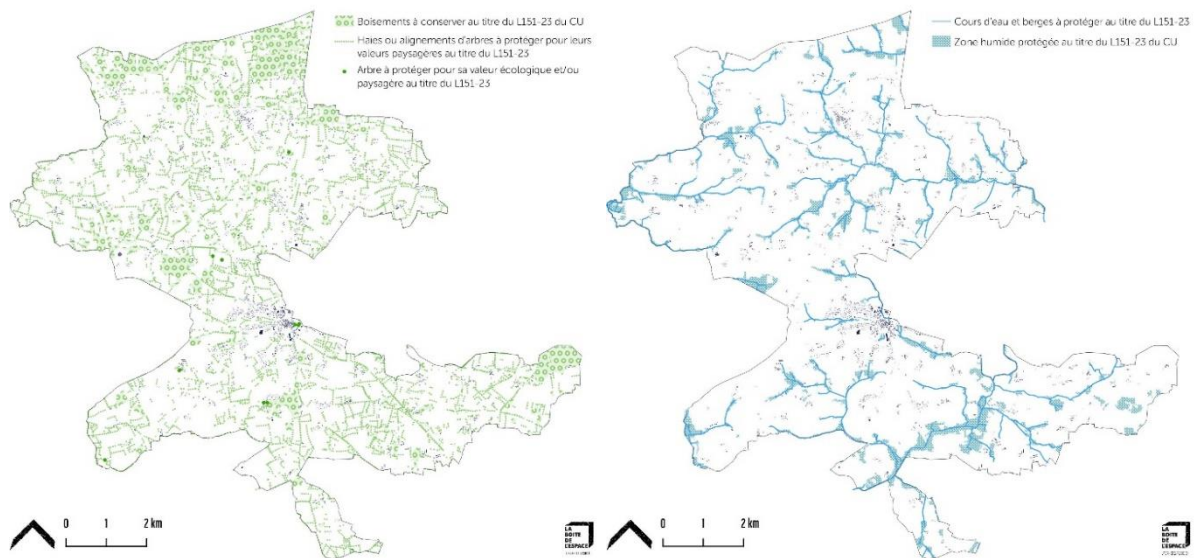
du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique du règlement.

Les éléments repérés sont issus d'un travail de base de photo-interprétation permettant de sélectionner des linéaires de haies à préserver pour des motifs écologiques (inscription dans un réservoir de biodiversité, à proximité d'une zone humide, secteur bocager fragilisé, rupture de pente, etc.) ou paysagère (accompagnement d'une route structurante ou d'une lisière urbaine, inscription dans un ensemble patrimonial ou un panorama remarquable, etc.).

Ce premier repérage a été examiné ensuite par une commission créée par la collectivité à partir de vérifications de terrain, notamment grâce au « cahier de l'espace » rural (atlas exhaustif de la commune). 5 groupes ont parcouru le territoire pour vérifier ce travail et le contextualiser.

Un travail d'échanges sur ces éléments a été mené avec les agriculteurs dans le cadre de l'enquête agricole.

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées au repérage au titre du L151-23 du CU. Il pose par ailleurs les bases nécessaires à une préservation de ces éléments, en prévoyant des exceptions d'une part pour les opérations courantes d'entretien, et d'autre part pour des interventions ponctuelles ou plus globales sur un linéaire conditionnées à la mise en œuvre de compensations (replantation). Ces adaptations sont justifiées par la nécessité potentielle de recréer un accès ou de réorganiser des parcelles en replantant des haies différemment.



Carte de la trame verte et carte de la trame bleue.

III.2 Justification des zones

A. Délimitation des zones

Le zonage a été délimité en prenant en compte comme base les PLU existants. Des évolutions mineures ont été entreprises pour détourner notamment les tissus agglomérés.

Par principe, des distances entre le bâti et la limite de zones entre 15 et 30 mètres ont été laissées pour permettre des extensions ou des annexes, terrasses, vérandas... mais certaines délimitations sont plus strictes pour limiter les expansions urbaines vers le monde agricole. On retrouve donc à certains endroits des réductions de la zone U pour limiter les constructions neuves.

Ce découpage tend aussi à préserver certains paysages urbains et ambiances, comme à Campel ou à au plus près des zones naturelles à Maure.

Les 2 hameaux ont fait l'objet de la même logique. Et il n'y a plus de pastillage au sein de l'espace rural comme des Nh ou Ah.

La délimitation entre zones naturelles et zones agricoles s'est faite selon les réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires. Les zones N sont surtout des zones agricoles inconstructibles, tout comme les zones An. Elles concentrent souvent une diversité et une densité de prescriptions liées à la trame verte et bleue.

B. Nomenclature du règlement

Les articles du règlement écrit tiennent compte de la nouvelle nomenclature issue de la réécriture du code de l'urbanisme dans le cadre de l'article 171 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme mis en œuvre par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Il n'y a donc pas de comparaison directe possible avec l'ancien règlement du PLU qui comportait 14 articles (contre 9 désormais).

Articles 1, 2 et 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :

- Dans le cadre de la reformulation du code de l'urbanisme, les différentes destinations des constructions ont été modifiées, passant de 9 destinations à 5 destinations. Dans le même temps, 20 sous-destinations ont été créés.
- Pour chacune des zones du PLU, l'objectif est d'autoriser les destinations qui ne seraient pas nuisantes pour la vocation principale mais aussi de limiter les destinations qui ont davantage intérêt à s'installer dans d'autres secteurs.
- L'article 2 des différentes zones précise également les usages et affectations des sols interdits ou limités ainsi que les particularités éventuelles des changements de destination ou des extensions des bâtiments existants.
- En matière de mixité fonctionnelle et sociale (article 3), le PLU vise à la fois à assurer une production sur l'ensemble des zones tout en assurant un renforcement sur les

secteurs stratégique en renvoyant, le cas échéant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Articles 4 à 7 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- En matière de constructibilité, les élus ont souhaité à la fois augmenter les possibilités de construire dans les secteurs autorisés, notamment pour la destination résidentielle (zones U), en supprimant ou en ajustant la majorité des distances imposées par rapport aux voies ou limites séparatives.
- Le PLU ne règlemente pas d'emprise au sol dans les articles 4 (sauf dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et les zones NL et NC).
- En revanche, pour des raisons de prise en compte des enjeux environnementaux et d'infiltration des eaux pluviales, des coefficients de pleine terre sont imposés dans les articles 6 des zones U et 1AU.

Articles 8 et 9 : Equipements et réseaux

- L'objectif de ces articles est de s'assurer que les nouvelles constructions tiendront bien compte des réseaux existants sans perturber ceux-ci.

C. Les zones urbaines

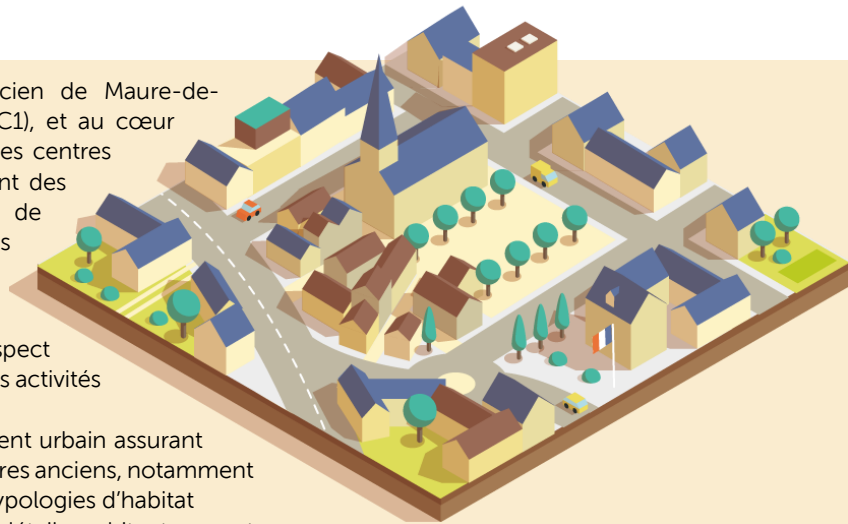
UC

Définition

Les secteurs UC correspondent au centre ancien de Maure-de-Bretagne, principale centralité de Val d'Anast (UC1), et au cœur historique de Campel (UC2). Ils coïncident avec les centres historiques des anciennes communes et cumulent des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine des centres anciens, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



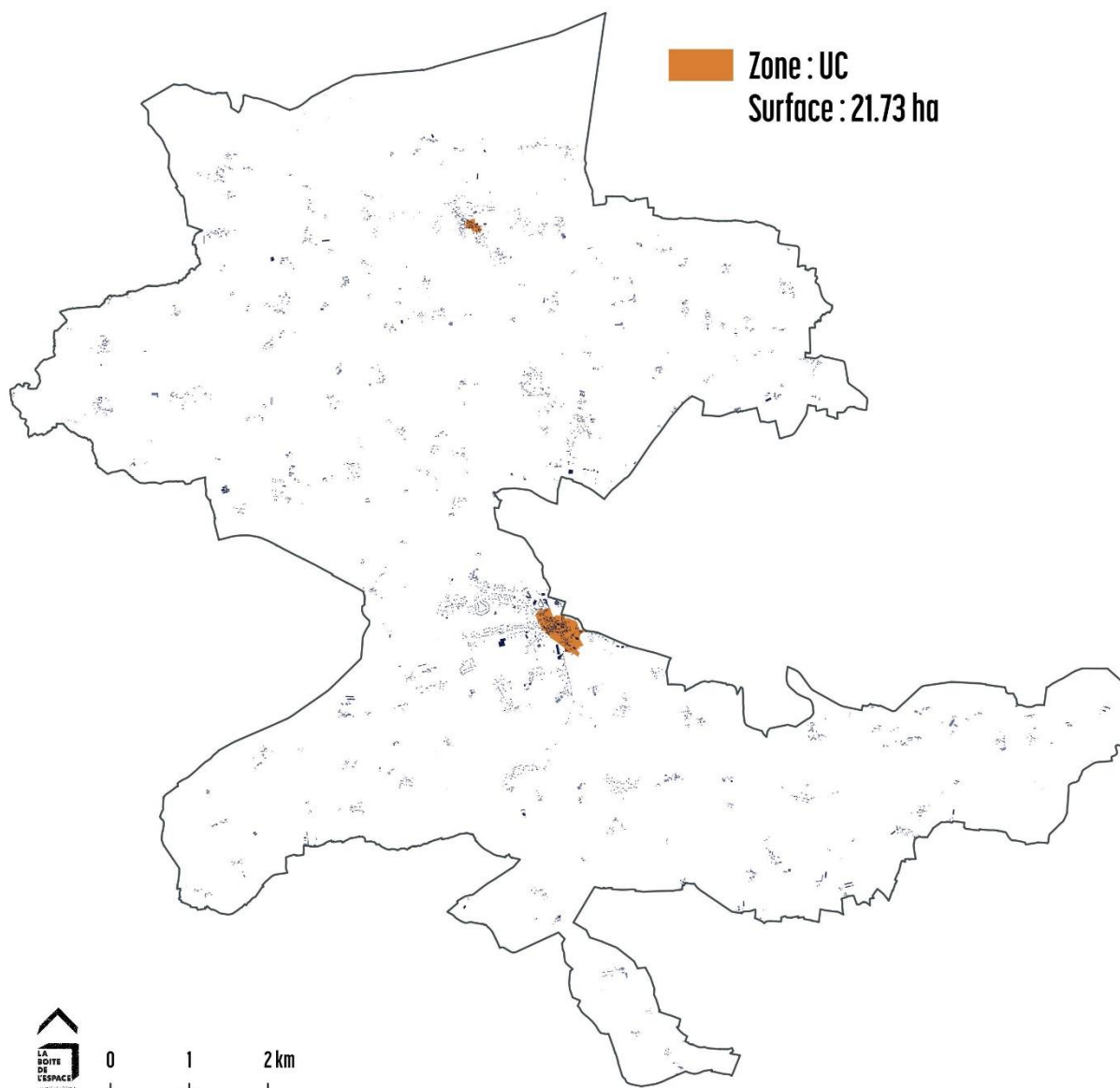
La zone UC comprend 2 sous-secteurs :

- **UC1** : Centralité de Maure-de-Bretagne
- **UC2** : Centralité de Campel

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

En cohérence avec le PADD, ce secteur vise à renforcer les centralités de Maure et Campel. La délimitation de la zone permet la mixité fonctionnelle et la mutation des fonctions de la zone, tout en encourageant la densification.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UA	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Les secteurs UC1 et UC2 sont largement ouverts à la mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat et l'animation d'un centre-bourg.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	L'implantation d'activités génératrices de nuisances, notamment les exploitations agricole et forestières, est interdite. Ces destinations ne sont pas adaptées à un milieu urbain.
		<i>Changement de destination</i>	Le changement de destination des locaux commerciaux est réglementé par une prescription spécifique afin de préserver la dynamique et l'attractivité de bourg.
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	Dans un objectif de mixité fonctionnelle, l'évolution ou la construction de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt, sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	Pour tout programme d'habitat de 10 logements ou plus, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux .
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	Les hauteurs retenues vont dans le sens d'un renforcement du tissu historique, dans le prolongement des hauteurs des maisons de bourgs et petits collectifs historiques. → 10 mètres maximum à l'égout des toitures et 13 mètres maximum au point le plus haut à Maure → 7 mètres maximum à l'égout des toitures et 10 mètres maximum au point le plus haut à Campel
		<i>Implantation par rapport à l'alignement</i>	Les règles d'implantations vont dans le sens d'un renforcement du tissu historique et de la centralité en imposant un alignement sur voies publiques afin de prolonger les effets de rues historiques ou un retrait minimum de 1 mètre, sauf contexte existant différent.
		<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Afin de conserver un aspect bourg historique, et dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative (mitoyenneté). Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1m.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		<i>Clôtures</i>	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.	

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
		<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	1 place par logement 1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet 1 place par fraction complète de 100m ² de commerce de gros
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		<i>Eaux usées</i>	<ul style="list-style-type: none"> • toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées • l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumise à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un traitement approprié • l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		<i>Autres réseaux</i>	<ul style="list-style-type: none"> • en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. • en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

UM

Définition

Le **secteur UM** correspond à une zone mixte accueillant à la fois de l'habitat et des activités compatibles. Il a vocation à accentuer la mixité fonctionnelle en lien direct avec les centralités principales sans pour autant développer du commerce de détail ou encore de la restauration.

Ce secteur a vocation à :

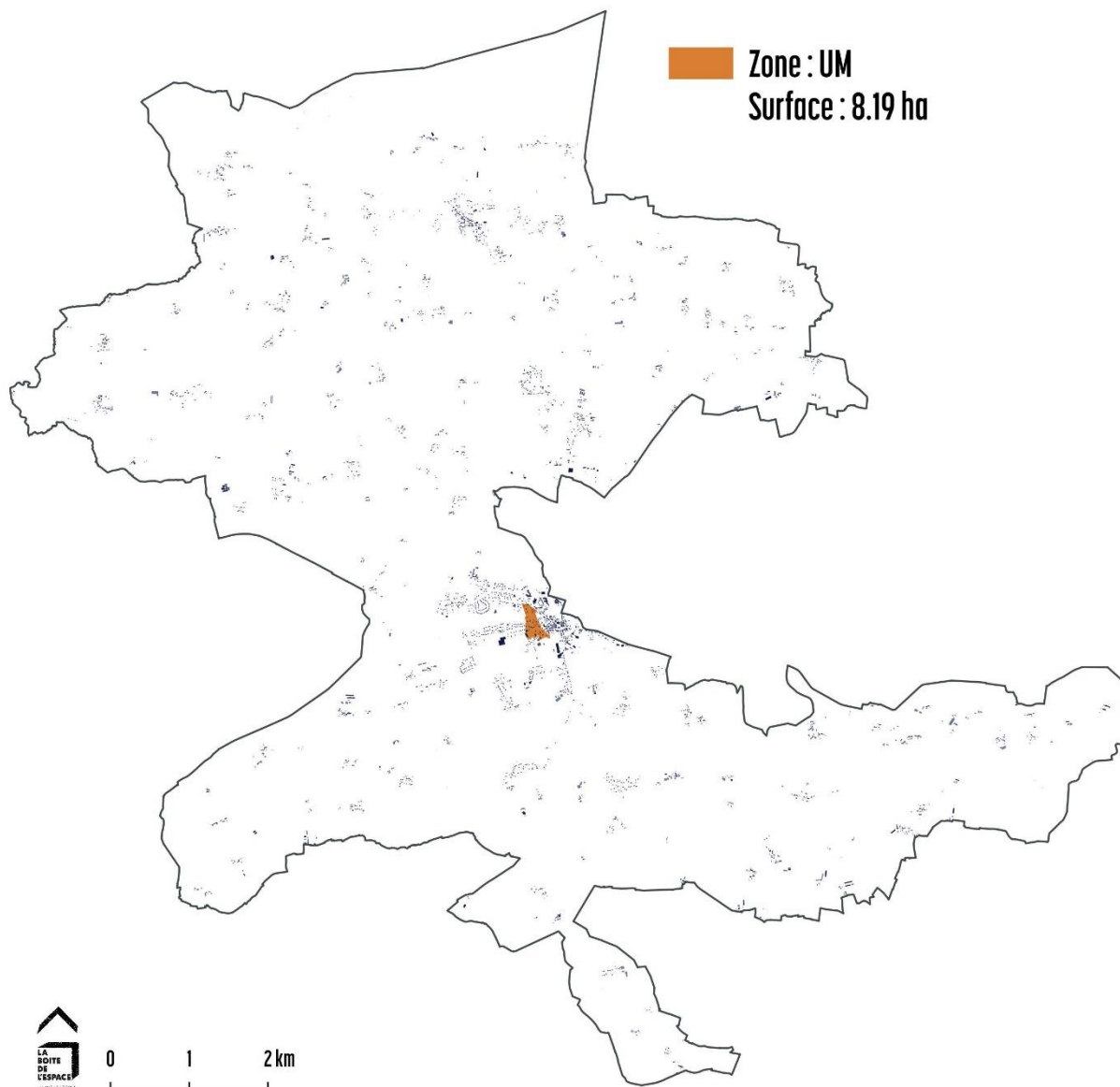
- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle
- Permettre l'intensification de tissus mixtes connectés aux centralités attractives



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE										
Sous-destination													
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Sous-destination													

Le secteur UM est un espace de transition entre la centralité UC, dans laquelle l'habitat, le commerce et la restauration sont autorisés, et le secteur résidentiel UB, à dominante habitat et où le commerce et la restauration sont interdits. Le secteur UM permet ainsi l'implantation de logements et d'activités et de services accueillant de la clientèle. Il a vocation à permettre la mutation des bâtiments existants, via du renouvellement urbain, et conforter les activités en place.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UM	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le secteur UM n'a pas vocation à développer des activités commerciales ou restauratives, dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité . La mixité y est donc limitée à des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores, d'échelle de projet). Les extensions mesurées des commerces existants y sont tolérées.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	L'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances, comme l'artisanat et le commerce de détail ou le commerce de gros, est interdite. Les activités de commerce sont interdites.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	Les industries et entrepôts déjà implantés sont autorisées à condition d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	Pour tout programme d'habitat de 10 logements ou plus, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux .
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	Les hauteurs retenues vont dans le sens d'un renforcement du tissu mixte, en prenant en compte les hauteurs existantes → 10 mètres maximum à l'égout des toitures et 13 mètres maximum au point le plus haut
		<i>Implantation par rapport à l'alignement</i>	Les règles d'implantation vont dans le sens d'une densification du tissu de centralité élargie en autorisant un alignement sur voies publiques ou un retrait minimum de 1 mètre.
		<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1m. Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans des cas particuliers.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	Le règlement ouvre davantage de possibilités d'architecture tout en conservant le principe de recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.
		<i>Clôtures</i>	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables :</i>	Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet 1 place par fraction complète de 50m ² d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle 1 place par fraction complète de 50m ² pour les hôtels 1 place par fraction complète de 50m ² de bureaux
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.	
	<i>Eaux usées</i>	<ul style="list-style-type: none"> toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées l'évacuation des eaux résiduelles d'origine non 	

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			<p>domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		<i>Autres réseaux :</i>	<ul style="list-style-type: none"> • en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. • en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

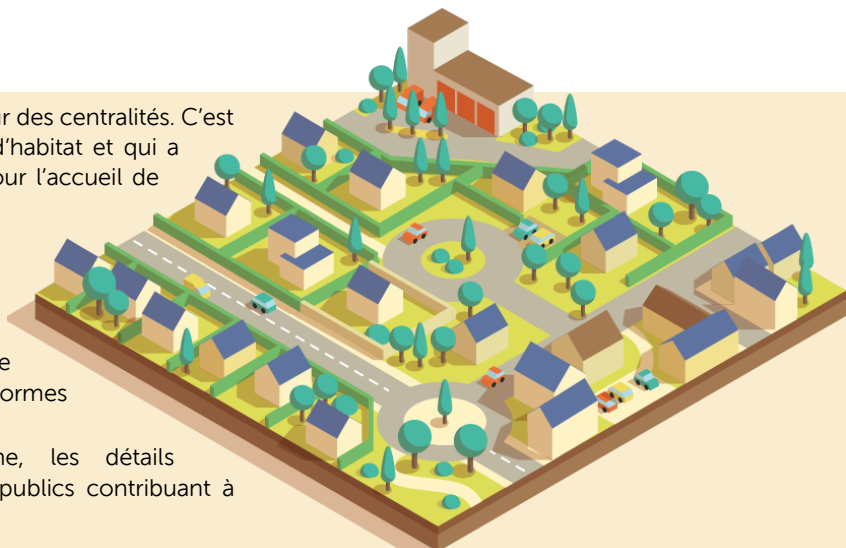
UB

Définition
























Le **secteur UB** correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé récent à vocation principale d'habitat et qui a vocation à conserver une fonction résidentielle pour l'accueil de tout type de ménages.

Ce secteur a vocation à :

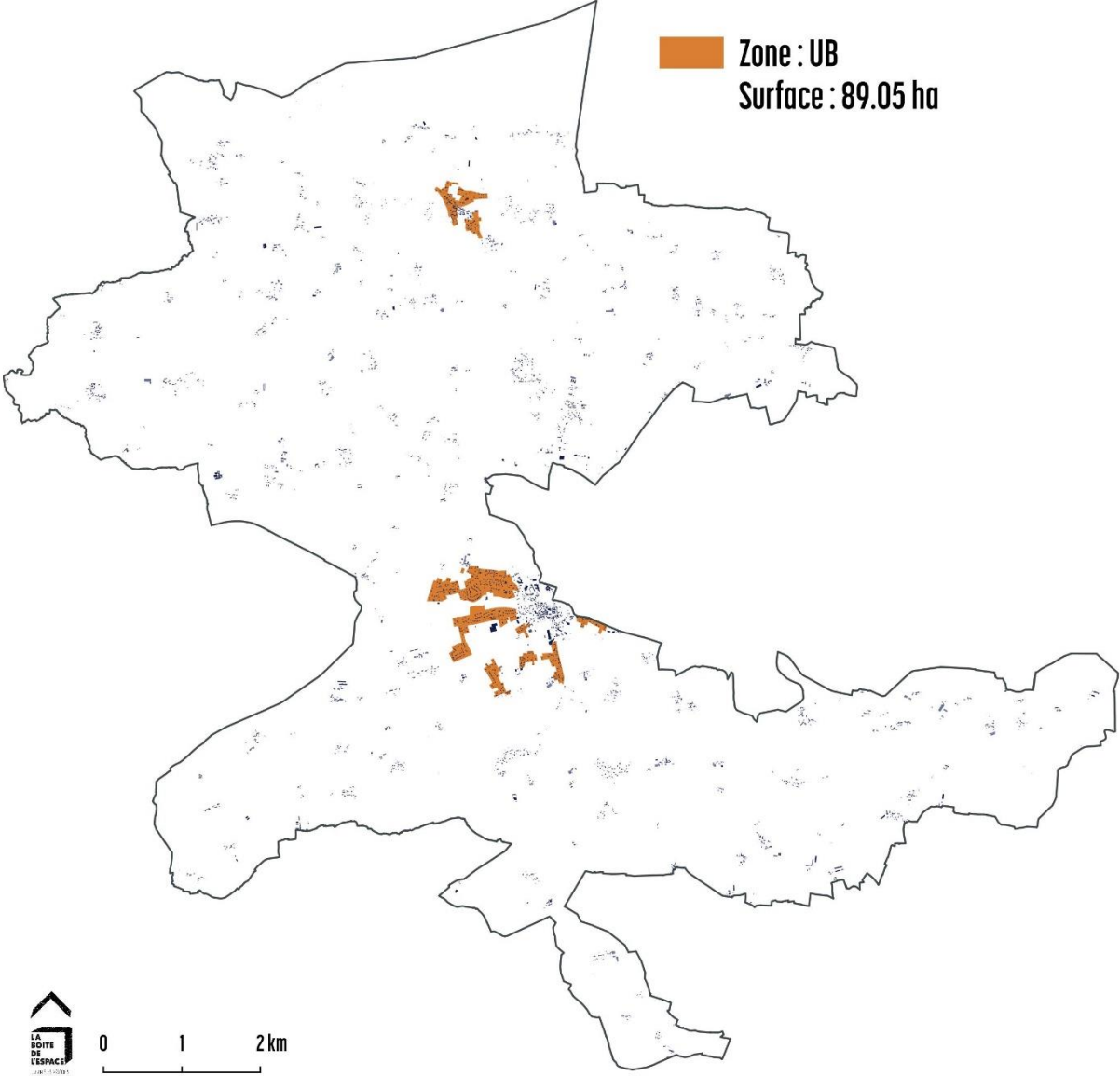
- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination	 	 	       								
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination	     	    									

Le secteur UB correspond aux zones résidentielles de Val d'Anast, en continuité des zones de centralité. Sa destination principale est le logement, et la densité y est plus lâche qu'en centralités. L'ambiance y est plus végétale.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU	
UB	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le secteur UB n'a pas vocation à développer des activités commerciales ou restauratives, dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité . Sa vocation principale est l'habitat, la mixité y est donc limitée à des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores, d'échelle de projet).	
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	L'implantation d'activités générant des nuisances pour l'habitat ne sont pas autorisées dans le secteur UB.	
		<i>Changement de destination</i>	sans objet	
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Destinations autorisées sous condition</i>		Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées si elles ne génèrent pas de nuisances et sont compatibles avec l'habitat. Les nouvelles constructions de bureaux, industrie et entrepôt ne sont pas autorisées, mais leur extension reste possible sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés.
			<i>Logements sociaux</i>	Pour tout programme d'habitat de 10 logements ou plus, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux .
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>		Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à 6 mètres au sommet de façades et 10 mètres au point le plus haut .
		<i>Implantation</i>		Les règles d'implantation vont dans le sens d'une densification douce du tissu résidentiel en autorisant un alignement sur voies publiques ou un retrait minimum de 1 mètre. Dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1m. Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans des cas particuliers.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>		Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche d'intégration au sein du paysage avoisinant
		<i>Clôtures</i>		La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables :</i>		Le règlement impose que 40% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>			L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.	
Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>		1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet 1 place par fraction complète de 50m ² d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle 1 place par fraction complète de 50m ² pour les hôtels 1 place par fraction complète de 50m ² de bureaux	
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>		Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>		Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.	
	<i>Eaux usées</i>		<ul style="list-style-type: none"> toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumise à autorisation préalable du 	

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié • l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		<i>Autres réseaux</i>	• en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. • en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

UL

Définition

Le **secteur UL** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Ce secteur a vocation à :

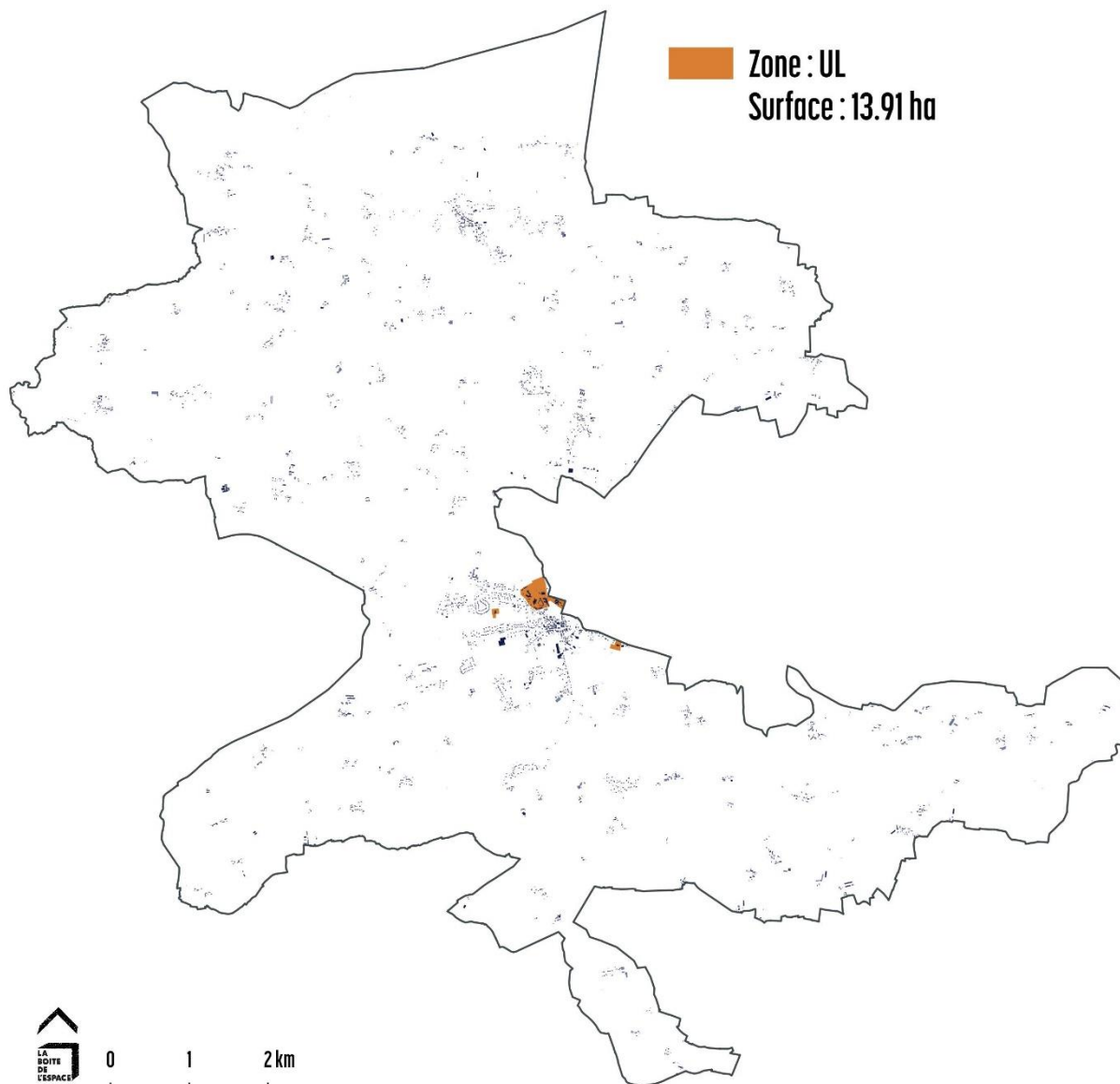
- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Le secteur UL répond aux besoins en équipements de la commune. Il permet l'évolution et la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif. Il comprend les collèges du Querpon et Sainte Marie, le groupe scolaire Cousteau, la maison de retraite, le centre social et culturel Chorus et l'ensemble sportif Calypso.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UL	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le secteur UL est un secteur spécialisé pour les équipements, seule cette destination y ait principalement autorisée. En revanche, ces pôles peuvent accueillir une diversité de projets sous condition et devant être compatible à leur vocation initiale, mais relevant d'autres destinations, comme des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des bureaux et centre de congrès et d'exposition.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	L'implantation d'activités potentiellement générateurs de nuisances, comme l'industrie ou le commerce de gros, est interdite.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	sans objet
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	sans objet
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	sans objet
		<i>Implantation</i>	Pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes peut être exigée.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du paysage.
		<i>Clôtures</i>	sans objet
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables :</i>	Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	Le règlement impose l'aménagement en espaces verts et la plantation des surfaces libres de toute construction ou dédiées au stationnement.
	Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	sans objet
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.	

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
		<i>Eaux usées</i>	<ul style="list-style-type: none"> • toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées • l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumise à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un traitement approprié • l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		<i>Autres réseaux</i>	<ul style="list-style-type: none"> • en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain.

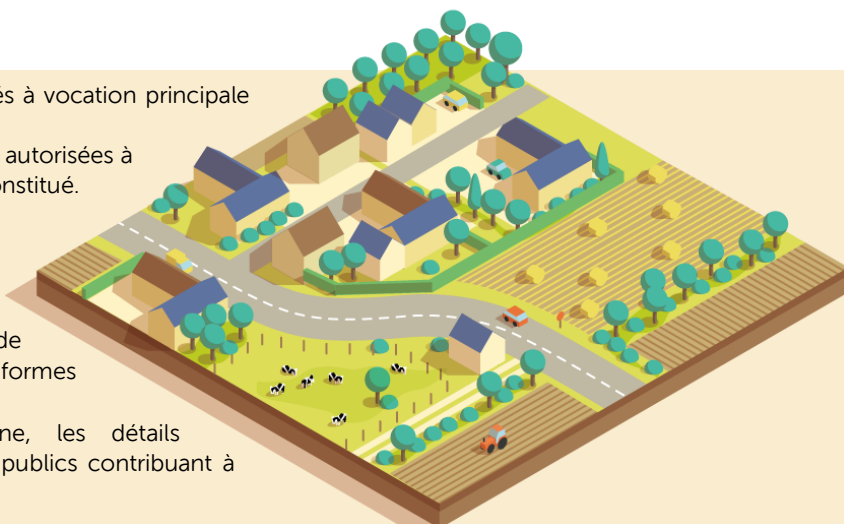
UH

Définition

Le **secteur UH** correspond à des espaces urbanisés à vocation principale d'habitat en dehors des agglomérations principales
C'est un secteur où des constructions neuves sont autorisées à l'intérieur même des limites du groupement bâti constitué.

Ce secteur a vocation à :

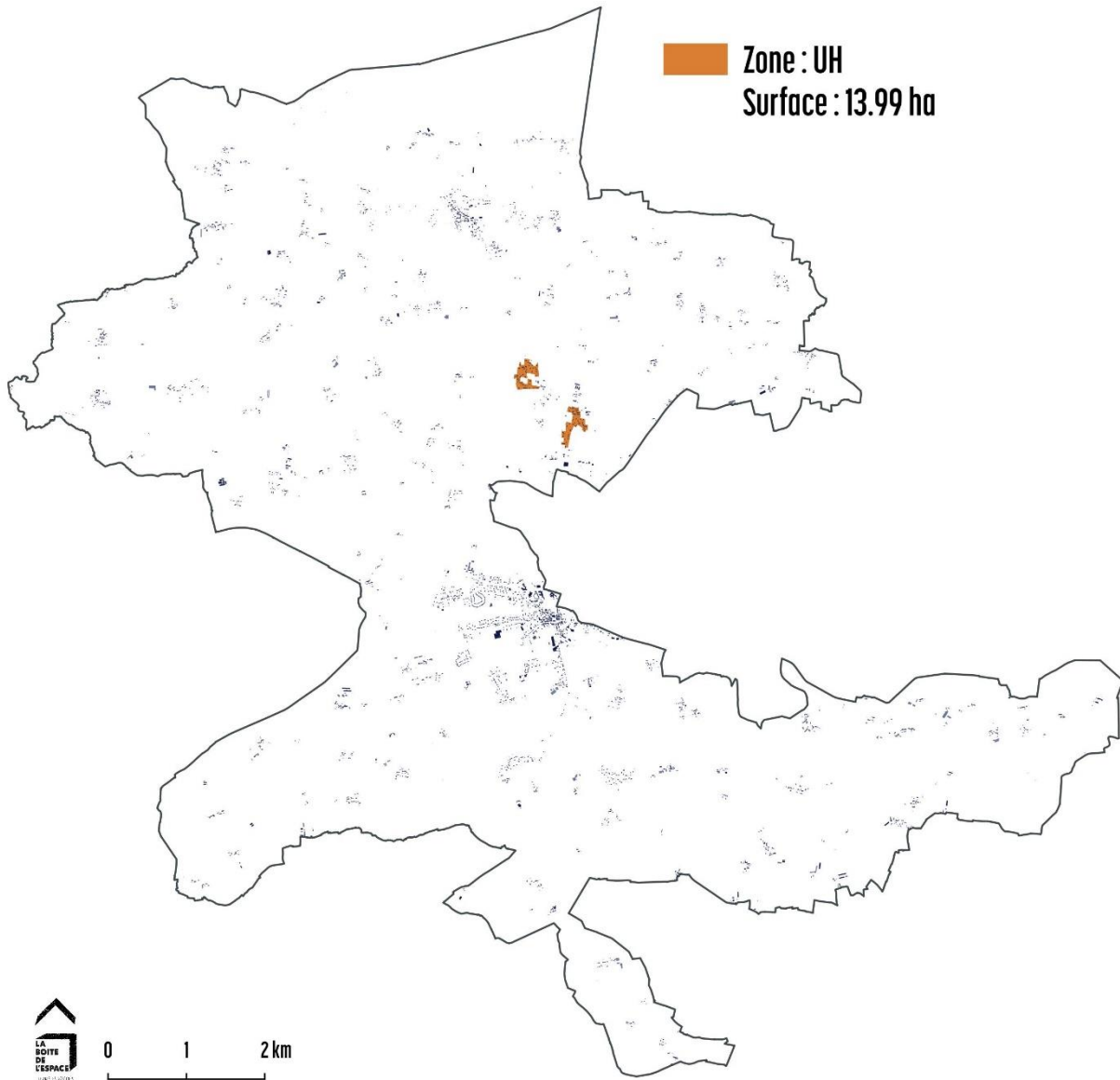
- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Selon les objectifs du PADD de prioriser la densification des tissus urbains, deux hameaux ont été retenus comme urbains constructibles : Sainte Melaine et Trevallan. A l'origine, 7 hameaux étaient retenus, un travail fin prenant en compte le nombre de constructions, la desserte automobile, le raccordement aux réseaux, la desserte scolaire et le potentiel en densification a permis de n'en retenir que deux. Les règles sont sensiblement les mêmes qu'en secteur UB, puisque l'on reste sur des secteurs d'habitat.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UH	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le secteur UH n'a pas vocation à développer des activités commerciales ou restauratives, dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité . Les secteurs UH sont des secteurs urbanisés dans l'espace agricole. Seules les constructions à destination d'habitat sont autorisées, afin de combler les dernières possibilités de densification dans ces secteurs ruraux.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	L'implantation d'activités générant des nuisances pour l'habitat ne sont pas autorisées dans le secteur UH.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous condition</i>	sans objet
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	Pour tout programme d'habitat de 10 logements ou plus, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux .
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à 4 mètres au sommet de façades et 7 mètres au point le plus haut .
		<i>Implantation</i>	Les règles d'implantation vont dans le sens d'une densification douce du tissu résidentiel en autorisant un alignement sur voies publiques ou un retrait minimum de 1 mètre. Dans un objectif d'optimisation foncière, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1m. Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans des cas particuliers.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche d'intégration au sein du paysage avoisinant
		<i>Clôtures</i>	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables :</i>	Le règlement impose que 50% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
		<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abatage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.
	Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet 1 place par fraction complète de 50m ² d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle 1 place par fraction complète de 50m ² pour les hôtels 1 place par fraction complète de 50m ² de bureaux
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.	
	<i>Eaux usées</i>	<ul style="list-style-type: none"> toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumise à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un traitement approprié l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite. 	

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
		<i>Autres réseaux</i>	<ul style="list-style-type: none"> • en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. • en secteur inondable (ou AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

UI

Définition

Le **secteur UI** correspond à des espaces urbanisés à vocation d'activités industrielles ou artisanales et incompatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités industrielles, artisanales et logistiques sur la commune,

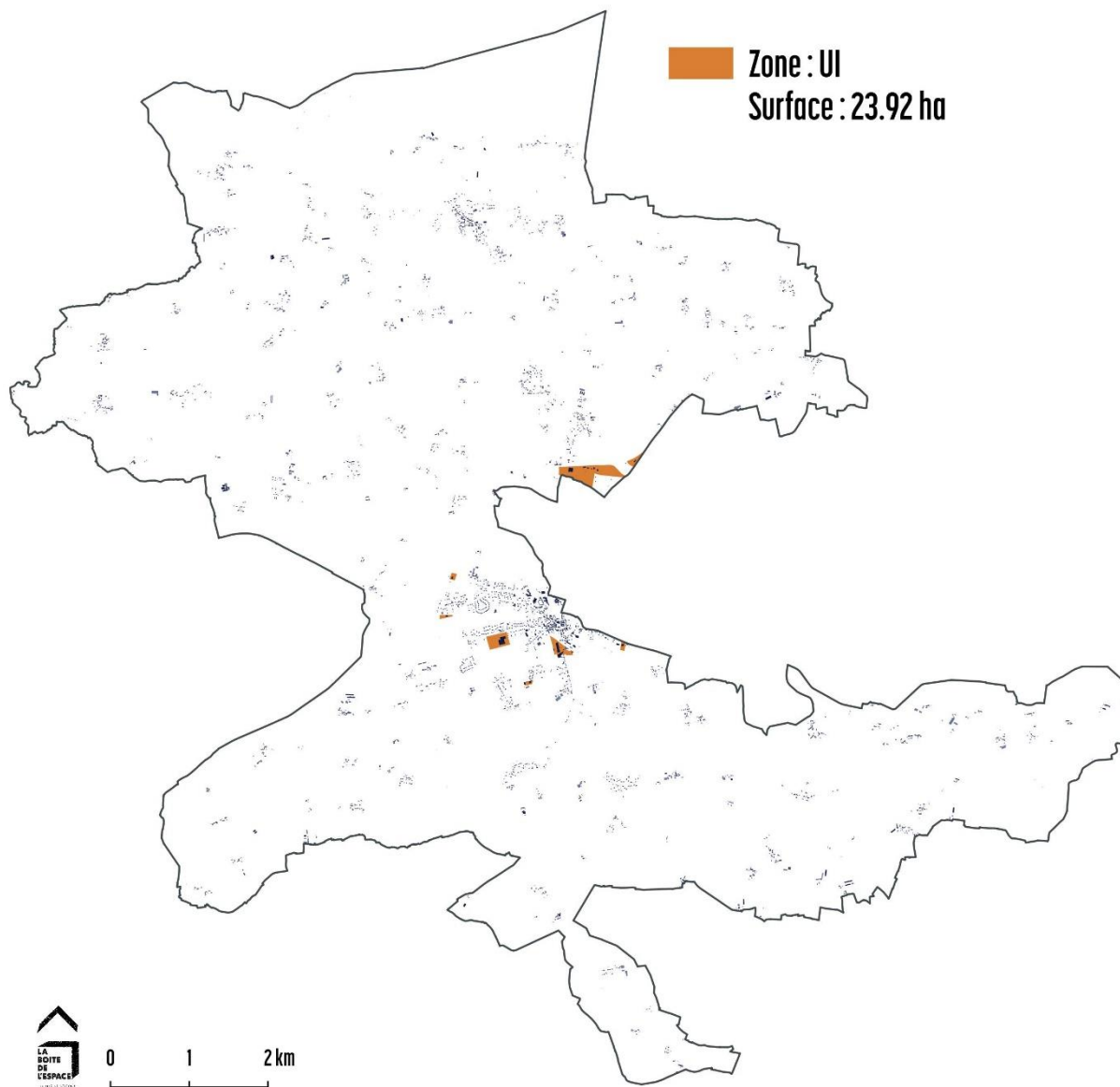
Développer des activités industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire ;



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Les secteurs UI accueillent des activités économiques. Deux sont situés en bordure de secteur urbanisé de Maure (Docapost et Axiane), et le troisième englobe la zone économique de Bellevue. Des potentiels de densification s'y trouvent, afin de sectoriser ces activités pour mutualiser le nombre de déplacements qu'elles génèrent et limiter les nuisances vis-à-vis des habitants.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
UI	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le secteur UI est dédié à l'économie. Le commerce de gros y est autorisé, ainsi que l'industrie et les entrepôts.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	La zone UI n'a pas vocation à accueillir de l'habitat et de logement, ni d'activité commerciale.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	sans objet
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	sans objet
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	La hauteur maximale des constructions est limitée à 30 mètres au point le plus haut . En cas de silos ou matériel associé, une hauteur différente peut être autorisée.
		<i>Implantation</i>	Un recul minimum de 3 mètres est demandé par rapport aux voies et emprises publiques, sauf pour préserver l'harmonie générale de la rue.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du paysage.
		<i>Clôtures</i>	La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles ne sont pas obligatoires et doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables :</i>	Le règlement impose que 20% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>		Le règlement impose l'aménagement en espaces verts et la plantation des surfaces libres de toute construction ou dédiées au stationnement.	
Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	sans objet	
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.	

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
		<i>Eaux usées</i>	<ul style="list-style-type: none"> • toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées • l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumise à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un traitement approprié • l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		<i>Autres réseaux</i>	<ul style="list-style-type: none"> • en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. • en secteur inondable (AZI), il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

D. Les zones à urbaniser

1AUM

Définition

Le **secteur 1AUm** correspond aux secteurs de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat et activités compatibles.

Ce secteur a vocation à :

- Accueillir des opérations assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

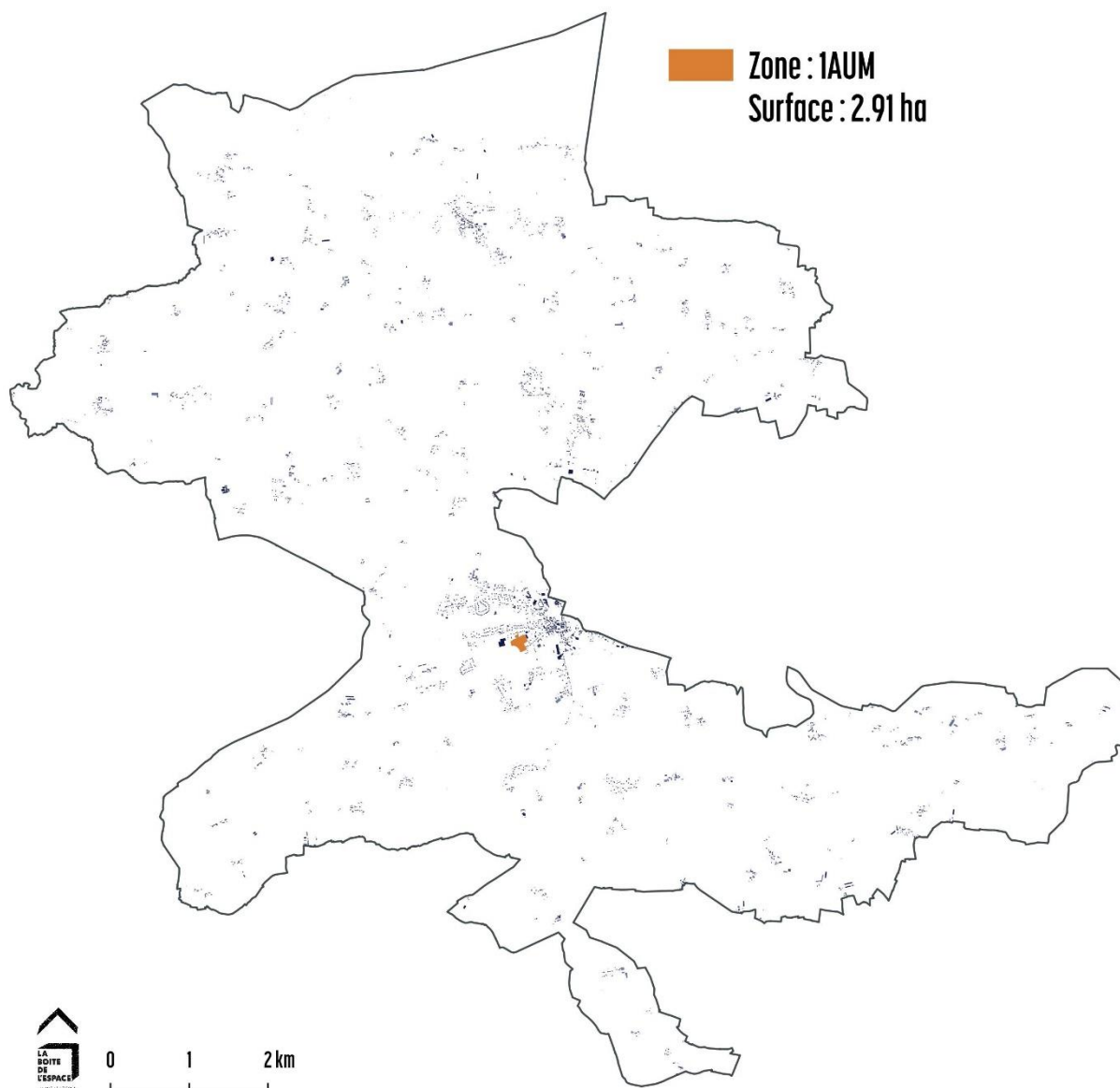


Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

La zone 1AUM s'inscrit en continuité de la zone UM, dans le quartier de Villeneuve. Les règles y sont sensiblement les mêmes afin d'organiser une opération intégrera le renouvellement urbain de la zone UM et la zone à urbaniser 1AUM.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
1AUM	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le secteur 1AUM s'inscrit dans la logique du secteur UM en termes de destinations. La mixité y est autorisée pour des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores et d'échelle de projet). L'ouverture à l'urbanisation est soumise à un projet d'ensemble (par secteur), permettant d'assurer cohérence globale et la réalisation des schémas d'aménagement prévus par les OAP.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	L'implantation d'activités générant des nuisances pour l'habitat ne sont pas autorisées dans le secteur 1AUM.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées si elles ne génèrent pas de nuisances et sont compatibles avec l'habitat. Les nouvelles constructions de bureaux, industrie et entrepôt ne sont pas autorisées, mais leur extension reste possible sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	Pour tout programme d'habitat de 10 logements ou plus, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux .
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à 10 mètres au sommet de façades et 13 mètres au point le plus haut .
		<i>Implantation</i>	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail. Les constructions doivent toutefois respecter un recul de 3 mètres vis-à-vis des propriétés riveraines de la zone, sauf mention spéciale précisée dans l'OAP.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu résidentiel et historique
		<i>Clôtures</i>	Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être entretenues et ne pas compromettre le projet architectural.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	Le règlement impose que 30% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>		L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.	
Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	selon OAP	

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		<i>Eaux usées</i>	<ul style="list-style-type: none"> • toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées • l'évacuation des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumise à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un traitement approprié • l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
		<i>Autres réseaux</i>	<ul style="list-style-type: none"> • en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. • en secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés.

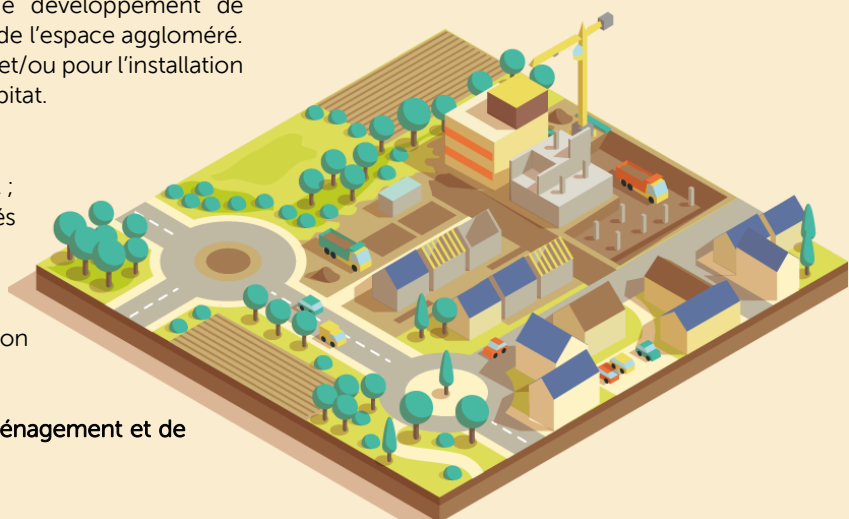
1AUB

Définition

Le **secteur 1AUB** correspond à des secteurs de développement de l'urbanisation à court terme ou de renouvellement de l'espace aggloméré. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Comblers des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.

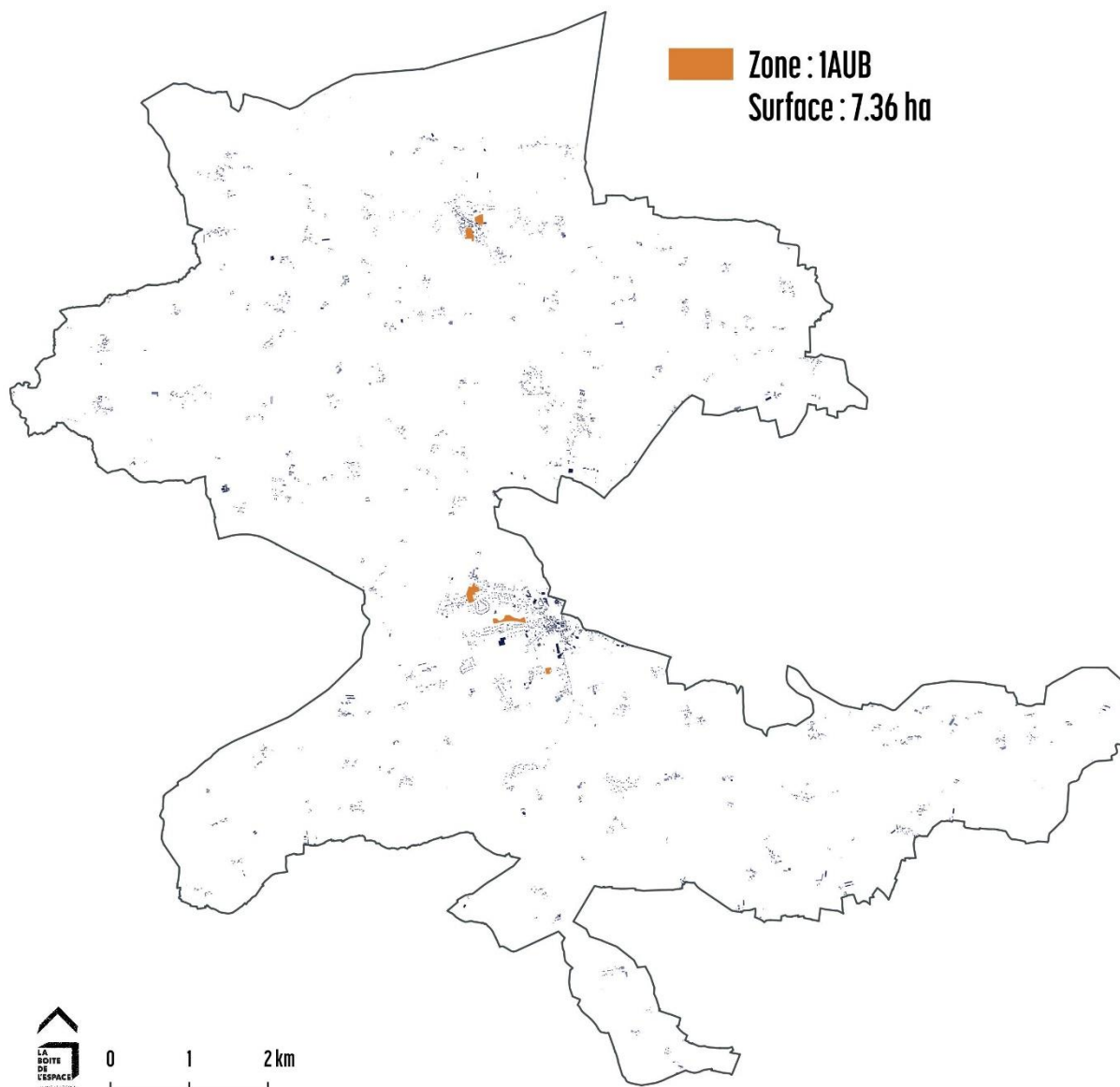


Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

La zone 1AUB représente des secteurs en continuité des zones UB résidentielles qui ont vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui couvrent ces secteurs prévoient des aménagements d'ensemble afin d'avoir une cohérence dans les futures constructions et une intégration dans les secteurs dans lesquels elles se situent.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
1AUB	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le secteur 1AUB s'inscrit dans la logique du secteur UB en termes de destinations. La mixité y est donc limitée pour des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores et d'échelle de projet). L'ouverture à l'urbanisation est soumise à un projet d'ensemble (par secteur), permettant d'assurer cohérence globale et la réalisation des schémas d'aménagement prévus par les OAP.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	L'implantation d'activités générant des nuisances pour l'habitat ne sont pas autorisées dans le secteur 1AUB.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	sans objet
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	Pour tout programme d'habitat de 10 logements ou plus , 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux .
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	Afin de conserver l'harmonie des constructions existantes, les hauteurs sont limitées à 7 mètres au sommet de façades et 10 mètres au point le plus haut .
		<i>Implantation</i>	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail. Les constructions doivent toutefois respecter un recul de 3 mètres vis-à-vis des propriétés riveraines de la zone, sauf mention spéciale précisée dans l'OAP.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu résidentiel et historique
		<i>Clôtures</i>	La réglementation des typologies de clôtures est précisée. Le règlement distingue les hauteurs des clôtures en fonction du rapport à l'espace public (1,5m) ou des limites séparatives (2m max). Des matériaux et associations de matériaux sont déclinés dans le règlement pour assurer une intégration paysagère et une harmonie sur la commune. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	Le règlement impose que 40% des surfaces non bâties doivent rester perméables dans le cas de nouvelles constructions dans un objectif de limitation d'imperméabilisation du sol.
<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>		L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les plantations existantes. En cas de nécessité d'abattage, il est recommandé qu'elles soient remplacées par des plantations équivalentes selon un principe de compensation.	
Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	selon OAP	
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance	

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
			de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		<i>Eaux usées</i>	<ul style="list-style-type: none"> • toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées • l'évacuation des eaux résiduelles d'origine non domestique est soumise à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un traitement approprié • l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
<i>Autres réseaux</i>		<ul style="list-style-type: none"> • en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisées en souterrain. • en secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés. 	

E. Les zones agricoles

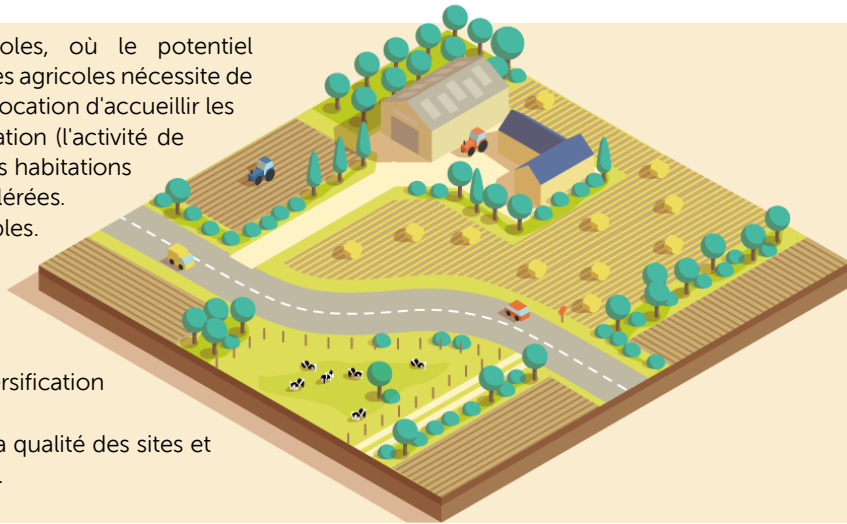
A

Définition

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

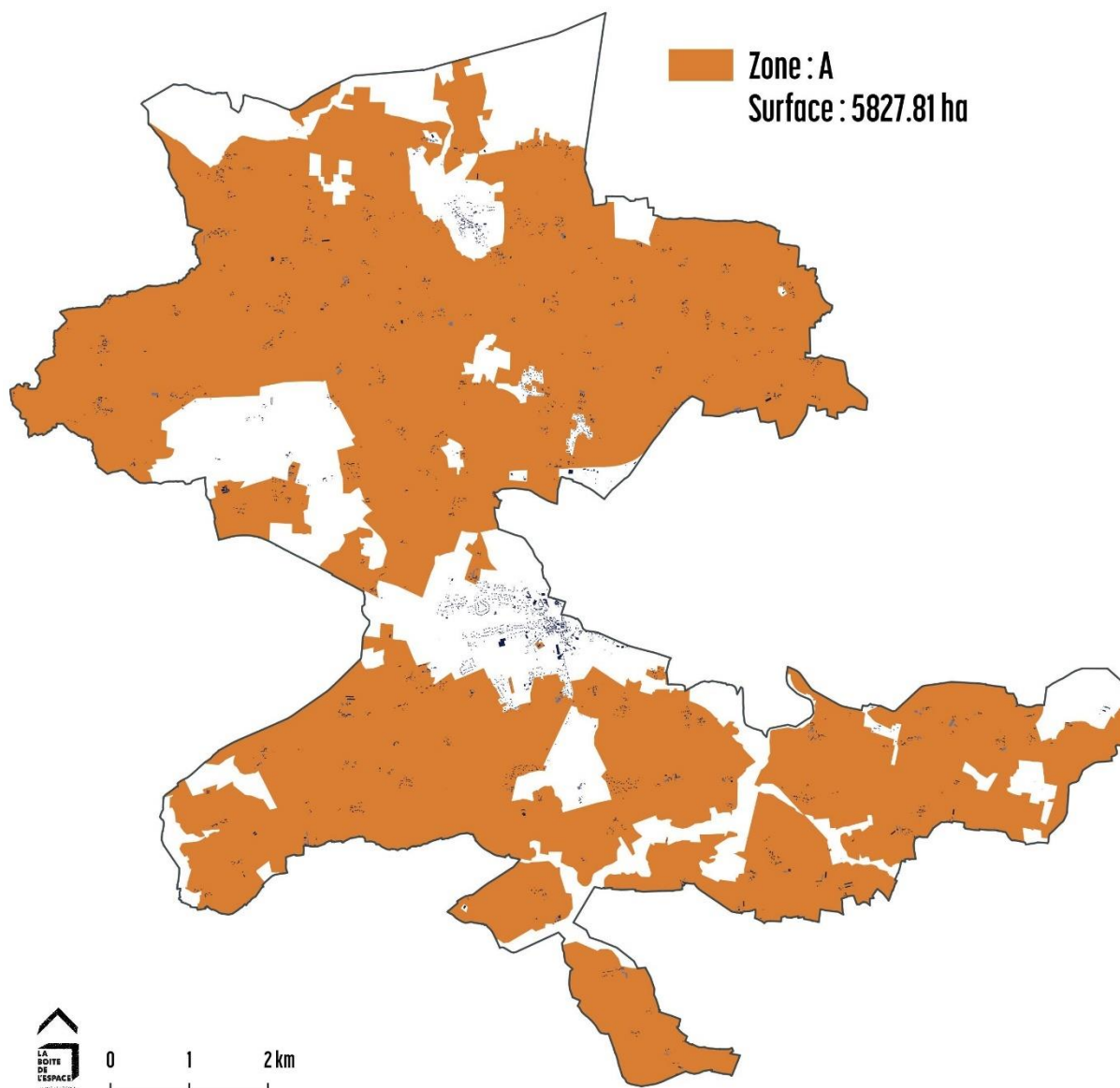
- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination													
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Sous-destination													

La zone A est la plus grande de la commune. Elle couvre la majorité des espaces agricoles et des exploitations agricoles. La zone A permet le développement et la diversification de l'agriculture et empêche le mitage urbain.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
A	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le secteur A est prioritairement destiné à l'activité agricole et seule cette destination y est principalement autorisée. Au-delà, le règlement prévoit les conditions d'une évolution modérée du bâti rural, dans les conditions prévues par le code, notamment au niveau des extensions de logement et de la possibilité de reconversion de certains bâtiments ruraux. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation agricole du secteur.
		<i>Changement de destination</i>	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique 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.
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	Les valeurs définies permettent à toute maison une marge d'extension, en limitant pour les plus grandes à une extension mesurée en fonction de l'emprise existante. → 30% ou 50 m ² de l'emprise au sol de la construction existante Possibilité de construction d'annexe. → située à moins de 20m du bâtiment principal → sans dépasser 80m ² (piscine comprise)
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	sans objet
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	→ La hauteur des constructions de bâtiments agricole est limitée à 16m → La hauteur des logements est limitée à 4m au sommet de façade et 7m au point le plus haut.
		<i>Emprise au sol</i>	L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions agricoles. Pour les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation <u>Extension :</u> → 30% ou 50 m ² de l'emprise au sol de la construction existante <u>Annexe :</u> → 80m ² maximum (piscines comprises)
		<i>Implantation</i>	Les constructions agricoles de plus de 5m de haut générant des nuisances devront respecter un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul de 1m par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
		<i>Clôtures</i>	Les clôtures ne sont pas obligatoires et doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	sans objet
		<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	sans objet
	Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	sans objet
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	

	Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		<i>Eaux usées</i>	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.
		<i>Autres réseaux</i>	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

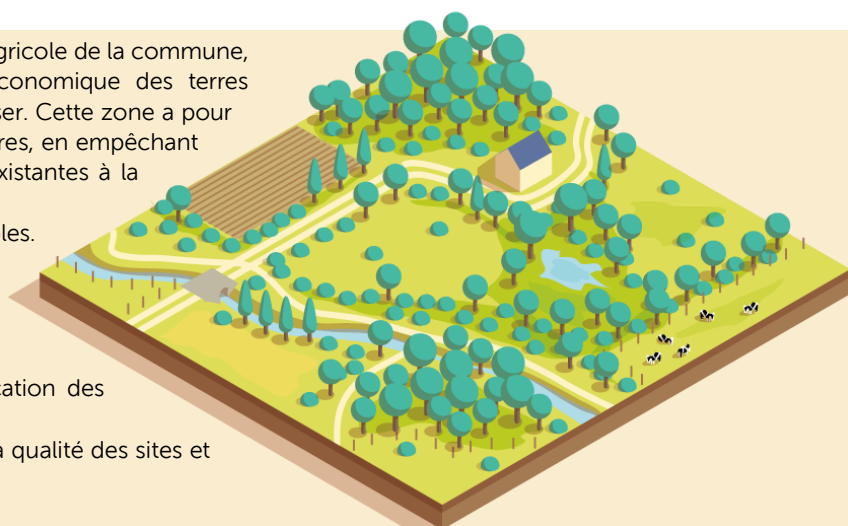
AN

Définition





















Le **secteur AN** représente l'essentiel de la surface agricole de la commune, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers. Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

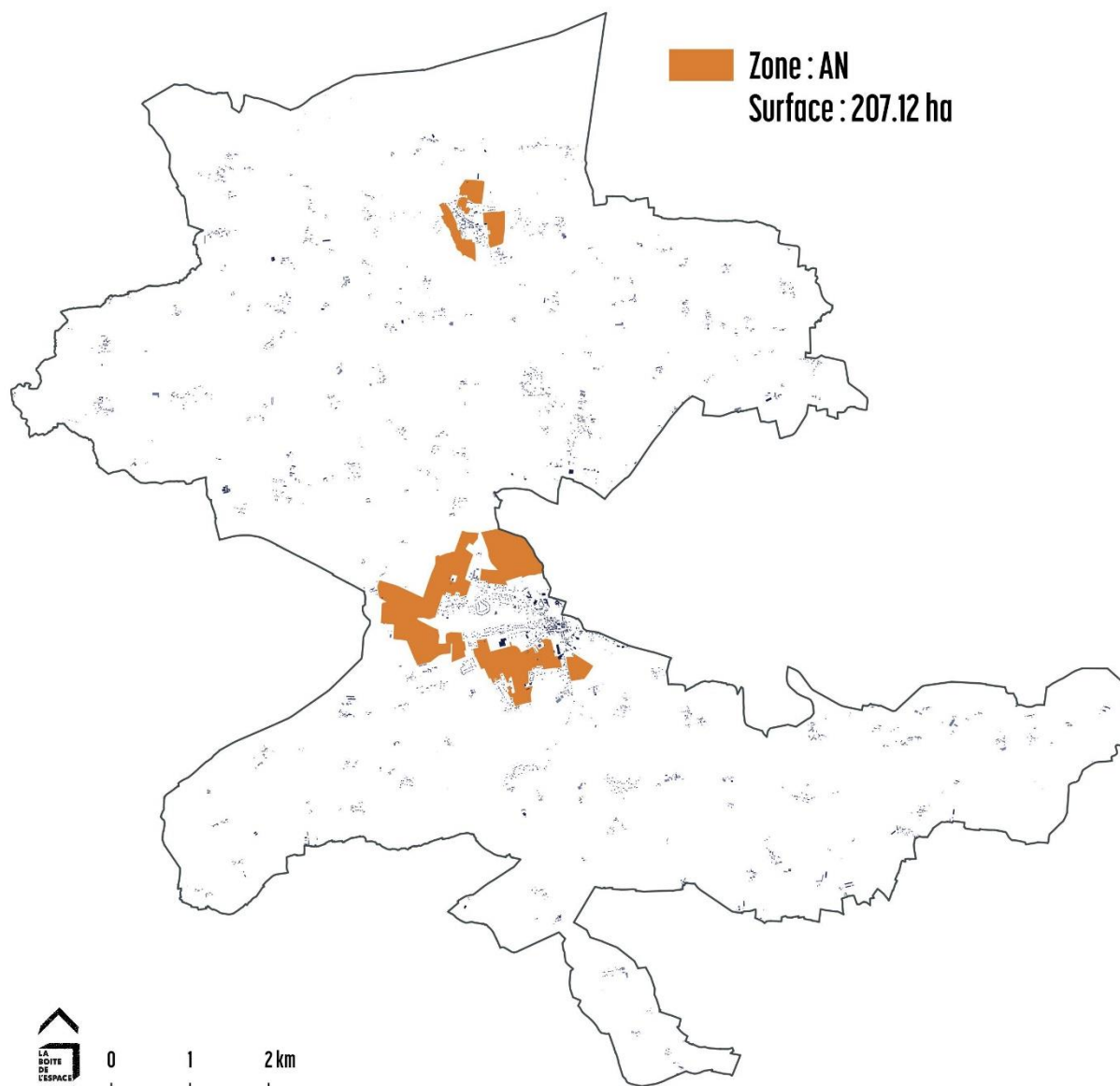
- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination										

Le secteur AN a pour objectif protéger les sols de toute artificialisation. À dominante agricole, ils sont consacrés à la culture de ceux-ci et à l'élevage, les bâtiments agricoles existants peuvent évoluer mais aucune nouvelle construction n'est autorisée. Ils sont situés majoritairement autour des bourgs, pour protéger les habitations des nuisances liés aux exploitations agricoles, également pour préserver les paysages depuis les quartiers d'habitat.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
AN	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le secteur AN permet l'évolution des exploitations agricoles existantes. Seuls les locaux techniques nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation agricole du secteur.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	Les évolutions et extensions mesurées des bâtiments agricoles doivent respecter les volumes existants.
			Les valeurs définies permettent à toute maison une marge d'extension, en limitant pour les plus grandes à une extension mesurée en fonction de l'emprise existante. → 30% ou 50m ² de l'emprise au sol de la construction existante Possibilité de construction d'annexe : → emprise au sol inf. à 80m ² (piscines comprises) → située à moins de 20m du bâtiments principal
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	sans objet
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	→ Les évolutions et extensions mesurées des bâtiments agricoles doivent respecter les volumes existants. → La hauteur des logements est limitée à 4m au sommet de façade et 7m au point le plus haut.
		<i>Emprise au sol</i>	L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les l'évolution des constructions agricoles. Pour les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation <u>Extension :</u> → 30% ou 50 m ² de l'emprise au sol de la construction existante <u>Annexe :</u> → 80m ² maximum (piscines comprises)
		<i>Implantation</i>	Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul de 1m par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
		<i>Clôtures</i>	Les clôtures ne sont pas obligatoires et doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables :</i>	sans objet
		<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	sans objet
	Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	sans objet
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.	
	<i>Eaux usées</i>	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.	

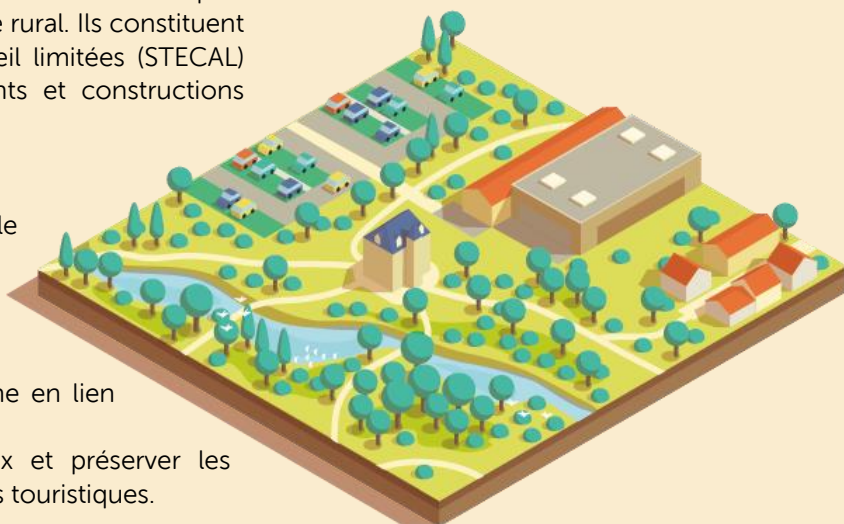
Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
		<i>Autres réseaux :</i>	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

Définition

Les **secteurs AL** correspondent à des activités économiques touristiques et/ou de loisirs au sein de l'espace rural. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le confortement des équipements et constructions existantes.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des activités touristiques sur le territoire
- Conforter des espaces de diversification des activités de loisirs au sein de l'espace rural
- Renforcer l'attractivité de la commune en lien avec les loisirs et le tourisme vert
- Conserver des espaces patrimoniaux et préserver les milieux sensibles en identifiant les sites touristiques.



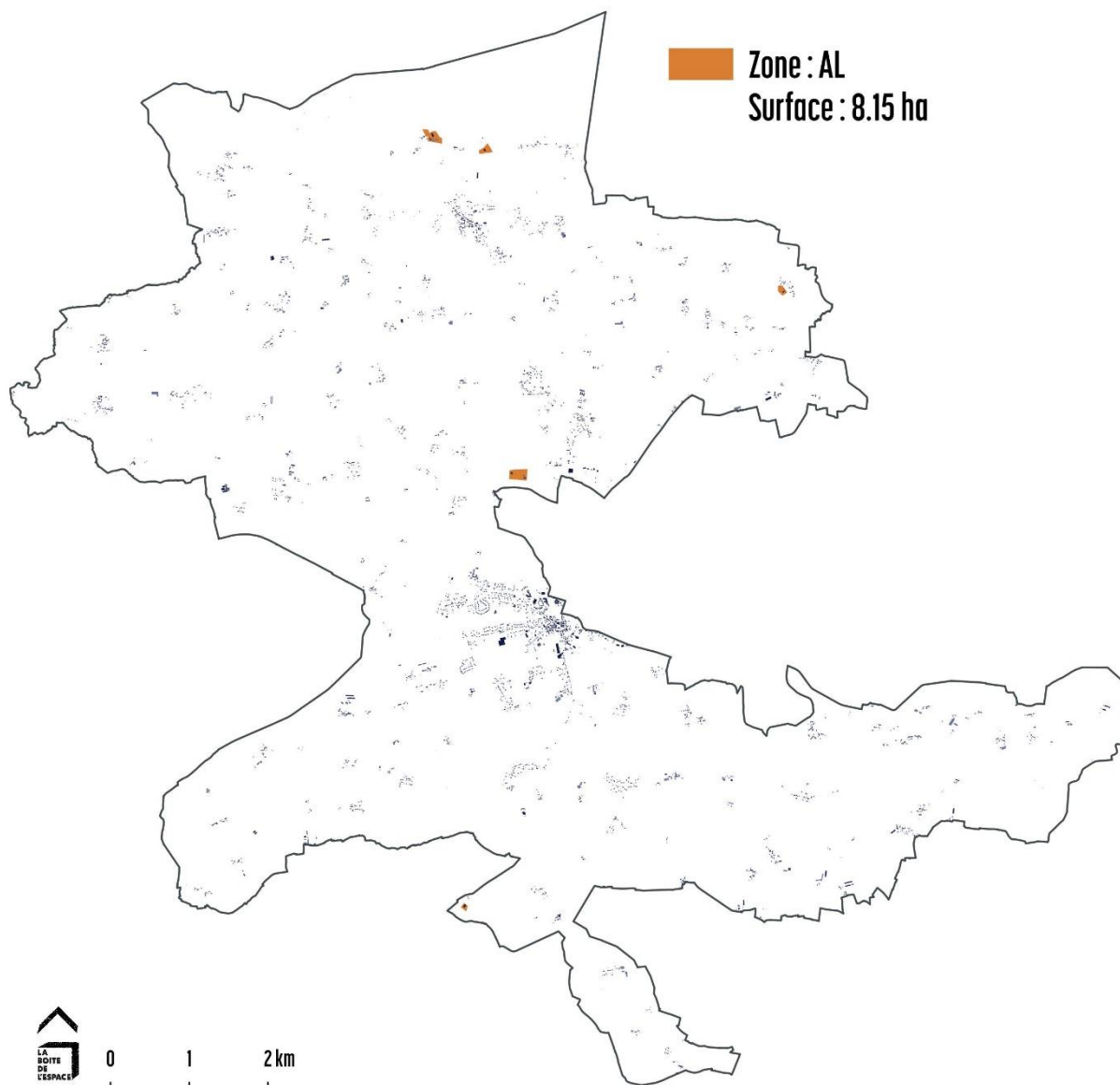
Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre du L151-13 du code de l'urbanisme.

Le PLU compte 6 secteurs AL (AL1, AL2, AL3, AL4, AL5 et AL6). Ceux-ci permettent de répondre aux besoins d'activités économiques situées dans l'espace rural.

Les secteurs AL1, AL3 et AL6 concernent des projets d'ordre touristique avec accueil de public et nécessité d'hébergement. Les secteurs AL2, AL4 et AL5 représentent des activités industrielles ou commerciales.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
AL	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Le règlement de la zone AL concerne les activités dans l'espace rural. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation du secteur.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous condition</i>	L'extension des logements existants est autorisée dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. AL1, AL3, AL6 : les constructions ou extensions des sous-destinations restauration, service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisées dans la limite de 50% ou 100m ² d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. AL2, AL4, AL5 : les constructions ou extensions des sous-destinations industrie et entrepôt sont autorisées à dans la limite de 100% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	sans objet
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	AL1, AL3, AL6 : la hauteur maximale est limitée à 10m AL2, AL4, AL5 : la hauteur maximale est limitée à 16m
		<i>Emprise au sol</i>	AL1, AL3, AL6 : l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière AL2, AL4, AL5 : l'emprise au sol est limitée à 70% de l'unité foncière
		<i>Implantation</i>	Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter en limite ou respecter un recul minimum de 1 mètre.
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
		<i>Clôtures</i>	Les clôtures ne sont pas obligatoires et doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	sans objet
		<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	sans objet
	Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	sans objet

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		<i>Eaux usées</i>	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.
		<i>Autres réseaux :</i>	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

F. Les zones naturelles

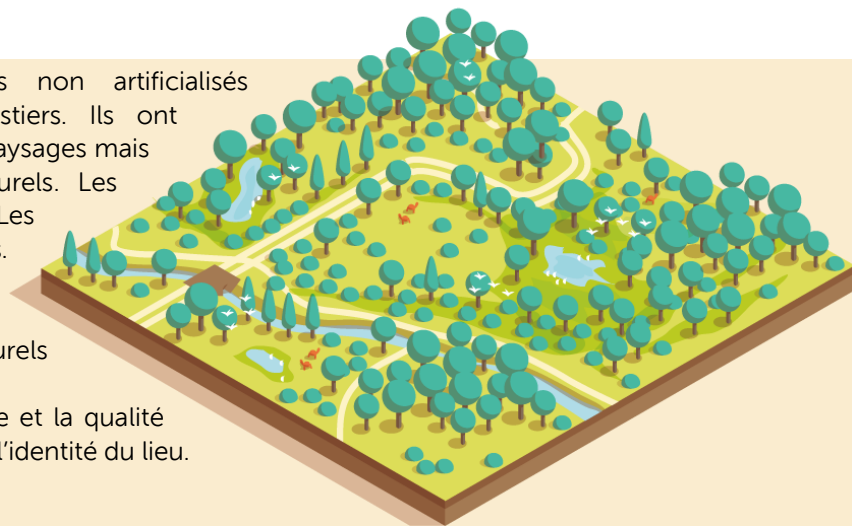
N

Définition

Le **secteur N** correspond aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

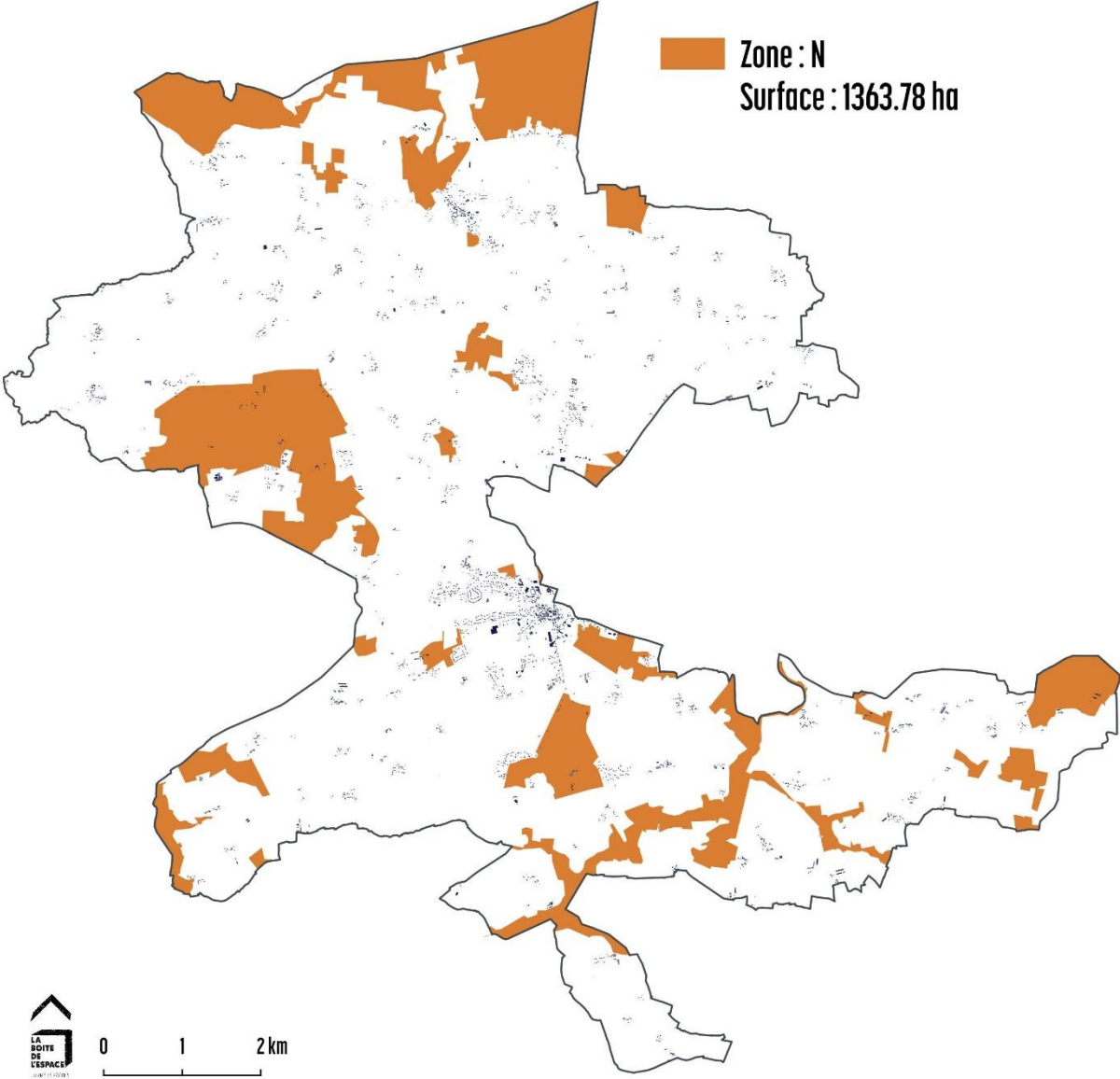
- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

En cohérence avec les objectifs du PADD, la zone naturelle préserve les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité de toute construction ou aménagement.

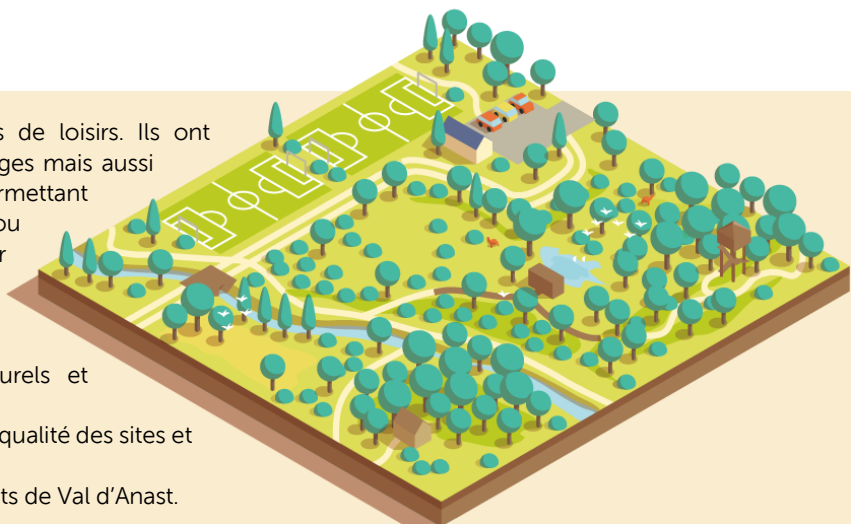


Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
N	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Les destinations autorisées doivent respecter des conditions.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation naturelle du secteur.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les évolutions et extensions mesurées des constructions existantes à vocation forestières sont autorisées. - L'extension des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées sous conditions de volumes (ci-après) et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site - les logements et hébergements sont autorisés seulement dans le cadre de changement de destination repérés au titre du L151-19 et du L151-11 du Code de l'urbanisme - les constructions et aménagements liés et nécessaires aux exploitations forestières à condition de respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain dans lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	sans objet
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4m au sommet de façade et 7m au point le plus haut .
		<i>Emprise au sol</i>	<p>L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les évolutions des constructions agricoles.</p> <p>Pour les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation</p> <p><u>Extension :</u> → 30% ou 50 m² de l'emprise au sol de la construction existante</p> <p><u>Annexe :</u> → 80m² maximum (piscines comprises)</p>
		<i>Implantation</i>	<p>Les évolutions et extensions mesurées des bâtiments forestiers devront s'insérer dans la continuité des volumes existants.</p> <p>Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul de 1m par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.</p>
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du paysage
		<i>Clôtures</i>	Les clôtures ne sont pas obligatoires et doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	sans objet	

Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
	espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	sans objet
	Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	sans objet
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
		<i>Eaux usées</i>	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.
		<i>Autres réseaux :</i>	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

Définition

Le **secteur NL** correspond aux secteurs naturels de loisirs. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements de loisirs ou aménagements adaptés. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.



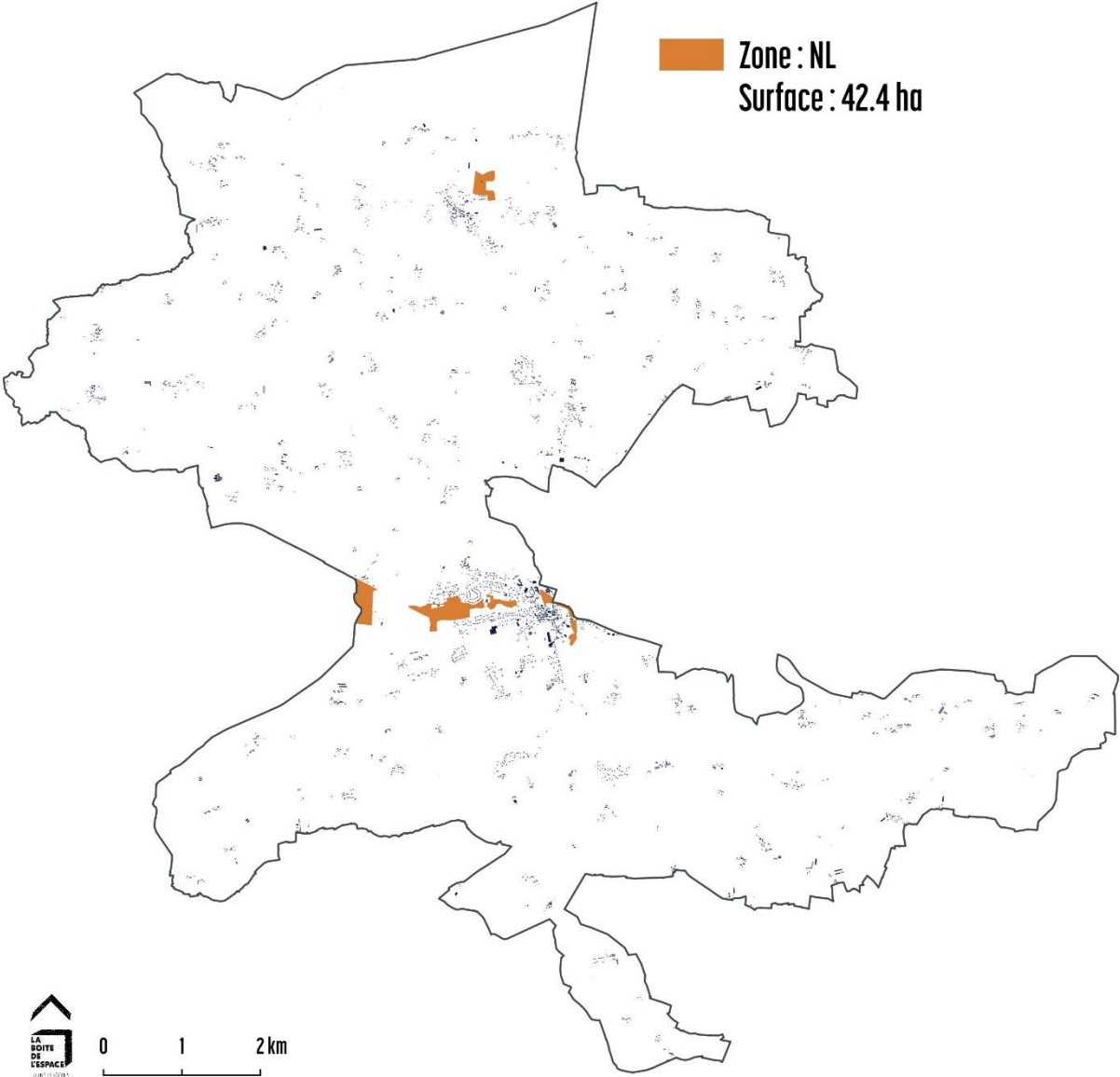
Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.
- Offrir un cadre de vie agréable aux habitants de Val d'Anast.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Les secteurs NL correspondent aux secteurs dédiés aux loisirs. Ils couvrent la voie verte à Maure, l'hippodrome, les étangs à l'est du bourg de Maure et le stade de baseball à Campel.



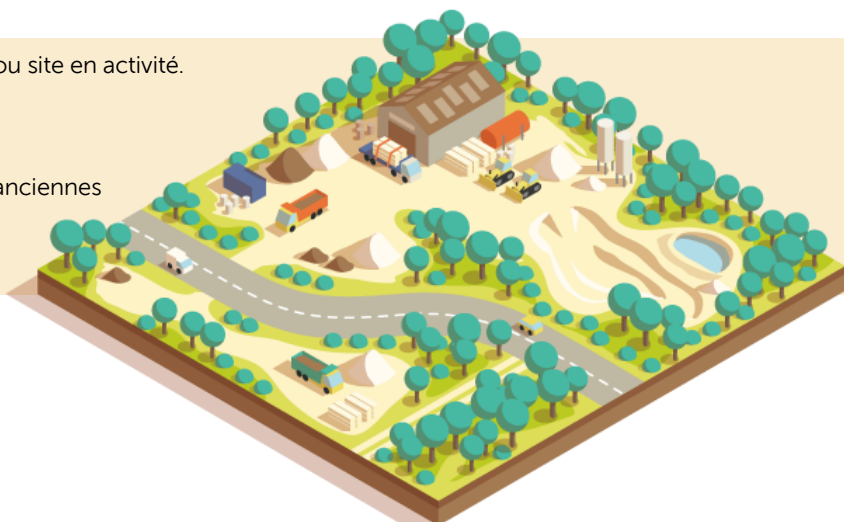
Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
NL	Article 1 : Destinations et sous-destinations	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Les destinations autorisées doivent respecter des conditions.
	Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	Toute occupation ne répondant pas ou compromettant la vocation du secteur
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation du site par le public et à l'extension du constructions existantes. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
	Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	sans objet
	Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	sans objet
		<i>Emprise au sol</i>	L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière
		<i>Implantation</i>	sans objet
	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	sans objet
		<i>Clôtures</i>	sans objet
	Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	sans objet
		<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	sans objet
	Article 7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	sans objet
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article 9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
<i>Eaux usées</i>		Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.	
<i>Autres réseaux :</i>		Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.	

Définition

Le **secteur NC** correspond aux anciennes carrières ou site en activité.

Ce secteur a vocation à :

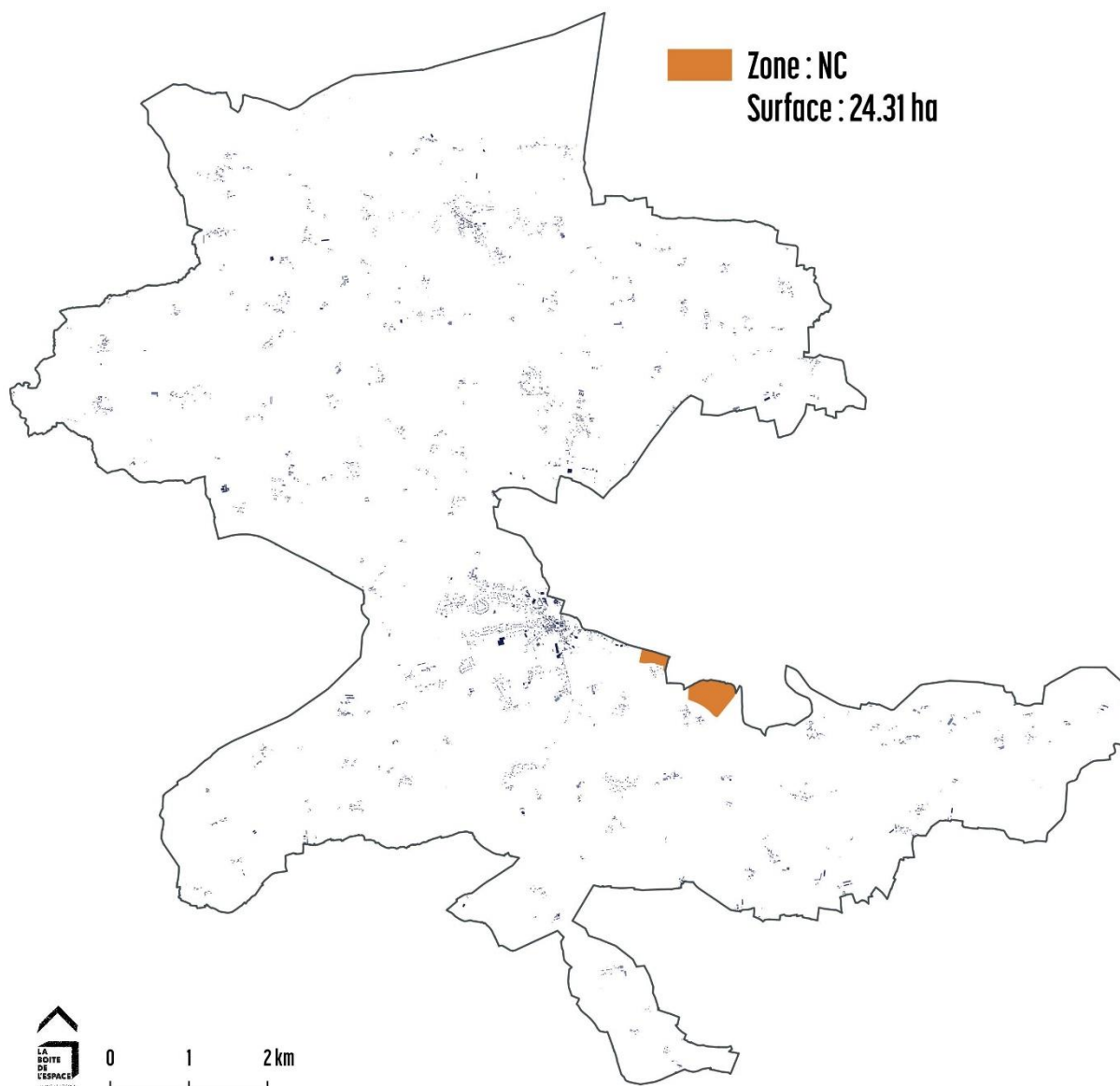
- Permettre l'exploitation de carrières
- Permettre la renaturation des anciennes exploitations de carrières ;
- Protéger les espaces naturels.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
	Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
	Sous-destination										

Le secteur NL couvre les carrières. Val d'Anast en compte deux au sud du bourg de Maure. L'objectif est de pérenniser l'activité en préservant les espaces alentours et permettre la renaturation en cas d'arrêt de l'activité.



Zone	Article	Principe	Règle simplifiée du projet de PLU
NC	Article N1 : Destinations et sous-destinations* à noter que les destinations et sous-destinations ont évoluées entre 2007 et 2020	<i>Destinations et leurs sous-destinations autorisées</i>	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés en secteur NC.
	Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Destinations interdites</i>	Les occupations pour lesquelles le secteur présente risques et nuisances.
		<i>Changement de destination</i>	sans objet
		<i>Destinations autorisées sous conditions</i>	Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserves de correspondre à des aménagements légers.
	Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Logements sociaux</i>	sans objet
	Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Hauteur</i>	sans objet
		<i>Emprise au sol</i>	10% d'emprise au sol maximum
		<i>Implantation</i>	sans objet
	Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Aspect</i>	sans objet
		<i>Clôtures :</i>	sans objet
	Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	sans objet
		<i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i>	sans objet
	Article N7 : Stationnement	<i>Stationnements</i>	sans objet
	Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Accès</i>	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
	Article N9 : Desserte par les réseaux	<i>Eau potable</i>	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
<i>Eaux usées</i>		Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.	
<i>Autres réseaux</i>		Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.	

G. Les STECAL

Rappel de l'article L151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Un secteur correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre du L151-13 du Code de l'urbanisme, il s'agit du secteur AL. Celui-ci se distingue en 6 sous-secteurs : AL1, AL2, AL3, AL4, AL5 et AL6.

Les secteurs AL1, AL3 et AL6 sont dédiés à des activités touristiques qui accueillent du public ou proposent de l'hébergement.

Les secteurs AL2, AL4 et AL5 sont dédiés à des activités économiques existantes.

1) AL1 : ancienne discothèque

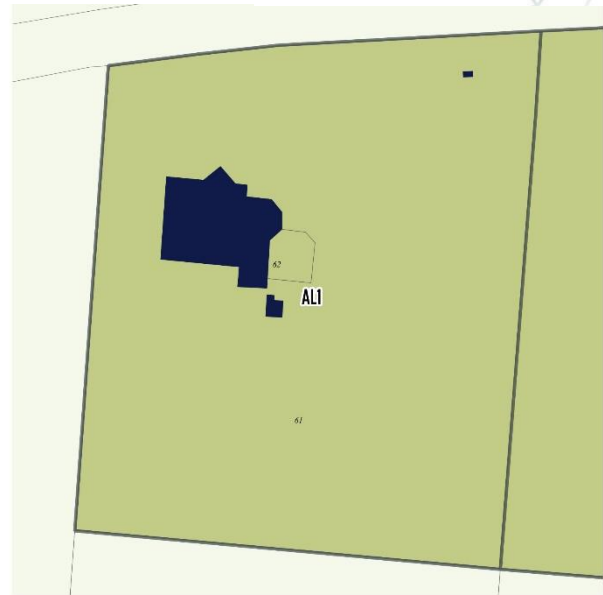
Site : Il est situé le long de la RD776 à l'est du quartier de Bellevue et au nord de Maure, en limite communal de Mernel. Il est projeté de réinvestir le bâtiment existant et de construire des hébergements autour.

Taille : 1,26 ha

Capacité : la capacité est limitée car seules les extensions du bâtiment sont limitées à 50% de la surface ou 100m² maximum d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Au total, l'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 50% de l'unité foncière.



AL1 // Surface : 1.26 ha



2) AL2 : entreprise de travaux agricoles

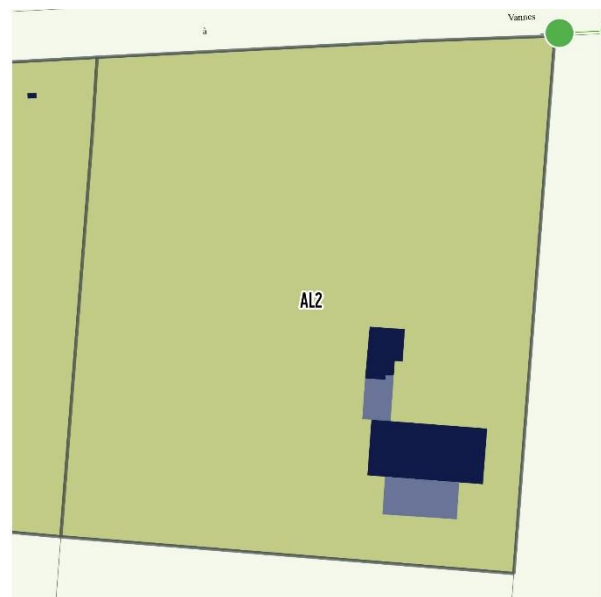
Site : Il est situé le long de la RD776 à l'est du quartier de Bellevue et au nord de Maure, en limite communal de Mernel. Il est accolé au STECAL n°1.

Taille : 1,69 ha

Capacité : la capacité est limitée car la limite de zonage n'intègre que les bâtiments et la surface au sol utilisée par l'entreprise pour le stationnement et le stockage. Les constructions ou extensions des bâtiments existants ne peuvent dépasser 100% de l'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.



AL2 // Surface : 1.69 ha

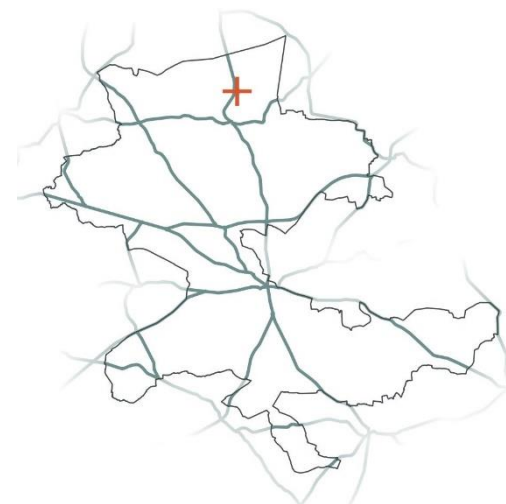


3) AL3 : musée de la soie

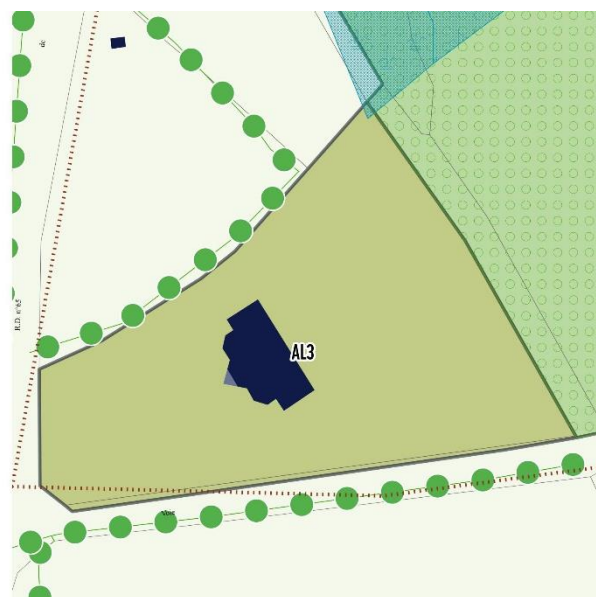
Site : l'ancien musée de la soie se trouve au nord de Campel et abrite aujourd'hui un atelier de sérigraphie. Il est en bordure de boisement.

Taille : 1,25 ha

Capacité : la capacité est limitée car la limite de zonage comporte uniquement le bâtiment existant et son jardin. Les extensions du bâtiment sont limitées à 50% de la surface ou 100m² maximum d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Au total, l'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 50% de l'unité foncière.



AL3 // Surface : 1.25 ha

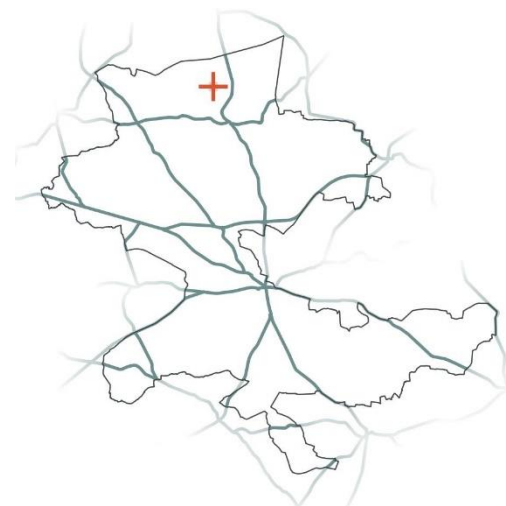


4) AL4 : entreprise de travaux agricoles

Site : Au lieu-dit La Rondais, ce STECAL est situé au nord de Campel. Il s'agit d'une entreprise de travaux agricoles.

Taille : 2,51 ha

Capacité : le caractère limité se justifie par la délimitation de zonage qui ne prend en compte que les bâtiments et les zones déjà artificialisées (parking et stockage). Les constructions ou extensions des bâtiments existants ne peuvent dépasser 100% de l'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.



AL4 // Surface : 2.51 ha



5) AL5 : mécanique agricole

Site : Cette mécanique agricole est située au sud de la commune, en limite de Saint-Séglin. il s'agit d'une entreprise de mécanique agricole.

Taille : 0,5 ha

Capacité : la capacité est limitée car la limite de zonage n'intègre que le bâtiment et la surface au sol utilisée par l'entreprise pour le stationnement et le stockage. Les constructions ou extensions du bâtiment existant ne peuvent dépasser 100% de l'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.



AL5 // Surface : 0.5 ha



6) AL6 : la Bourousais

Site : Il est situé au nord-est de la commune, à la limite de la Chapelle-Bouëxic. Il s'agit d'un manoir avec des hébergements insolites (cabanes...).

Taille : 0,94ha

Capacité : la capacité est limitée car la limite de zonage n'intègre que les bâtiments et les espaces entre ceux-ci. Les extensions du bâtiment sont limitées à 50% de la surface ou 100m² maximum d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Au total, l'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 50% de l'unité foncière.



AL6 // Surface : 0.94 ha



III.3 Justification des OAP

A. Les OAP thématiques

Le PLU met en place des OAP thématiques visant à traduire à l'échelle de la commune certaines orientations du PADD en matière d'optimisation des espaces urbanisés, sous la forme d'une densité minimale pour les opérations de logements, ou encore de maintien de porosités de cheminements doux.

1) OAP Thématique 1 « Mieux construire »

La présente OAP concerne toute opération entraînant la création d'au moins un nouveau logement au sein des zones urbaines et à urbaniser, y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après.

En cohérence avec le SCoT et plus largement, avec les objectifs de modération de la consommation d'espace fixée par la loi, le PLU attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre optimisation des espaces bâtis existants, et qualité du cadre de vie communal.

À cette fin, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur des secteurs stratégiques au sein de l'agglomération. Sur le reste des espaces urbanisés, cet outil permettra d'engager un parti d'aménagement partagé de qualité.

En complément des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à définir des objectifs à rechercher pour accompagner l'évolution des zones urbaines et à urbaniser dans un souci de qualité et d'optimisation du foncier.

Il s'agit d'éviter que des terrains stratégiques partent en un seul lot et de privilégier une réflexion globale et concertée sur l'aménagement.

Cette OAP multithématique s'appuie une approche sur :

1. Logique déplacements doux
2. La place de la voiture
3. Accès et sécurité
4. Formes urbaines
5. Mixité et diversité
6. Nature et ressources
7. Patrimoine

2) OAP Thématique 2 « Continuités écologiques »

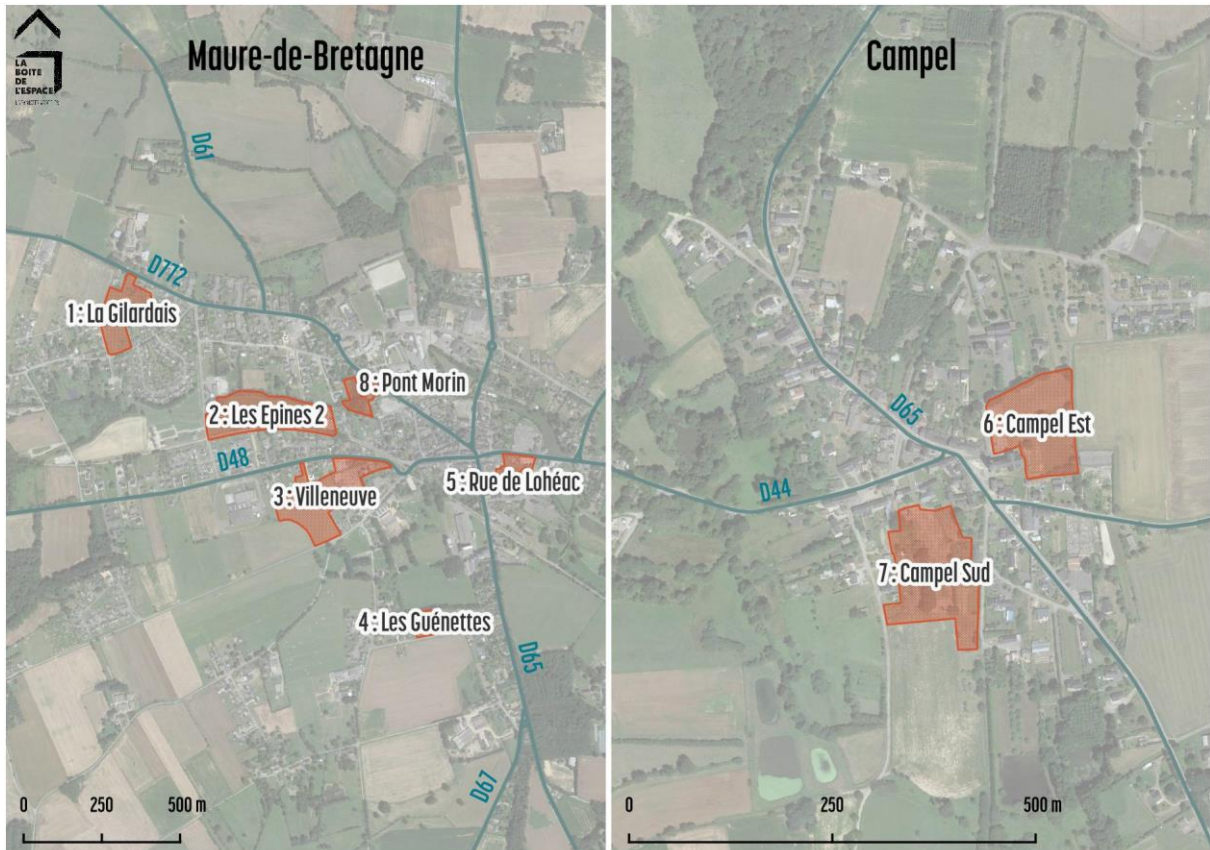
Cette OAP est un condensé de diagnostic + enjeux + justification + actions. Elle concentre toute la logique liée à la trame verte et bleue et plus encore et présente des actions pour bien gérer les composantes locales.

Ce document se veut pédagogique et en aide à la compréhension des enjeux liés à la biodiversité sur le territoire et autour.

B. Les OAP sectorielles

1) Localisation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.



2) Phasage et programme

Le tableau ci-dessous reprend les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en précisant pour chacun :

- la surface totale du secteur (incluant souvent des propriétés bâties riveraines en interaction avec le secteur de projet principal),
- la surface opérationnelle, correspondant au cœur du potentiel de projets souligné par l'OAP. Elle se décompose entre terrains à dominante naturelle ou agricole (intégrés à la consommation d'espace) et des espaces en renouvellement urbain
- la densité minimale applicable, qui définit le nombre minimal de logement à l'hectare que devra comprendre le secteur de projet. Elle s'applique sur la surface opérationnelle estimée de l'opération, qui exclut les espaces à préserver (mares, bosquets), ainsi que les grands espaces et équipements publics. Elle garantit le nombre minimal de logements que devra comporter l'opération.
- un échancier permettant d'organiser la sortie des opérations dans le temps

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Lgts sociaux	Échéance
1	La Gilardais	Habitat	Extension	2,3	secteur A	1,9	43	23	10	À court terme
			Optimisation		Secteur B	-	4	-	-	
2	Les Epines II	Habitat	Extension	4,5	secteur A	0,3	7	23	12	À court terme
					Secteur B	0,8	18	23		
					secteur C	0,3	7	23		
					secteur D	0,3	7	23		
3	Villeneuve	Habitat	Renouvellement	4,3	secteur A	-	34	30	8	2026*
			Extension		Secteur B	2,7	54	20	12	
4	Les Guénettes	Habitat	Extension	0,5	secteur A	0,5	10	20	2	À court terme
5	Rue de Lohéac	Mixte	Renouvellement	0,71	secteur A	-	18	35	4	À court terme
6	Campel Est	Habitat	Extension	1,1	secteur A	0,76	15	20	4	À court terme
					Secteur B	0,16	7	20		
7	Campel Sud	Habitat	Extension		secteur A	1,4	21	15	3	À court terme
8	Pont Morin	Mixte	Optimisation	0,72	secteur A	-	-	-	-	À court terme
Total				14,13		9,12	245		55	




3) Principes

Chaque secteur d'OAP sectorielle fait l'objet d'orientations écrites associées à un schéma d'aménagement spatialisant et précisant certaines orientations. Ceux-ci utilisent un certain nombre de figurés récurrents et sont basés sur une légende commune à toutes les OAP (ci-dessous). La présente partie présente les principales dispositions utilisées et justifie leur nécessité, en particulier au regard du PADD, et leur complémentarité avec le règlement du PLU.






Périmètre

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée





Vocation

-  Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
-  Permettre l'implantation de logements individuels
-  Prévoir un principe d'espace public central permettant aussi le retournement des véhicules









Accessibilité et mobilités

-  Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
-  Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
-  Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
-  Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo).
 Connecter les voies de circulations douces.

Implantations et volumes bâtis

-  Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
-  Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.
-  Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité
-  Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

Environnement et paysages

-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
-  Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants.
-  Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
-  Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
-  Favoriser des espaces verts au sein de l'opération
-  Créer un principe de double haie encadrant un chemin creux pour fermer l'espace urbanisé et travailler la transition avec l'espace agricole
-  Préserver les zones humides

Légende commune à toutes les OAP sectorielles du document

Les schémas d'aménagement précisent la vocation des espaces en projet par un système d'aplats de couleur, à interpréter dans un registre de compatibilité (limite interprétable dans le respect de la cohérence du projet).

Typologies à organiser : les OAP sont "découpées" en aplats de couleurs permettant d'orienter la typologie bâtie attendue. L'aplat rouge veut favoriser la densité en imposant des formes urbaines denses (groupé, collectif...), tandis que l'aplat jaune laisse plus de place au logement individuel.



Espace public central : un principe d'espace public central pouvant servir de place de retournement pour les véhicules permet de structurer les opérations autour d'un espace commun.





Exemple d'utilisation des vocations spatiales sur l'OAP Les Epines

Les OAP comprennent toutes des dispositions relatives à la desserte des secteurs à aménager, qui s'inscrivent dans les orientations du PADD concernant les déplacements et la desserte du centre-bourg. Elles complètent les dispositions des articles 7,8 et 9 du règlement, qui aborde cette question de manière plus technique et normative.

Voie à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à son usage, sa localisation et aux flux qu'elle supporte. La réalisation de la voie est impérative mais sa position sur le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.

Connexion entre les différents secteurs : ces voies permettent de rejoindre les différents secteurs d'une même OAP par des voies apaisées. Le principe de liaison entre les secteurs est impératif, mais sa position sur le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.

Exemple de desserte possible : il s'agit d'une illustration de maillage envisageable pour le secteur de projet, cohérent avec le parti d'aménagement retenu, le relief, l'orientation des constructions, etc. Il ne revêt pas cependant un caractère impératif et un autre maillage est possible, pour peu qu'il soit cohérent avec le parti d'aménagement. La voie doit avoir un gabarit adapté à sa localisation et aux flux qu'elle supporte.

Liaison douce à maintenir / à créer : ces voies et chemins sont destinés à la circulation en mode actif (à pied, vélo, trottinette, etc.). Pour les chemins existants à maintenir, il s'agit au-delà de leur conservation de les valoriser à travers l'aménagement, notamment en veillant à la qualité de leurs abords, en y ouvrant des accès piétons, en y connectant de nouveaux itinéraires et en les élargissant le cas échéant, etc.



Implantations bâties à privilégier : ce principe vise à organiser l'implantations des constructions de façon à constituer un front bâti permettant d'organiser la voirie et l'espace public du secteur.



Transition avec les espaces bâtis voisins : ce figuré impose de prendre en compte la transition avec les espaces public et/ou verts internes à l'opération, ou la transition avec les secteurs habités extérieurs à l'OAP, par le biais des haies ou talus existants, ou autre éléments naturels qui permettraient également de maintenir la biodiversité existante.



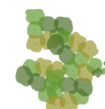
Transition avec les espaces agricoles et naturels : pour les OAP en limite d'espaces agricoles ou naturels et les milieux en eau ou potentiellement humide, ce figuré impose de gérer une bonne transition entre les espaces, notamment grâce à des principes de haies, existants ou à créer et en imposant un recul des constructions vis-à-vis de la limite.



Gestion des eaux pluviales : dans certaines OAP, des solutions de gestion des eaux pluviales sont envisagées, notamment en prenant en compte le sens d'écoulement des eaux et en prévoyant d'éventuellement bassins ou noues.



Eléments végétaux à conserver et valoriser ou à créer : certaines haies et arbres existants doivent être conservés et intégrés dans l'aménagement des secteurs. Il peut également être inscrits des principes de créations de haies ou de végétation.



Point de vue à préserver : certaines OAP prévoient de préserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics. Cela passe notamment par la limitation de la hauteur ou de la constructibilité à ces endroits-là.



Espace vert à préserver : des espaces verts doivent être maintenus au sein de certains secteurs d'aménagement, pour préserver la biodiversité au sein du site, limiter l'imperméabilisation et offrir des espaces aérés aux habitants.



Chemin bordé d'une double haie : un principe de double haie encadrant un chemin creux peut être préconisé sur des secteurs notamment en limite d'espace urbanisé pour travailler la transition avec l'espace agricole.



Zone humide à préserver : les zones humides présentes sur les secteurs d'OAP sont préservées et valorisées.



IV Evaluation environnementale

L'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) doit faire l'objet d'un examen « au cas par cas » dès lors qu'elle n'est pas soumise à évaluation environnementale d'office.

IV.1 Méthodologie

A. Méthode générale

L'évaluation environnementale se base sur :

- L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.
- Des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et ses documents annexes.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend particulièrement les grands thèmes suivants :

- Milieux naturels et biodiversité.
- Cadre de vie (paysages et patrimoine).
- Ressources naturelles (sol, eau, énergie).
- Risques naturels et technologiques.
- Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets).

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. A noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

B. Etapes conduisant à l'évaluation des incidences

1) Elaboration de l'état initial de l'environnement

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- L'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire ;
- La prise en compte de données récentes publiées ou non, disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;
- L'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire

2) Evaluation du PADD, du zonage, du règlement

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- Les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;
- Les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence, ont été recherchés. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;
- Enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectué. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.

3) Modalités de suivi

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement.

Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

IV.2 Articulation du PLU avec les documents cadres

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU de Val d'Anast est concerné dans un rapport de compatibilité par :

- Le SCoT du Pays de Vallons de Vilaine
- Le SRADDET Bretagne
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine
- le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027
- Le Schéma Régional du Climat de l'air et de l'énergie et le Plan Climat Air Energie Territorial.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
- Le Schéma de Cohérence Régional de l'aménagement numérique du territoire Bretagne et le schéma départemental territorial de l'aménagement numérique d'Ille et Vilaine

A. Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine

Le PLU répond aux orientations du SCoT au travers les mesures indiquées dans ce chapitre. Le tableau suivant synthétise l'articulation entre les orientations et objectifs du SCoT et le PLU de Val d'Anast.

Orientations et objectifs du SCoT	Articulation avec le PLU de Val d'Anast
Thématique 1 - Accueillir de nouveaux habitants	<p>Le SCoT classe la commune de Val d'Anast au rang de « Polarité de bassin ». Le taux de croissance démographique annuel retenu pour le PLU de Val d'Anast est de 1,5%, qui se situe entre la tendance actuelle (1,1%) et les objectifs du SCoT (2%).</p> <p>Le scénario démographique du projet de PLU estime prévoir une démographie de l'ordre de 5200 habitants en 2035.</p> <p>Le projet communal estime la création de logements à près de 450 nouveaux logements sur la période 2023-2035, soit une production annuelle moyenne de 37 logements. Ce chiffre est compatible avec le rythme de 45 logements par an affiché au SCoT.</p>
Thématique 2 - Permettre un parcours résidentiel	<p>Le PLU prévoit de produire au moins 20% de logements abordables dans le programme global neuf, comme le stipule le SCoT.</p> <p>Le programme habitat prend en compte le phénomène de décohabitation (vieillesse, desserrement des ménages...) en estimant une légère baisse de la taille des ménages à horizon 2035. En effet, le PLU table sur une diminution de la taille des ménages qui passerait de 2,35 habitants par logement en 2019, à 2,3 habitants par logement en 2035. Ce chiffre est compatible avec celui du SCoT qui affiche une taille des ménages de 2,25 en 2035.</p>
Thématique 3 - Economiser et optimiser l'espace	<p>La densité moyenne minimale de logements fixée au SCoT est de 23 logements par hectare (pour Maure) et de 15 log/ha pour Campel. Le PLU fixe au travers ses OAP de secteurs des densités moyennes de 20 et 30 log/ha. Seul 9,15 ha seront consommés pour la production de 250 logements sur les secteurs stratégiques, soit une densité théorique de 27 log/ha.</p> <p>2.87 ha sont consommables pour l'activité économique, ce qui fait un total de 12,02 ha consommable.</p>
Thématique 4 - Valoriser les paysages des Vallons de Vilaine	<p>Les éléments du paysage sont protégés au titre de la Loi paysage au Règlement. La cartographie du SCoT est respectée et pris en compte dans le PADD.</p> <p>Valoriser le patrimoine architectural et urbain fait partie des objectifs au PADD. Il est aussi prévu de valoriser les circuits de randonnées existants.</p>
Thématique 5 - Préserver la qualité de l'environnement	<p>Le PLU protège au sein des dispositions réglementaires (Plan de zonage et Règlement écrit) l'ensemble des composantes naturelles présentes sur Val d'Anast, à savoir les bois, les haies, les cours d'eau et les zones humides. Enfin, la ZNIEFF de type 1 « Étang de Livry » est classée en zone N au plan de zonage du PLU. Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique de ce site.</p>
Thématique 6 - Renforcer la viabilité économique	<p>Le PLU entend diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs, notamment en confortant Bellevue comme un parc d'équilibre sur le territoire des Vallons de Vilaine : permettre son intensification et valoriser son fonctionnement.</p>
Thématique 7 - Préserver une activité agricole diversifiée	<p>La commune affiche dans son PADD sa volonté de préserver et de permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement (objectif 3.3 du PADD). Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la</p>

	<p>surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts. Le PLU a classé 5 827 ha en zone agricole (A).</p> <p>Le PLU a également classé 207 ha autour des 2 zones agglomérées en secteur AN. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers. Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.</p>
Thématique 8 - Répondre aux besoins en équipements et services	Le projet communal entend continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous.
Thématique 9 - Structurer l'offre commerciale	<p>Le PADD affirme la volonté de conforter et de diversifier les commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés</p> <p>Le PLU part d'un principe simple : la sous-destination « artisanat et commerce de détails » n'est autorisée que dans les centralités de Maure et de Campel. En dehors, c'est interdit, comme pour la restauration. L'objectif est de privilégier des parcours marchands condensés.</p> <p>Un linéaire commercial protège aussi plusieurs rues et places à Maure et à Campel, pour éviter le changement de destination de certaines cellules vers de l'habitat.</p>
Thématique 10 - Conserver les ressources du territoire	Le PADD prévoit de favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture et de poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodale et récréatives.
Thématique 11 - Mettre en œuvre la transition énergétique	<p>Le PADD compte accentuer la transition énergétique en :</p> <p>Favoriser des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air...).</p> <p>Identifier l'habitat dégradé/vétuste ou peu entretenu afin de favoriser sa rénovation et ainsi limiter la vacance et la dévitalisation des espaces urbains.</p> <p>Encourager les constructions novatrices en termes de performances énergétiques et de bâtiments à énergie positive dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine.</p> <p>Faciliter l'intégration des dispositifs de productions d'énergies renouvelables dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles.</p> <p>Rechercher des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture par le développement des modes actifs, notamment pour les petits trajets (école, commerce de proximité...).</p>
Thématique 12 - Améliorer l'accessibilité du territoire	<p>Un des objectifs du PADD est d'organiser les transports et les déplacements à Val d'Anast comme polarité au sud de l'Ille-et-Vilaine. Pour ce faire, le PLU entend conserver un réseau routier efficace sur l'ensemble de la commune, permettre une déviation des poids-lourds de la centralité de Maure-de-Bretagne, organiser les lignes et les dessertes de transports collectifs et enfin connecter la ville avec les autres grands axes de communication, les autres agglomérations et pôles stratégiques.</p> <p>Les OAP sont situées dans la continuité du tissu urbain existant. La création de liaisons inter-quartiers est prévue au PADD et déclinée dans les OAP et le Plan de zonage.</p>
Thématique 13 - Renforcer la connexion du territoire	Développer le numérique fait partie des objectifs du PADD.

B. Le SRADDET Bretagne

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires a été voté à Brest le 28 novembre 2019, par les élus de la Région.

Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Energie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Ce document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les 38 objectifs de la Breizh COP), le SRADDET pose 26 règles.

La nouveauté de ce document réside dans le fait qu'il est opposable aux documents d'urbanismes locaux et de planification, comme les SCoT -Schémas de cohérence territoriale- ou, à défaut, les PLUi, les plans de déplacement urbains, les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et la charte des parcs naturels régionaux (PNR).

Si l'adoption du SRADDET marque une étape importante dans l'histoire des Régions, le pouvoir réglementaire qu'il leur attribue reste toutefois limité. Ce document renforce le rôle de la Région comme autorité coordinatrice et organisatrice en matière d'aménagement durable du territoire, et ce, en lien étroit avec les EPCI. Les collectivités locales resteront « maîtres » des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SRADDET. Les règles phares du schéma visent par exemple le zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100. Elles ne s'appliquent qu'à l'échelle des SCoT, lors de leurs révisions, ou de grands ensembles comme les corridors écologiques. Pour faire vivre le projet d'avenir qu'est le SRADDET, la Région mettra sur pied de nouvelles contractualisations avec les territoires, un chantier d'ampleur qui s'ouvrira courant 2020.

Dans la hiérarchie des normes : Les documents d'urbanisme obéissent à une organisation hiérarchique, en le sens qu'ils doivent intégrer les orientations d'autres documents dits supérieurs (ou

documents supra). Ainsi c'est à l'échelle du SCoT du Pays de Vitré que doivent être intégrés les objectifs du SRADDET.

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé en 2017.

Le PLU de Val d'Anast est compatible avec le SCoT applicable. Néanmoins, des principes relatifs à l'urbanisme, de sobriété foncière, de densification du tissu bâti de Val d'Anast, de limitation de la consommation d'énergie... ont été intégrés dans la conception du projet d'aménagement de la commune nouvelle de Val d'Anast, assurant la compatibilité du PLU avec les objectifs du SRADDET.

C. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) a été approuvé en juin 2019. Il définit la politique d'habitat communautaire sur 6 ans, pour la période 2018-2023.

Le PLU est compatible avec les orientations du PLH en instaurant notamment les mesures suivantes :

- Les OAP fixent un minimum de logements sociaux à créer.
- Le PLU produit au moins 20% de logements abordables dans le programme global neuf
- Le PLU intègre un objectif de faire de la réhabilitation et du renouvellement urbain des priorités afin de résorber la vacance et valoriser les tissus anciens existants : le PLU veut tendre vers une réduction d'au moins 20% des logements vacants
- La limitation de l'étalement urbain a été intégrée au projet par la prise en compte du potentiel de densification urbaine en secteurs agglomérés, de la production de logements par la baisse de la vacance, de la transformation de résidences secondaires en résidences principales, du changement de destination en secteur rural, qui globalement ont contribué à réduire les extensions urbaines.
- Le respect d'une densité moyenne de 15 log/ha à l'échelle de Campel et de 23 log/ha à l'échelle de Maure-de-Bretagne
- L'ouverture des règles constructibles en milieu urbain pour favoriser la densification urbaine et faciliter les parcours résidentiels.

D. le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est né de la loi sur l'eau du 3 janvier 1994. Il fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il est élaboré par les comités de bassin de chaque grand bassin hydrographique français. Il intègre les nouvelles orientations de la Directive Cadre Européenne sur l'eau du 23 octobre 2000.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Ce SDAGE 2022-2027 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux. Ce document, rappelle les enjeux de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne, définit les objectifs de qualité pour chaque eau (très bon état, bon état, bon potentiel, objectif moins strict) et les dates associées (2021, 2027, 2033, 2037), et indique les mesures nécessaires pour l'atteinte des objectifs fixés et les coûts associés

Compatibilité entre le PLU de Val d'Anast et le SDAGE

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU
<p>Thématique : Cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 1B Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux. • Disposition 1C Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques. • Disposition 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau. • Disposition 1E Limiter et encadrer la création des plans d'eau. 	<p>Au Plan de zonage du PLU, l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés en zone N (correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels), ou A (couvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles). En outre, les cours d'eau et leurs berges, identifiés au Plan de zonage font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau ou le plan d'eau, et ses berges. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces). Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau et les berges.</p>

Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU
<p>Thématique : Zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités. • Disposition 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités. • Disposition 8E Améliorer la connaissance. 	<p>Les zones humides sont issues du SAGE Vilaine qui référence les inventaires ayant été réalisés sur le territoire. La commune de Val d'Anast compte près de 681 ha de zones humides, soit environ 9% du territoire communal. Les secteurs de projet ont aussi été inventoriés en 2022 pour vérifier l'absence de zones humides. Cet inventaire a permis de sélectionner les secteurs de projet et de supprimer ceux qui impactaient trop de zones humides.</p> <p>Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone N, permettant une protection forte ou en zone A. Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides • D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide. <p>Ainsi, conformément au SAGE Vilaine, les zones humides présentes sur Val d'Anast sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.</p>
<p>Thématique : haies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses. 	<p>Le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust est porteur du programme Breizh Bocage sur son territoire. Ainsi, un inventaire communal du maillage bocager a été réalisé sur le territoire de Val d'Anast. Cet inventaire a permis le recensement d'environ 290 km de haies bocagères. Ces haies ou alignements d'arbres présentent différents intérêts, notamment certaines peuvent être utiles pour lutter contre des phénomènes de ruissellement et d'érosion. Lorsqu'elle est bien positionnée, qu'elle intercepte les ruissellements et qu'elle est suffisamment dense, une haie va freiner les écoulements et favoriser la sédimentation. On estime ainsi qu'une haie peut piéger jusqu'à 70 % des particules qui la traverse et infiltrer jusqu'à 3 ou 4 fois plus d'eau qu'une surface dont le sol est travaillé. Conformément au SAGE Vilaine, les haies bocagères figurent sur le plan de zonage et sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. D'autre part, des haies ou des franges vertes à conserver ou à créer, figurent sur les OAP sectorielles afin notamment de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations et de garantir une transition entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. Du fait de la protection des haies, le défrichement est soumis à déclaration. L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice à la qualité des eaux ou à la stabilité des terres par exemple. En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées en fonction de l'intérêt écologique ou paysager de la haie. Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 2 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage</p>

	bocager existant et/ou sur des secteurs à enjeux, notamment à proximité des cours d'eau.
Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU
<p>Thématique : risque d'inondation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 1I Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines. • Disposition 3D Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée. 	<p>La commune est concernée par le risque inondation. Les inondations qui affectent régulièrement la commune sont dues aux débordements de l'Aff et du Combs. Au total, près de 210 ha répartis sur la commune sont concernés par cet aléa, selon l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Aucun PPRI n'est prescrit ou approuvé sur le territoire. Aucune zone à urbaniser (zones AU) n'est localisée dans les zones concernées par le risque d'inondation par débordement.</p> <p>En outre, le projet porte une attention particulière à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. Pour ce faire, outre la volonté de renforcer la présence de nature en ville, le règlement du PLU applique un coefficient de pleine terre (Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée) dans les zones U et AU, permettant de favoriser l'infiltration et de limiter les risques d'inondations.</p> <p>De même, la réalisation d'un zonage d'assainissement pluvial, permet de prendre en compte la gestion des volumes importants d'eaux pluviales et de ne pas amplifier les risques d'inondation sur le territoire, en proposant des solutions d'aménagement.</p> <p>Enfin, la protection des haies bocagères (notamment celles ayant une action anti-érosives) et des zones humides au titre du L.151-23 du CU contribuent à la prévention contre les inondations. En effet, par leur capacité de rétention de l'eau (rôle hydraulique), ces milieux naturels diminuent l'intensité des crues.</p>
<p>Thématique : eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 6C Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages. • Disposition 7A Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau. • Disposition 7B Assurer l'équilibre entre la 	<p>La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. La croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. La ressource actuelle en eau potable du territoire semble suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau.</p> <p>Concernant, la protection de la ressource, il n'existe pas de Captage d'eau potable sur la Commune. Cependant, un captage se situe sur la commune voisine de Mernel. Le projet de PLU de la commune n'aura pas d'impact sur la qualité de l'eau du prélèvement en eau potable. Aucun autre usage sensible n'est identifié sur le territoire.</p>

ressource et les besoins à l'étiage	
<p>Thématique : assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 3C Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents • Disposition 3D Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée 	<p>Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter. Au terme du PLU, un apport supplémentaire de 782 Eq-hab. sera à traiter à Maure de bretagne et de 127 Eq-hab à Campel. Ajouter aux charges de pointe actuelles, la station de Maure arrivera à 1942 Eq-hab (63% de sa capacité de traitement organique) et la station de Campel à 211 Eq-hab (53% de sa charge). La commune investit dans son programme de travaux sur le réseau pour résorber les entrées d'eaux parasites selon le programme de travaux établi dans le schéma directeur des eaux usées de 2018 par Artélia). En définitive, les stations d'épuration peuvent traiter les eaux usées des zones urbanisables.</p> <p>Le règlement du PLU précise que tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, en priorité les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques. Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.</p> <p>Parallèlement à l'élaboration du PLU, les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont révisés.</p>

Ainsi, le PLU de Val d'Anast prend en compte les dispositions du SDAGE. Les orientations du PLU relatives notamment à la maîtrise de l'étalement urbain, au développement urbain, à la prévention des risques ou encore au respect du fonctionnement naturel des milieux font échos aux objectifs du SDAGE.

E. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine

Du point de vue de la gestion locale des eaux, le territoire communal est intégré dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) « Vilaine ». Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le SAGE Vilaine comporte notamment des orientations de gestion sur la prévention du risque d'inondation, sur la qualité de l'eau, sur les besoins et sur la ressource en eau, sur les milieux aquatiques et les zones humides. Le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE.

Orientation du SAGE Vilaine	Traduction dans le PLU
<p style="text-align: center;"><u>THEMATIQUE 1 : ZONES HUMIDES</u></p> <p><u>Orientation 1 :</u> Marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides</p> <p><u>Orientation 2 :</u> Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 3 - Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme • Disposition 5 - Disposer d'inventaires communaux fiables et précis • Disposition 6 - Évaluer et consolider les inventaires communaux existants 	<p style="text-align: center;">Idem SDAGE</p> <p style="text-align: center;">Thématique 2 : Zones humides</p>
<p style="text-align: center;"><u>THEMATIQUE 2 : COURS D'EAU</u></p> <p><u>Orientation 1 :</u> connaitre et préserver les cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 16 - Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme 	<p style="text-align: center;">Idem SDAGE</p> <p style="text-align: center;">Thématique 1 : Cours d'eau</p>
<p style="text-align: center;"><u>THEMATIQUE 6 : ALTERATION DE LA QUALITE PAR LE PHOSPHORE</u></p> <p><u>Orientation 3 :</u> Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 105 - Inventorier et protéger les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme 	<p style="text-align: center;">Idem SDAGE</p> <p style="text-align: center;">Thématique 3 : Haies</p>

<p align="center"><u>THEMATIQUE 8 : ALTERATION DE LA QUALITE PAR LES REJETS DE L'ASSAINISSEMENT</u></p> <p><u>Orientation 1 : Prendre en compte le milieu et le territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 125 - Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement • Disposition 129 - Diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans les secteurs prioritaires assainissement 		<p align="center">Idem SDAGE Thématique 6 : Assainissement</p>
Orientation du SAGE Vilaine	Traduction dans le PLU	
<p align="center"><u>THEMATIQUE 9 : ALTERATION DES MILIEUX PAR LES ESPECES INVASIVES</u></p> <p><u>Orientation 2 : Lutter contre les espèces invasives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 141 - Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives 	<p>Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives, le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Dans la lutte contre les espèces invasives, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 a établi une liste des espèces invasives qui figure à titre d'information en annexe du Règlement du PLU sous la forme d'un tableau. Les espèces qui y sont inventoriées en priorité 1 sont interdites ; celles figurant en priorité 2 sont déconseillées. Ainsi, le PLU permet donc de lutter contre la prolifération des espèces invasives.</p>	
<p align="center"><u>THEMATIQUE 10 : PREVENIR LE RISQUE D'INONDATIONS</u></p> <p><u>Orientation 1 : Améliorer la connaissance et la prévision des inondations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 147 - Prendre en compte le changement climatique <p><u>Orientation 2 : Renforcer la prévention des inondations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 154 – Encadrer l'urbanisme et l'aménagement du territoire pour se prémunir des inondations • Disposition 155 - Prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme • Disposition 158 - Préserver et reconquérir les zones d'expansion de crues • Disposition 160 – Réduire la vulnérabilité dans les zones d'aléas fort et très fort 	<p>La commune est soumise au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Les zones à urbaniser sont éloignées des cours d'eau et des zones inondables définies actuellement dans l'AZI.</p>	

En définitive, le PLU de Val d'Anast est compatible avec le Plan d'Aménagement et de gestion durable du SAGE Vilaine

F. Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations".

Suite à la consultation du public qui s'est déroulée du 1er mars au 1er septembre 2021, le PGRI du bassin Loire-Bretagne a été approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin du 15 mars 2022.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Les objectifs et dispositions qui suivent fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne :

Objectif n°1 : préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues

- Disposition 1-1 : préservation des zones inondables non urbanisées
- Disposition 1-2 : préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

- Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses
- Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation
- Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation
- Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues
- Disposition 2-12 : Recommandation sur la prise en compte de l'événement exceptionnel pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

- Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important

- Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

Le PLU intègre ces dispositions au travers notamment les mesures suivantes :

- Prise en compte du risque au niveau du PADD.
- Aucune zone urbanisable en zone inondable
- Identification du risque d'inondation au plan des sevitudes (AZI)
- Interdiction dans le Règlement d'implanter de nouveaux établissements et installations sensibles dans les zones inondables (AZI)

G. Le Schéma Régional du Climat de l'air et de l'énergie et le Plan Climat Air Energie Territorial.

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle).

Le SRCAE a fait l'objet d'une élaboration sous la double autorité du Préfet de région et du Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs régionaux.

Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air ;
- Maîtrise de la demande énergétique ;
- Développement des énergies renouvelables ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Adaptation au changement climatique.

Il comporte, en annexe, un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE) qui fixe des objectifs quantitatifs et des recommandations guidant le développement de l'éolien terrestre dans les zones favorables identifiées.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été approuvé le 7 mars 2017 à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. Il répond à 5 grands enjeux :

- Réduire les consommations énergétiques du territoire ;
- Atténuer le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire ;
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique ;
- Développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire ;
- Préserver la qualité de l'air sur le territoire.

Afin de structurer la démarche de transition énergétique le Pays des Vallons de Vilaine, la Communauté de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon et Vallons de Haute Bretagne Communauté ont défini 3 grandes orientations déclinées en 12 objectifs stratégiques :

Orientation	Objectif stratégique	N° action	Action	
Orientation 1 : Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques	1.1 - Logements Aménagement	1	Mettre en place une PLRH (Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat)	
		2	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme via les documents d'urbanisme et le Conseil en Urbanisme Partagé	
		3	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale des politiques d'habitat	
	1.2 - Précarité énergétique	4	Lutter contre la précarité énergétique liée au logement	
		5	Lutter contre la précarité énergétique liée à la mobilité	
	1.3 - Mobilité	6	Définir une politique de mobilité durable sur le territoire	
		7	Mobiliser vers l'optimisation du transport privé et développer les services autour des nouvelles mobilités	
		8	Développer les infrastructures nécessaires à l'essor des mobilités alternatives	
Orientation 2 : Fédérer les acteurs du territoire	2.1 - Collectivités exemplaires	9	Animer et faire vivre le PCAET	
		10	S'impliquer dans les réseaux existants	
		11	Optimiser les trajets professionnels des agents	
		12	Soutenir et promouvoir l'agriculture locale en circuits courts	
		13	Assurer la durabilité des achats et des financements publics	
		14	Développer les modes de financements innovants pour la transition énergétique du territoire	
		15	Optimiser la gestion de l'eau	
	2.2 - Élus	16	Être exemplaire dans la gestion des bâtiments et des équipements publics	
		17	Être exemplaire dans la gestion des espaces verts, réduire et valoriser les déchets verts	
	2.3 - Citoyens	18	Mobiliser et former les élus et services sur les enjeux et opportunités de la transition énergétique du territoire	
		19	Mobiliser les citoyens grâce à une stratégie d'information locale sur la transition énergétique du territoire	
	2.4 - Acteurs économiques	20	Transmettre l'envie de la transition énergétique à nos enfants	
		21	Développer l'offre d'information/formation sur la transition énergétique dans les métiers du bâtiment	
		22	Mobiliser les entreprises et les exploitants agricoles pour mettre la transition énergétique au service du développement économique du territoire	
	Orientation 3 : Produire localement une énergie renouvelable et diversifiée	3.1 - Mix énergétique	23	Faciliter l'émergence de projets publics et privés de production d'énergies renouvelables
			24	Soutenir le développement de la chaleur renouvelable en identifiant les besoins et en développant la demande, notamment publique
		3.2 - Solaire	25	Faire émerger des projets de micro-hydroélectricité sur la Vilaine
26			Identifier et valoriser le gisement solaire sur les bâtiments publics	
3.3 - Bois		27	Développer la production d'énergie solaire sur le territoire	
		28	Développer la demande en bois-énergie local	
3.4 - Éolien		29	Assurer la disponibilité de la ressource bois-énergie à un prix satisfaisant tous les acteurs	
		30	Identifier les projets éoliens soutenables pour le territoire à travers le schéma de développement de l'éolien	
3.5 - Méthanisation		31	Développer une filière méthanisation sur le territoire	

Tableau des orientations, objectifs et action - PCAET du Pays des Vallons de Vilaine

Le PLU de Val d'Anast prend en compte les objectifs et les orientations du SRCAE et du PCAET dans le cadre des orientations et objectifs du PADD suivants :

- Favoriser la compacité des formes urbaines.
- Accentuer la transition énergétique
- Favoriser des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air...).
- Identifier l'habitat dégradé/vétuste ou peu entretenu afin de favoriser sa rénovation et ainsi limiter la vacance et la dévitalisation des espaces urbains.
- Encourager les constructions novatrices en termes de performances énergétiques et de bâtiments à énergie positive dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine.
- Faciliter l'intégration des dispositifs de productions d'énergies renouvelables dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles.
- Rechercher des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture par le développement des modes actifs, notamment pour les petits trajets (école, commerce de proximité...).
- Limiter la vulnérabilité énergétique des ménages liée aux coûts des transports et limiter les émissions de gaz à effet de serre en développant les modes actifs et les transports collectifs.
- Multiplier les liaisons douces dans le tissu urbanisé et entre les espaces d'activités.
- S'appuyer sur les ceintures agro-naturelles autour des bourgs pour développer les modes actifs.
- Connecter les espaces stratégiques et touristiques par des voies douces afin de faciliter l'évolution des habitudes de déplacements.
- Favoriser le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs en améliorant les espaces de stationnement et de desserte.

H. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 02 novembre 2015. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique. Il est élaboré en cohérence avec les orientations nationales de la trame verte et bleue nationale.

Le SRCE n'est pas pour autant une couche réglementaire supplémentaire. Il ne crée d'ailleurs aucune réglementation. C'est un outil de mise en cohérence des politiques existantes qui constitue une référence pour la déclinaison des trames vertes et bleues locales. Ainsi au niveau local, les documents d'urbanisme ou de planification doivent prévoir une trame verte et bleue, cohérente avec les deux précédentes.

Le SRCE identifie les continuités écologiques (réservoirs et corridors) à l'échelle régionale et les cartographies à l'échelle du 1/100 000ème. Il apporte ainsi à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLU, PLUi, carte communale) un cadre cohérent et homogène pour prendre en compte et définir la Trame verte et bleue à une échelle plus fine.

Sur le territoire, le SRCE les réservoirs régionaux de biodiversité et les espaces contribuant au fonctionnement des continuités écologiques sont identifiés. Les cours d'eau de la trame bleue ainsi que les corridors terrestres sont également identifiés.

Un réservoir de biodiversité régionale est identifié sur le centre de la commune, il s'agit de nombreux petits boisements fragmentés selon le schéma écologique de pas japonais.

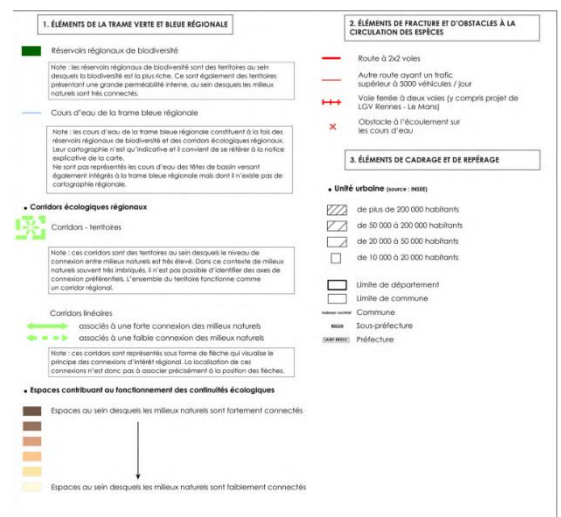
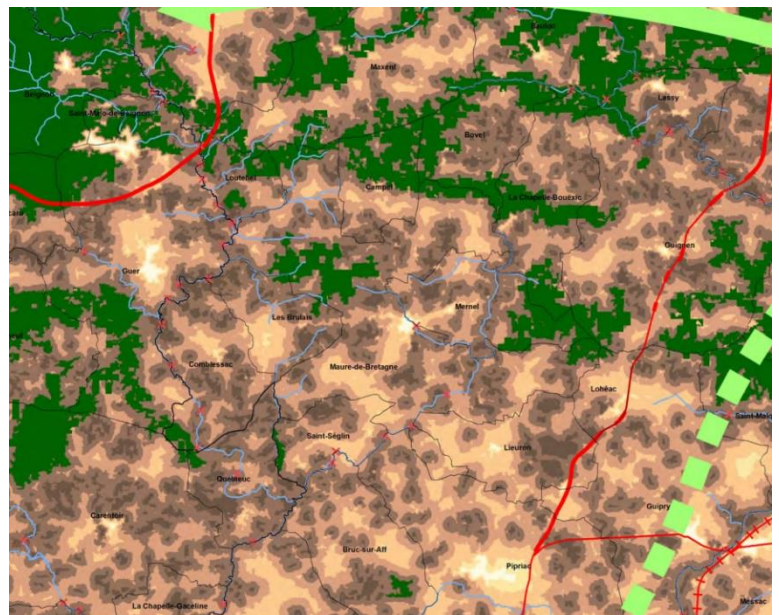
Plusieurs cours d'eau du territoire sont identifiés en tant que corridor de la trame bleue régionale. Il s'agit d'affluent de l'Aff au Nord-Ouest de la commune de Val d'Anast, ainsi que du cours d'eau Le Combs et son affluent le ruisseau du Moulin de Maure au Sud-Ouest. A noter également que l'essentiel des cours d'eau sont identifiés comme des corridors.

Aucun corridor terrestre n'est identifié sur la commune, toutefois un corridor majeur est identifié quelques kilomètres au Nord de Val d'Anast.

Enfin, le SRCE identifie quatre obstacles à l'écoulement sur le réseau hydrographique du territoire, un sur l'Aff au Nord-Ouest et trois sur le Combs et son affluent le ruisseau du moulin de Maure au Sud-Ouest de Val d'Anast.



Carte de la TVB du SRCE



Le territoire de Val d'Anast est situé dans le grand ensemble de perméabilité des « Marches de Bretagne, de Fougères à Teillay » (GEP n°27).

L'objectif du SRCE est de « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».

■ Grand ensemble n° 27 : Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillay



Fondements des limites du GEP

- Au nord, limite définie au vu du niveau de connexion des milieux naturels, en excluant de ce GEP les forêts de Fougères, de Liffré, de Chevré et les bois présents en périphérie de ces massifs (bois de Rumignon, des Pruniers, de la Lisière, etc.).
- À l'ouest :
 - limite définie en s'appuyant sur la ceinture périurbaine de Rennes, objet d'une forte pression d'urbanisation ;
 - limite s'appuyant sur les reliefs des collines de Guichen et de Crevin, tout en les excluant.
- Au sud, limite définie au vu du niveau de connexion des milieux naturels.

Occupations du sol et activités humaines

- Paysage dominant de plateaux ouverts et bocage résiduel sur le tiers nord/Paysage de plaines avec bocage à ragosses déstructuré sur les deux tiers sud.
- Pression d'urbanisation et d'artificialisation faible sur la plus grande partie du GEP à forte sur la périphérie rennaise et autour de Fougères ou de Vitré.
- Orientation des exploitations agricoles: lait très dominant.

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants

- **Perméabilité d'ensemble:** territoire présentant un niveau de connexion faible dans son ensemble, lié à la large mise en culture des terres, à l'ouverture des paysages et à un certain nombre de pôles urbains (Fougères, Vitré, Châteaugiron, Janzé, la Guerche-de-Bretagne, Bain-de-Bretagne, etc.).
Quelques secteurs à fort niveau de connexion associés pour l'essentiel aux forêts situées en limite de région (forêts du Pertre, de la Guerche, de Teillay, du Theil, d'Araille).
- Grand ensemble de perméabilité traversé par plusieurs axes de communication fracturants :
 - des axes intégralement ou partiellement aménagés en 2 x 2 voies: la RN 157 axe Rennes-Laval, la RD 163 axe Rennes-Angers, la RN 137 axe Rennes-Nantes, la RD 177 Rennes-Redon ;
 - des voies ferrées: les voies Rennes-Paris et Rennes-Redon, la future LGV Rennes-Le Mans ;
 - diverses routes départementales telles que la RD 178 axe La Guerche-Vitré-Fougères, la RD 34 axe Vern-sur-Seiche-Châteaugiron, la RD 92 axe Châteaugiron-Noyal-sur-Vilaine, etc.
- **Cours d'eau:** partie amont des réseaux hydrographiques du Couesnon, de la Vilaine, de la Seiche, du Semnon + moyenne Vilaine (pour partie).
Sur ces cours d'eau, existent des éléments fracturants, définis dans le référentiel des obstacles à l'écoulement.

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants (suite)

- **Réservoirs régionaux de biodiversité** peu nombreux et circonscrits, associés pour l'essentiel:
 - à des boisements (forêts du Pertre, de la Guerche-de-Bretagne, du Theil, d'Araize, de Teillay - sous-trame « forêts »);
 - à une zone de bocage dense sur le secteur de Châtillon-en-Vendelais (sous-trame « bocages »);
 - et à une moindre mesure, à quelques zones humides associées au réseau hydrographique (sous-trame « cours d'eau » et « zones humides »).
- **Corridors écologiques régionaux:**
 - connexion entre le bocage de Châtillon-en-Vendelais et les massifs forestiers des marches de Bretagne (CER n° 22);
 - connexion entre la forêt du Pertre et les massifs forestiers des marches de Bretagne (CER n° 23);
 - connexion entre les massifs forestiers des marches de Bretagne et la moyenne vallée de la Vilaine (CER n° 21);
 - connexion entre les forêts de la Guerche-de-Bretagne et de Teillay, d'une part, et la moyenne vallée de la Vilaine, d'autre part (CER n° 24);
 - connexion nord-sud entre la moyenne vallée de la Vilaine et les marais de Vilaine (CER n° 26).

Contribution aux objectifs assignés

- **Aux réservoirs régionaux de biodiversité :**
 - > Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
- **Aux cours d'eau de la trame verte et bleue régionale :**
 - > Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
- **Aux corridors écologiques régionaux :**
 - CER n° 22: Connexion entre le bocage de Châtillon-en-Vendelais et les massifs forestiers des marches de Bretagne
 - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
 - CER n° 23: Connexion entre la forêt du Pertre et les massifs forestiers des marches de Bretagne
 - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
 - CER n° 21: Connexion entre les massifs forestiers des marches de Bretagne et la moyenne vallée de la Vilaine
 - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
 - CER n° 24: Connexion entre les forêts de la Guerche-de-Bretagne et de Teillay, d'une part, et la moyenne vallée de la Vilaine, d'autre part
 - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
 - CER n° 26: Connexion nord-sud entre la moyenne vallée de la Vilaine et les marais de Vilaine
 - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels

Liaisons avec les GEP limitrophes

- Au sud, GEP n° 22: limite très nette au vu de la différence entre les niveaux de connexion des milieux naturels constatés sur chacun des GEP.
- Au sud-ouest, GEP n° 21: limite très nette au vu de la différence entre les niveaux de connexion des milieux naturels constatés sur chacun des GEP.
- À l'ouest, GEP n° 26: limite nette au vu de la différence de pression d'urbanisation entre les deux territoires.
- Au nord-ouest et au nord, GEP n° 25: limite tranchée à très tranchée au vu de la différence de niveau de connexion des milieux naturels noté sur chaque territoire.

Objectif assigné au GEP n° 27

- Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels

Par ailleurs, le SRCE préconise de mettre en œuvre un certain nombre d'actions parmi lesquelles :

- Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue
- Préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.
- Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.
- Promouvoir des pratiques culturelles favorables à la trame verte et bleue
- Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.

Le PLU reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. La préservation des espaces naturels et des composantes de la Trame Verte et Bleue est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD.

Les secteurs boisés de Val d'Anast sont protégés dans le PLU. Ils sont classés en grande majorité en zone naturelle (zone N) qui a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. La prise en compte et la protection de cette trame boisée repose également sur le classement de l'ensemble des bois au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et doivent être globalement protégés. De ce fait, toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné. Enfin, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

En outre, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau sont également identifiés et protégés sur le Plan de zonage du PLU (L. 151-23 du CU).

Ainsi, le PLU de Val d'Anast prend en compte les principales orientations du SRCE Bretagne.

I. Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

Les différentes pièces du PLU permettent de répondre au besoin de ce plan en affirmant dès le PADD, puis décliné dans les OAP et le volet réglementaire un principe de mixité de type d'habitat, et de diversité de logements (logements sociaux, accession...).

J. Le Schéma de Cohérence Régional de l'aménagement numérique du territoire Bretagne et le schéma départemental territorial de l'aménagement numérique d'Ille et Vilaine

Le PADD se donne pour objectif de développer le numérique à travers plusieurs orientations :

- « Accompagner les mutations sociétales en connectant Val d'Anast aux réseaux numériques »
- « Favoriser le télétravail, les formations à distance, la tenue d'événements par un déploiement efficace des réseaux numériques ».
- « Anticiper le renforcement des infrastructures existantes et à créer tout en garantissant leur insertion paysagère et limitant l'artificialisation des sols »
- « Améliorer la diversification des moyens de communication. »

IV.3 Incidences potentielles du PLU sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation envisagées

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Consommation foncière
- Espaces naturels et biodiversité
- Espaces agricoles
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Climat, air, et énergie
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

A. Les sols et la consommation foncière

1) Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des sols et de la consommation foncière

Contexte	Enjeux
L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune a montré que 21 ha ont été consommés entre 2011 et 2021.	L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier, notamment en limitant l'urbanisation des espaces naturels et agricoles. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants. Enjeu TRES FORT

2) Incidences potentielles sur les sols et la consommation foncière

- Consommation foncière

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des vallons de Vilaine a inscrit Val d'Anast comme une polarité de bassin. De ce fait, des responsabilités lui incombent en matière de démographie mais aussi de services et d'équipements. La population au dernier recensement de 2018 était de 4000 habitants et elle est estimée à l'horizon 2023 à 4200 habitants.

Pour établir une prospective à l'horizon 2035, il a été établi une croissance moyenne annuelle de 1,5 % qui se situe entre la tendance actuelle (1,1%) et les objectifs du SCoT (2%). A l'horizon 2035, avec un taux de croissance moyen annuel de 1,5 %, la démographie atteindrait environ 5200 habitants, soient environ 1000 nouveaux habitants à accueillir.

Pour accueillir ces 1000 habitants sur les 10-12 prochaines années (2023-2035), il est nécessaire de permettre la production de et/ou la remise sur le marché de 450 résidences au maximum (Objectif du PADD). Au niveau opérationnel, le projet prévoit 450 nouveaux logements (dont 380 sur Maure et 53 sur Campel, le reste hors bourgs) dont 245 en extension urbaine.

Même dans le contexte d'économie de l'espace du PLU de Val d'Anast, toute urbanisation nouvelle, en dehors de l'existant, reste consommatrice d'espace. Le PLU participera ainsi inévitablement à une certaine consommation d'espace.

Pour produire ces logements en extension urbaine, le PLU a ouvert environ 14,1 d'hectares de surfaces urbanisables (1AU et 2AU), mais seulement **9,15 ha de consommation d'espace réel**.

En parallèle, **2,87 ha sont dédiés au développement économique** dans la zone de Bellevue.

Soit un total de 12,02 ha de consommation probable.

3) Mesures envisagées sur les sols et la consommation foncière pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

- Objectifs et orientations du PADD en faveur de la limitation de la consommation foncière

La modération de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels constitue un objectif essentiel. Le projet communal prévoit de « Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster des projets urbains économes en espace ». L'objectif est avant tout d'accueillir les nouveaux habitants prioritairement au sein de l'agglomération, dans le cadre d'opération de densification du tissu bâti, de renouvellement urbain et de changement de destination. Ainsi, un inventaire des capacités de densification a été réalisé à l'échelle de l'agglomération. Il a permis d'évaluer le potentiel foncier constructible et mobilisable dans l'enveloppe urbaine.

Plusieurs orientations du PADD tendent à participer à la limitation de la consommation foncière :

- Faire de la réhabilitation et du renouvellement urbain des priorités afin de résorber la vacance et valoriser les tissus anciens existants
 - Mettre en place un véritable programme spatial de localisation des espaces d'urbanisation et d'évolution du bâti
 - Réduire d'au moins 50% l'artificialisation des sols observée sur les dix dernières années (2011-2021), en limitant la consommation d'espace à vocation habitat à une dizaine d'hectares maximum.
 - Identifier le potentiel de renouvellement et de densification et se donner un objectif de plus de 50% de la production au sein des tissus existants et en priorité dans les centralités.
 - Calibrer des espaces stratégiques de développement de l'urbanisation à vocation mixte notamment dans la centralité de Maure-de-Bretagne
 - Engager des opérations qui respectent une densité moyenne de 15 log/ha à l'échelle de Campel et de 23 log/ha à l'échelle de Maure-de-Bretagne
- La densification urbaine opérée par le PLU participe pleinement à la limitation de la consommation d'espace au regard de la situation actuelle

Un objectif de densité, adapté aux différentes entités urbaines, sera appliqué conformément au SCOT et va confirmer la politique de modération de la consommation d'espace. Une densité moyenne de 15 log/ha sera appliquée à l'échelle de Campel et de 23 log/ha à l'échelle de Maure-de-Bretagne. L'objectif est de produire plus de logements sur moins d'espace.

B. Les espaces naturels et la biodiversité

1) Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces naturels et de la biodiversité

Contexte	Enjeux
<p>La commune nouvelle de Val d'Anast ne comporte aucune zone Natura 2000, aucun ENS. Au total, le territoire communal ne comprend qu'un seul secteur inventorié. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « Etang de Livry » qui s'étend sur 11,77 ha, soit à peine près de 0,15 % de la superficie du territoire communal.</p> <p>Néanmoins, la commune présente une variété de milieux (Bois, bocage, cours d'eau, zones humides, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages.</p>	<p>La préservation de la ressource en eau et des espaces humides, ainsi que le maintien des milieux boisés et bocagers constituent des enjeux importants du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité. Ils constituent notamment des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique. Ces éléments constituent des réservoirs et des corridors de biodiversité à protéger. Les extensions d'urbanisation ainsi que la fréquentation de ces sites peuvent constituer une menace à leur préservation.</p> <p style="text-align: right;">Enjeu FORT</p>

1) Incidences potentielles sur les espaces naturels et la biodiversité

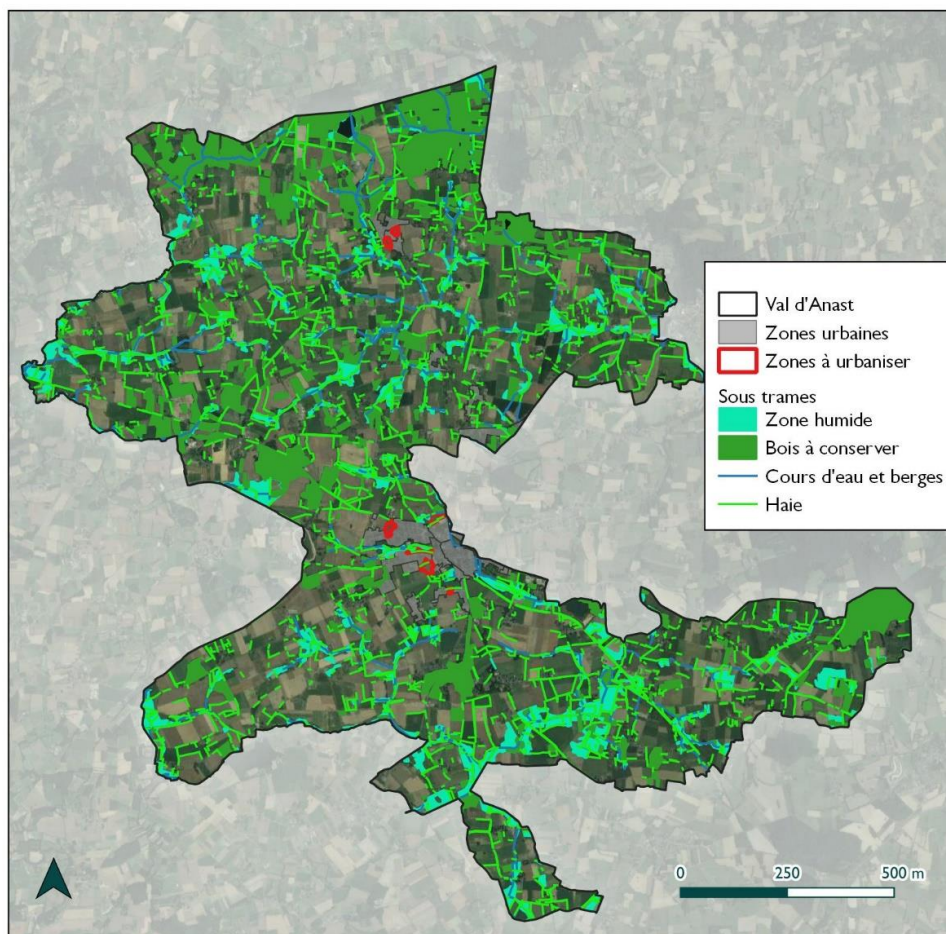
- Consommation et fragmentation des milieux naturels

Le projet prévoit une démographie de l'ordre de 5200 habitants en 2035. Pour rappel la commune compte 4000 habitants en 2018. Cette croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière et modifier le fonctionnement des milieux et des espaces naturels ou semi-naturels. Selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés. Ainsi les éléments naturels identifiés sur la commune et localisés en zone U et AU du PLU sont détaillés dans le tableau ci-après.

	Surface ou linéaire inventorié	Zone U	Zone AU
Trame bleue			
Cours d'eau	134 kms	0 kms	0 kms
Zones humides	681 ha	0,043 ha	0 ha
Trame verte			
Bois	850 ha	0,0273 ha	0 ha
Bocage	285 kms	0 Kms	0,6 kms

Liste des entités naturels inventoriés situés en zones U et AU au PLU de Val d'Anast

Sur la commune de Val d'Anast, dans les zones U et AU, ces espaces naturels principalement sont des jardins privés ainsi que des espaces à dominante naturelle (bocage en limite de parcelle, friches et prairies) abritant pour la majorité une faune et une flore commune



Carte des sous trames et des zones U et AU

- Dérangement des espèces

L'aménagement du territoire peut générer des pressions indirectes sur les milieux naturels et par conséquent gêner les espèces qui en dépendent, via :

- La fréquentation humaine plus importante de certains milieux naturels ainsi que la circulation des voitures, les émissions de pollution lumineuse : Les espèces du groupe des oiseaux et des mammifères (moyenne et grande faune) sont les plus sensibles.
- Les rejets d'eau qui dégraderont la qualité des milieux : eaux usées et eaux pluviales,
- La dispersion d'espèces invasives (notamment L'Arbre aux Papillons, l'Ailante, l'Ambroisie, la Renouée du Japon, l'herbe de la pampa, la jussie, ...) apportées notamment par les engins de chantier sous la forme de semences ou d'organes végétatifs, perturbant la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi-naturels.

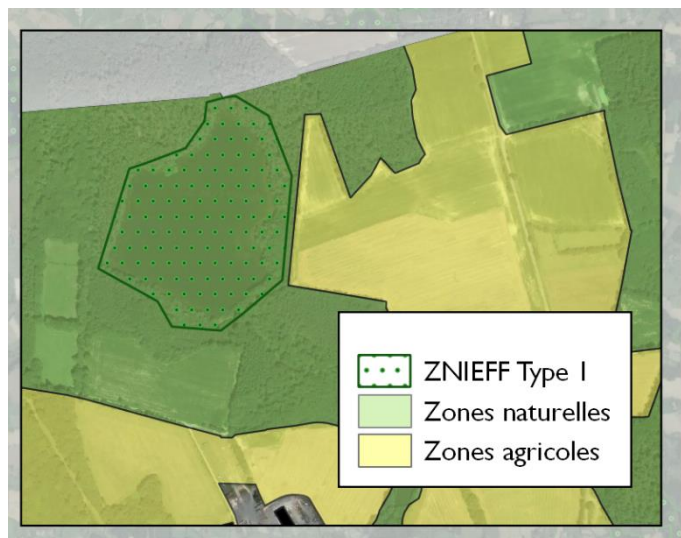
2) Mesures envisagées sur les espaces naturels et la biodiversité pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

- Objectifs et orientations du PADD en faveur de la préservation des espaces naturels

Malgré le développement démographique, le projet vise à préserver son identité rurale, la qualité du cadre de vie, et la richesse de son environnement et de ses ressources, en limitant la consommation d'espaces naturels. Ainsi, dans une logique de préservation de son socle agro-naturel et l'équilibre des milieux (axe n°1 du PADD), Le PLU entend préserver les espaces naturels et les composantes de la trame verte et bleue (objectif 1.1 du PADD) et valoriser la nature dans les espaces urbanisés (objectif 1.2 du PADD). Il rappelle que le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité et que ces éléments (boisements, maillage bocager, cours d'eau, zones humides) doivent être conservés et protégés. Les divers outils de protection mis en oeuvre dans le PLU de Val d'Anast permettent de préserver les habitats et milieux naturels, ainsi que les continuités écologiques formant la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. Ces protections confortent les liens écologiques qui contribuent au maintien de la biodiversité et pérennisent le fonctionnement des milieux naturels.

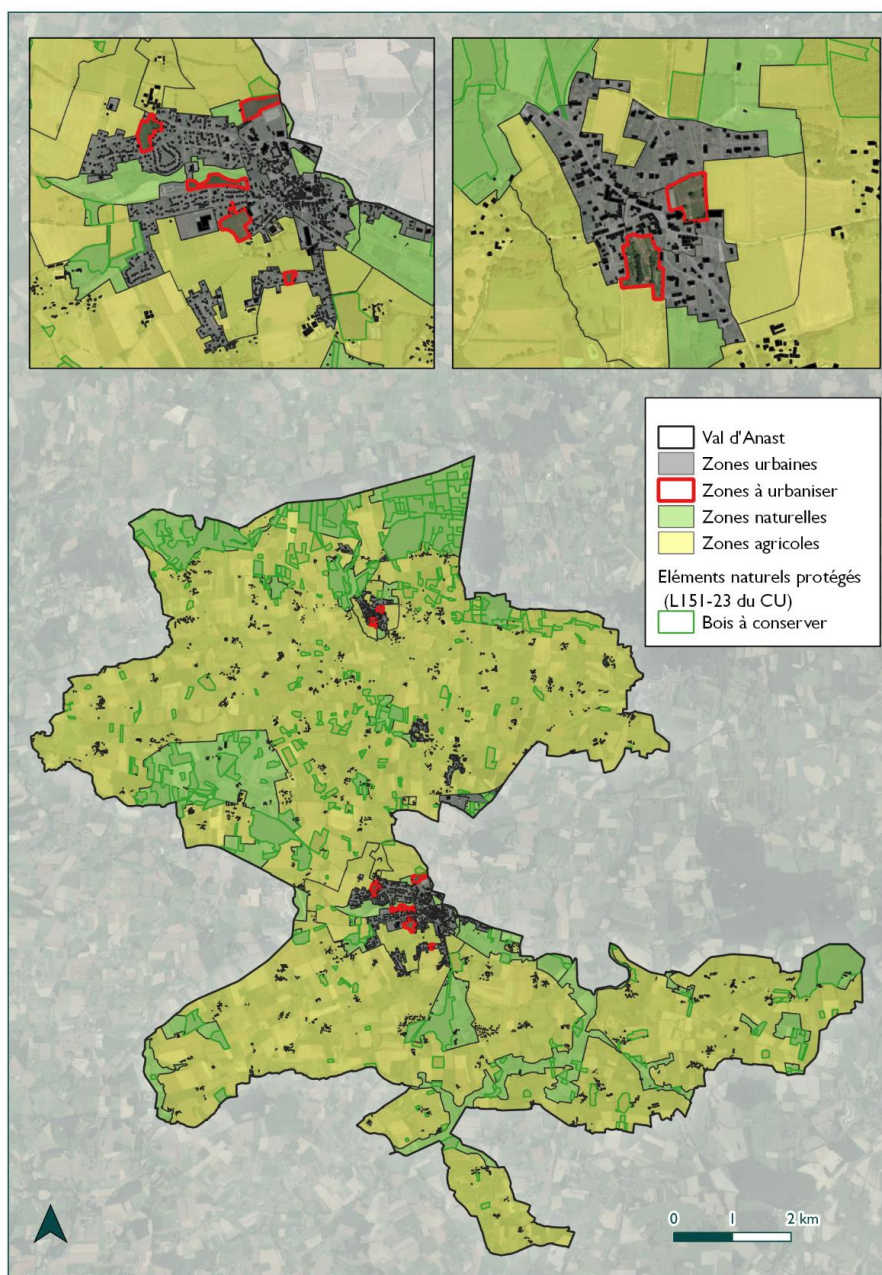
- Préservation de la ZNIEFF

Une ZNIEFF de type 1 est présente sur la commune de Val d'Anast, il s'agit de l'Étang de Livry. Cet étang est situé dans le bois de Livry, au niveau de la zone de source du ruisseau des Moulins. On peut observer sur les berges tourbeuses en pente douce des gazons à Littorelles et des communautés à *Baldellia ranunculoides* et *Hydrocotyle vulgaris*. Plusieurs stations d'espèces patrimoniales ont été recensées dont notamment *Luronium natans*, *Drosera intermedia*, espèces protégées au niveau national et *Juncus heterophyllus*, espèce inscrite sur la liste des espèces végétales menacées dans le massif armoricain. Pour préserver cet espace d'intérêt, il est classé en zone N au plan de zonage du PLU. Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique de ce site. En outre, les zones humides en bordure de l'étang ainsi que les boisements environnants sont protégés par l'article L151-23 du CU. Toutes ces mesures permettent la préservation de cet espace d'intérêt écologique.



- Protection des bois

Le PLU a classé les secteurs boisés en grande majorité en zone naturelle. Le secteur N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. De plus, les espaces boisés, figurant sur le document graphique, sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et doivent être globalement protégés. De ce fait, Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné. Enfin, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments, doivent être précédés d'une déclaration préalable.



Protection des bois au plan de zonage

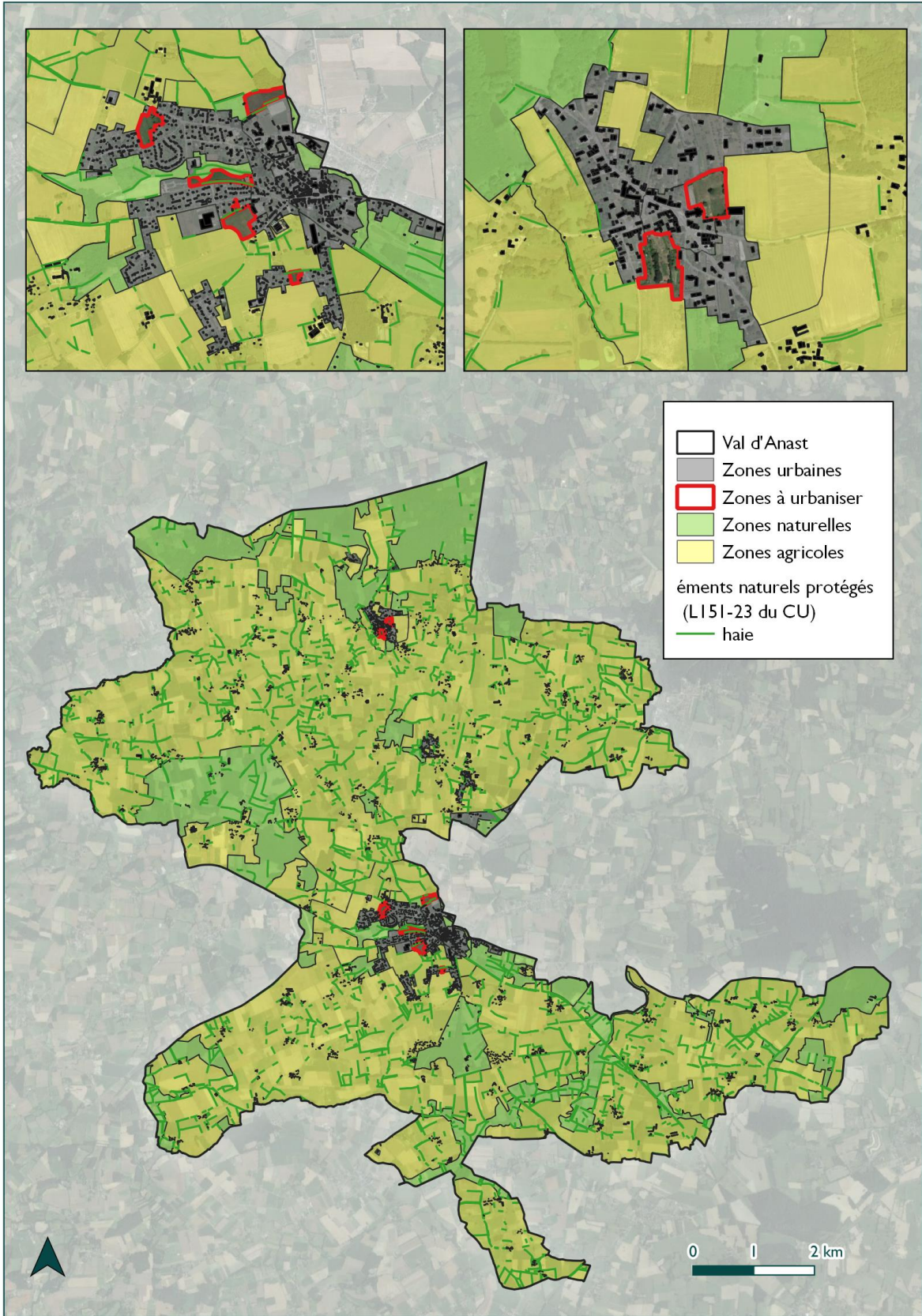
- Protection du bocage

Le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust est porteur du programme Breizh Bocage sur son territoire. Ainsi, un inventaire communal du maillage bocager a été réalisé sur le territoire de Val d'Anast. Cet inventaire a permis le recensement d'environ 290 km de haies bocagères. Ces haies ou alignements d'arbres présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et la commune a souhaité maintenir ce paysage bocager. Ainsi, conformément au SAGE Vilaine, les haies bocagères figurent sur le plan de zonage et sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. D'autre part, des haies ou des franges vertes à conserver ou à créer, figurent sur les OAP sectorielles afin notamment de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations et de garantir une transition entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

Du fait de la protection des haies, le défrichage est soumis à déclaration. L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées en fonction de l'intérêt écologique ou paysager de la haie. Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 2 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant. En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire (soumis à déclaration. Ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, cette mesure permet à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne paraît pas être nécessaire. En définitive, la prise en compte dans le PLU des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.

- Protection des arbres remarquables

Les arbres remarquables à protéger sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, tout travaux dans le secteur correspondant à la couronne du sujet doit être précédé d'une déclaration préalable. En cas de suppression, un principe de compensation de 2 pour 1 pourra être demandé lorsque les conditions le permettent.



Protection du bocage au plan de zonage

- Protection des cours d'eau

Au plan de zonage du PLU, l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés en zone N (correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels), ou A (couvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles). En outre, les cours d'eau et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau et les berges.

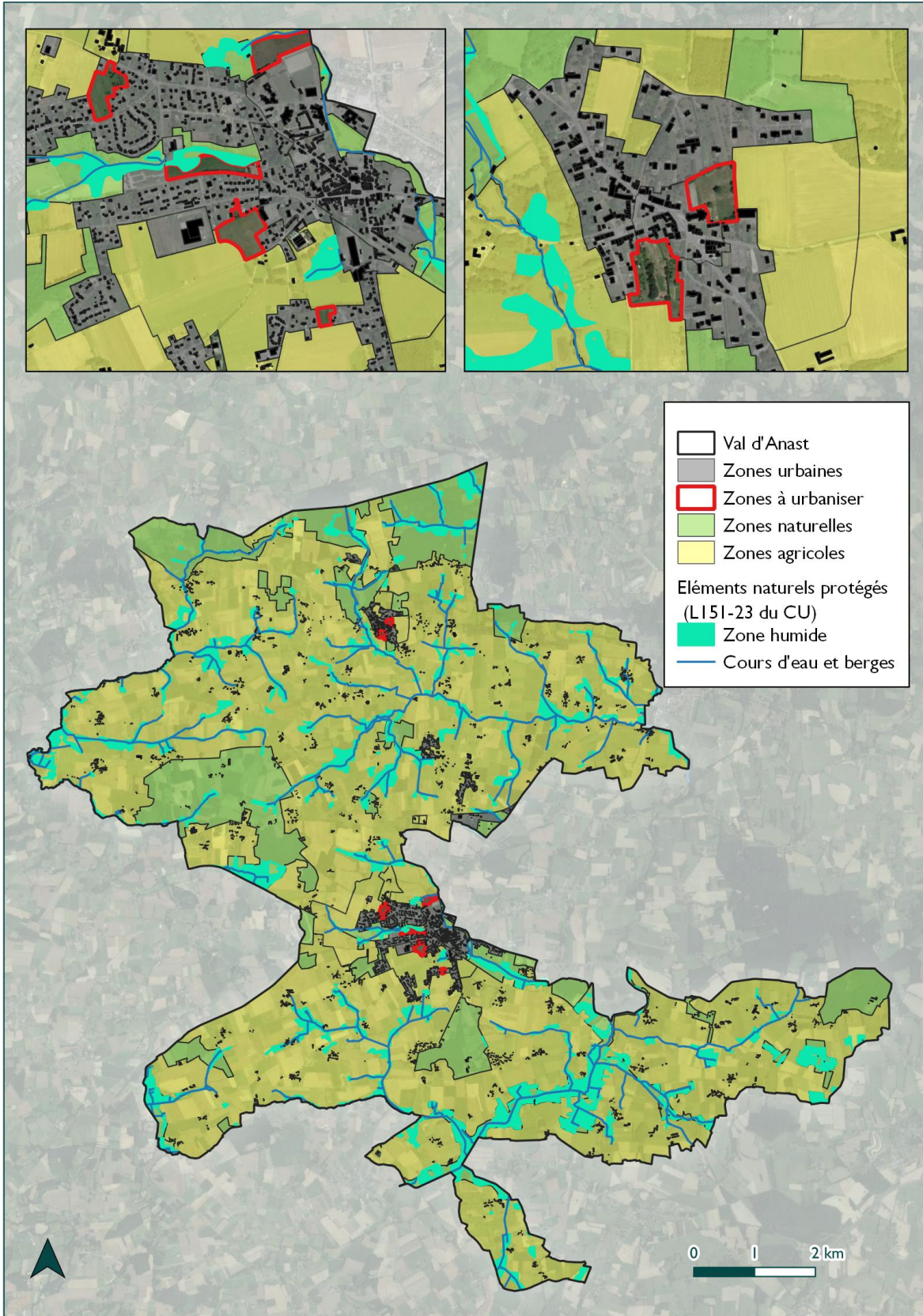
- Protection des zones humides

Les zones humides sont issues du SAGE Vilaine qui référence les inventaires ayant été réalisés sur le territoire. La commune de Val d'Anast compte près de 681 ha de zones humides, soit environ 9% du territoire communal. Les secteurs de projet ont aussi été inventoriés en 2022 pour vérifier l'absence de zones humides. Cet inventaire a permis de sélectionner les secteurs de projet et de supprimer ceux qui impactaient trop de zones humides.

Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone N, permettant une protection forte ou en zone A. Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme. Ainsi, conformément au SAGE Vilaine, les zones humides présentes sur Val d'Anast sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.



Protection des cours d'eau et des zones humides au plan de zonage

- Préservation des espaces de nature au sein des zones agglomérées

La commune de Val d'Anast souhaite redéployer la nature dans les espaces urbains et intégrer les 2 bourgs dans un cadre naturel et paysager préservés. Elle entend utiliser les espaces naturels au sein de l'enveloppe urbaine pour en faire des espaces de convivialité et de respiration, en leur donnant une fonction récréative et de poumons verts. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire, et à la biodiversité en milieu urbain.

Ainsi, les espaces de nature et les coulées vertes (vallées du ruisseau des Prés de la Gilardais, étang communal du collège, ruisseau du Moulin de maure) dans l'espace urbain sont protégés au PLU par un zonage NL. Ce zonage correspond aux secteurs naturels de loisirs. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements de loisirs ou aménagements adaptés. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation. Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.
- Offrir un cadre de vie agréable aux habitants de Val d'Anast.

L'aménagement de liaisons douces végétalisées qui font le lien entre les bourgs et la campagne et la constitution d'une ceinture verte autour des deux bourgs vont aussi servir à développer et à valoriser la nature dans les espaces urbanisés.

Au sein des zones urbanisables, les OAP indiquent que les opérations doivent considérer les éléments naturels existants ou à en créer de nouveaux et que la trame verte et bleue en milieu urbain doit participer au développement et au maintien de la richesse de la biodiversité locale. Cela se traduit plus précisément par :

- Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et opérations
- Valoriser les espaces en pleine terre et les protéger de toute artificialisation
- Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces
- Sensibiliser aux effets positifs des arbres en ville : ombre, régulation de la température, gestion de l'eau...





- Lutte contre les espèces invasives

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCoT), le PLU intègre dans son projet la problématique des espèces invasives.

La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) ainsi que la liste élaborée par l'EPTB Vilaine, sont annexées au PLU.

Ces listes sont des documents de sensibilisation sur la thématique des espèces invasives. Ils permettent de porter à la connaissance les espèces végétales interdites pour la réalisation des espaces verts et jardins.

Parmi les espèces invasives présentes sur le territoire, on peut citer notamment l'herbe de la pampa, la Renouée du Japon, le Sénéçon en arbre, l'Ailante, les Griffes de sorcière ou encore la Jussie d'Uruguay. Le but est de participer à la lutte contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces.



SAGE Vilaine : les espèces végétales invasives

EPTB Vilaine

A Espèce aquatique ou amphibie
 B Espèce herbacée de taille moyenne
 P1 Espèce en priorité 1 dans le SAGE Vilaine
A Arbre ou arbuste
 B Espèce herbacée de grande taille
 P2 Espèce en priorité 2 dans le SAGE Vilaine

AZOLE FAUSSE FOUGÈRE <i>Azolla filiculoides</i> P1 Petite plante aquatique flottante de couleur verte à rouge. Multiplication par division à l'intérieur des lentilles d'eau. Envasement des eaux stagnantes des étangs.	CLASSULE DE HELMS <i>Cladonia helmsii</i> P1 Petite plante grasse amphibie à feuilles opposées et floraison blanche d'été. Multiplication par fragmentation et émission de spores à l'aérotaxie. Tapis denses, dans l'eau ou en berge. Propagation rapide. Ne pas confondre avec les corticiennes.	HYDROCOTYLE FAUSSE RENOUËLE <i>Hydrocotyle umbellata</i> P1 Plante amphibie à feuilles rondes et lobées. Prolifération de colonies denses. Dissémination par bouturage de fragments de tige. Croissance très rapide. Formation d'arbustes denses. Impacte le maquis et les espèces locales.	EGERIE DENSE <i>Egeria densa</i> P1 Plante exclusivement aquatique. Feuilles légèrement dentelées, recouvertes par (1) et (2). Fleur blanche à 3 pétales. Multiplication aisée par fragments de tiges. Formation de tapis denses en rivières, canaux, rizières d'eau. Entrave la navigation et la pêche.	LODÉES <i>Elodea canadensis</i> (1) <i>Elodea spiralis</i> (1) Plantes strictement aquatiques. Feuilles alternes, ovales ou elliptiques, insérées par 3. Petites fleurs d'inflorescence. Multiplication aisée par fragments de tiges. Formation de tapis plus ou moins denses en rivières, fossés et plans d'eau.	JUSSIES <i>Jussiaea physiflora</i> (1) <i>Jussiaea repens</i> (1) Plantes amphibies envahissantes. Feuilles en rosette flottante puis feuilles alternes atrogées vertes. Fleurs jaunes à 5-6 pétales. Bouturage par fragments de tige. Reproduction asexuée possible. Formation d'herbiers denses dans fossés et sur berges. Croissance rapide et capacité de propagation élevée.	GRAND LAGAROSIPHON <i>Ulva lactuca</i> P1 Plante strictement aquatique. Feuilles étroites, alternes et recouvertes vert foncé. Nombreuses ramifications. Petites fleurs ovales à vertes. Multiplication aisée par fragments de tiges. Colonisation des eaux stagnantes des rivières et plans d'eau.	MYRIOPHYLLE DU BRÉSIL <i>Myriophyllum aquaticum</i> P1 Plantes amphibies envahissantes. Feuilles en forme de plume, redressées par (1) ou (2). Bouturage par fragments de tige. Colonisation Charentes denses dans les eaux des rivières, canaux et étangs. Croissance rapide. Capacité de propagation forte.
JACINTHE D'EAU <i>Hyacinthoides non-scripta</i> P2 Plante aquatique flottante. Petales largement recourbés qui assurent la flottaison. Jolies fleurs mauve clair. Création de stolons produisant des clones. Invasive. Potentielle des eaux stagnantes des canaux et plans d'eau.	LAITUE D'EAU <i>Plantago diandra</i> P2 Plante aquatique flottante. Feuilles recouvertes d'un duvet de poils denses. Création de stolons produisant des clones. Invasive. Potentielle des eaux stagnantes des canaux et plans d'eau.	AMBROISIE À FEUILLES D'ARBOISE <i>Ambrosia artemisiifolia</i> P1 Plante annuelle de 30cm à 1m de haut. Feuilles opposées, ovales profondément découpées. Production de nombreuses graines. Bouturage de tiges. Sur sols humides ou humides, en bord de cours d'eau, fossés, bois. Pollen très allergène.	BALSAMINE DE L'HIMALAYA <i>Impatiens glandulifera</i> P1 Plante annuelle, 0,5-2m de haut. Feuilles opposées et dentées. Autres espèces invasives : <i>Impatiens</i> , <i>Impatiens</i> , <i>Impatiens</i> . Production de nombreuses graines. Bouturage de tiges. Sur sols humides ou humides, en bord de cours d'eau, fossés, bois.	PETASITES <i>Petasites hybridus</i> P1 Plantes vivaces et couvrantes. Tige triangulaire à la base. Floraison avant repousse des feuilles. Propagation par enterrage et dissémination des rhizomes. Sur milieux frais, de préférence. Formation de tapis denses en berge.	AIL À TROIS ANGLES <i>Angelica sylvestris</i> P2 Plante à feuilles linéaires. Tige triangulaire à la base. Fleurs blanches pendantes. Reproduction par graines, division du bulbe et production de bulbilles. Agrès les milieux humides, les bords de cours d'eau, fossés, bords de rivières, etc.	ASTERS AMÉRICAINS <i>Aster laevis</i> P2 Plante de 0,3 à 1,2m de haut. Feuilles linéaires, lancéolées. Fleurs blanches, roses ou lilas. Nombreuses variétés / hybrides. Reproduction par graines et stolons. Agrès les milieux humides, les bords de cours d'eau, fossés, bords de rivières, etc.	CLAYTONIE PERFOLIÉE <i>Claytonia perfoliata</i> P2 Plante annuelle de 20 à 40 cm. Feuilles soudées sous les fleurs. Fleurs blanches à 5 pétales. Reproduction par graines. Se développe sur différents milieux, du champignon à la forêt.
COTULE PIED DE CORBEAU <i>Cotula coronopifolia</i> P2 Plante vivace de 10-20 cm. Feuilles linéaires et lobées. Fleur jaune en capitule. Dissémination par graine. Multiplication par fragments de tige possible. Colonise les zones humides salées ou saumâtres, de littoral à l'intérieur des terres.	GRIFFE DE SORCIÈRE <i>Caryopteris divaricata</i> P2 Plante grasse rampante. Feuilles charnues à section triangulaire. Multiplication par graine et fragmentation de stolons. Forme des tapis plus ou moins denses en milieu littoral, sur sable et rochers. Agrès les zones humides.	LINDÈRE FAUSSE GRATIOLÉ <i>Lindera obtusiloba</i> P2 Plante annuelle à feuilles opposées vertes présentant quelques dents. Tige carrée et fleur rose lilas. Multiplication par graine uniquement. Colonise les zones humides et saumâtres. Agrès les zones humides.	SENÉÇON DU CAP <i>Senecio jacobinae</i> P2 Plante vivace à fleurs jaunes. Feuilles linéaires de 2-3 cm de large, irrégulièrement dentées. Multiplication par les graines qui sont disséminées par le vent, les engins, l'eau. Colonise les milieux anthropisés, bords de route, verges, fossés, etc.	VERGERETTES <i>Lythrum hyssagifolium</i> P2 Plantes annuelles à feuilles alternes dentées. Nombreuses fleurs violettes-blanches. Multiplication par fragmentation de graine disséminées par le vent. Colonise les milieux anthropisés, bords de route, verges, fossés, etc. Espèces pionnières et opportunistes.	BERCE DU CAUCASE <i>Thalictrum flavum</i> P2 Plante pluriannuelle de grande taille (2 à 5 m de haut). Feuilles larges très découpées. Grandes anthèses de fleurs blanches. Reproduction par graine. Préfère les milieux frais. Parfois plantée en pot et jardin.	RENOUÉE ASIATIQUE <i>R. japonica</i> P1 Plante vivace haute de 1-1,5 m. Grandes feuilles entières, côtelées ou triangulaires. Tige creuse, rhizomes puissants. Multiplication par fragments de rhizomes ou de tiges. Reproduction par graine possible. Forêt des milieux humides, bords de rivière et milieux anthropisés.	RENUËR À ÉPIS ROUGEUX <i>Rubus phoenicifolius</i> P1 Plante vivace de 1-2 m de haut. Longues feuilles lancéolées. Tige noueuse, dressée. Fleurs blanches en épis. Multiplication par graine et fragmentation de tiges. Colonise les milieux humides, bords de route, verges, fossés, etc.
HERBE DE LA PAMPA <i>Cortaderia selloana</i> P2 Plante vivace de 3-4 m de haut. Feuilles linéaires retombantes à bords coupants. Grandes panaches florales blanches. Production de nombreuses graines disséminées par le vent sur les terres infertiles. Affaiblit les milieux. Hérissé, les terrains vagues. Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins.	BASIN D'AMÉRIQUE <i>Salvinia natans</i> P2 Plante vivace couvrant atteinte 2,5m de haut. Feuilles lancéolées et tige rigide en épis. Fruits noirs en grappe. Dissémination par graine. Colonise les fossés, bords de route, canaux. Plante en parcs et jardins. (Plante toxique)	SENÉÇON EN ARBRE <i>Senecio nemorosus</i> P1 Arbuste pouvant atteindre 4 m. Pédicels longs et tiges distinctes. Feuilles alternes, plus ou moins dentées. Nombreuses graines disséminées par le vent. Fermeture des milieux semi-rouvraies. Longtemps présente dans les haies sur le littoral car ils résistent au sel.	AILANTHE <i>Ailanthus altissima</i> P2 Arbre pouvant atteindre 20 m. Petes mâles et femelles distincts. Longues feuilles divisées en 5-12 paires de folioles. Reproduction par graines et organes. Sur les milieux secs et humides. Châtaigniers, rizières, fossés et bords de route. Particulièrement dans les parcs et jardins.	ARBRE À PAPILLONS <i>Buddleia davidii</i> P2 Arbuste haut de 2 à 5 m. Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées. Fleurs en grappe de couleur varie selon les variétés. Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme. Affecte les milieux secs et humides. Particulièrement dans les parcs et jardins.	FRAXILE NEGUNDO <i>Fraxinus pennsylvanica</i> P2 Arbre pouvant atteindre 25 m. Feuilles divisées en 3-5 folioles grossièrement dentées. Fleurs en grappe pendante. Fruits ailés, par deux. Graines disséminées par le vent, l'eau. Diapycnisme. Colonise les zones humides, bords de route, verges, fossés, etc.	LAURIER PALME <i>Laurus nobilis</i> P2 Arbuste pouvant atteindre 6 m. Feuilles persistantes, ovales, luisantes et légèrement dentées. Fleurs en grappe. Baies noires. Baies dispersées par les oiseaux. Diapycnisme. Colonise les zones humides, bords de route, verges, fossés, etc.	RHODODENDRON DES PARCS <i>Rhododendron japonicum</i> P2 Arbuste pouvant atteindre 5 m. Feuilles persistantes et coriaces. Fleurs de couleur rose-violet. Multiplication par graine et marcottage possible. Colonise les zones humides, bords de route, verges, fossés, etc.

Liste des espèces invasives recensées sur le bassin versant de la Vilaine – EPTB Vilaine

C. Les espaces agricoles

1) Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des espaces agricoles

Contexte	Enjeux
Val d'Anast est une commune nouvelle qui se caractérise par son caractère rural. Si l'économie est tertiaisée sur le pays, elle est aussi caractérisée par sa ruralité. A Val d'Anast, 11% d'emplois sont du domaine de l'agriculture. La superficie agricole déclarée à la PAC en 2021 est de 4925 ha (RGP 2021). L'activité d'élevage est très présente à Val d'Anast et l'orientation « bovins lait » est majoritaire. Dans le cadre du PLU, une enquête agricole a été réalisé.	<p>Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire. Pour ce faire, il est indispensable de :</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver les espaces agricoles et limiter l'artificialisation des terres agricoles• Pérenniser l'activité agricole sur l'ensemble de la commune <p style="text-align: center;">Enjeu FORT</p>

2) Incidences potentielles sur les espaces agricoles

- Consommation de terres agricoles

La commune compte près de 4925 ha de superficie agricole déclarées à la PAC (RGP 2021). Le PLU prévoit 12,8 d'hectares de surfaces urbanisables (1AUB, 1AUM, 1AUL, 2AUL). Sur Campel, aucune des 2 zones urbanisables n'est identifié comme étant une surface agricole déclarée à PAC. Sur Maure, 7,1 ha de zones urbanisables sont déclarés. Ainsi, environ 7,1 ha de ces 4925 ha pourraient être impactés par le développement de l'urbanisation (soit 0,15 % de la RPG communale 2021) : *Voir carte page suivante.*

- Changement de destination

Au sein des zones A et N, le PLU autorise le changement de destination sous certaines conditions, pour plusieurs bâtiments existants situés en milieu rural. Ils sont identifiés par une étoile au règlement graphique du PLU., le changement de destination des constructions repérées par une étoile est autorisé vers le logement ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment à condition que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire. Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)

- Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles

Le développement de l'urbanisation de la commune nouvelle occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de la réalisation de zones de parkings, de desserte routière, ainsi que les bâtiments en eux-mêmes, ce qui a

pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les volumes ruisselés à l'aval. De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage. Dans les zones agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.



Terrains agricoles consommés par les zones urbanisables

3) Mesures envisagées sur les espaces agricoles pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

- Objectifs et orientations du PADD en faveur de la préservation des espaces agricoles

Malgré le développement démographique, la commune affiche dans son PADD sa volonté de préserver et de permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement (objectif 3.3 du PADD). Plusieurs objectifs du PADD vont dans ce sens :

- Limiter l'artificialisation des terres agricoles
 - Améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces agricoles
 - Pérenniser l'activité agricole sur l'ensemble de la commune
 - Garantir un espace suffisant au développement des exploitations existantes afin de favoriser leur maintien, leur évolution et leur transmission
 - Protéger les espaces de pâtures qui favorisent le maintien des activités d'élevage sur le territoire
 - Définir les secteurs dédiés aux futures constructions agricoles et/ou à l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation afin de maintenir certains sols cultivés et prairies ouvertes peu artificialisées
 - Anticiper l'évolution des sites non dédiés au développement de l'agriculture
 - Permettre l'évolution et favoriser la diversification des activités agricoles
- Dispositions favorables au maintien des espaces agricoles et de l'activité agricole

Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts. Le PLU a classé 5 827 ha en zone agricole (A). Le secteur A correspond aux espaces agricoles, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

Le PLU a également classé 207 ha autour des 2 zones agglomérées en secteur AN. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers. Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles. Enfin, 6 STECAL ont été instaurés.

En anticipant l'usage et le devenir des terres agricoles, le PLU permet l'évolution de l'outil agricole. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire et enfin de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

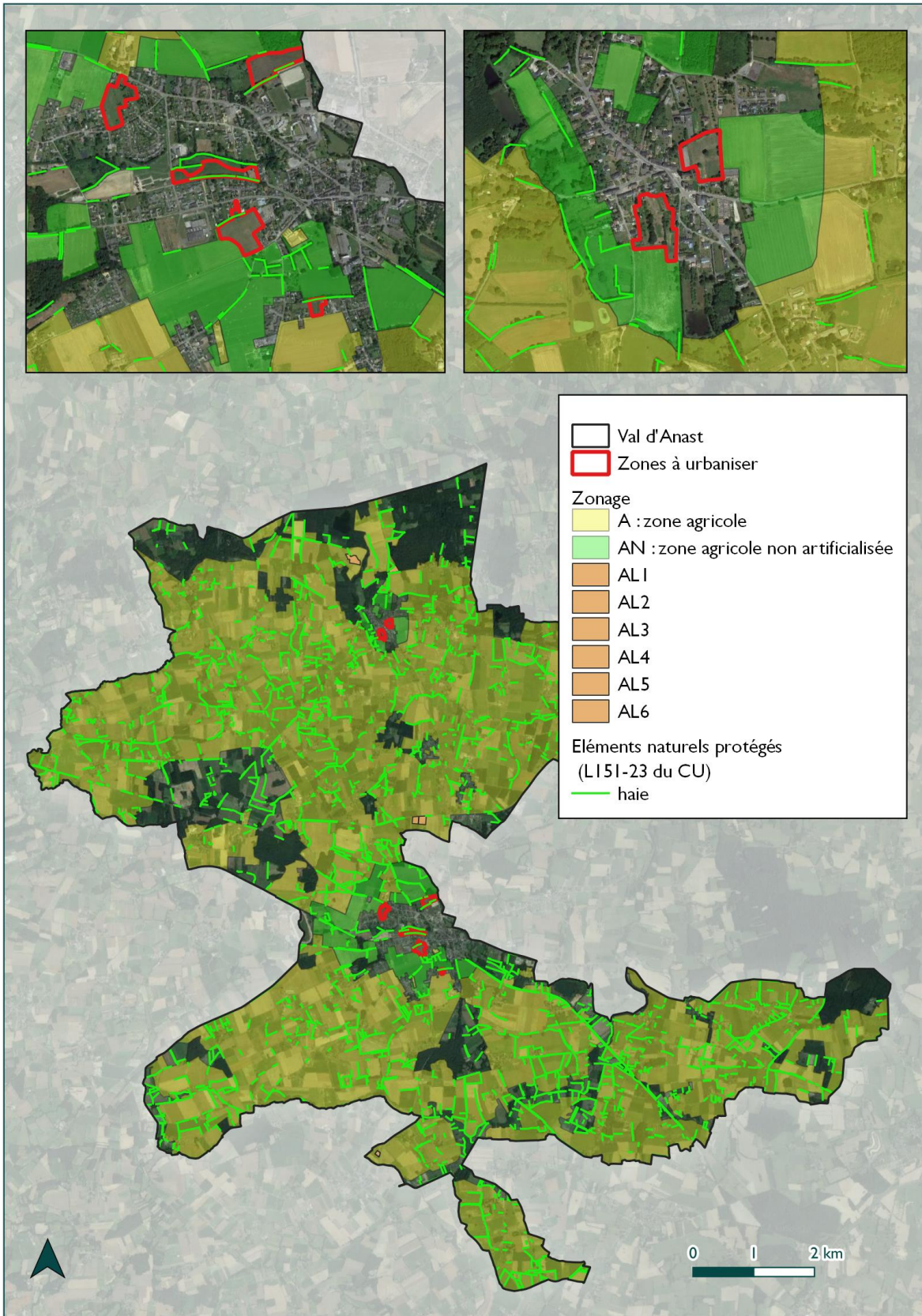
Les franges des espaces urbains à proximité des exploitations agricoles sont particulièrement préservées, pour en limiter les conflits. De même, les itinéraires des engins agricoles sont pris en compte pour ne pas compromettre ces déplacements. La reconquête des friches agricoles ou encore l'accompagnement des projets de circuits courts sont également mis en avant dans le projet communal.

- La densification, la mutation des espaces bâtis et la réduction de l'artificialisation des sols agricoles

Le projet communal prévoit une baisse de la consommation foncière, notamment de foncier agricole au cours des 10 prochaines années, par rapport aux précédentes décennies. Ainsi, la consommation d'espaces agricoles sera limitée à 12.02 hectares. Ainsi, en veillant à limiter la consommation foncière et à proposer des projets urbains économes en espace (objectif de plus de 50% de la production au sein des tissus existants et en priorité dans les centralités, densités moyennes de 23 log/ha à Maure de Bretagne et de 15 log/ha à Campel), l'objectif est de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en place.

- Préservation du bocage

Le maillage bocager présente divers intérêts. Outre leurs attraits en faveur du maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproduction et habitats), les haies bocagères permettent aussi le maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, actions anti-érosives, dénivellations, etc.) et la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (La haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50 % sur une distance de 15 fois sa hauteur). Le PLU protège les linéaires bocagers (L151-23 du CU) et de ce fait participe à limiter les incidences que les ruissellements et les tempêtes peuvent générer sur les terres agricoles. En outre, cet outil permet l'évolution et l'entretien des haies au sein des espaces agricoles puisque les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération, ne sont pas soumis à déclaration préalable.



D. Les paysages, le cadre de vie et le patrimoine

1) Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des paysages et du patrimoine

Contexte	Enjeux
<p>La commune présente des paysages diversifiés et de qualité qui participent à l'identité du territoire. Ces paysages sont marqués par des vallées boisées, des landes, des prairies, du bocage, des cours d'eau, des plans d'eau et aussi par des espaces agricoles.</p> <p>Le patrimoine bâti sur la commune de Val d'Anast est pluriel et mérite d'être conservé pour témoigner de l'histoire locale. Les bâtiments, les éléments ponctuels, les demeures, les moulins, les murs, le petit patrimoine font partie de la richesse et de la diversité du patrimoine à préserver.</p>	<p>Au niveau paysager, les principaux enjeux sont de continuer à préserver et à valoriser ces paysages et ce cadre de vie qui concourent à l'attractivité du territoire communal.</p> <p>Les enjeux en matière de patrimoine sont de conserver les identités bâties et les ambiances historiques des tissus aggloméré de Val d'Anast, mais aussi de valoriser et de protéger les patrimoines bâti, architectural et archéologique.</p> <p style="text-align: right;">Enjeu FORT</p>

2) Incidences potentielles sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie, et à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.

La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

3) Mesures envisagées sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

- Protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère

Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU. Ainsi, les boisements et le maillage bocager sont protégés (L151-23 du CU) dans les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés. Des haies ou des franges vertes à conserver ou à créer, figurent sur les OAP sectorielles afin notamment de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations et de garantir une transition entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

- Des prescriptions pour maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage.

Afin de prendre en compte l'insertion paysagère et la qualité architecturale dans les futures zones à urbaniser, des prescriptions sont notées dans le règlement écrit du PLU et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Une OAP thématique spécifique « formes urbaines » indique comment maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables.

- Valorisation et protection des espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré, participant à la qualité du cadre de vie

Le maintien et le développement des espaces de nature que ce soit à Maure de Bretagne ou à Campel, contribue à la valorisation du cadre de vie du territoire. Ces espaces de nature correspondent notamment aux coulées vertes et espaces de nature (vallées du ruisseau des Prés de la Gilardais, étang communal du collège, ruisseau du Moulin de Maure, ...). Ces trames vertes urbaines sont préservées en tant que poumons de respiration dans un environnement bâti par un zonage NL et valorisées en tant qu'espace récréatif via le réseau de cheminement doux.

L'aménagement de liaisons douces végétalisées qui font le lien entre les bourgs et la campagne et la constitution d'une ceinture verte autour des deux bourgs vont aussi servir à développer et à valoriser la nature dans les espaces urbanisés.

En outre, la commune affiche dans son PADD sa volonté de valoriser les entrées de ville, notamment d'un point de vue paysager.

Enfin, comme indiqué dans les OAP (thématiques et sectorielles) l'intensification d'un espace urbanisé peut participer à améliorer le cadre de vie en valorisant les composantes végétales et en ajoutant des éléments naturels.

- Développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages et du patrimoine local

La commune souhaite valoriser et faire connaître le petit patrimoine et les éléments paysagers du territoire au travers d'itinéraires de cheminements doux. Le confortement et la création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage et patrimoine local.

- Protection du patrimoine bâti et archéologique

Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial sont protégés au titre du L151-19 du CU et sont repérés sur le plan de zonage. Il s'agit notamment des typologies patrimoniales identitaires (du château à la ferme en comprenant le patrimoine vernaculaire, les demeures, moulins et autres maisons traditionnelles). Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable. Les constructions et aménagements utilisant les schistes locaux (schistes pourprés, grès, poudingues...) sont en particulier ciblés.

De plus, le plan de zonage identifie aussi quelques bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur préservation, lorsqu'ils ont un intérêt architectural et/ou patrimonial et lorsque cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Ce changement de destination doit permettre de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale.

Le petit patrimoine (calvaires, fours à pain, lavoirs et autres éléments du petit patrimoine communal) a été identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figure sur le document graphique du règlement, en vue de sa préservation. La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Le périmètre monument historique autour de la croix du cimetière de Maure-de-Bretagne a bien été pris en compte dans le projet de PLU et une réflexion est menée pour son intégration dans les espaces de la centralité.

Sur le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

En définitive, tous ces éléments ont été répertoriés sur le territoire communal pour leur intérêt à la fois architectural, patrimonial et historique. L'ensemble de ces éléments, au-delà de leur caractère patrimonial, font partis du paysage quotidien communal. Ils portent l'identité et l'histoire de la commune. En les protégeant, le PLU évite leur destruction et favorise ainsi la préservation du patrimoine.

E. La ressource en eau

1) Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis de la ressource en eau

Contexte	Enjeux
<p>La distribution est assurée par deux syndicats (Le Syndicat Mixte eau de la forêt de Paimpont au Nord, et Le Syndicat Intercommunal d’Alimentation en Eau Potable (SIAEP) les Bruyères au Sud) et la production eau potable est assurée par SMPEP Ouest 35. Seule la défense incendie est une compétence communale.</p> <p>Sur le territoire de la commune de Val d’Anast, la gestion de l’eau potable est déléguée à la SAUR dans le cadre d’une délégation de service public. Le contrat arrivera à échéance le 31 décembre 2021 pour le secteur de Maure (SIAEP Les Bruyères) et 31 décembre 2025 pour Campel (SME Forêt de Paimpont).</p> <p>A l’échelle de la commune il existe un réservoir de 100 m³ au Nord du bourg de Campel. Cette partie du territoire est alimentée depuis l’usine de l’Etang Bleu à Paimpont. A Maure de Bretagne, l’alimentation est multi – source. L’alimentation principale, via plusieurs conduites, provient de du réservoir de Branleix sur la commune de Mernel. Il existe deux réservoirs qui sont des réserves incendie.</p> <p>D’après le délégataire, il n’existe pas de problème d’approvisionnement ni de problème de sécurité concernant la pression nécessaire à la défense incendie. Aucun travaux de sécurisation ou de renforcement n’est prévu sur la commune de Val d’Anast.</p>	<p>Les principaux enjeux sont de préserver la ressource en eau potable (quantité, pollution) et de maintenir un équilibre entre disponibilité de la source et besoins.</p> <p>Enjeu FORT</p>
<p>La compétence assainissement est assurée par la commune.</p> <p>Sur la commune déléguée de Maure de Bretagne, le service d’assainissement a été confié à la SAUR en affermage en vertu d’un contrat, signé à la date du 1er janvier 2017 pour 12 ans. Sur la commune déléguée de Campel, le service est exploité en régie. Une assistance technique est dispensée par la SAUR.</p> <p>Les deux secteurs agglomérés sont collectés par un réseau d’assainissement collectif.</p> <p>Les études de zonage d’assainissement de chacune d’entre elles ont été réalisés (1995 pour Campel et 2001 pour Maure).</p> <p>Sur Maure de Bretagne, le réseau de collecte des eaux usées est de type 100% séparatif et son linéaire est d’environ 16 km. Le réseau est équipé de 2 postes de refoulement, et d’un poste de relèvement en entrée de la station d’épuration. Les eaux usées de la commune déléguée de Maure-de-Bretagne sont collectées et acheminées à la station d’épuration située au Sud-est de l’agglomération. Les effluents sont de types domestiques. Mise en service en avril 2016, la station d’épuration communale de type « boues activées » dispose d’une capacité de traitement de 3 100 équivalents habitants. Les eaux traitées sont orientées vers les anciennes lagunes puis une saulaie participant à la limitation des rejets vers le milieu. La station est équipée d’un poste de relèvement en entrée de station. Ce poste dispose d’un trop plein (A2) suivi dans le cadre de l’autosurveillance (pas de déversement enregistré depuis la mise en service). Le milieu récepteur du rejet le ruisseau du Maure puis le Combs. La charge organique de pointe mesurée est estimée à 37 % (valeur 90 percentile des bilans mensuels sur</p>	<p>Les principaux enjeux sont de préserver la ressource en eau potable (quantité, pollution) et de maintenir un équilibre entre disponibilité de la source et besoins.</p> <p>Enjeu FORT</p>

<p>la période 2016 – septembre 2022). Sur ces dernières années la station a reçu ponctuellement des charges hydrauliques supérieures à la capacité de traitement en période hivernale, notamment au cours de l'hiver 2019-2020. Le réseau est sensible aux eaux parasites principalement aux apports de nappe. Un diagnostic a été réalisé en 2018. Suite à ce diagnostic. ARTELIA a présenté, dans un schéma directeur, le programme des travaux à réaliser. La commune a réalisé une partie des travaux sur son réseau en 2021-2022. Une première tranche de travaux en centre bourg doit être entreprise en 2021. Cette tranche de travaux inclus la réhabilitation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les rues de : Frère Cyprien, Guer, Paris, Rue de l'Eglise. Ces travaux sont notifiés en priorité dans le schéma directeur.</p> <p>Les eaux usées de la commune de Campel sont collectées et acheminées à la station d'épuration située au Sud de l'agglomération. Les effluents sont de type domestique. Mise en service en 1999, la station d'épuration communale de type « lagunage naturel » dispose d'une capacité de traitement de 400 équivalents habitants. D'après les données d'autosurveillance, la charge organique sur les 5 dernières années était de 19 % en moyenne et 21 % en pointe (82 Eq-hab). La station peut donc encore traiter 316 Eq-hab soit 132 logements.</p>	
<p>Les deux zones agglomérées de Val-d 'Anast se situent sur le bassin versant du Combs et de ses affluents.</p> <p>La gestion des eaux pluviales est assurée en régie par la commune (entretien, curage...).</p> <p>Sur le secteur aggloméré de Campel, il n'existe pas d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. La collecte se fait par des réseaux de canalisations et de fossés vers le ruisseau des Moulins qui s'écoule vers le Sud en limite Ouest du secteur aggloméré.</p> <p>Sur le secteur aggloméré de Maure de Breatgne, les réseaux ont été diagnostiqués en 2017 par G2C Ingenierie. La gestion des eaux pluviales a alors fait l'objet d'un schéma directeur des eaux pluviales.</p>	

2) Incidences potentielles sur la ressource en eau

- Augmentation des consommations en eau potable

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Dans le règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

La croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.

Si on considère qu'un abonné consomme en moyenne 250 litres d'eau par jour, sur la base de ce ratio et en partant du fait que 1 logement = 1 abonné, on peut estimer que le développement de l'urbanisation (450 nouveaux logements maximum = 450 nouveaux abonnés) et donc l'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire de 112 m³/j, soit environ 40 880 m³/an.

Cette estimation de la consommation des futures logements s'ajoutera à la demande actuelle du réseau.

- Augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité de traitement des infrastructures d'assainissement.

Pour estimer l'apport futur des charges sur les stations d'épuration, on retient :

Zones d'habitat :

- Un ratio de 3 habitants par logement,
- Une charge de 48 g de DBO5/j par habitant,
- 1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j
- Soit 2,4 Eq-hab par logement

Ainsi, la charge supplémentaire à traiter par la station d'épuration selon les prévisions du PLU a été évaluée à :

- A Maure de Bretagne, pour 326 logements (maximum), on aura 978 habitants et 782 équivalents habitants raccordés à la station d'épuration.
- A Campel, pour 53 logements (maximum), on aura 159 habitants et 127 équivalents habitants raccordés à la station d'épuration.

Au terme du PLU, un apport supplémentaire de 782 Eq-hab. sera à traiter à Maure de Bretagne et de 127 Eq-hab à Campel. Ajouter aux charges de pointe actuelles, la station de Maure arrivera à 1942 Eq-hab (63% de sa capacité de traitement organique) et la station de Campel à 211 Eq-hab (53% de sa charge).

La commune investit dans son programme de travaux sur le réseau pour résorber les entrées d'eaux parasites selon le programme de travaux établi dans le schéma directeur des eaux usées de 2018 par Artélia).

En définitive, les stations d'épuration peuvent traiter les eaux usées des zones urbanisables.

- Augmentation du volume des eaux de ruissellement

Les zones urbanisables sont en grande majorité des prairies, des cultures ou des espaces verts.

L'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une augmentation des surfaces imperméables lessivées par les eaux de pluie et rejetées vers les cours d'eau et exutoires, ce qui aura pour conséquence une modification de l'écoulement des eaux pluviales et des débits. En effet, sur un même site et à intensité égale, le

ruissellement des eaux pluviales provoque un débit de pointe résultant, plus ou moins important, selon l'occupation des sols. Pour une pluie similaire, une zone partiellement imperméabilisée restituera les eaux pluviales plus rapidement et durant un temps beaucoup plus court, ce qui entraînera une augmentation des débits de pointe.

Sans mesures de gestion particulières, les rejets pluviaux au niveau des zones urbanisables occasionneraient des incidences quantitatives et qualitatives sur le milieu récepteur et impacteraient également la morphologie des milieux humides ou aquatiques. Des débordements pourront apparaître sur des secteurs, où il n'a pas encore été observé de dysfonctionnement du réseau des eaux pluviales. De plus, comme précisé dans le chapitre consacré aux espaces agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

3) Mesures envisagées sur la ressource en eau pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

- Ressources suffisantes en eau potable

La ressource actuelle en eau potable du territoire semble suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau.

Concernant, la protection de la ressource, il n'existe pas de Captage d'eau potable sur la Commune. Cependant, un captage se situe sur la commune de Mernel. Ce captage réalisé par forage dans la nappe aquifère, se situe sur le ruisseau de Mernel qui rejoint le ruisseau du Moulin de Maure en aval de l'agglomération de Mernel. Ce captage est autorisé par arrêté préfectoral en date du 20 avril 1988 pour un prélèvement maximal de 11 l/s et 400 m³/j. Le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable les Bruyères a engagé des études préalables dans le cadre de la procédure de révision des périmètres de protection existants pour améliorer la protection du captage. Le périmètre de protection proposé est similaire au périmètre existant (applicable). Il ne concerne que l'amont de l'agglomération de Mernel. Le projet de PLU de la commune n'aura pas d'impact sur la qualité de l'eau du prélèvement en eau potable. Aucun autre usage sensible n'est identifié sur le territoire.

- Préservation de la qualité des eaux et un système de collecte et de traitement des eaux usées adapté à long terme

La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées a été réalisée parallèlement à l'élaboration du PLU de Val d'Anast. Cette mise à jour a pour objectif de réaliser des outils d'aide à la décision concernant la gestion des eaux usées.

L'étude de zonage d'assainissement des eaux usées permet d'identifier les secteurs relevant de l'assainissement collectif (AC) ou non collectif (ANC). La limite de ces périmètres est étudiée sur la base des zones raccordées actuellement. Cette limite est étudiée en fonction des contraintes environnementales ou des risques identifiés sur le territoire. Enfin l'étude technique et financière permet à la collectivité de justifier le choix du périmètre afin de satisfaire l'ensemble des incidences des projets de raccordement ou de maintien en zone non collective. En ce sens, le zonage présente un impact positif sur la qualité des eaux, puisqu'il anticipe les incidences de l'urbanisation sur la collecte et le traitement des eaux usées et définit les mesures à prendre quand il y a des enjeux environnementaux sur le territoire.

- Prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU précise que tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, en priorité les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour rappel, une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de Enfin, surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau. Un dossier comprenant une étude d'incidences doit notamment être déposé auprès de la police de l'eau.

Enfin, pour faire suite à la définition des futures zones à urbaniser sur le territoire de Val d'Anast, la commune a souhaité entreprendre la réalisation d'une étude de Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales à l'échelle de sa zone agglomérée. L'objectif est ainsi de contrôler le développement de l'urbanisation en intégrant dès à présent les conséquences de l'imperméabilisation croissante sur les écoulements d'eaux pluviales. Tenant compte des modifications à court, moyen et long terme de cette urbanisation prévue par le PLU, la commune a pris l'option de réaliser un travail de réflexion à l'échelle des bassins versants urbains, plutôt que de résoudre ponctuellement les contraintes liées aux futurs aménagements.

L'objectif de cette étude est de planifier la réalisation des infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaire à l'extension urbaine et consécutive à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. Une valuation environnementale spécifique à ce zonage a été réalisée.

F. Les risques

1) Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des risques majeurs

Contexte	Enjeux
<p>La commune nouvelle de Val d'Anast est concernée par plusieurs risques :</p> <ul style="list-style-type: none">• Sismique (faible)• Retrait-gonflement des argiles (nul à faible)• Tempête• Feu de forêt• Inondation par débordement des cours d'eau (Aff et Combs)• Inondation par remontées de nappes (zone sensible)• Transport de marchandises dangereuses (D772, D65, D776 : faible)• Rupture de digue• Radon (fort) <p>Aucun PPRN et PPRt n'ont été prescrits ou approuvés sur la commune.</p>	<p>Les enjeux liés aux risques majeurs sont la prévention des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques.</p> <p>Enjeu FORT</p>

2) Incidences potentielles vis-à-vis des risques

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.

Concernant le risque d'inondation par débordement, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.

3) Mesures envisagées vis-à-vis des risques pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

- Prise en compte des risques, notamment le risque d'inondation

Le PLU prend en compte les risques connus sur le territoire et se prémunit des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement de projets dans les zones les plus sensibles aux risques. En particulier, aucune zone à urbaniser (zones

AU) n'est localisée dans les zones concernées par le risque d'inondation par débordement.

En outre, le projet porte une attention particulière à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. Ainsi, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des zones agglomérées aux effets des changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation accru). Pour ce faire, outre la volonté de renforcer la présence de nature en ville, le règlement du PLU applique un coefficient de pleine terre (Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée) dans les zones U et AU, permettant de favoriser l'infiltration et de limiter les risques d'inondations :

- Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 50 % de la parcelle ou de l'unité foncière : UH
- Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 40 % de la parcelle ou de l'unité foncière : UB, 1AUa
- Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 30 % de la parcelle ou de l'unité foncière : 1AUM
- Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de 20 % de la parcelle ou de l'unité foncière : UC, UM, UL, Ui,

De même, la réalisation d'un zonage d'assainissement pluvial, permet de prendre en compte la gestion des volumes importants d'eaux pluviales et de ne pas amplifier les risques d'inondation sur le territoire, en proposant des solutions d'aménagement. Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte notamment pour permettre le bon fonctionnement de ces ouvrages.

De plus, la protection des haies bocagères (notamment celles ayant une action anti-érosives) et des zones humides au titre du L.151-23 du CU contribuent à la prévention contre les inondations. En effet, par leur capacité de rétention de l'eau (rôle hydraulique), ces milieux naturels diminuent l'intensité des crues.

D'autre part, sur les secteurs urbanisés et urbanisables concernés par un risque de remontées de nappe, la cartographie départementale ne procure que des indications sur des tendances, et ne peut être utilisée localement à des fins de réglementation.

En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés aux risques

G. Les nuisances et les pollutions

1) Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des nuisances et des pollutions

Contexte	Enjeux
Sur la commune, aucun axe routier n'est concerné par le classement sonore des voies bruyantes.	Le principal enjeu est de limiter de façon générale les nuisances sonores (axes routiers bruyants, activités bruyantes) pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gênes occasionnés par le bruit. Enjeu FAIBLE
L'inventaire national BASOL ne recense aucun site pollué sur la commune, tandis que l'inventaire national BASIAS recense, pour sa part, une dizaine de sites où les activités sont susceptibles de générer une pollution.	Les principaux enjeux liés aux sites et sols pollués sont : <ul style="list-style-type: none"> • Maitriser l'urbanisation à proximité des sites potentiellement pollués. • Prendre en compte, dans le PLU, les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique. Enjeu FAIBLE
<p>Val d'Anast adhère au SMICTOM pays de Vilaine qui assure la gestion, le recyclage et l'élimination des déchets ménagers sur des sites conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les biodéchets sont déposés dans des bacs roulants à couvercle marron, au niveau des points de regroupement. Ils sont collectés tous les lundis à Maure de Bretagne et vendredi à Campel.</p> <p>Pour les Ordures Ménagères, la collecte de ces bacs se fait les semaines impaires : les lundis à Maure de Bretagne et les vendredis à Campel</p> <p>Enfin, la collecte des bacs des déchets recyclables se fait les semaines paires : les lundis à Maure de Bretagne et les vendredis à Campel</p> <p>Une déchetterie se trouve sur la commune nouvelle de Val d'Anast, plus précisément sur l'ancienne commune de Maure de Bretagne au sein de la ZA de Bellevue (rue des Rochelles).</p>	<p>Les principaux enjeux sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser et optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement • Diminuer la production des déchets à la source • Poursuivre les efforts en matière de tri sélectif et la promotion du compostage • Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets) • Analyser si les équipements de collecte et de traitement des déchets sont de capacité suffisante pour absorber un accroissement démographique. Enjeu MODERE
D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine	Les principaux enjeux liés à la qualité de l'air sont : <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitats, afin de réduire les déplacements motorisés (et donc l'émission de polluants atmosphériques)

<p>plus globale (aux différentes échelles : régionale voire départementale).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les déplacements doux (vélos, piétons) pour les petits trajets, ainsi que le covoiturage pour limiter les rejets polluants liés à la circulation des engins à moteur thermique. <p style="text-align: center;">Enjeu FAIBLE</p>
--	---

2) Incidences potentielles vis-à-vis des nuisances et des pollutions

La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains. L'augmentation de la population prévue par le PLU va entraîner une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

3) Mesures envisagées vis-à-vis des nuisances et des pollutions pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

- Aménagement de liaisons douces pour réduire les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air

L'ensemble des zones AU s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores.

De plus, le PLU souhaite développer les mobilités alternatives et encourager la pratique des modes de déplacement doux (vélos, marche). Les dispositions réglementaires incitent des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut que générer des répercussions positives sur le bruit et la qualité de l'air en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

- Préservation de la TVB qui limite la pollution de l'air

La préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces publics végétalisés, constitue des atouts pour agir sur la qualité de l'air (présence d'ombre et de fraîcheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO₂, meilleure qualité de l'air...).

- Poursuite des efforts de maîtrise des déchets

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets.

La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer. Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces réglementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : éduquer les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub. Mais comme le stipule le PADD, la commune souhaite « Poursuivre les efforts de maîtrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles ».

H. Les énergies

1) Rappel du contexte et hiérarchisation des enjeux vis-à-vis des énergies

Contexte	Enjeux
La commune dispose d'un parc éolien en fonctionnement « La Croix des Trois Chesnots » qui totalise 4 éoliennes.	Les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accroître le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, de réduire au maximum les consommations énergétiques et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables. Enjeu FORT

2) Incidences potentielles vis-à-vis des énergies

L'accroissement démographique à l'échelle du PLU va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie.

Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO₂ et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants).

3) Mesures envisagées vis-à-vis des énergies pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

- Produire davantage d'énergies renouvelables

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Le PLU n'impose pas l'utilisation des énergies renouvelables au sein des bâtiments, mais il les encourage en particulier dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles

- Multiplication des liaisons douces dans le tissu urbanisé et entre les espaces d'activités

Outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux et du covoiturage. La densification

du tissu aggloméré et la mixité des fonctions permises par le règlement, participent de ce fait à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux.

Enfin, des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, en lien avec les espaces publics et les cheminements agricoles. Ces orientations en matière de cheminement doux visent à révéler et garantir un maillage sécurisé et qualitatif de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune.

Pour ce faire, le PLU précise que les modes doux devront dorénavant être intégrés en amont des projets d'aménagement et d'autre part la mise en valeur des sentiers en milieu naturel sera un objectif à poursuivre.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

- Protection du bocage afin de favoriser la filière bois-énergie

Les haies bocagères et les bois sont protégés au titre du L151-23 du CU. Cette mesure permet de préserver ces entités naturelles. Outre la préservation, cet outil permet le renouvellement et une meilleure gestion du bocage. De plus, cette protection n'est sans aucune contrainte sur l'entretien courant du bocage. C'est un outil complémentaire à la valorisation du bocage pour son utilité environnementale et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.

- Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et moins énergivores

Le PLU favorise des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air...). La production de logements en densification et renouvellement urbain, mais aussi des densités plus fortes dans les zones à urbanisées à proximité des 2 bourgs, permet de mettre sur le marché des logements situés au plus près des équipements, commerces et services. Cette organisation permet d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi de réduire les consommations énergétiques.

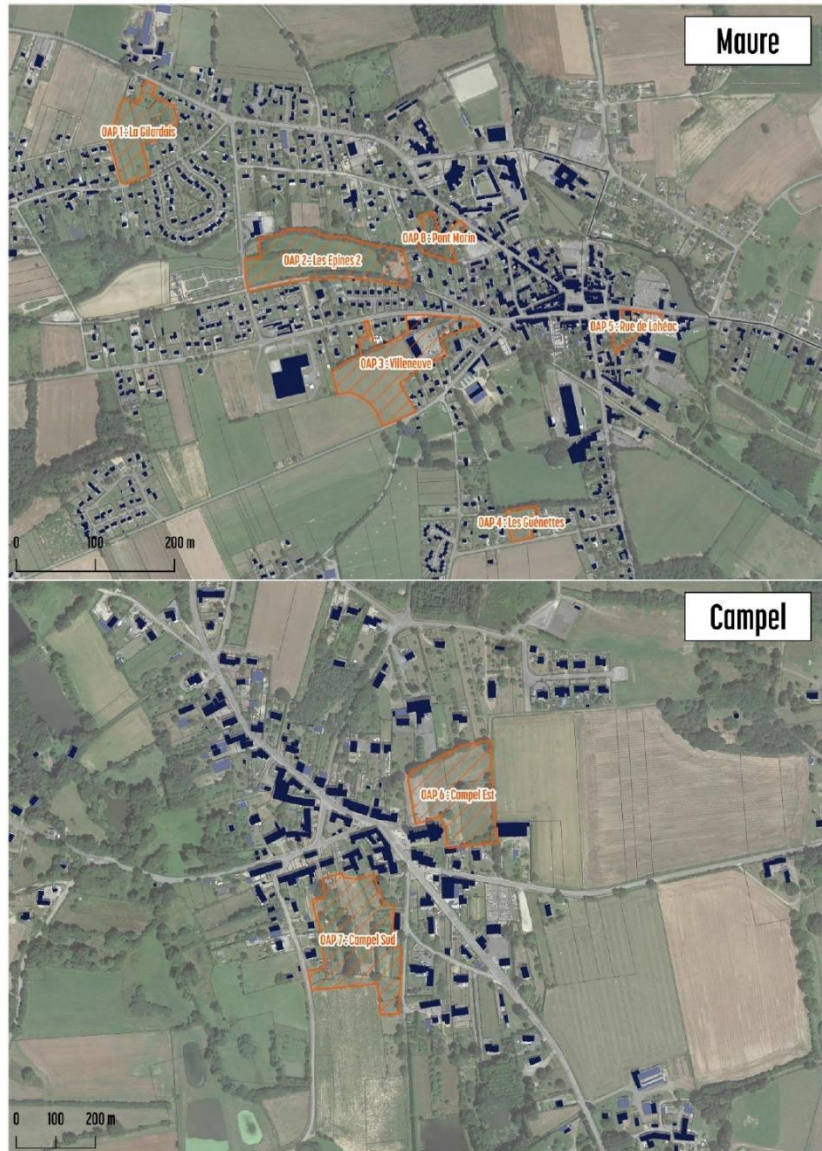
IV.4 Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

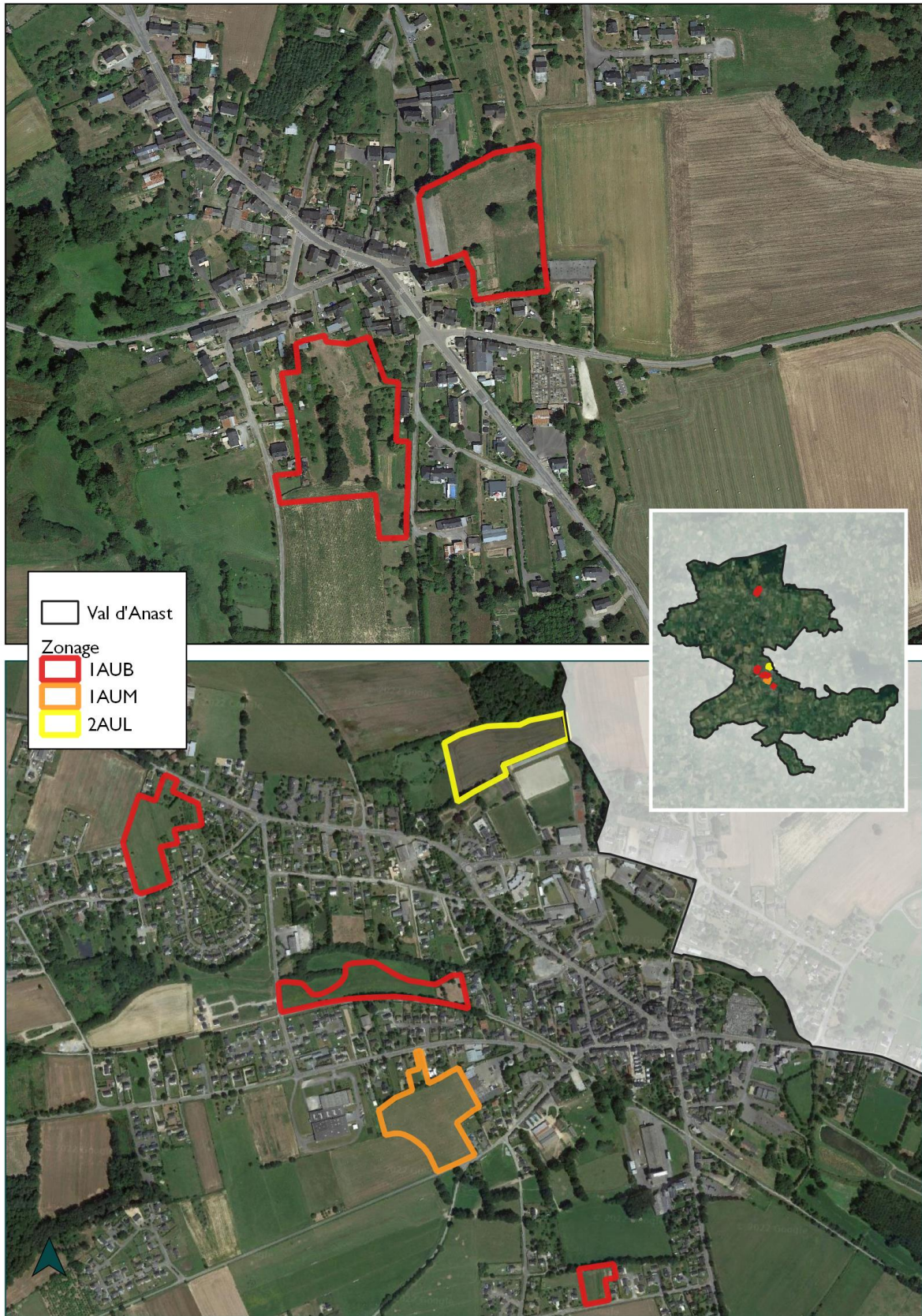
Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 7 secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement (voir carte page suivante).

- 5 zones classées en 1AUB
- 1 zone classée en 1AUM
- 1 zone classée en 2AUL



Localisation des secteurs bénéficiant d'une OAP – Source : La Boite de l'Espace



Carte localisant les zones à urbaniser – DM EAU

A. Secteur 1 - « La Gilardais » - zone 1AUB

1) Etat des lieux

Ce secteur 1 dit « La Gilardais » est situé au nord-ouest de la zone agglomérée de Maure-de-Bretagne, entre la départementale D 772 et la rue de la Gilardais.

La surface totale de l'OAP est de 2,3 ha tout comme la surface opérationnelle.

La zone est occupée par une prairie et des arbres et une haie sont présents sur la partie nord du site. L'Ouest et l'Est du secteur sont bordés par des maisons individuelles et une exploitation agricole est présente au nord de la RD 772.



2) Présentation de l'OAP

L'objectif sur ce secteur est d'organiser une opération à vocation principale d'habitat, avec différentes typologies. Ce sera également l'occasion de relier la rue de Guer et la rue de la Gilardais et de créer une ambiance de petit quartier

Le site est entièrement classé en zone 1AUA, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Le site est délimité en 2 secteurs :

- Secteur A (1,9 ha) : 43 logements (23 logements/ha) entre collectifs et individuels, avec une part sociale (environ 10 logements)
- Secteur B (0,4 ha) : 4 logements individuels



Périmètre

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

Accessibilité et mobilités

- ↔ Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
- ↔ Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
- Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo).
- Connecter les voies et encadrer les circulations douces au sein des milieux naturels.

Implantations et volumes bâtis

- ↖ Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
- ↖ Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.
- ⚡ Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité
- ↖ Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

Environnement et paysages

- ↖ Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
- Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
- ⚡ Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.

OAP du secteur 1 « La Gilardais » - Source : La Boite de l'Espace

3) Incidences et mesures potentielles

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Evitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'une zone d'habitat à la place d'un espace ouvert (prairie) - Diverses typologies d'habitat (collectifs, maisons individuelles) 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Conservation et valorisation de la végétation existante - R : diversité de formes d'habitat et de hauteurs des bâtiments (collectif et maisons ind) - R : Implantations qui assurent des perceptions de qualité et le maintien des vues sur le milieu agricole au nord-ouest de la zone - R : les implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses seront favorisées - R : franges de l'OAP qui bénéficieront d'un traitement paysager. - R : ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation d'une prairie sur 2,3 ha 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Conservation et valorisation de la végétation existante - E : vérification de l'absence de zones humides - R : Réalisation de nouvelles plantations en privilégiant les essences locales
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'une prairie sur 2,3 ha - Construction d'une quarantaine de logements 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Densité minimum de 23 log/ha (secteur A)
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements - Augmentation des rejets d'EU (47 log x 2,4 EH) = 112 EH - Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable : 4200 m³/an en moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. - C : Gestion intégrée des eaux pluviales (noues, bassins, ...)
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Production de déchets ménagers et recyclables 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Collecte des déchets, tri des déchets... - Mutualisation des points de collecte des déchets
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des déplacements motorisés - Augmentation des consommations d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Aménagement d'une seule voie structurante en cœur de site reliant le nord au sud - R : Création de connexions piétonnes en lien avec les quartiers environnants - R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

B. Secteur 2 - « Les Epines 2» - zone 1AUB

1) Etat des lieux

Ce secteur 2 dit « Les Epines » est situé au cœur de la zone agglomérée, à l'ouest du bourg. Ce site est un vaste espace ouvert.

Au Nord le site est bordé par la route de Guer et des parcelles habitées qui viennent s'arrêter au-dessus d'un espace humide et d'un cours d'eau.

Au Sud, l'avenue de l'hippodrome et son prolongement urbanisé sous le coup de différentes opérations pavillonnaires qui s'appuient sur la voie verte.

Du fait de la présence de zones humides, d'un cours d'eau et de la végétation, la surface totale de l'OAP est de 4,5 ha et la surface opérationnelle de seulement 1,7 ha.



2) Présentation de l'OAP

L'objectif est de permettre une opération à vocation principale d'habitat qui fasse le lien entre les différents espaces déjà bâtis et améliore le maillage des modes actifs

L'ensemble du site est classé en 1AU, pour une surface totale de 4,5 ha. La surface opérationnelle réelle est de 1,7 ha

Le site se compose de 4 secteurs. Chacun doit faire l'objet d'une opération d'ensemble, doit respecter le programme et les principes globaux de l'OAP. La densité moyenne attendue sur le secteur est de 23 logements/ha. Au total, près de 39 logements sont prévus, avec une part sociale (environ 12 logements).



Périmètre

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

Accessibilité et mobilités

- Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
- Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
- Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
- Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo).
- Connecter les voies et encadrer les circulations douces au sein des milieux naturels.

Implantations et volumes bâtis

- Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
- Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.
- Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité.
- Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

Environnement et paysages

- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération. Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
- Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
- Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.

OAP du secteur 2 « La Epines 2 » - Source : La Boite de l'Espace

3) Incidences et mesures potentielles

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Evitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'une zone d'habitat à la place d'un espace ouvert (prairie) - Diverses typologies d'habitat (collectifs, intermédiaires, maisons individuelles) 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Protection et valorisation des haies (au nord et au sud), espaces humides ou encore du ruisseau des Prés de la Gilardais - R : diversité de formes d'habitat et de hauteurs des bâtiments (collectif, intermédiaires et maisons individuelles) - R : Implantations qui assurent des perceptions de qualité et le maintien des vues sur les milieux naturels - R : les implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses seront favorisées - R : création de cheminements doux et d'une voie verte
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation d'une prairie sur 1,7 ha 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Conservation et valorisation de la végétation existante - E : conservation de la zone humide et du ruisseau au nord - R : plantations en privilégiant les essences locales
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'une prairie sur 1,7 ha - Construction d'une quarantaine de logements 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Densité moyenne minimum de 23 log/ha
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements - Augmentation des rejets d'EU (39 log x 2,4 EH) = 94 EH - Augmentation de la consommation d'eau potable : 3500 m³/an en moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. - C : Gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant les noues
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Production de déchets ménagers et recyclables 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Collecte des déchets, tri des déchets... - Mutualisation des points de collecte des déchets
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité - Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des déplacements motorisés - Augmentation des consommations d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Création d'un accès unique depuis l'ouest - Aménagement d'une seule voie structurante apaisée - R : création de cheminements doux et d'une voie verte en lien avec les quartiers environnants - R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

C. Secteur 3 - « Villeeneuve » - zone 1AUM

1) Etat des lieux

Ce secteur 3 dit « Villeeneuve » est situé au sud -ouest du bourg de Maure. Il comprend une parcelle au nord donnant sur l'avenue de l'hippodrome, au sud, la rue de Villeeneuve longe le site.

Le site de Villeeneuve est occupé par un terrain agricole. A l'ouest de la zone à urbaniser, on trouve essentiellement des maisons individuelles et à l'est le magasin Point Vert.

L'OAP s'étend sur près de 4,3 ha mais la surface opérationnelle s'étend sur 2,7 ha.

Le secteur nord et le secteur sud sont séparés par une haie bocagère.



2) Présentation de l'OAP

L'objectif sur ce secteur est de faire cohabiter l'habitat avec des activités économiques, tout en densifiant le bourg de Maure.



Le secteur de Villeneuve est identifié au plan de zonage comme une zone 1AUM : zone à urbaniser à vocation mixte. Elle peut donc recevoir de l'habitat, de l'activité économique et des équipements.

La surface totale du secteur est de 4,3 ha, la surface opérationnelle représente 2,7 ha.






Au total, la zone devrait accueillir 88 logements de typologies diverses (collectifs, intermédiaires, individuelles). Les densités varient de 20 à 30 log/ha.







Périmètre

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée





Accessibilité et mobilités

-  Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
-  Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
-  Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
-  Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo).
-  Connecter les voies et encadrer les circulations douces au sein des milieux naturels.

Implantations et volumes bâtis

-  Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
-  Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.
-  Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité
-  Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

Environnement et paysages

-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération. Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
-  Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
-  Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
-  Créer un principe de double haie encadrant un chemin creux pour fermer l'espace urbanisé et travailler la transition avec l'espace agricole

3) Incidences et mesures potentielles

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Evitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'une zone d'habitat et d'activités économiques à la place d'une parcelle agricole - Diverses typologies d'habitat (collectifs, intermédiaires, maisons individuelles) 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Conservation de la haie bocagère séparant le secteur nord du secteur sud - R : diversité de formes d'habitat et de hauteurs des bâtiments (collectif, intermédiaires et maisons individuelles) - R : Implantations qui assurent des perceptions de qualité et le maintien des vues sur les milieux naturels - R : les implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses seront favorisées - R : Préservation des points de vue vers la plaine agricole à l'ouest - R : création de liaisons permettant de rejoindre le bourg et les quartiers avoisinants.
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation d'une prairie sur 2,7 ha - Pas d'incidences sur des zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Conservation et valorisation de la végétation existante - E : inventaire pour vérifier l'absence de zones humides - R : Réalisation de nouvelles plantations en privilégiant les essences locales
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'une prairie sur 2,7 ha - Construction de 88 de logements 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Densité moyenne minimum de 20 à 30 log/ha
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements - Augmentation des rejets d'EU (88 log x 2,4 EH) = 211 EH - Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable : 8000 m³/an en moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. - C : Gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant les noues.
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Production de déchets ménagers et recyclables 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Collecte des déchets, tri des déchets... - Mutualisation des points de collecte des déchets
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des déplacements motorisés - Augmentation des consommations d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Aménagement d'une seule voie structurante apaisée - R : Création de connexions piétonnes (est-ouest et nord-sud) en lien avec les quartiers environnants - R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

D. Secteur 4 - « Les Guénettes » - zone 1AUB

1) Etat des lieux

Ce secteur 4 dit « Les Guénettes » est situé au sud de la zone agglomérée de Maure de Bretagne.

Ce secteur est situé entre deux zones UA (urbaines à vocation d'habitat) à l'ouest et à l'est et deux zones agricoles, AN au nord et A au sud. Les habitations environnantes sont des maisons individuelles.

Le site de Villeneuve est occupé par un terrain agricole. Une haie longe toute la partie nord du secteur, ainsi qu'une partie de la lisière à l'est. L'avenue des Guénettes dessert ce site par le sud.

L'OAP et la surface opérationnelle s'étendent sur près de 0,5 ha.



2) Présentation de l'OAP

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de compléter l'offre d'habitat de la commune en proposant des formes urbaines plus denses.

L'ensemble du site est classé en 1AUB, pour une surface totale de 0,5 ha.

Des petits logements individuels et du logement intermédiaire sont proposés pour cette opération. L'accès s'effectuera par l'avenue des Guénettes.

L'opération devrait permettre la construction d'environ 10 logements intermédiaires et individuels, avec une part sociale (environ 2 à 3 logements). La densité moyenne minimale est de 20 logements/ha.



Périmètre

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

Accessibilité et mobilités

- Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
- Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
- Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
- Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo).
- Connecter les voies et encadrer les circulations douces au sein des milieux naturels.

Implantations et volumes bâtis

- Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
- Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.
- Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité.
- Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.
- Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
- Permettre l'implantation de logements individuels
- Prévoir un principe d'espace public central permettant aussi le retournement des véhicules

Environnement et paysages

- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération. Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
- Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
- Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
- Favoriser des espaces verts au sein de l'opération

3) Incidences et mesures potentielles

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Evitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'une zone d'habitat à la place d'une parcelle agricole - L'urbanisation reliera deux espaces bâtis à l'ouest et à l'est. - Diverses typologies d'habitat (intermédiaires, maisons individuelles) 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Préservation des haies existantes au nord et à l'est - R : Cohérence du bâti avec les constructions environnantes - R : conservation d'une vue sur le paysage agricole au sud - R : création de liaisons permettant de rejoindre le bourg et les quartiers avoisinants. - R : création d'un espace public au centre de la zone
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation d'une prairie sur 0,5 ha - Pas d'incidences sur des zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Conservation et valorisation de la végétation existante - E : inventaire pour vérifier l'absence de zones humides
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'une prairie sur 0,5 ha - Construction de 10 de logements environ 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Densité moyenne minimum de 20 log/ha
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements - Augmentation des rejets d'EU (10 log x 2,4 EH) = 24 EH - Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable : 900 m³/an en moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Production de déchets ménagers et recyclables 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Collecte des déchets, tri des déchets... - Mutualisation des points de collecte des déchets
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des déplacements motorisés - Augmentation des consommations d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Aménagement d'un seul accès depuis le sud - R : Aménagement de liaisons douces Est-Ouest en lien avec les habitations environnantes. Une liaison douce pourra être prévue depuis l'avenue des Guénettes pour rejoindre la rue de la Noé et à plus grande échelle, le bourg. - R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

E. Secteur 5 - « Rue de Lohéac » - zone UC1

1) Etat des lieux

Ce secteur 5 dit « rue de Lohéac » est situé en plein centre bourg de Maure de Bretagne, face au cimetière. L'OAP s'étend sur 0,71 ha.

Le site en question est actuellement occupé par des bâtiments, principalement des garages, ainsi qu'un parking face au cimetière. Derrière ces bâtiments se trouve un espace vert aujourd'hui fermé



2) Présentation du programme

Ce secteur classé en zone UC1 s'étend sur 0,71 ha. Le programme prévoit près de 18 logements environ (35 log/ha), de l'intermédiaire comme de l'individuel groupé.

3) Incidences et mesures potentielles

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Evitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Renouveau urbain - Suppression possible de plusieurs bâtiments - Diverses typologies d'habitat (intermédiaires, maisons individuelles groupées) - Abatage possible de plusieurs arbres 	<ul style="list-style-type: none"> - R : diversité de formes d'habitat et de hauteurs des bâtiments (intermédiaires et maisons individuelles groupées)
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Densification et renouvellement urbain générant la suppression de jardins et d'arbres - Pas d'incidences sur des zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Réalisation de nouvelles plantations (espaces publics et espaces privés)
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Densification et renouvellement d'un secteur proche du bourg - Construction de 18 de logements 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Densité moyenne minimum de 35 log/ha
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements - Augmentation des rejets d'EU (18 log x 2,4 EH) = 43 EH - Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable : 1600 m³/an en moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Production de déchets ménagers et recyclables 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Collecte des déchets, tri des déchets... - Mutualisation des points de collecte des déchets
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité - Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des déplacements motorisés - Augmentation des consommations d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - R : secteur à proximité du bourg et des commerces permettant des déplacements à pied - R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

F. Secteur 6 - « Campel Est» - zone 1AUB

1) Etat des lieux

Ce secteur 6 est situé à l'Est du bourg de Campel, à proximité immédiate de l'église et s'étend sur près de 1,1 ha. Cette zone à urbaniser est classée entre deux zones UA au nord et au sud et une zone UC à l'ouest. Le site est bordé à l'ouest par la rue du bourg.

Les haies bordent le nord et le sud, tandis que le site offre une vue dégagée sur la parcelle agricole à l'Est.



2) Présentation de l'OAP

L'objectif de ce secteur sera de ramener de la densité à Campel, tout en conservant l'aspect actuel du bourg. Les haies existantes devront être préservées, un espace vert entre l'église et la partie sud du périmètre permettra d'aérer le continuum

L'ensemble du site est classé en 1AUB, pour une surface totale de 1,1 ha. Des petits logements individuels et du logement intermédiaire sont proposés pour cette opération.

L'opération devrait permettre la construction d'environ 22 logements intermédiaires et individuels, avec une part sociale (environ 4 à 5 logements). La densité moyenne minimale est de 20 logements/ha.

Une opération d'ensemble est préférable pour chacune des phases A et B.



Périmètre

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

Accessibilité et mobilités

- ➔ Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
- ➔ Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
- ➔ Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
- ⋯ Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo).
- Connecter les voies et encadrer les circulations douces au sein des milieux naturels.

Implantations et volumes bâtis

- ⌋ Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
- Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.
- ⚡ Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité.
- ⚡ Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.
- Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
- Permettre l'implantation de logements individuels

Environnement et paysages

- ➔ Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération. Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
- 🌿 Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
- 🌿 Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
- 🌿 Favoriser des espaces verts au sein de l'opération

3) Incidences et mesures potentielles

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Evitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'une zone d'habitat à la place d'une parcelle agricole - Diverses typologies d'habitat (intermédiaires, maisons individuelles) 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Préservation des haies existantes au nord et au sud - R : Diversité des formes urbaines, tout en gardant une cohérence avec les constructions environnantes - R : conservation de vues sur le paysage agricole à l'est - R : création de liaisons permettant de rejoindre le bourg et les quartiers avoisinants.
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation d'une prairie sur 1,1 ha - Pas d'incidences sur des zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Conservation et valorisation de la végétation existante - E : inventaire pour vérifier l'absence de zones humides
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'une prairie sur 1,1 ha - Construction d'une vingtaine de logements environ 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Densité moyenne minimum de 20 log/ha
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements - Augmentation des rejets d'EU (22 log x 2,4 EH) = 53 EH - Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable : 2000 m³/an en moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Production de déchets ménagers et recyclables 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Collecte des déchets, tri des déchets... - Mutualisation des points de collecte des déchets
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité - Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des déplacements motorisés - Augmentation des consommations d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Aménagement d'un seul accès depuis la rue du bourg - R : Aménagement d'une trame viaire structurante et apaisée - R : Aménagement de liaisons douces Est-Ouest et nord sud. - R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

G. Secteur 7 - « Campel Sud » - zone IAUB

1) Etat des lieux

Ce secteur 7 dit « Cam », il est situé au sud du bourg. D'une superficie d'1,4 ha, il se trouve plus précisément derrière la partie dense et ancienne de la centralité, il bénéficie de vues paysagères sur le socle agricole au sud. Des haies sont présentes au cœur du site.



2) Présentation de l'OAP

Le secteur proposera une offre d'habitat individuel, en harmonie avec l'existant. La structure végétale présente sera conservée, les abords autour de celle-ci et entre les habitations seront travaillés.

L'opération s'organisera autour d'un espace public central au nord du périmètre

Le secteur est classé en zone 1AUA du PLU, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Il est prévu environ 21 logements sur ce secteur et une densité de 15 log/ha.



Périmètre

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

Accessibilité et mobilités

- Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
- Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
- Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
- Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo).
- Connecter les voies et encadrer les circulations douces au sein des milieux naturels.

Implantations et volumes bâtis

- Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
- Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.
- Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité.
- Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.
- Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
- Permettre l'implantation de logements individuels
- Prévoir un principe d'espace public permettant aussi le retournement des véhicules

Environnement et paysages

- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
- Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
- Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
- Favoriser des espaces verts au sein de l'opération

3) Incidences et mesures potentielles

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Evitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'une zone d'habitat à la place d'une parcelle agricole - Urbanisation d'un nouveau quartier au cœur du bourg - Diverses typologies d'habitat (intermédiaires, maisons individuelles) 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Conservation des arbres et des haies occupant la partie centrale du site - R : diversité de formes d'habitat et de hauteurs des bâtiments (intermédiaires et maisons individuelles) - R : Implantations qui assurent des perceptions de qualité et le maintien des vues sur les milieux agricoles au sud - R : création de liaisons permettant de rejoindre le bourg et les quartiers avoisinants.
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation d'une prairie sur 1,4 ha - Pas d'incidences sur des zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> - E : Conservation et valorisation de la végétation existante - R : Réalisation de nouvelles plantations en privilégiant les essences locales
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'une prairie sur 1,4 ha - Construction de 21 de logements 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Densité moyenne minimum de 21 log/ha
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements - Augmentation des rejets d'EU (21 log x 2,4 EH) = 50 EH - Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable : 1900 m³/an en moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. - C : Gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant les noues et des bassins au sud
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Production de déchets ménagers et recyclables 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Collecte des déchets, tri des déchets... - Mutualisation des points de collecte des déchets
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des déplacements motorisés - Augmentation des consommations d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Aménagement d'une seule voie structurante apaisée - R : aménagement d'une place de retournement au cœur du site - R : Création de connexions piétonnes avec le bourg

H. Secteur 8 - « Pont Morin » - zone UM

1) Etat des lieux

Ce secteur 8 dit « Paul Morin » est situé à l'ouest du bourg de Maure de Bretagne, entre la route de Guer et le ruisseau des prés de la Gilardais. Il fait la jonction entre le tissu dense de la centralité et les extensions urbaines et résidentielles vers l'Ouest. Il est actuellement occupé par des jardins.



2) Présentation du programme

L'objectif est de prévoir des cheminements traversants pour les modes actifs entre la rue de Guer et le secteur des Epines II à l'Ouest (pas de tracé figuratif). Un programme mixte est attendu sur ce secteur.

- Incidences et mesures potentielles

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Evitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Densification et Renouveaulement urbain - Suppression possible de plusieurs bâtiments - Diverses typologies d'habitat (intermédiaires, maisons individuelles groupées) - Abatage possible de plusieurs arbres 	<ul style="list-style-type: none"> - R : diversité de formes d'habitat et de hauteurs des bâtiments (intermédiaires et maisons individuelles groupées)
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Densification et renouvellement urbain générant la suppression de jardins et d'arbres - Pas d'incidences sur des zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Réalisation de nouvelles plantations (espaces publics et espaces privés)
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Densification et renouvellement d'un secteur proche du bourg - Construction de 18 de logements 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Densité moyenne minimum de 35 log/ha
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements - Augmentation des rejets d'EU (18 log x 2,4 EH) = 43 EH - Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable : 1600 m³/an en moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Production de déchets ménagers et recyclables 	<ul style="list-style-type: none"> - R : Collecte des déchets, tri des déchets... - Mutualisation des points de collecte des déchets
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité - Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des déplacements motorisés - Augmentation des consommations d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - R : secteur à proximité du bourg et des commerces permettant des déplacements à pied - R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

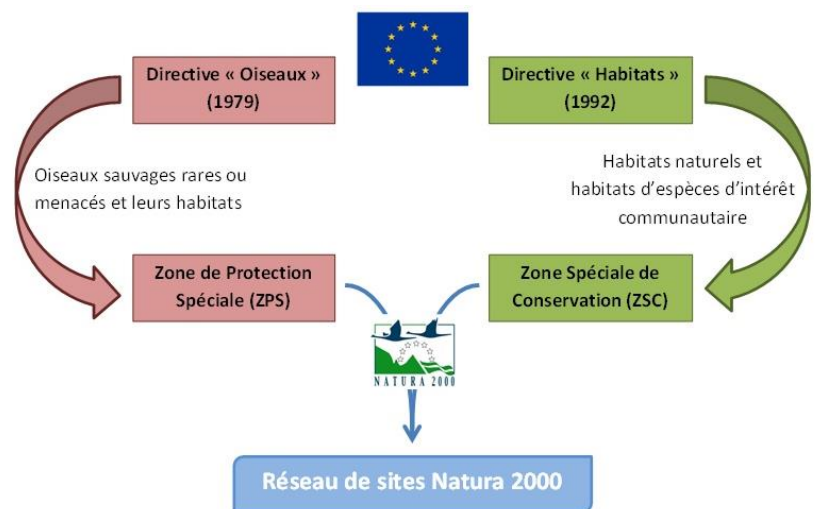
IV.5 Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

A. Qu'est-ce que Natura 2000 ?

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

- La Directive « Oiseaux » (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire sur le plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.
- La Directive « Habitats » (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels) dont une liste figure en annexe I de la Directive. À la suite de la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DO).

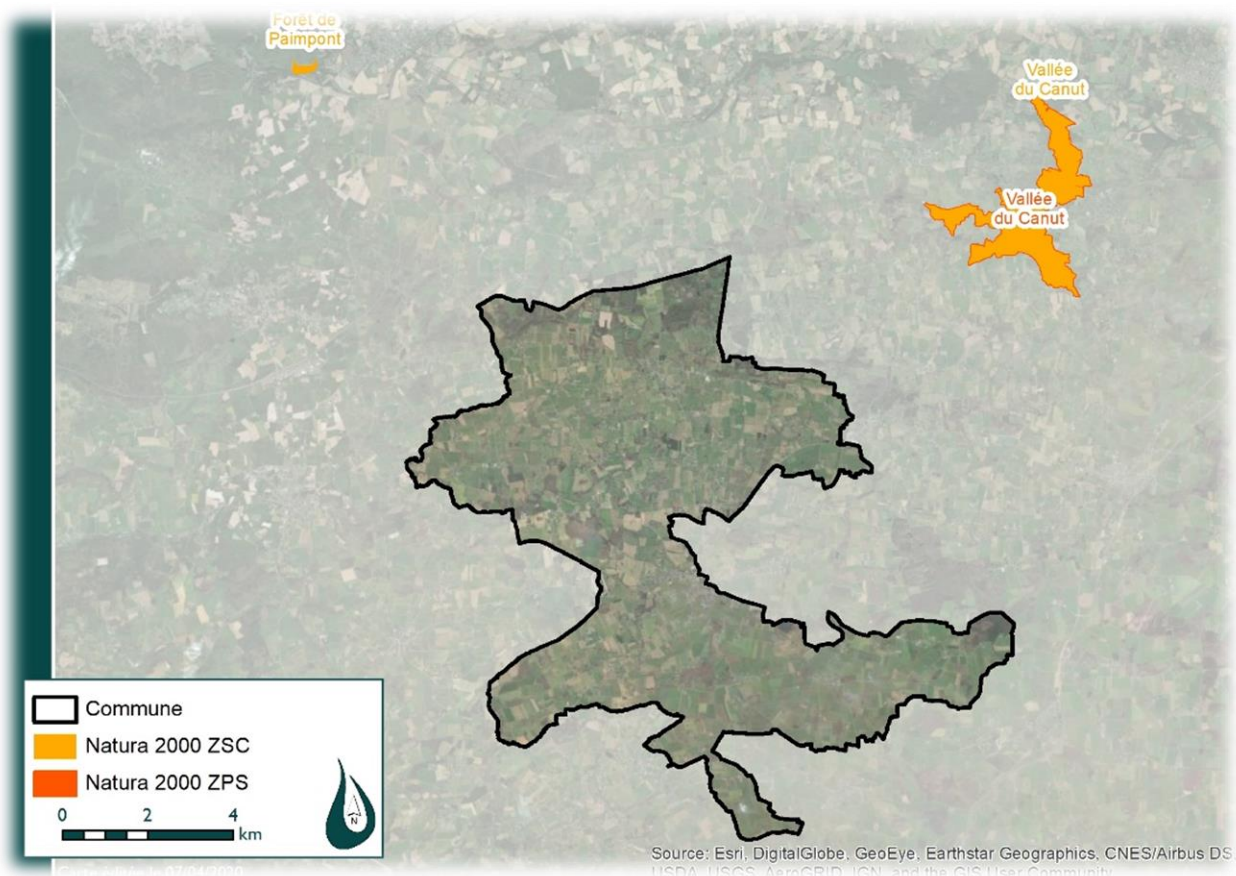


B. Val d'Anast et Natura 2000

La commune de Val d'Anast ne comporte aucune zone Natura 2000.

La plus proche se situe à 4,2 km, il s'agit de la Vallée du Canut, classée ZPS et ZSC.

Étant donné la distance qui sépare la commune du site Natura 2000, on peut affirmer que le PLU ne générera aucune incidence sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.



Carte de localisation des zones Natura 2000 sur Val d'Anast - DM EAU

IV.6 Critères, indicateurs et modalités retenues

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond gris.

En fonction des résultats du suivi des indicateurs, une modification/révision du PLU pourrait être engagée si les résultats de consommation / production ne coïncident pas avec les objectifs des documents cadres tels que le PCAET. Des mesures correctrices seraient alors mises en œuvre pour améliorer la situation et répondre aux objectifs fixés.

A. Milieux naturels et biodiversité

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (État « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Evolution de la surface boisée	Surface boisée totale à l'échelle communale	ha	Tous les 3 ans	PLU	850 ha	Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	850 ha	Commune
	Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires)	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune
	Surface nouvellement défrichée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune
Evolution du maillage bocager	Linéaire de haies bocagères sur le territoire	km	Annuelle	PLU	285 km	Commune
	Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme, devant être compensé	km	Annuelle	PLU	285 km	Commune
	Linéaire de haies nouvellement plantées	ml	Annuelle	(Futurs PC)*		Commune
	Linéaire de haies nouvellement défrichées	ml	Annuelle	(Futures DP)*		Commune
Evolution du réseau hydrographique	Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	km	Annuelle	PLU	134 km	Commune
Evolution de la superficie en zones humides	Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU / SAGE	681 ha	Commune
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées	ha	Tous les 3 ans	(Futurs inventaires)		Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

B. Espaces agricoles

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Préservation et valorisation des milieux agricoles	SAU Totale sur la commune	ha	Durée du PLU	AGRESTE 2010	4084 ha (70 % de la surface communale) en 2010	Commune
	Superficie agricole déclarée à la PAC	ha	Durée du PLU	IGN	4925 ha (RPG 2021)	Commune
	Nombre d'agriculteurs exploitants	U	Durée du PLU	INSEE	92 en 2017	Commune
	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole Nombre (dont accordé/refusé) Emprise au sol moyenne Hauteur moyenne des constructions Nombre de logement de fonction	U ou m ²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

C. Ressources du sol

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (État « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation foncière	La surface consommée	ha	Durée du PLU	Commune	21 ha entre 2011 et 2021	Commune
	Dans les futurs permis de construire (PC) : Nombre de permis (dont accordé/refusé) Nombre de logements construits Surface parcellaire moyenne Emprise au sol construite moyenne Surface moyenne de plancher Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée Nombre moyen de place de stationnement créée	U ou m ²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

D. Risques naturels et technologiques

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (État),	U	Durée du PLU	Géorisques	5 Arrêtés (1987, 1995 et 1999)	Commune DDTM
	Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)	U	Annuelle	Commune	-	Commune
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires	U	Annuelle	Commune	-	Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

E. Assainissement

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Production et traitement des eaux usées	Capacité de la STEP de Maure	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	3100 EH	Commune
	Charge organique reçue au maximum	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	1150 EH	Commune
Production et traitement des eaux usées	Capacité de la STEP de Campel	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	400 EH	Commune
	Charge organique reçue au maximum	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	82 EH	Commune

F. Pollutions des sols

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Pollutions des sols	Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution	U	Durée du PLU	BASIAS	12 sites BASIAS en 2021	Commune
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif	U	Durée du PLU	BASOL	0 site BASOL en 2021	Commune

G. Ressources énergétiques

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable	Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air)	-	Annuelle	Rapports annuels	-	Air Breizh
	Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune	U	Annuelle	Permis	47 installations en 2021	ENEDIS ORE
	Production en énergie électrique	MWh	Annuelle	ENEDIS	479 MWh en 2021	ENEDIS ORE
	Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)	U	Annuelle	(futurs DP)*	-	Commune
	Nombre de logements basse-consommation/passifs	U	Annuelle	(futurs PC)*	-	Commune
	Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).	-	Annuelle	(futurs PC et DP)*	-	Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

V Résumé non technique

V.1 Résumé de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme a été prescrit le 07 septembre 2020

Le PADD a été débattu le 06 décembre 2021

La concertation s'est déroulée tout du long : un bilan de la concertation a été annexé à la délibération d'arrêt du PLU.

Les PPA et la MRAE seront consultées, tout comme la CDPENAF.

Les dates d'enquête publique ne sont pas encore connues (printemps 2023).

Le PLU a été arrêté le 09 janvier 2023.

L'approbation est prévue pour l'été 2023.

V.2 Résumé du diagnostic et de l'Etat initial de l'Environnement

A. Introduction

L'élaboration du PLU de Val d'Anast a tout d'abord commencé par un diagnostic territorial. Basé sur la fusion entre Campel et Maure-de-Bretagne, ce temps d'analyse a permis d'aborder de nombreuses questions et pour en dégager une vision globale et travailler à une prospective pour l'avenir de la commune.

En parallèle de la mise à jour des outils d'urbanisme, une étude de revitalisation des centralités a été réalisée pour contribuer à renforcer ces points d'attractivité et de convivialité des communes. Les travaux ont abouti à des scénarii et sont résumés dans les orientations du PADD.

B. Principaux enjeux

1) Démographie

Depuis 1999, la commune a accueilli 1 080 habitants dont 300 sur la dernière décennie 2009-2019 (chiffres INSEE les plus récents lors du diagnostic). Cette croissance est majoritairement due au solde migratoire. Le territoire attire principalement des métropolitains rennais (53%) qui continuent d'y travailler ce qui induit de forts déplacements quotidiens véhiculés entre des ces deux territoires (400 personnes). Cette attractivité depuis l'extérieur permet de limiter localement la tendance nationale au vieillissement de la population. On observe également une stabilisation de la taille des ménages dans un contexte national où elle a tendance à baisser, et une population plutôt familiale avec en moyenne, 2.4 personnes par

Démographie

Pop2019 : 3954 habitants

Pop2009 : 3655 habitants

Pop1999 : 2873 habitants

Taux de croissance : +1.1 % par an (entre 2012 et 2017)

Taux de croissance le plus récent (2019) : +0.6 % (INSEE)

Taille des ménages 2019 : 2.3

592 ménages d'1 personne, soit 35%

ménages. Cependant, la proportion de personnes seules à tendance à augmenter et ce sont près de 500 ménages qui vivent seuls.

Remarque : ces tendances ne comprennent pas les effets suite à la crise sanitaire de 2020-2021, où l'attractivité s'est accrue.

Enjeux :

- Continuer à accueillir de la population tout en limitant le mitage et l'étalement urbain
- L'attractivité et le renforcement des deux centralités : Maure-de-Bretagne et Campel
- Le maintien de la population en place, notamment les jeunes
- La diversification et le développement de l'emploi afin de limiter une forme de dépendance et accroître l'autonomie
- L'accueil de jeunes ménages afin de maintenir un solde naturel positif
- Le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptés et proches des services

2) Habitat

En 2019, Val d'Anast compte 2 086 logements soit 250 de plus qu'en 2009 et 500 de plus qu'en 1999. La part de la vacance représente 12.7% du parc en 2019, soit 264 logements, quand en 2009 elle ne représentait que 8% soit 160 logements. C'est d'ailleurs le taux de logements vacants le plus important des pôles de bassins du SCoT. De plus, ce parc reste peu diversifié avec une prédominance de maisons de grandes tailles. Plus de 90% des habitations sont des maisons et 60% des logements font plus de 4 pièces.

La commune a également la part la plus importante de propriétaires et le plus faible nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) parmi les pôles de bassin.

Sur les dix dernières années (2009-2019) le rythme de construction a été globalement stable avec une moyenne de 19 logements par an, soit 190 en dix ans. Peu de logements ont été construits à Val d'Anast malgré un accueil de population important et régulier. Ce n'est pas uniquement la production de logements qui a permis cette croissance mais aussi des réhabilitations ou encore une bonne rotation sur l'existant. La commune a d'ailleurs connu moins de constructions que les autres pôles du bassin du SCoT. Ces constructions sont majoritairement des logements individuels purs (Environ 160 soit plus de 80%).

Enjeux :

- La diversité de l'offre en logements en termes de taille et typologies notamment l'augmentation de petits logements à destination des jeunes et personnes âgées
- La diversification de l'offre en termes du statut d'occupation : améliorer l'offre locative
- La mobilisation des logements vacants et leur identification
- La réhabilitation du parc ancien et le renouvellement urbain en centralité

Habitat

Log2019 : 2086 logements

Log2009 : 1836 logements

Log1999 : 1582 logements

Rythme : 25 log par an (INSEE)

Rythme de construction : +19 log/an (SITADEL)

Part sociale : 5%, soit environ 100 logements locatifs sociaux

- L'anticipation du défaut d'attractivité des constructions des années 60/70 et de leur précarité énergétique
- L'amélioration de l'offre d'un point de vue architectural et des formes urbaines

3) Economie

La place des économies est variée sur la commune. Elle occupe aussi bien l'espace rural par des activités productives comme l'agriculture ou l'industrie, mais aussi des activités tertiaires au sein des bourgs.

Le paysage urbain de Maure-de-Bretagne est d'ailleurs imprégné de la présence d'activités industrielles notamment agroalimentaires.

La commune possède près de 1088 emplois en 2019 (INSEE).

Une zone d'activités, celle de Bellevue, se situe sur la commune et possède encore quelques espaces pour l'accueil d'entreprises.

Enjeux :

- Continuer à accueillir des entreprises diversifiées
- Conserver des espaces stratégiques dédiés à des activités primaires et secondaires
- Renforcer l'attractivité des centralités

4) Equipements, services et commerces

La commune est un pôle de bassin et possède des responsabilités en matière de besoins pour les populations et les entreprises. Val d'Anast doit conserver ce statut en continuant de renforcer ses équipements et ses services.

Deux centralités sont sur la commune, mais c'est bien celle de Maure-de-Bretagne qui doit jouer le rôle de centralité principale et continuer d'accueillir des équipements structurants. En parallèle, Campel et sa centralité peut continuer à jouer un rôle de proximité.

Enjeux :

- Conserver une armature des centralités en lien avec les objectifs du SCoT
- Renforcer les équipements structurants à Maure-de-Bretagne
- Conforter les bourgs et leur rôle commercial et convivial.

5) Agriculture

La commune de Val d'Anast possède un vaste espace agricole. Essentiellement tourné vers l'élevage, les exploitations sont dispersées sur tout le territoire et occupent une bonne partie de l'espace rural, entre milieux naturels et urbanisés.

La SAU représente environ 4000 hectares.

Enjeux :

- Maintenir les activités en place et permettre leur développement
- Garantir la préservation des espaces agro-naturels

- Veiller à conserver des espaces de transitions entre monde agricole productif et espaces sensibles ou habités

6) Paysages et patrimoines

Val d'Anast offre des paysages peu vallonnés, dédiés à la culture céréalière et à l'élevage bovin, maillés de haies bocagères et d'arbres isolés.

La qualité des sols du bassin explique la présence de nombreuses cultures, majoritairement en céréales, et la faible présence de forêts. Elles sont souvent associées à un manoir ou à un château, ou situées sur des terrains pentus, des affleurements rocheux, ou d'anciennes landes...

Le relief de Val d'Anast se caractérise par des lignes de crêtes et des hauts plateaux, d'orientation Est-Ouest, qui culminent à 100-110 m d'altitude, surplombant le bassin situé à une cinquantaine de mètres d'altitude. Ces lignes de hauteurs sont occupées par des landes et boisements : bois de Livry, bois de la Sorais, bois Basset, Bois au Voyer.

Enjeux :

- Conserver les éléments du patrimoine naturel et bâti sur la commune
- Valoriser les vues et les éléments paysagers dans les espaces urbains

7) Mobilités

Val d'Anast est située au Sud de l'Ille-et-Vilaine, dans un milieu plutôt rural au Sud de Rennes Métropole, et entourée de quelques polarités moyennes (Guichen, Bain-de-Bretagne, Guer...). Cette situation fait de Val d'Anast une commune attractive au sein d'un bassin de vie réduit. Mais la commune est largement dépendante des déplacements automobiles. Des voies douces sont présentes, un réseau de transport en commun départemental... mais ne permettent d'offrir de sérieuses alternatives.

Enjeux :

- Renforcer les alternatives à l'utilisation de la voiture
- Conforter les centralités habitées et attractives pour limiter les déplacements
- Développer le réseau de liaisons douces

8) Environnement

Val d'Anast est une commune rurale composée d'un socle agromatrel vaste et varié. Il est support de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques mais aussi d'activités productives comme l'agriculture ou la sylviculture. Au sein de ces composantes naturelles, des voies et des espaces urbanisés viennent fragmenter les connexions écologiques qui garantissent un cadre de qualité pour une biodiversité riche.

La commune possède aussi un patrimoine naturel varié à identifier et à protéger : haies, cours d'eau, boisements, zones humides...

Enjeux :

- Protéger les composantes de la trame verte et bleue

9) Ressources

La commune dispose de ressources qui permettent à des activités et à des espèces de vivre sur le territoire. Les espaces habités et entreprises locales doivent pouvoir continuer à se développer localement tout en n'empiétant pas sur l'équilibre avec les milieux naturels.

En parallèle, le territoire possède des ressources qu'elle permet d'exploiter durablement : carrière, bois, eau ; espace... A l'image de la production d'énergies renouvelables, des structures peuvent s'implanter pour accentuer les démarches d'exploitation durable des ressources.

Enjeux :

- Améliorer la gestion de l'eau
- Limiter l'étalement urbain
- Permettre la production d'énergies renouvelables.

10) Espace

La consommation d'espace sur les 10 dernières années 2011-2021 a été de 20,97 ha.

Cette consommation a concerné essentiellement le bourg de Maure-de-Bretagne et quelques espaces économiques agricoles ou industriels. Cela représente un rythme de 2,1 ha par an en moyenne. Cela est largement plus faible que sur la période d'analyse du SCoT 2006-2016 où la consommation a été forte et d'environ 8 ha par an.

Enjeux :

- Tendre vers un minimum d'artificialisation des sols, même en proximité des espaces déjà urbanisés
- Analyser les zones à urbaniser identifiées, afin de déterminer si des compensations sont possibles. Ces espaces devront être stratégiques et devront renforcer les centralités et améliorer les cadres bâtis
- Développer la commune par la densification des espaces déjà urbanisés. Des sites de renouvellement urbain permettront de rafraîchir certains espaces et d'éviter de consommer des espaces agricoles ou naturels.

Espace

Bilan de la consommation d'espace 2011-2021

Maure-de-Bretagne : + 18,8 ha *

Campel : 0 ha

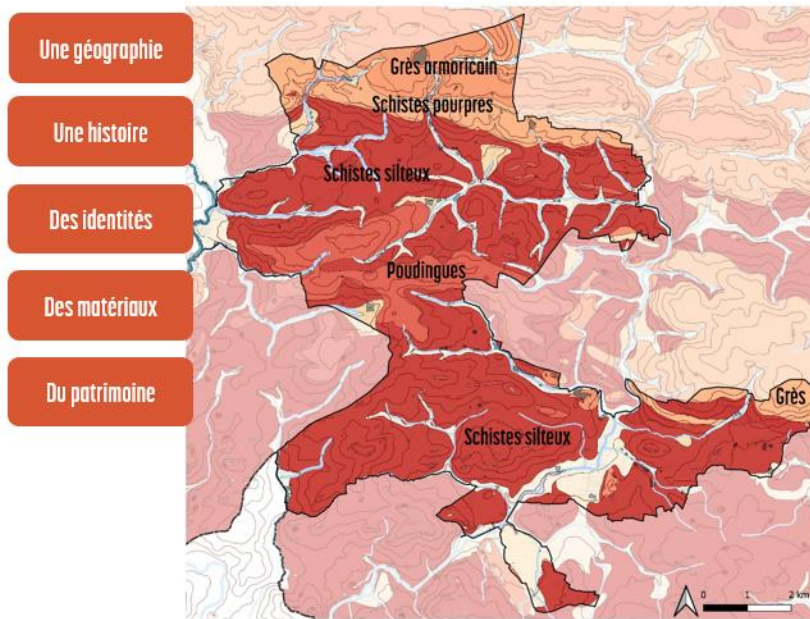
Autres : +2.2 ha

TOTAL : + 21 ha

C. Les invariants

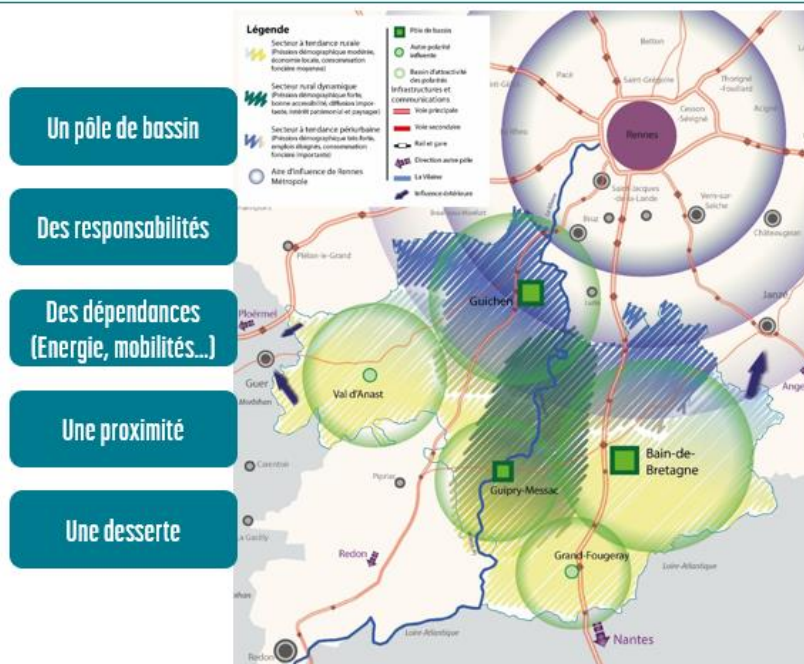
Le diagnostic a permis de mettre en avant une série d'invariants, à prendre en compte quoiqu'il arrive dans un scénario. Le but est de montrer aux décideurs sur quoi on peut « varier » dans un PLU. Voici quelques extraits des présentations de réunions qui ont permis de faire les choix du scénario défini dans le PADD :

Les invariants >> une géographie



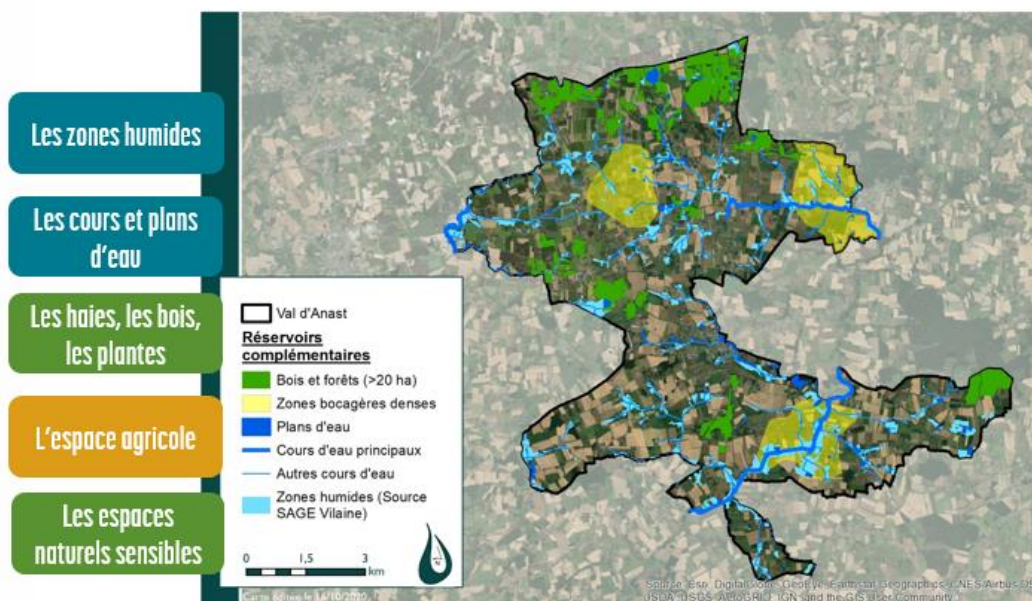
Invariants : une géographie – carte géologique (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> une situation



Invariants : la situation – carte de synthèse du SCOT (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> une trame verte, bleue, jaune...



Invariants : des trames – carte TVB (Source DMeau et la boîte de l'espace)

Les invariants >> une trame « grise »



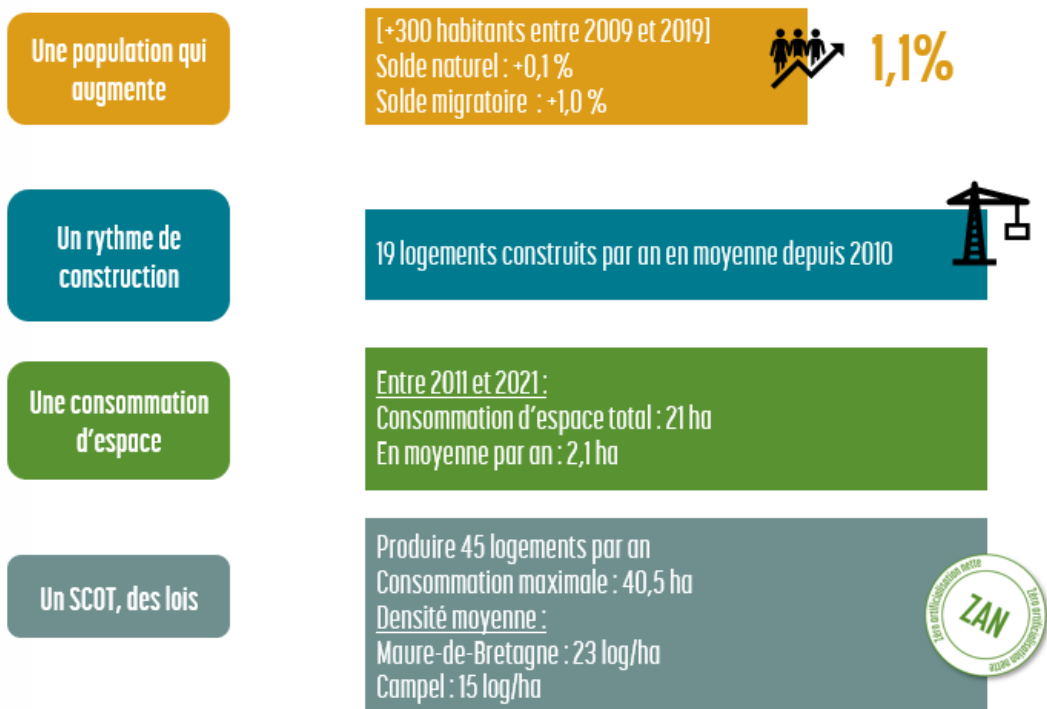
Invariants : la trame « grise » – carte du cadastre (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> des habitants et des logements





Invariants : la démographie – chiffres INSEE (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> des tendances



Invariants : les tendances – chiffres INSEE et documents cadres et lois (Source la boîte de l'espace)

Les invariants >> des écosystèmes

Des activités en place	1 890 emplois 0,7 emplois pour 1 actif occupé (concentration en baisse)	
Une sphère productive	11% des emplois dans l'agriculture 10 % des emplois dans l'industrie 15 % des emplois dans la construction 54 % dans le tertiaire	
Une offre commerciale - un bon niveau d'équipements	Une offre de base complète en centre-ville Une densité à renforcer et réorganiser Une bonne gamme d'équipements et de services à la personne	
Risques et servitudes	Prendre en compte les risques : Séismes, Retrait-gonflement des argiles, Tempête, Feu de forêt, Inondation, Transport de marchandises dangereuses, Rupture de digue, Radon...	

Invariants : des écosystèmes – chiffres INSEE et documents cadres et lois (Source la boîte de l'espace)

Ces invariants sont issus du diagnostic et des enjeux identifiés pour réfléchir au projet et donc au PADD.

Dans ce cadre 3 scénarios ont été travaillés sur la base de « variants » ou d'éléments qui vont pouvoir être activé ou non : confronter les choix d'élus dans ce PADD et les priorités. Certaines sont issues de lois cadres ou du SCoT comme l'assainissement, le potentiel foncier, les zones à urbaniser...

V.3 Résumé du PADD

A. Orientations du PADD

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 5 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire. Ces 5 grands axes sont :

Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux

- › Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue
- › Valoriser la nature dans les espaces urbanisés
- › Améliorer la gestion de l'eau
- › Prendre en compte les risques et les nuisances
- › Faire du socle agro-naturel un support au tourisme vert

Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains

- › Prendre part à l'attractivité du Pays des Vallons de Vilaine et tenir ses responsabilités en matière d'accueil démographique
- › Diversifier la production de logements et adapter le parc afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune
- › Améliorer le parc existant et valoriser le milieu urbain en favorisant le renouvellement urbain
- › Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster des projets urbains économes en espace

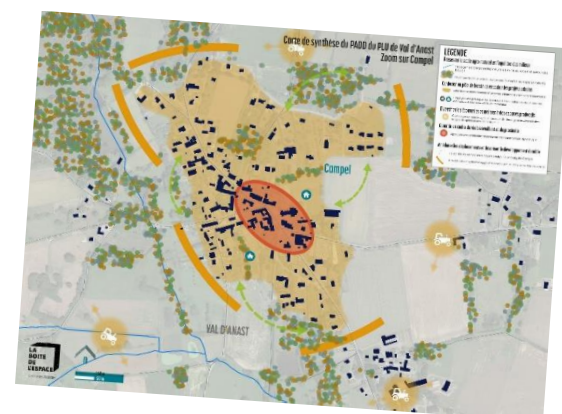
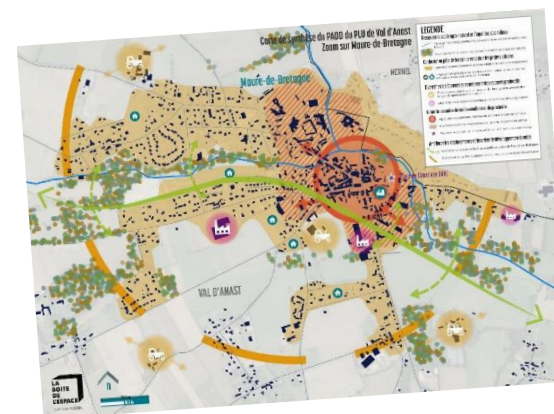
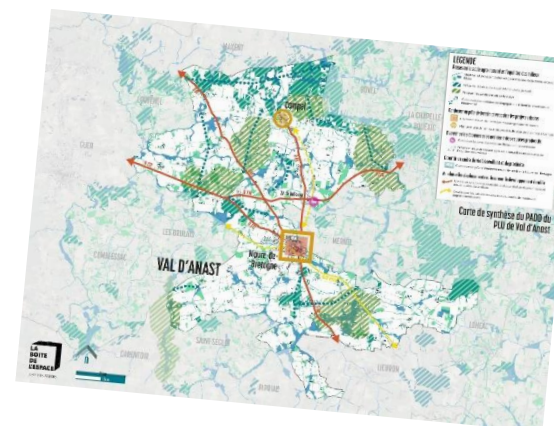
Diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs

- › Conforter l'ensemble des dynamiques économiques locales
- › Maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités
- › Préserver et permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement
- › S'inscrire dans la transition énergétique tout en préservant la qualité des espaces
- › Favoriser les interactions entre espace agricole et espace habité

Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité

- › Conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés
- › Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous
- › Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité

Un travail de scénarii et de spatialisation a permis aux élus de se positionner sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



- › Conserver un espace rural dynamique et accueillant
- › Affirmer le paysage de bocage et l'identité rurale comme un facteur d'attractivité
- › Exprimer la ruralité du territoire par la préservation de ses éléments patrimoniaux

Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast

- › Organiser les transports et les déplacements à Val d'Anast comme polarité au sud de l'Ille-et-Vilaine
- › Développer toutes les mobilités
- › Améliorer la lisibilité des espaces bâtis et des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons
- › Accentuer la transition énergétique
- › Accompagner les mutations sociétales en connectant Val d'Anast aux réseaux numériques

B. Justifications des choix



Environnement : Un socle naturel conservé et protégé en concentrant les zones urbanisables dans les bourgs et en préservant les milieux sensibles. Un impact maîtrisé sur les ressources et les espaces naturels, notamment dans le bourg où un corridor a été conservé, scindant en deux l'espace urbain.



Trame verte et bleue : Des composantes de la trame verte et bleue identifiées et protégées : cours d'eau, zones humides, haies, boisements... Des outils souples et pédagogiques et des règles plus strictes pour conserver au maximum les éléments naturels sur le territoire. Un travail de terrain et une volonté d'améliorer la gestion de la trame verte et bleue et des continuités écologiques.



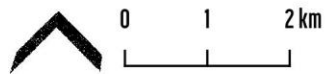
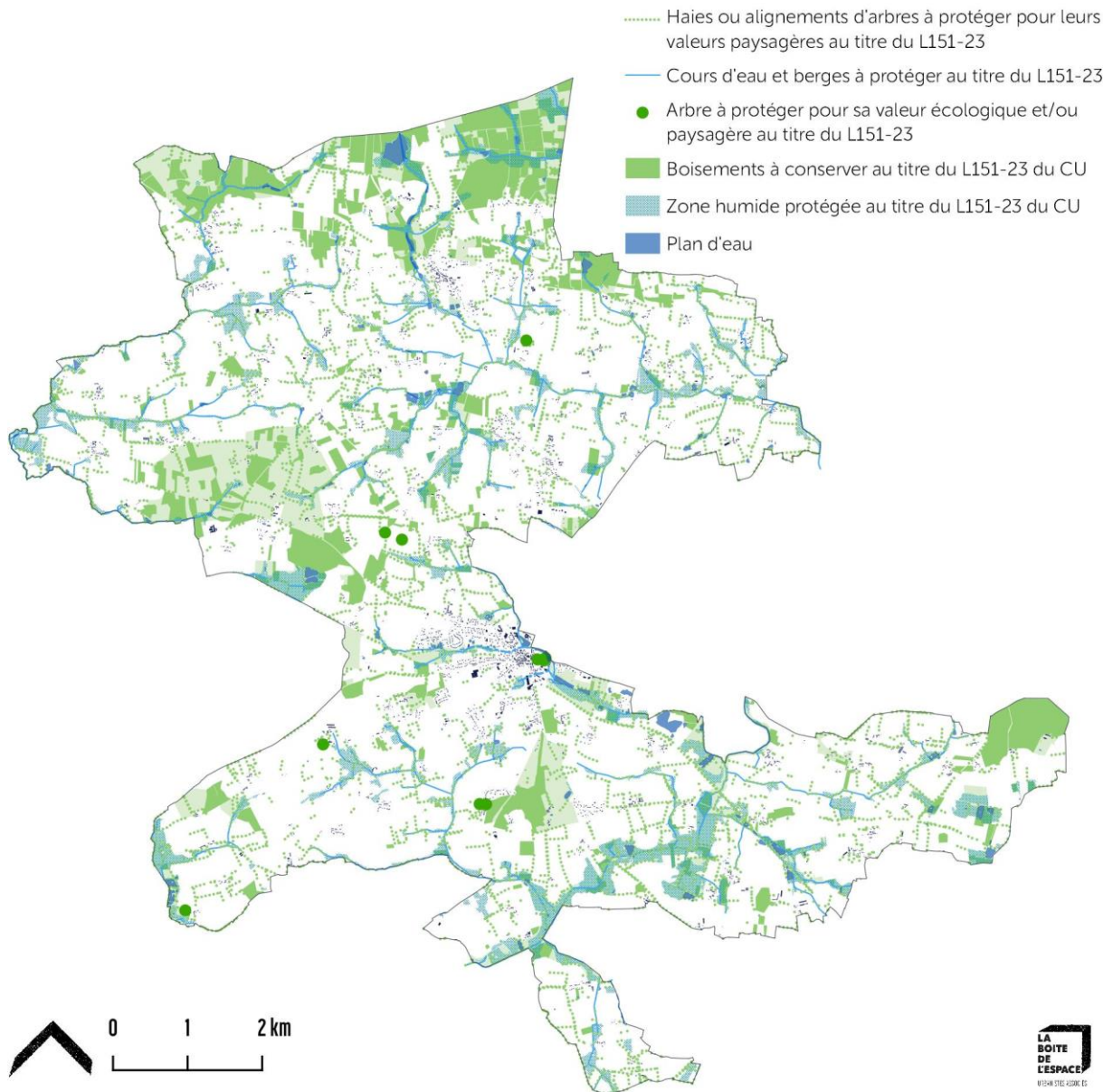
Risques : les risques ont été pris en compte lors de l'analyse et de la réflexion du projet de PADD. L'objectif est de ne pas les accroître et d'améliorer leur gestion. En exemple, le risque inondation a été une des thématiques prioritaire quant à la réflexion sur le devenir des bourgs et des espaces urbanisés. De même pour le risque incendie sur le choix des outils de protection des boisements.



Servitudes : les servitudes ont été prises en compte dès le début de la mission pour considérer les invariants sur la commune et affiner le projet. Des espaces sensibles ont été écartés des secteurs de projets et des outils adaptés imaginés pour mieux considérer ces servitudes.



Assainissement : La capacité épuratoire analysée montre que la commune a les capacités d'accueillir de nouveaux habitants et des entreprises. Que ce soit sur Maure-de-Bretagne ou sur Campel, les perspectives de développement ne remettent pas en cause le bon fonctionnement des systèmes épuratoires.





Démographie : Accueillir environ 1 000 habitants à horizon 2035, soit une croissance de 1,5% en moyenne par an, entre la prospective du SCoT (2%) et les taux moyens récents avant 2020 (1,1%). Cette évolution amène à une population d'environ 5 200 habitants en 2035.



Habitat : Objectif de production et/ ou de remise sur le marché d'environ **450 logements**, principalement en résidences principales et essentiellement dans les bourgs, accessibles et diversifiés. Diminuer le taux de vacance des logements sur la commune, prioriser le renouvellement urbain et favoriser la rotation des ménages : l'objectif est de **faciliter le parcours résidentiel** sur la commune.



Mixité : Conserver une mixité intergénérationnelle et sociale en mêlant un programme varié et composé de logements sociaux, de différents types d'habitats, d'une production en opérations maîtrisées et diversifiées. Une densification douce dans les tissus urbanisés et des petites opérations en franges des bourgs permettront de diversifier l'offre.

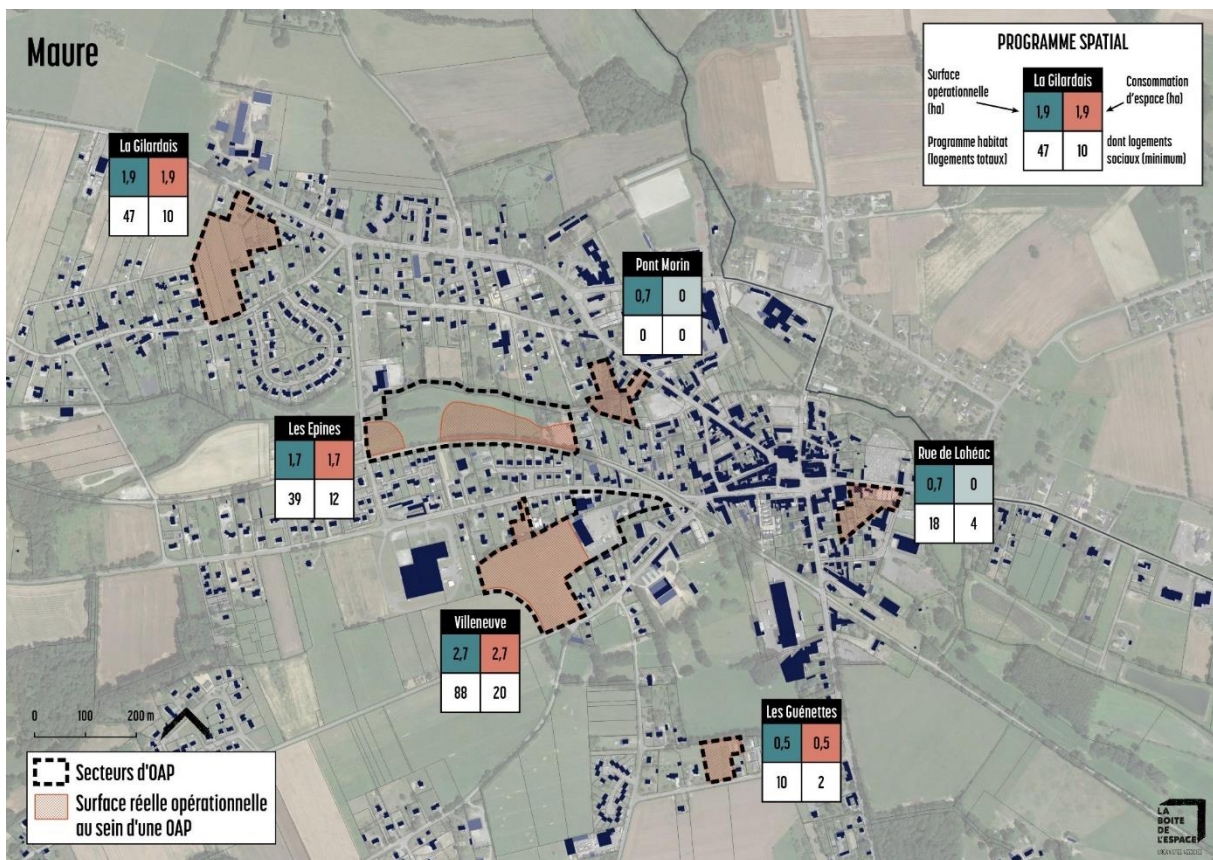
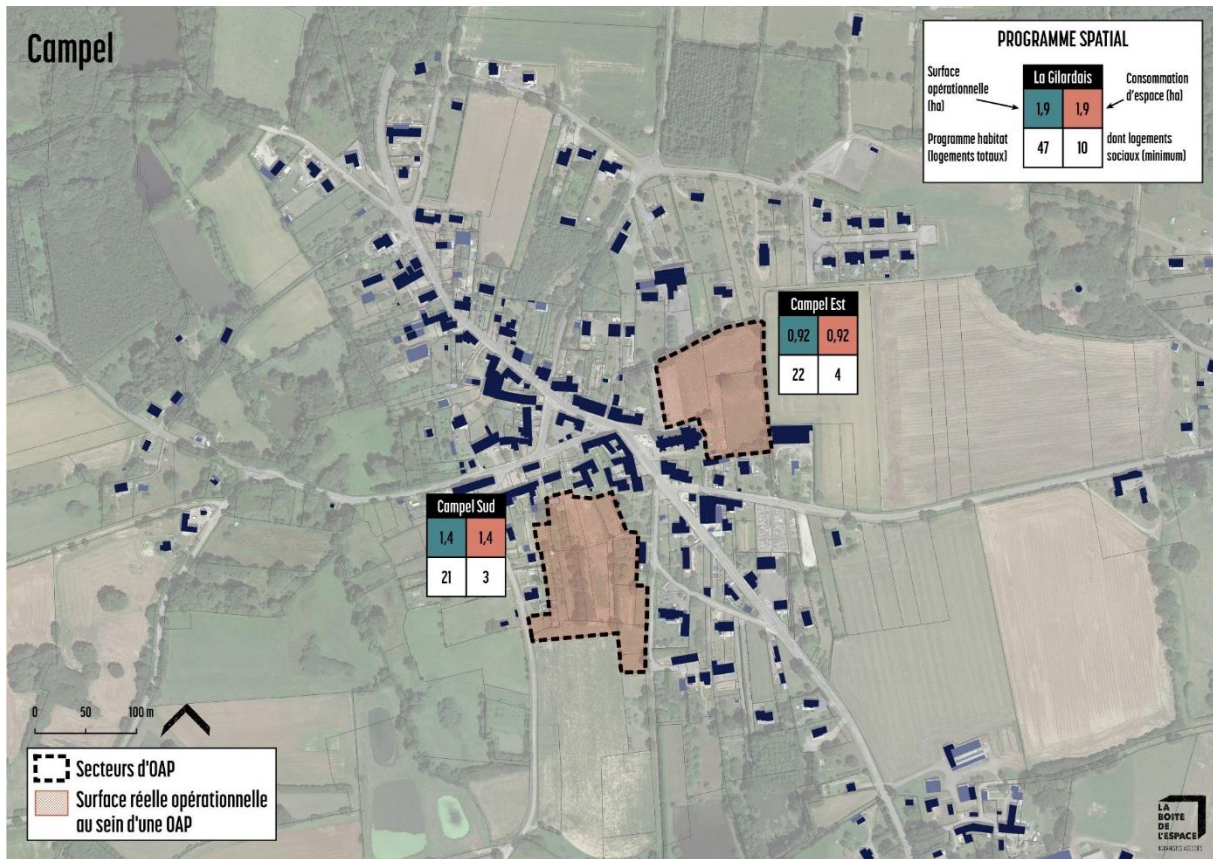


Programme : Un programme global de 450 logements répartis selon plusieurs modes ou potentiels. Une résorption de la vacance qui doit permettre de remettre sur le marché au moins 50 logements. Un potentiel de densification très varié et qui peut produire environ 123 logements à horizon 2035. Le changement de destination offrira environ 25 nouvelles résidences dans l'espace rural. Et enfin, 250 logements sont prévus dans des secteurs stratégiques en renouvellement urbain ou au sein de zones à urbaniser.



Espace : Les deux bourgs de Campel et de maure-de-Bretagne accueilleront des zones à urbaniser qui consommeront de l'espace. 9,15 ha sont dédiés au résidentiel, et sont essentiellement situés à Maure-de-Bretagne (7 ha). En matière de développement économique, un potentiel de 2,87 ha est disponible au sein de la zone de Bellevue. Au total, **12,02 ha sont « urbanisables »** dans le PLU de Val d'Anast.

Dans le cadre de la **Zéro artificialisation Nette (ZAN)**, le PLU tend à largement diminuer la consommation foncière et respecte bien le principe de modération et de diminution de moitié par rapport à la période précédente.



Carte de localisation de la consommation d'espace



Economie : Les espaces à vocation économique sont identifiés et conservés.

Différents types d'espaces économiques ont été zonés pour favoriser le maintien des entreprises en place et permettre leur développement. Par exemple, l'espace agricole pour les activités du secteur primaire ou encore les zones d'activités dédiées à l'industrie, aux entrepôts et à l'artisanat. En ce qui concerne la zone d'activités, un potentiel de densification a été analysé et des espaces de développement sont maintenus (environ 2,8 ha).



Centralités : Deux centralités sont identifiées et délimitées sur le territoire à Maure-de-Bretagne et à Campel.

Ces espaces sont aussi des cœurs économiques à renforcer pour conserver une bonne attractivité communale et une vitalité au plus près des espaces résidentiels. La mixité fonctionnelle est permise et encadrée par le règlement du PLU, et notamment la logique commerciale et marchande.



Agriculture : Un vaste socle agricole préservé et protégé.

Les exploitants agricoles ont été identifiés et rencontrés pour valoriser ces professions en lien avec l'espace. Les zones agricoles sont dédiées et permettent le maintien et le développement de ces activités. L'impact sur le monde agricole est mineur car la plupart des espaces constructibles en milieu rural ont été supprimés et les règles sur la trame verte et bleue assouplis pour éviter de sanctuariser les milieux.



Paysages : un travail fin sur les paysages en tissu aggloméré et en milieu rural a été réalisé pour mesurer l'impact des futures constructions. Le tracé des zones constructibles a été réfléchi pour conserver les paysages ouverts, pour valoriser certains espaces naturels ou encore pour améliorer la gestion des franges entre espaces urbains et espaces agricoles. Une ceinture verte a été créée pour valoriser le tour des bourgs.



Services : Les équipements, commerces et services sont essentiellement dans le bourg de Maure-de-Bretagne et sont renforcés. Ils permettent d'assurer le rôle de pôle de bassin et les responsabilités de la commune. Les entreprises et les habitants peuvent compter sur une bonne attractivité, un bon niveau de services et des équipements de qualité.



Mobilités : Les bourgs sont accessibles tout comme l'ensemble du territoire mais essentiellement par la voiture. Les alternatives sont à renforcer et notamment les modes actifs (ou doux). Les voies cyclables ou liaisons douces sont largement développées dans le projet et notamment les tours de bourgs par le biais de ceintures vertes ou encore les connexions entre les hameaux habités et les centralités.

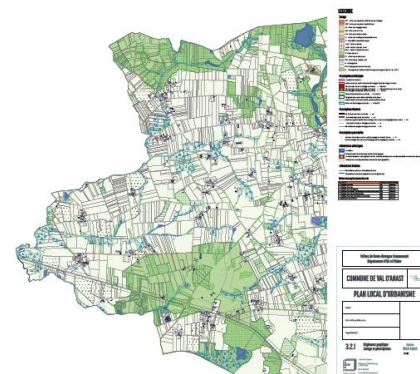
V.4 Résumé des dispositions réglementaires

A. Règlement graphique

Le règlement graphique est composé de :

- 1 planche sur l'ensemble de la commune
- 4 découpages sur le territoire
- 2 zooms sur les bourgs

Il comprend des zones et des prescriptions qui sont expliquées dans le règlement littéral.



B. Règlement littéral

Le règlement littéral est la légende du règlement graphique.

Il comprend :

- Des dispositions générales
- Des dispositions applicables à l'ensemble des zones
- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles
- Des annexes

C. OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'avoir des outils de négociation et de valorisation de certains espaces.

Cela comprend :

- Les OAP sectorielles
- L'OAP thématique 1 « Mieux construire »
- L'OAP thématique 2 « Continuités écologiques »

