

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOURDAIN

1. RAPPORT DE PRESENTATION / TOME 2

*Approuvé par délibération
du Conseil municipal du 19 décembre 2017*

SOMMAIRE

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 7

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8

LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE / 9

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE / 11

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES / 12

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE / 20

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 22

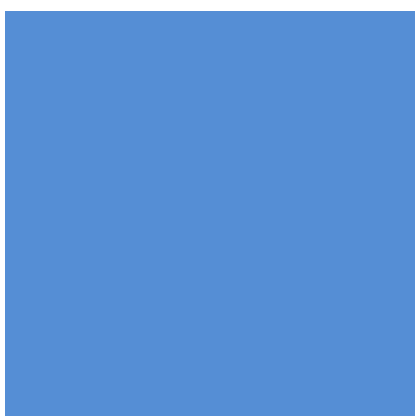
CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / 23

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 24

ORIENTATION N°1 : VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES RESSOURCES TOUT EN CONSERVANT SES
RACINES RURALES / 34

ORIENTATION N°2 : GRANDIR POUR NE PAS MOURIR ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN
/ 37





JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE / 43

**COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD ET
COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT / 46**

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES / 54

INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT / 79

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 89



COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-
BRETAGNE / 9**

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE / 11

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE
RENNES / 12**

**LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE
ECOLOGIQUE / 20**

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 22

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins

présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° La sécurité et la salubrité publiques.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, **des pollutions et des nuisances de toute nature.**

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles,

la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs sont pris en compte dans le présent PLU. **Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.** Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Le PLU définit un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages. Il définit un ensemble de règles précisant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes et notamment des commerces de proximité, que sur le plan social par la mise en valeur des logements de sociaux, par exemple, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles, que sur le plan urbain en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE en vigueur pour la période 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La commune est intégralement comprise dans le périmètre du SDAGE. Ce dernier définit 14 orientations pour la gestion de l'eau, à savoir : repenser les aménagements de cours d'eau ; réduire la pollution par les nitrates ; réduire la pollution organique et bactériologique ; maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ; maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ; protéger la santé en protégeant la ressource en eau ; maîtriser les prélèvements d'eau ; préserver les zones humides ; préserver la biodiversité aquatique ; préserver le littoral ; préserver les têtes de bassin versant ; faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ; mettre en place des outils réglementaires et financiers ; informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU prend en compte les préconisations qui y sont fixées, et notamment :

→ **Préserver les zones humides et les cours d'eau**

Un inventaire complet des zones humides a été réalisé sur le territoire par le bureau d'études Biosferenn entre 2015 et 2016.

Le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées dans le cadre de l'inventaire. Les zones humides figurant sur le document graphique sont indiquées à titre informatif. Les zones humides, définies par les articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et création de plan d'eau y sont interdits.

La protection du réseau hydrographique est également assurée par son inclusion préférentielle dans la zone N (y compris les abords immédiats des cours d'eau).

→ **Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée**

A travers les articles 2.3.2 et 3.2.3 du règlement écrit, le PLU encourage les techniques de gestion alternative des eaux

pluviales. Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain du projet.

→ **Préserver les zones d'expansion des crues et des inondations**

Les dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques.

Le PLU prend notamment en compte l'enjeu d'inondation. Les zones inondables sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement rappelle également les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en matière de respect de la salubrité et de la sécurité publique.

→ **Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux**

Le PLU assure la préservation de la trame verte et bleue communale et de ses continuités avec les territoires limitrophes, notamment en préservant les abords des cours d'eau par un zonage approprié.

→ **Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents**

En matière d'assainissement des eaux usées, la capacité de la station d'épuration est de 1 000 équivalents-habitants (EH). En 2015, le taux de raccordement de la station est de 58% par rapport à

la population estimée en 2013. La municipalité souhaite accueillir environ 320 habitants supplémentaires d'ici 2030. Il est prévu que la station puisse évoluer et être dimensionnée pour 1 500 EH.

Afin de maîtriser le développement urbain, les zones « à urbaniser » font l'objet d'un phasage. Enfin, le PLU veille au raccord des nouvelles installations au réseau d'assainissement collectif. Si ce dernier n'est pas établi, le règlement oblige à la création d'une installation de traitement autonome des eaux usées suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE

La commune est entièrement comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine. Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le SAGE s'organise autour de 14 chapitres déclinés en 45 orientations. Parmi ces orientations, six sont principalement à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU :

→ Protéger les zones humides

Comme indiqué précédemment, le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées.

→ Connaître et préserver les cours d'eau

Le réseau hydrographique est présenté dans le diagnostic. Une carte spatialise l'ensemble des cours d'eau connus et des cours de la liste 1 du SDAGE.

Ils sont protégés par une inclusion préférentielle dans la zone N dont la délimitation assure un espace tampon avec les zones agricoles.

→ Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique

Parallèlement à l'élaboration du PLU, un inventaire du bocage a été réalisé par le bassin versant du Chevré en concertation avec les

exploitants agricoles de la commune. Les arbres situés dans l'espace agricole constituent une « barrière biogéochimique » permettant de freiner, de stocker et de recycler une partie des éléments lessivés ou ruisselés (nitrates, pesticides, phosphore...). En augmentant le temps de transfert de l'eau vers la rivière, les talus plantés permettent aux processus d'épuration de se mettre en place. À ce titre, les linéaires bocagers sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Comme précisé précédemment, le PLU assure la préservation des abords des cours d'eau par un zonage approprié.

→ Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires

Comme indiqué précédemment, le PLU encourage les techniques de gestion alternative des eaux pluviales et fixe des règles précises en matière d'assainissement des eaux usées.

→ Renforcer la prévention des inondations

Le règlement rappelle les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en matière de respect de la salubrité et de la sécurité publique.

Comme indiqué précédemment, le PLU intègre dans son règlement graphique les zones inondables.

Le règlement écrit intègre dans ses dispositions générales les règles issues du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Il rappelle l'interdiction de la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets. Les exceptions listées dans la disposition 1-2 du PGRI sont également précisées.

Le chapitre « modalités d'évaluation » comprend un indicateur de suivi sur le nombre de personnes habitant une zone inondable. Aucune habitation n'est actuellement comprise dans une zone soumise au risque d'inondation. Aucune extension envisagée n'expose de nouvelles zones habitées à ce risque.

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES

La commune adhère au Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, qui est compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Il fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace et constitue un cadre pour l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme, qui doivent être compatibles avec ses grandes orientations.

Le SCoT a deux principaux objectifs :

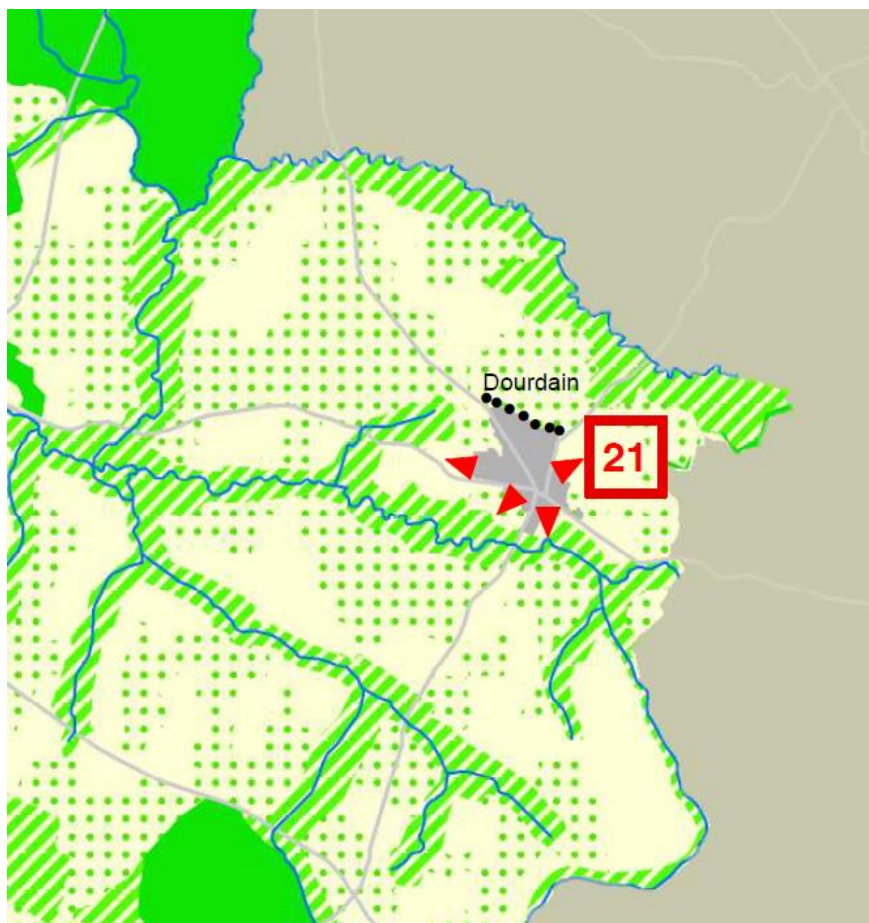
→ **Lutter contre l'étalement urbain**, en développant le concept de « ville-archipel » qui vise un développement équilibré des différents pôles de l'agglomération. S'agissant des urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, le SCoT détermine des densités minimums vers lesquelles tendre, différenciées en fonction de l'armature urbaine.

→ **Protéger l'environnement**, en identifiant les sites naturels d'intérêt et les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels. Le SCoT fixe également les directions privilégiées pour les extensions urbaines. Celles-ci doivent respecter les espaces naturels et garantir une production d'habitat compatible avec les

perspectives démographiques identifiées à l'échelle de l'agglomération.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes aborde treize thèmes. Le tableau présenté aux pages

suivantes fait état de la compatibilité du PLU avec les principales dispositions du DOO. Certaines orientations du DOO sont représentées spatialement sur la carte présentée ci-dessous que le projet d'aménagement a respecté strictement.

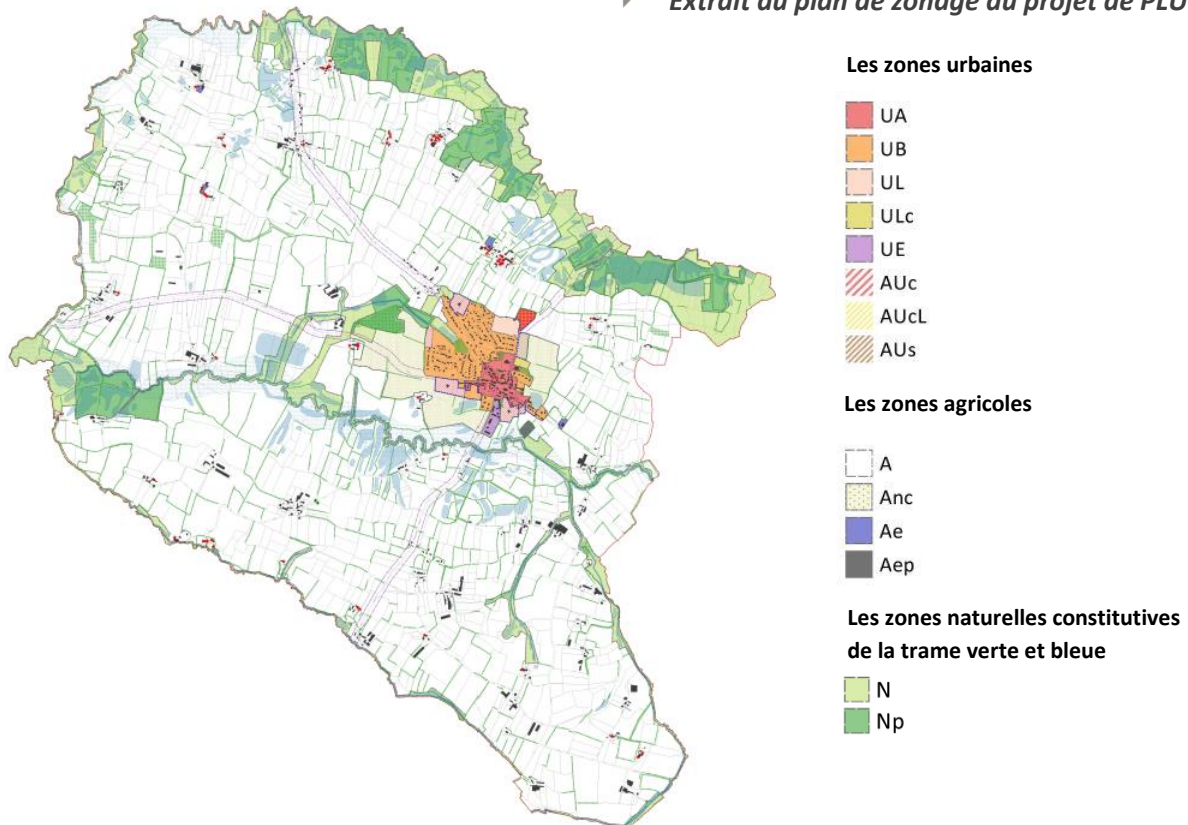


Extrait de la carte du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT

- Massif forestier et principaux boisements à préserver
- Fond de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter
- Perméabilité écologique à encourager
- Limites paysagères de développement à respecter (route, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)
- Directions d'urbanisation
- Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

Extrait du plan de zonage du projet de PLU



Point de compatibilité		Rapport de présentation	PADD	Règlement	OAP
1/ L'organisation de l'armature urbaine	Dourdain est considérée comme pôle de proximité. Elle doit assurer un rôle d'équilibre et de développement en appui du pôle structurant du bassin de vie.	Analyse du fonctionnement de la commune à l'échelle communale et intercommunale.	Encourager la croissance démographique et l'accueil de nouveaux habitants sur les 15 années à venir (2015-2030) / + 320 habitants, soit une croissance moyenne annuelle d'environ 1,7 %.	Délimitation des zones « à urbaniser » pour accueillir 320 nouveaux habitants.	Définition d'une orientation d'aménagement et de programmation à l'échelle du bourg et sur l'ensemble des sites stratégiques de développement urbain.
	Centre-ville : fonction commerciale de proximité confortée et développement libre en lien avec les besoins courants de la population. Dans la tache urbaine : développement commercial très restreint. Pour les	Analyse des activités économiques situées dans le bourg et dans le milieu rural.	Définir une centralité commerciale cohérente à l'échelle du bourg afin de pérenniser l'offre commerciale de proximité et permettre son développement, notamment par la création d'un emplacement à destination d'une petite superette à proximité des	Autorisation des commerces de proximité uniquement dans le centre-bourg (zone UA) Délimitation du zonage UA afin de permettre l'implantation d'une petite superette à proximité des places de stationnement mutualisées.	Identification des commerces et services à préserver dans l'OAP générale Identification de nombreux cheminements doux à créer dans l'ensemble des OAP qui relient le centre-bourg aux secteurs de projet.

	besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des créations exceptionnelles de surfaces commerciales. Dourdain ne dispose pas de ZACom.		places de stationnement mutualisées.		
3 / Les sites stratégiques d'aménagement	Douze sites stratégiques d'aménagement ont été retenus comme étant d'intérêt à l'échelle du SCoT. Dourdain n'est concernée par aucun de ces sites.				
4 / Les principes paysagers de la ville archipel	Valoriser et maintenir des alternances ville/campagne. Gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entrées de ville. Valoriser le patrimoine bâti des bourgs et villes. Développer une offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale.	Définition des principales entités paysagères et des vues sur le grand paysage. Qualification des espaces urbanisés et des entrées de ville. Présentation du patrimoine bâti. Présentation des critères de sélection du patrimoine bâti pouvant changer de destination en milieu rural. Présentation de l'inventaire du bocage. Présentation des atouts touristiques de la commune.	« Maintien voire la reconstruction ou la rénovation des haies représentant un intérêt paysager ou environnemental. » « Affirmer le rôle paysager des espaces verts situés à proximité du cœur de bourg. » « Permettre la création d'un parcours champêtre dans le bourg. » « Valoriser le réseau de chemins ruraux. » « Permettre « les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial. » « Mettre en valeur le cadre paysager de la commune au sens large, la vallée, les vues, les chemins de	Évolution des périmètres et/ou des localisations des zones d'extension urbaine pour assurer une bonne intégration paysagère des opérations futures et dans le respect des limites paysagères fixées par le SCoT. Interdiction de construction d'habitations nouvelles dans le milieu rural. Protection des ensembles paysagers tels que les haies et les jardins cultivés ou non au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Autorisation du changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial. Protection du « petit patrimoine ».	Identification des entrées de bourg à requalifier. Identification des alignements d'arbres et des haies à préserver et conforter. Mise en valeur des franges paysagères. Identification des cônes de vue à préserver.

			découvertes et les liaisons vertes entre les sites naturels. » Présentation d'une limite paysagère du SCoT à préserver dans la synthèse cartographique. Présentation des sentiers de randonnées à compléter dans la synthèse cartographique.		
5 / La préservation des espaces agro naturels	Mieux connaître l'activité agricole pour mieux la prendre en compte. Objectifs de continuité urbaine. Préserver au maximum les terres agricoles. Préserver les sièges d'exploitation agricoles. Limiter les changements de destination des bâtiments agricoles. Favoriser le développement des circuits courts.	Réalisation d'un diagnostic agricole participatif. Présentation des critères de sélection du patrimoine bâti pouvant changer de destination en milieu rural.	Localiser les extensions de manière à participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et au maintien de l'équilibre du bourg. « Favoriser au maximum le maintien du foncier agricole par la limitation des extensions urbaines. » Autoriser les changements de destination et l'extension de logements en milieu rural que s'ils ne nuisent pas aux exploitations agricoles. « Permettre la diversification des activités agricoles pour apporter une source de revenus complémentaires aux agriculteurs. »	Interdiction de construction d'habitations nouvelles dans le milieu rural. Délimitation des zones « à urbaniser » uniquement en continuité du bourg dans le strict respect des directions d'urbanisation fixées par le SCoT. Définition d'objectifs chiffrés de la consommation des espaces inférieurs de 66 % par rapport au potentiel urbanisable fixé par le SCoT. Interdiction d'implantation de tiers à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles. Implantation de logements de fonction agricole limitée. Changement de destination limité aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial. Autorisation de constructions liées aux activités dans le prolongement de l'acte de production.	Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.
6 / Biodiversité et capital environnemental	Préserver et conforter la grande armature écologique du Pays de Rennes :	Présentation et cartographie des éléments constitutifs de la trame verte et bleue	« Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune (MNIE,	Protection des noyaux de biodiversité (MNIE) par un zonage Np. Protection des continuités écologiques (fonds de vallée et	Identification des haies à préserver ou compenser. Identification des espaces verts à maintenir ou à

	la trame verte et bleue. Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels. Préserver ou restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures.	(notamment des GEN et des MNIE) : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Présentation et cartographie de l'inventaire des zones humides et de l'inventaire du bocage.	haies bocagères, boisements, continuités écologiques). » « Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource. » Présentation des principaux éléments de la TVB dans la synthèse cartographique.	grandes liaisons naturelles) par leur inclusion préférentielle dans la zone N ou plus rarement en zone A. Protection des linéaires bocagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et affichage des zones humides dans le document graphique. Protection des principaux boisements en EBC au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Protection des jardins cultivés et des espaces non bâtis à préserver dans le bourg au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	créer à l'échelle du bourg et sur chaque secteur de développement.
7 / Limiter la consommation des espaces agro-naturels	Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés. Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace urbanisé. Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux.	Analyse de la consommation des espaces agro-naturels entre 2008 et 2014. Analyse de la capacité de densification du bourg.	« Les nouveaux logements seront strictement édifiés au niveau du bourg où se concentrent services, équipements et commerces de proximité. » « La consommation d'espace liée à la construction de logements sera limitée à 7 hectares sur les 15 prochaines années. » « La consommation d'espace liée aux équipements est estimée à 1,5 hectare. » « Augmenter les densités au sein des opérations d'aménagement, avec comme objectif de tendre vers une densité de 20 logements / hectare pour les nouvelles opérations	Interdiction de construction d'habitations nouvelles dans le milieu rural. Calibrage des zones « à urbaniser » au plus près des besoins (prise en compte de la capacité de densification et d'un rythme de changement de destination en milieu rural dans le calcul des besoins en extensions urbaines). Création de zones AUC et AUs. Mise en place de règles favorables à la densification du tissu urbain (implantation du bâti, gabarit maximal).	Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Définition d'une programmation pour chaque site, avec un objectif de densité tendant vers 20 logements par hectare.

			d'aménagement d'ensemble. »		
8 / L'optimisation des déplacements	Organiser l'urbanisation autour des réseaux de transports en commun. Optimiser la gestion des voiries existantes. Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes en transports en commun et modes actifs. Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux des proximités.	Analyse des mobilités et des déplacements aux échelles communale et supracommunale. Présentation du maillage viaire et des différents niveaux de voirie. Présentation du réseau piétonnier du bourg. Analyse des capacités de stationnement du bourg.	« Développer le réseau de liaisons piétonnes, notamment les liaisons inter quartiers et celles reliant les équipements, les commerces et les services du centre-bourg. » « Valoriser le réseau de chemins ruraux en proposant un circuit de randonnée pour rejoindre La Bouëxière par les lieux-dits de La Touche et La Provautais Seiche. » « Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain (limiter les vitesses automobiles au sein du tissu existant, préférer le bouclage viaire aux impasses, sécuriser les déplacements des voies étroites, etc.). » « Renforcer la visibilité des transports moins polluants (co-voiturage, transports en commun). »	Localisation des zones « à urbaniser » à proximité des arrêts du réseau de transport en commun. Inscription d'un emplacement réservé pour le développement d'un cheminement doux dans le bourg. Obligation de créer des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les projets d'habitat collectif. Obligation de créer des places de stationnement en dehors des voies publiques pour optimiser les espaces publics.	Affichage du parcours piéton à compléter autour du bourg. Identification de nombreux cheminements doux à créer dans l'ensemble des OAP qui relie le centre-bourg aux secteurs de projet. Identification des entrées de bourg à requalifier. Identification des voiries à sécuriser, notamment au niveau du pôle d'équipements.
9 / Vers un territoire « bas carbone »	Promouvoir l'efficacité énergétique. Développer des formes urbaines et des logements moins énergivores. Produire en mobilisant les énergies renouvelables locales.	Présentation des éléments clefs relatifs à la maîtrise de l'énergie.	« Sensibiliser aux nouvelles pratiques de construction plus écologiques et respectueuses de l'environnement. » « Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés. »	Idem 8/ ci-dessus Incitation à la conception, à l'implantation et à l'usage des matériaux compatibles avec le concept de développement durable. Non interdiction des dispositifs de production d'énergies renouvelables.	Identification de nombreux cheminements doux à créer dans l'ensemble des OAP qui relie le centre-bourg aux secteurs de projet.

				Dispositifs de protection et de gestion des bois et des haies compatibles avec l'utilisation de ces ressources pour la production d'énergie.	
10 / La préservation des ressources et la prévention des risques	Préserver l'accès aux ressources minérales et garantir une urbanisation économe en énergie et en eau. Prévenir les risques naturels, les risques technologiques ainsi que les risques pour la santé publique.	Présentation des éléments de connaissance clefs relatifs à la ressource en eau et à la gestion des déchets. Présentation des risques et nuisances sur le territoire.	« Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants. » « Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource. » Encourager le recours aux matériaux innovants et aux ressources locales (biomasse forestière, énergie solaire).	Les espaces limitrophes au cours d'eau sont principalement classés en zone N. Inscription de règles visant à assurer la bonne gestion des eaux usées et pluviales. Délimitation des zones « à urbaniser » en vue de les raccorder facilement à l'assainissement collectif. Identification des zones inondables sur le plan de zonage. Rappel des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.	Identification des secteurs non-bâties (gestion de l'eau, aménagement paysager, etc.).
11 / L'organisation de l'offre en logements	Assurer une production de logements suffisante sur le territoire. Diversifier la production de logements sur le territoire.	Analyse du parc de logements, de l'offre existante et des besoins.	Permettre la construction de 150 logements sur les 15 années à venir, soit une moyenne de 10 logements par an. « Créer une offre en logements adaptée aux personnes âgées et handicapées, à proximité du bourg notamment. » « Augmenter l'offre en petits logements et en logements locatifs (y compris privés). » « Diversifier la taille des parcelles pour les logements individuels. » « Assurer une offre en logements sociaux adaptée aux demandes locales en tendant vers	Définition d'un projet à l'horizon 2030 pour pouvoir engager une politique foncière sur le long terme. Délimitation de 6 hectares de zones « à urbaniser » à vocation d'habitat. Obligation pour toute opération d'au moins 20 lots de produire au minimum 20% de logements sociaux (accession sociale ou locatif social) dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage.	Définition d'une programmation pour chaque site : nombre de logements à produire, dont pourcentage de logements sociaux (accession sociale ou locatif social).

			20% de logements locatifs sociaux. » « Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en prévoyant suffisamment de foncier constructible. »		
12 / Le développement des activités économiques	Organiser une offre de foncier d'activités adaptée aux besoins. Permettre l'émergence de sites d'activités dédiés aux loisirs.	Analyse des activités situées dans le bourg et dans le milieu rural.	« Pérenniser l'activité économique à l'entrée sud du bourg et permettre l'accueil d'activités nouvelles. » « Permettre le maintien de l'activité économique dans le milieu rural. » « Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain pour développer l'emploi. » « Définir une centralité commerciale cohérente à l'échelle du bourg. »	Création d'une zone UE qui affirme la vocation économique de la zone d'activités existante au sud du bourg (aucun logement autorisé excepté pour le gardiennage). Autorisation d'implantation d'activités économiques compatibles avec un quartier d'habitations dans le tissu urbain du bourg. Délimitation de 4 secteurs Ae (STECAL) pour permettre l'évolution des activités non agricoles situées en zone A.	Identification de l'offre en commerces et services à pérenniser dans l'OAP générale.
13 / Le développement des équipements et grands projets d'infrastructure	Favoriser la création de nouveaux pôles d'équipements et de services dans les tissus urbains existants.	Diagnostic des équipements et des services existants.	« Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune. » Création d'une salle multifonction.	Délimitation des zones « à urbaniser » à proximité des équipements et services de la commune. Délimitation d'une zone AUCL et d'un emplacement réservé pour la création d'une salle multifonction à proximité du pôle d'équipements. Délimitation d'un emplacement réservé pour l'agrandissement de l'école.	Définition d'une OAP sur le secteur d'équipements. Identification des équipements à maintenir.

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

La mise en place de la trame verte et bleue a été identifiée comme une mesure prioritaire au titre des lois 1 et 2 du Grenelle de l'Environnement. Elle consiste à « maintenir » les continuités écologiques encore fonctionnelles sur l'ensemble du territoire, voire à en restaurer ou à en créer de nouvelles lorsque cela s'avère nécessaire.

La loi dite Grenelle 2 précise les niveaux et les outils de cette politique publique, et notamment la réalisation d'un Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), qui constitue le document de référence de la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est opposable aux documents d'urbanisme dans un rapport de « prise en compte ». Il s'agit de construire un projet de territoire intégrant les continuités écologiques :

- ➔ En prenant en compte les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE et en les précisant au niveau local ;
- ➔ En s'intéressant aux enjeux de continuités propres au territoire concerné, ainsi qu'à celles des territoires adjacents.

La commune appartient au grand ensemble de perméabilité intitulé

« De la Rance au Coglais et de Dol-de-Bretagne à la forêt de Chevré ».

La trame du SRCE présente une connexion des milieux naturels de bonne à très bonne le long de la Veuve. Un réservoir régional de biodiversité principal est répertorié le long de la Veuve au nord-est de la commune. Cette trame se rapproche en partie de celle présentée dans le SCoT.

Le PLU répond aux objectifs de préservation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels et des cours d'eau. Il envisage la mise en place d'un projet conjuguant sobriété foncière (le scénario haut de développement est basé sur une réduction de la consommation foncière d'environ 47 % par rapport à la période 2008-2014) et prise en compte de la trame verte et bleue.

Les réservoirs régionaux de biodiversité présents sur la commune font l'objet d'un classement préférentiel en zone naturelle (N) et régulièrement en zone naturelle protégée strictement (Np). Ces réservoirs de biodiversité correspondent en partie aux Milieux Naturels d'Intérêt Environnemental (MNIE) définis par le SCoT.

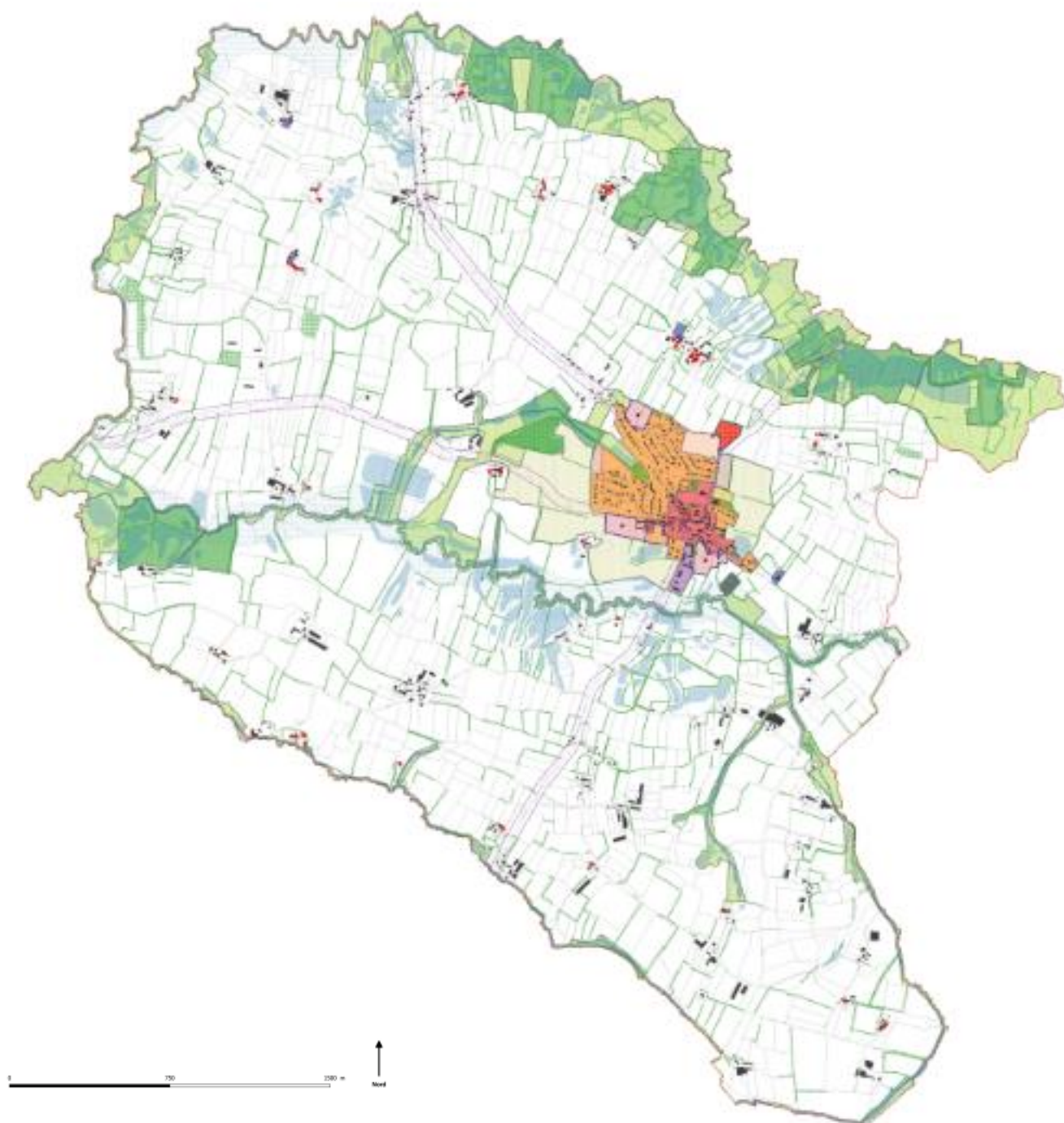
Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. À ce titre, les espaces

limitrophes des cours d'eau indiqués au SRCE sont classés en zone naturelle. De plus, la trame des zones humides qui se superpose en grande partie à celles des cours d'eau, renforce la protection des corridors « cours d'eau » au titre de la loi sur l'eau.

Des dispositions ont également été prises pour promouvoir une bonne gestion des haies qui assurent le maintien et la création de réseaux cohérents et fonctionnels. Les principaux milieux boisés ont été protégés au titre des espaces boisés classés (EBC) en vue d'être maintenus sur le territoire.

▀ **Déclinaison de la trame verte et bleue dans le projet de plan de zonage du PLU**

-  Zonage N correspondant aux continuités naturelles majeures
-  Zonage Np correspondant aux MNIE
-  Zones humides
-  Espaces boisés classés
-  Terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques
-  Haies
-  Arbres remarquables

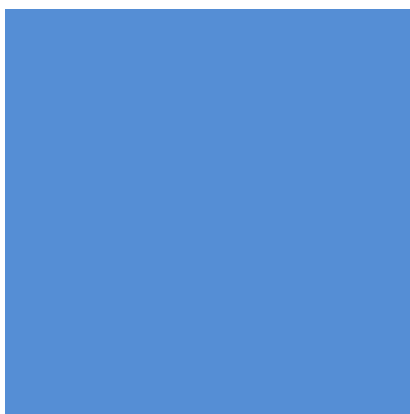


LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

Le Conseil Général d'Ille et Vilaine a adopté en 2014 un « Plan Climat Énergie Territorial ». Aujourd'hui, les principales sources d'émissions de GES dans le département sont l'agriculture (37%), les transports (28%) et le logement résidentiel et tertiaire (23%). Directement ou indirectement, les collectivités peuvent agir pour réduire ces émissions.

Le PLU prend en compte les enjeux visés par ce document, en veillant notamment à :

- ➔ Augmenter les densités, ce qui indirectement conduit à limiter les dépenses énergétiques (moindre étalement urbain) ;
- ➔ Favoriser les déplacements doux, par la création de cheminements dans les zones urbaines et par la préservation des sentiers de randonnée ;
- ➔ Autoriser les systèmes de production d'énergies renouvelables ;
- ➔ Inciter une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable dans les nouvelles constructions.



CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE
TERRITOIRE / 24**

**ORIENTATION N°1 : VALORISER LE CADRE DE VIE
ET LES RESSOURCES TOUT EN CONSERVANT SES
RACINES RURALES / 34**

**ORIENTATION N°2 : GRANDIR POUR NE PAS
MOURIR ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT
URBAIN / 37**

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Il définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme (PLU), les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. LE PROJET DE TERRITOIRE

La commune entend placer son développement autour des exigences du développement durable. Le PADD est articulé autour de plusieurs orientations issues des ambitions de la municipalité, répondant aux enjeux territoriaux et à la législation en vigueur.

Dans cette perspective, les orientations générales d'aménagement engagées à l'échelle de la commune visent un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à long terme l'équilibre social, l'efficience économique et la protection de l'environnement.

Face aux enjeux de limitation de l'étalement urbain, l'objectif est de maîtriser l'urbanisation en favorisant la densification du tissu existant. Le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg a ainsi été favorisé dans la définition du projet communal : évolution du règlement des zones urbaines pour une meilleure optimisation du parcellaire en zone U, prise en compte du potentiel en dents creuses et des possibles divisions parcellaires permettant de calibrer au plus près les besoins en surfaces des extensions...

La préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue sont également des enjeux essentiels de l'aménagement du territoire. La sauvegarde des milieux naturels

est effectuée par une mise à jour des espaces identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, par la classification en espaces boisés classés ou zone naturelle protégée (Np) des principaux réservoirs de biodiversité et par la clarification des délimitations des zones naturelles (N).

Par ailleurs, la sauvegarde du patrimoine bâti est assurée par la définition d'éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Concernant les transports, les futurs secteurs d'urbanisation se situent à proximité des arrêts de bus existants ce qui tend à favoriser l'utilisation des transports en commun. Les déplacements à pieds ou à vélo sont également incités, par une amélioration des continuités piétonnes et cycles entre les quartiers d'habitation et les équipements et les services.

La démarche suivie

Le diagnostic territorial a mis en évidence les évolutions et les tendances du territoire, ses forces et faiblesses, ses menaces et potentialités et son rôle dans un système territorial plus vaste, celui de la Communauté de communes du Pays de Liffré et celui du Pays de Rennes. Il a permis d'identifier les enjeux de développement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

Le diagnostic a été confronté à des scénarios prospectifs, imaginant la commune à l'horizon 2025-2030. Ces scénarios ont été construits techniquement sur la base d'hypothèses crédibles, présentées et discutées lors de plusieurs sessions de travail avec les élus et les services de l'intercommunalité.

Ces scénarios prospectifs ont joué un rôle important de mise en perspective des enjeux. Ils ont permis de préciser ce qui pouvait être considéré comme des invariants d'un côté, des horizons plus incertains et des variables adaptables de l'autre. Ils ont eu également pour vertu d'esquisser des futurs possibles, dont les conditions de réalisation, différentes, imposaient de faire des choix et de hiérarchiser des priorités.

À partir des décisions de la municipalité suite à l'analyse des différents scénarios, des invariants ont été définis. Ces dispositions communales constituent le socle

du PADD qui fait l'objet d'une présentation détaillée dans la suite de ce chapitre.

Les perspectives d'évolution de la population

Le projet de territoire repose sur un élément essentiel : la définition des objectifs de développement démographique de la commune.

Les élus ont déterminé un objectif de croissance démographique à l'horizon 2030 à partir :

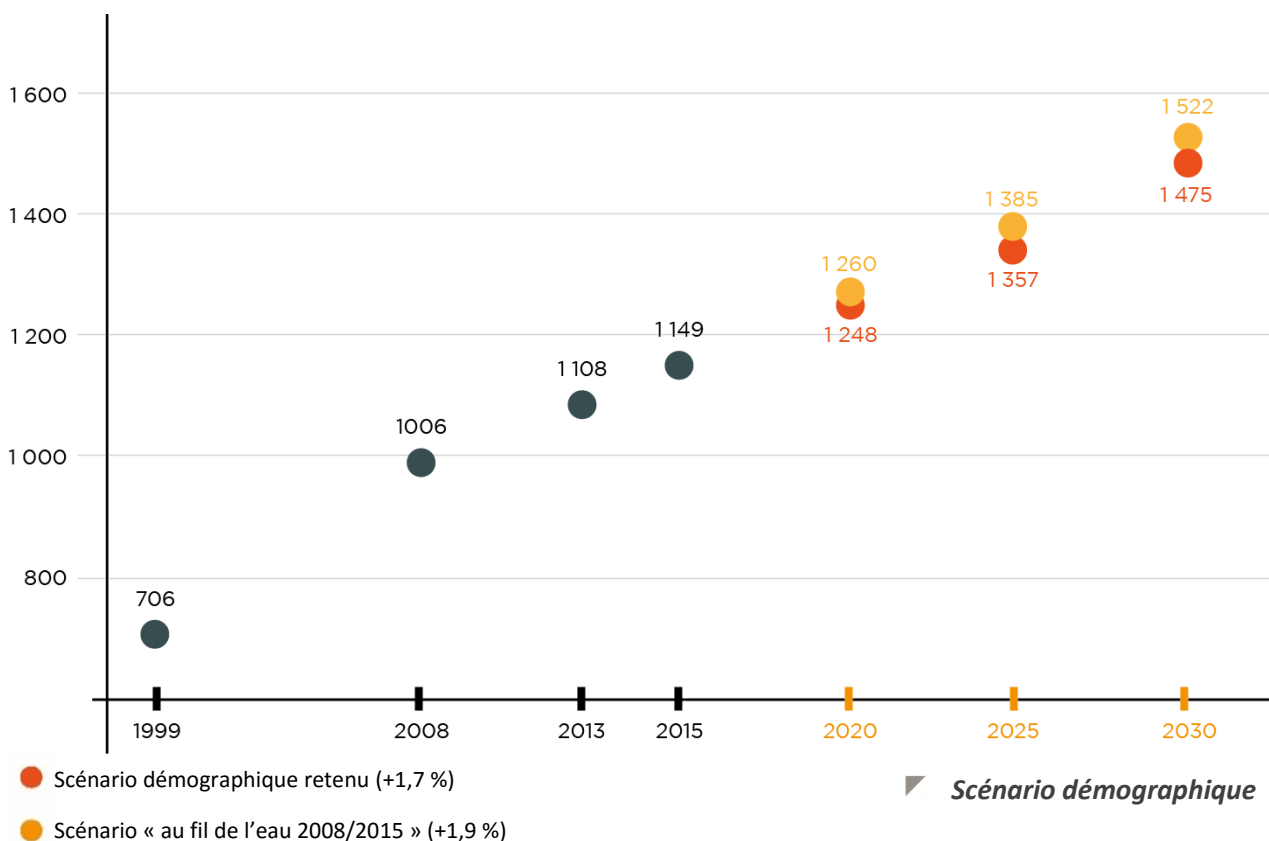
- ➔ De la croissance moyenne annuelle de la population observée sur la commune, sur l'EPCI et sur les EPCI voisins.
- ➔ Du potentiel de développement de la commune dans le contexte métropolitain, notamment au regard des infrastructures structurantes en cours de création : déploiement de la 2^{ème} ligne de métro jusqu'à Cesson-Sévigné, création du pôle d'échange multimodal à Liffré, construction d'un nouveau lycée à Liffré en 2019.
- ➔ Des objectifs de production annuelle minimale de logements sur la Communauté de communes du Pays de Liffré fixés par le SCoT et de son rôle en tant que pôle de proximité.

La population communale connaît une augmentation continue depuis les années 80. La croissance moyenne annuelle observée sur la période 1999-2008 a été très importante (+ 4%). La croissance a été plus mesurée sur la période 2008-2015 avec environ 1,9 %. Afin

de répondre aux ambitions d'accueil fixés dans le SCoT, le PLU de Dourdain doit permettre la poursuite de la croissance démographique.

Les élus souhaitent inscrire le développement de la commune dans le prolongement de la tendance récente afin d'accompagner l'arrivée de nouveaux ménages en termes d'équipements et de services. **Un objectif de croissance moyenne annuelle de 1,7 % a été retenu.**

Dans le cadre de la définition de leur projet de territoire, **les élus souhaitent accueillir 320 nouveaux habitants en 15 ans, pour atteindre une population d'environ 1470 habitants en 2030.**



2. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le scénario démographique retenu détermine les besoins induits en constructions neuves. La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet, dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population est appelé « point mort ». En dessous du seuil du « point mort », la commune perd de la population.

Quatre phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements : la variation du parc de résidences secondaires ; la variation du parc de logements vacants ; le desserrement des

ménages ; le renouvellement du parc de logements.

Le calcul du « point mort » de la construction a été établi sur la période 2007-2012. Sur cette période la construction de seulement 0,4 logement neuf par an était nécessaire pour maintenir la population à son niveau de 2007. Le « point mort » a donc peu d'importance dans l'évolution démographique de la commune. Sur la période 2004-2014, la production annuelle a été d'environ 11 logements : 10,6 logements sur 11 permettaient donc de faire augmenter le niveau de population.

Afin de réaliser une estimation possible des besoins en constructions neuves pour maintenir le niveau de la

population à l'horizon 2030, chaque phénomène a été étudié afin de dégager les tendances au regard des orientations fixées dans le PADD et des tendances observées au cours de la dernière décennie.

➔ **Une stabilisation des besoins en constructions pour compenser les démolitions et les restructurations du parc existant.**

La commune est peu impactée par la restructuration ou démolition de son parc de logements. Sur la période 2007-2012, 0,8 logement par an a été créé pour permettre le renouvellement du parc de logements. Ce phénomène devrait globalement se stabiliser dans les années à venir.

Il est ainsi anticipé une stabilisation du besoin en constructions nouvelles pour compenser les démolitions et les restructurations du parc existant.

→ Une stabilisation du nombre de personnes par ménage

La construction de logements doit être suffisante pour assumer les nouveaux modes de comportements sociaux. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est stable depuis 1990 (2,7 personnes par ménage). Cette tendance n'implique donc pas de construction de logements supplémentaire pour maintenir la population au niveau actuel.

La mise en place d'une politique favorable à l'accueil de jeunes ménages a favorisé la stabilisation du nombre moyen d'occupants par résidence. Le rajeunissement de la population observé ces dernières années témoigne de l'attractivité de la commune pour ce public.

Le projet d'aménagement de la commune vise à permettre le développement d'une gamme suffisamment large de logements pour satisfaire les attentes des nouveaux arrivants, et notamment l'accueil des familles et jeunes ménages.

Cela devrait avoir pour conséquence de maintenir un nombre d'occupants par résidence relativement élevé sur la commune.

→ Une poursuite de la légère augmentation du nombre de logements devenant vacants

Le taux de vacance dans le parc de logements est évalué à 6 % en 2012. Entre 2007 et 2012, 0,5 logement par an est devenu vacant. Le phénomène est limité et ne devrait pas augmenter de manière significative avec l'arrivée de nouveaux ménages souhaitant investir dans l'ancien et profiter des parcelles de tailles plus importantes que dans les lotissements.

Il est fait l'hypothèse que le taux de vacance augmente légèrement à environ 7 % d'ici 2030. Le nombre de logements devenant vacants par an devrait donc être d'environ 0,3.

→ Une stabilisation de l'évolution de la part des résidences secondaires dans le parc de logements

La part des résidences secondaires est marginale sur la commune. Le nombre de résidences secondaires a diminué entre 2007 et 2012 passant de 5% à 3%. Cette évolution induit un léger effet sur la structure du parc de logements puisque 1,2 résidence secondaire est devenue une résidence principale par an entre 2007 et 2012. Au vu du rôle résidentiel que joue la commune à l'échelle du bassin de vie, il est fait l'hypothèse que la part des résidences secondaires restera globalement stable.

→ Bilan

Afin de répondre à l'ambition de la commune d'accueillir 320 habitants supplémentaires d'ici 2030, **le PLU est calibré de manière à permettre la production de 150 logements, dont 15 logements pour le maintien de la population et 135 logements pour l'accueil d'une population nouvelle (calcul effectué sur la base de 2,7 personnes par ménage).**

Au prorata de la population de chaque commune du Pays de Liffré, cela correspond à moins de 8% du nombre minimal de constructions nouvelles que prévoit le SCoT sur le Pays de Liffré.

LE POINT MORT : RECAPITULATIF DE L'ANALYSE PROSPECTIVE

Le point mort mesure la production de logements nécessaire à la stabilité démographique. Il permet de mesurer les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

Au regard des tendances estimées sur la période 2015-2030, il est envisagé que :

- ❖ 0,5 logement par an serait à produire pour compenser les démolitions et restructurations du parc existant
- ❖ 0,2 logement par an serait absorbé par le desserrement des ménages
- ❖ 0,3 logement par an deviendrait une résidence secondaire ou un logement vacant

Dans cette hypothèse, le point mort serait égal à 1 logement / an, c'est-à-dire qu'il faudrait construire 1 logement par an sur la période 2015-2030 pour maintenir la population (contre 0,4 entre 2007 et 2012).

3. LA MISE EN PERSPECTIVE AU REGARD DE LA RÉCEPTIVITÉ DU TERRITOIRE

La stratégie d'aménagement est basée sur la volonté de promouvoir un développement ayant un impact minimal sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Le scénario prend en compte :

- ➔ Le potentiel de comblement des dents creuses et des divisions parcellaires dans le bourg.
- ➔ Un rythme de changement de destination du patrimoine bâti situé en milieu rural équivalent à celui observé lors de la dernière décennie.
- ➔ Le potentiel des zones « à urbaniser » à vocation principale d'habitat, calculé sur la base de la densité minimale fixée par le SCoT.

La densification de l'enveloppe urbaine passe notamment par la construction de parcelles dispersées au sein du tissu urbain. **Le potentiel de développement en densification a été évalué à 30 logements dans le bourg**, dont 18 en dents creuses et divisions parcellaires, 7 au sein de l'extension du lotissement « Les Rochelets » et 5 en densification de la rue « Jean Joseph Chevrel ».

56 bâtiments ont été identifiés dans le milieu rural comme pouvant faire l'objet d'un

changement de destination. Au vu des tendances sur la dernière décennie, **il est estimé qu'environ 1 changement de destination sera réalisé tous les 3 ans sur la commune, soit 5 logements sur 15 ans.**

Afin de calibrer au plus près la superficie des espaces ouverts à l'urbanisation vis-à-vis de l'estimation des besoins en logements, **une densité nette moyenne de 20 logements à l'hectare a été retenue pour les futurs quartiers d'habitation.** Cette densité correspond à celle fixée dans le SCoT du Pays de Rennes.

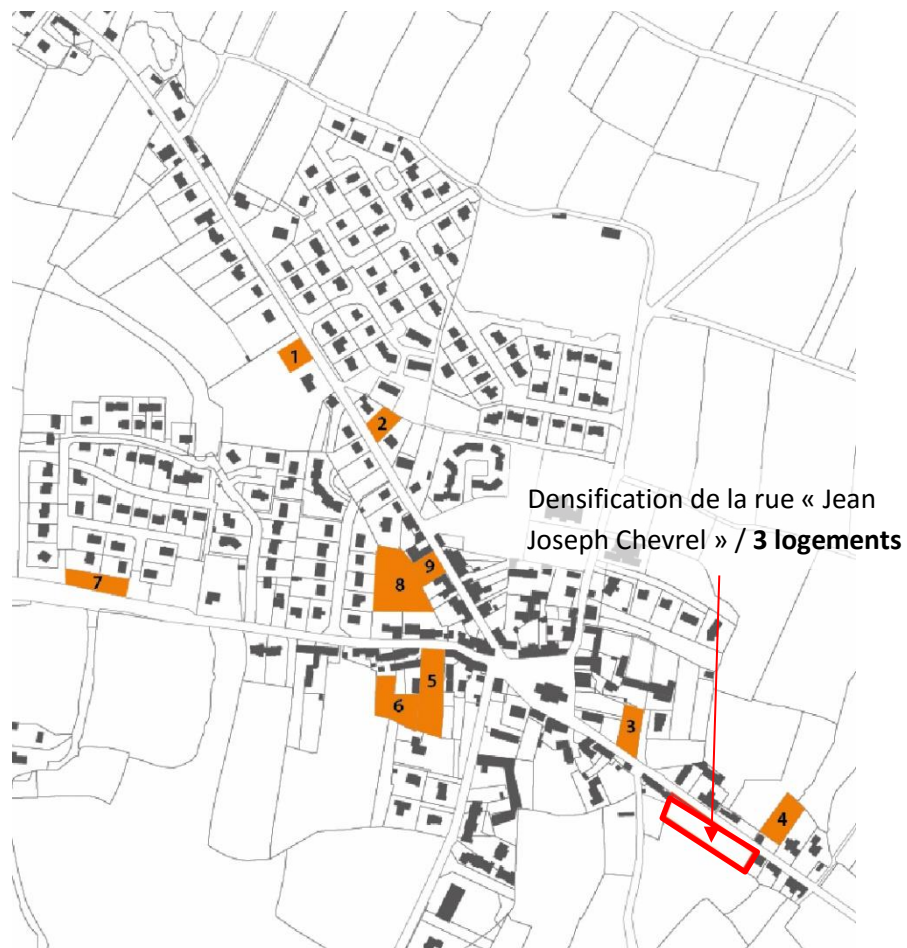
Cela revient à augmenter nettement la densité moyenne dans les quartiers d'habitation (une densité brute moyenne de 12 logements par hectare est observée sur les dernières opérations). Ainsi, en vue de respecter la stratégie affichée en matière de limitation de la consommation des espaces, la commune s'engage à porter un effort significatif sur la densité des futures opérations d'aménagement, à optimiser au maximum les potentiels existants au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et à permettre la rénovation du bâti existant en secteur rural.

Les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat ont été évalués à 7 hectares pour la construction de 115 logements. Au final, 6,05 hectares ont été classés dans le PLU. Cela

correspond à une densité brute d'environ 19 logements par hectare, ce qui est compatible avec une densité nette de 20 logements par hectare.

Le projet prévoit une réduction des zones « à urbaniser » à vocation d'habitat d'environ 55 % par rapport au PLU en vigueur (13,65 hectares – zones 1AU et 2AU cumulées). À noter que 10,35 hectares de zones « à urbaniser » à vocation d'habitat sont actuellement disponibles.

En cumulant le potentiel de densification (30 logements), des changements de destination (5 logements) et des zones à urbaniser (environ 115 logements), le projet est calibré pour la construction d'environ 150 logements nouveaux sur la période 2015-2030.



► **Le potentiel de dents creuses et divisions parcellaires du bourg pour le développement de l'habitat**

Dans l'enveloppe urbaine		Surfaces	Logements	Densité
1	Division parcellaire rue des écoles	1 052	1	9,5
2	Dent creuse rue des écoles	606	1	16,6
3	Rue Jean Joseph Chevrel-dent creuse centre-bourg	905	1	11
4	Rue Jean Joseph Chevrel-entrée de bourg	1 042	2	19,2
5	Densification rue Jean Marie Regnault	1 910	4	20,9
6	Densification rue Jean Marie Regnault	1 433	3	20,9
7	Deux nouveaux lots dans le lotissement	990	2	20,2
8	Densification cœur d'îlot (-300m ² de chemins doux)	2 440	3	12,2
9	Emplacement supérette + un logement	416	1	24
		10 794	18	17,2

4. LE CHOIX DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT RETENU

Suite à l'élaboration du diagnostic et à la définition des orientations retenues pour le développement de la commune, un parti pris d'aménagement a été défini. **Dans la poursuite de la tendance passée, il s'agit de conforter la place prépondérante du bourg dans le développement de la commune.** Ainsi, 100 % des constructions nouvelles d'habitations se feront au niveau du bourg.

Ce parti pris d'aménagement permet d'envisager une réponse cohérente à de nombreux enjeux liés à un développement durable du territoire. Il s'agit notamment de poursuivre la préservation des espaces naturels et agricoles, de maintenir un paysage de qualité et de développer une structure basée sur les principes de proximité (compacité du tissu urbain, modes doux, etc.). À ce titre, 5 hectares de zones « à urbaniser » du PLU vigueur ont été reclassés en zone agricole.

Les secteurs ont été localisés de manière à conforter le caractère compact du bourg (renforcement du pôle d'équipements, de services et de commerces) et à limiter l'impact sur les paysages, l'agriculture et l'environnement. Dans ce cadre, la localisation et la superficie des zones « à urbaniser » ont évolué par rapport au PLU en vigueur.

Deux secteurs en extension ont été largement réduits au sud-ouest et à l'est du bourg. Il s'agit de terres présentant une valeur agro-économique élevée, leur urbanisation engendrerait un impact important sur les paysages et une partie du secteur d'extension sud-ouest abrite une zone humide.

Afin de compenser la perte de ces deux secteurs constructibles et d'atteindre l'objectif de 150 logements à produire, **un nouveau site « à urbaniser » a été délimité au sud du bourg : le secteur situé entre la rue du Presbytère et la rue Jean Joseph Chevrel. Ce secteur remplace une zone Uy initialement destinée à l'extension de la zone d'activités.** Il présente plusieurs avantages :

- ➔ Sa localisation au cœur d'un tissu d'ores et déjà existant à l'ouest et à l'est ainsi que l'absence de relief **limitera toute sensation d'étalement urbain et réduira d'autant les impacts sur le grand paysage.**
- ➔ Sa proximité immédiate de la Place de l'église **facilite l'accès au centre-bourg**, aux équipements, aux commerces existants ou futurs (supérette) et au réseau de transports en commun.

Une partie du secteur « à urbaniser » situé au nord-ouest du bourg a été classé en zone UB car un lotissement est en cours de construction sur le secteur.

Un secteur « à urbaniser » situé à l'extrémité nord du bourg a été maintenu en l'état dans le projet de PLU.

Compte tenu de la taille limitée des hameaux de la commune et de leur faible potentiel de densification, la commune a préféré concentrer le développement des constructions dans le bourg pour favoriser son dynamisme.

Aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) n'a donc été retenu.

► **Comparaison du scénario « au fil de l'eau » et du scénario retenu en matière de développement de l'habitat**

Scénario « au fil de l'eau » / Tendance 2008/2015	Projet de PLU
Démographie : 1 520 habitants en 2030	Démographie : 1 470 habitants en 2030
Logements produits : 165 135 en extension, 25 en densification spontanée ou en projet de renouvellement (rue Jean Joseph Chevrel classée agricole), 5 changements de destination	Logements produits : 150 115 en extension, 30 en densification spontanée ou en projet de renouvellement, 5 changements de destination
Hectares consommés par l'habitat (en extension urbaine) : Environ 11 hectares	Hectares consommés par l'habitat (en extension urbaine) : Environ 6 hectares
Densité brute moyenne des opérations d'ensemble : 12 logements par hectare	Densité brute moyenne des opérations d'ensemble : 19 logements par hectare
% du développement hors bourg (changement de destination) : 3 %	% du développement hors bourg (changement de destination) : 3,3 %
Impact sur les paysages : élevé, notamment sur les franges sud- ouest et est du bourg	Impact sur les paysages : modéré, réduction des sensations d'étalement dans le grand paysage et arrêt du mitage dans le secteur rural
Impact sur l'environnement : aucun périmètre de protection environnementale impacté	Impact sur l'environnement : aucun périmètre de protection environnementale impacté
Impact sur l'agriculture : modéré mais surfaces de deux terrains agricoles consommées au sud- ouest et à l'est du bourg	Impact sur l'agriculture : modéré (seulement 1 hectare de zones agricoles du PLU en vigueur devient une zone constructible (AUc)
Impact sur l'équilibre du bourg (compacité, accessibilité aux équipements, services et commerces) : bon équilibre	Impact sur l'équilibre du bourg (compacité, accessibilité aux équipements, services et commerces) : bon équilibre

5. LES OUTILS AU SERVICE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2007. L'objectif de ce nouveau PLU réside notamment dans l'intégration des principes du Grenelle 2, de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. Il s'agit également de mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes.

Le règlement graphique et le règlement écrit sont modifiés afin de les simplifier et de les adapter aux nouveaux enjeux, notamment celui de la réduction de la consommation des espaces et de la densification du tissu urbain existant. À noter qu'une délibération a été prise en juin 2016 pour intégrer le contenu modernisé du PLU. Le projet de PLU a également été l'occasion de mettre à jour le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs clefs de développement de la commune.

Sur la base des enjeux mis en exergue et rappelés précédemment, les élus ont défini un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour les quinze années à venir. Les orientations du PADD débattues le 28 octobre 2016 en conseil municipal, sont les suivantes :

1. Valoriser le cadre de vie et les ressources tout en conservant ses racines rurales
2. Grandir pour ne pas mourir et organiser le développement urbain

ORIENTATION N°1 : VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES RESSOURCES TOUT EN CONSERVANT SES RACINES RURALES

1. LES ENJEUX

Dourdain bénéficie d'un environnement physique et biologique de qualité. La trame verte et bleue de la commune représente un potentiel écologique à préserver. La volonté de la commune est de révéler aux habitants et aux visiteurs la richesse de son patrimoine naturel encore préservé et de mettre en scène la nature dans son projet d'aménagement. Le patrimoine bâti situé dans le milieu rural joue également un rôle important dans la qualité du cadre de vie de la commune. Permettre la réhabilitation de ce patrimoine est un enjeu important pour la commune.

En matière d'activité agricole, le diagnostic réaffirme son rôle important dans l'économie locale et dans le maintien d'un paysage de qualité. L'enjeu principal du PLU est de pérenniser les conditions permettant de maintenir, voire développer l'agriculture.

Les activités de loisirs sont à prendre en compte dans l'aménagement du territoire communal. Il s'agit de les maintenir dans une démarche respectueuse de l'environnement, afin d'assurer la préservation de la biodiversité et des paysages.

Le développement de la commune pose la question du rapport entretenu entre le développement urbain et les problématiques écologiques. La qualité du cadre de vie est directement liée à la préservation et à la valorisation des espaces naturels, à l'économie des ressources et à la prévention des nuisances.

Les espaces publics et les espaces verts sont perçus comme des éléments constitutifs du paysage du bourg. Dans cette démarche, l'aspect paysager de la composition urbaine compte autant que l'aspect fonctionnel. L'aménagement urbain constitue un enjeu prioritaire pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Dans les communes périurbaines, les transports et l'habitat constituent généralement les deux principaux leviers pour relever les défis du climat et de l'énergie.

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Donner une nouvelle image au cœur de bourg

La commune souhaite faire du bourg un véritable espace de vie et de rencontre pour les habitants en, valorisant les espaces publics, améliorant la cohabitation entre les différents usagers de l'espace public (piétons, cyclistes, automobiles et poids-lourds), pérennisant l'offre de commerces et de services.

Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie

La commune possède un fort caractère agricole, ponctué par quelques bois et bosquets et une trame bocagère au maillage parfois dense. Ce paysage fait l'objet d'une mise en valeur par le projet, notamment en le préservant autant que possible de l'urbanisation. Les grands paysages sont préservés par la mise en place de plusieurs orientations traduites réglementairement, notamment la limitation très stricte des constructions dans le milieu rural, le classement des bois et bosquets significatifs et la protection des linéaires bocagers, des arbres remarquables et des espaces verts du bourg repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La commune souhaite également valoriser et protéger son

patrimoine bâti situé en milieu rural. Un recensement général du patrimoine pouvant changer de destination a ainsi été réalisé au sein du milieu rural. Le règlement permet sa réhabilitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine, en respectant notamment les éléments architecturaux significatifs de qualité. Cette valorisation ne doit pas nuire à l'activité agricole (respect des périmètres de réciprocité).

Par ailleurs, le règlement écrit interdit le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Améliorer le caractère rural du tissu urbain

Le choix de réduire significativement les zones « à urbaniser », de resserrer les liens du tissu urbain existant, de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle, de mettre en valeur les lisières et les franges paysagères entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels, traduit la volonté d'améliorer la qualité des tissus urbains.

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des principes permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de l'ensemble du tissu urbain : continuité viaire, espaces verts à préserver ou à aménager, frange végétale ou urbaine, haies à

préserver ou conforter, cônes de vue à préserver, etc.

La protection des espaces naturels situés à proximité immédiate du bourg et la protection des principaux linéaires bocagers repérés à proximité du bourg permettront de limiter fortement l'impact visuel des nouvelles constructions depuis le milieu rural.

De plus, le règlement du PLU permet d'envisager des densités adaptées au tissu urbain existant. À noter que la zone UA, qui correspond au centre urbain traditionnel, a évolué pour affirmer le caractère urbain du centre-bourg.

Accompagner le développement urbain par la création d'espaces de loisirs, de détente et de rencontres à l'échelle du bourg

La commune souhaite affirmer le rôle paysager des espaces verts situés à proximité du cœur de bourg et des principaux équipements. Ces espaces doivent autant que possible être reliés par des cheminements doux et permettre la création d'un parcours champêtre dans le bourg afin de conforter l'identité rurale de la commune. L'orientation d'aménagement générale du bourg indique le parcours à réaliser et un emplacement réservé a été inscrit à ce titre.

Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune

La commune dispose d'espaces naturels riches du point de vue de la biodiversité et des habitats qu'ils proposent. On recense notamment cinq Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE), des zones humides, un maillage bocager dense, etc. Ces espaces sont autant d'éléments qui constituent la trame verte et bleue du territoire.

Le Plan local d'urbanisme, à travers le PADD et la traduction réglementaire qui en est faite, vise à préserver et valoriser ces éléments sensibles d'un point de vue paysager et environnemental.

Les grands espaces naturels ont été préservés par un zonage N réglementant strictement les constructions autorisées et, les MNIE par un zonage Np interdisant toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

En outre, les principales continuités et les espaces boisés de qualité et d'intérêt (paysager, écologique, hydraulique...) sont identifiés aux documents graphiques et des prescriptions particulières sont édictées afin d'en assurer la préservation. Outre le classement des bois significatifs en espaces boisés classés, le PLU préserve les haies repérées en tant qu'éléments de paysage à

préserver (définis au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique

La question agricole est essentielle à Dourdain. Le PLU vise à la protection des espaces agricoles et des sièges d'exploitation. Au total, 1108,13 hectares sont classés en zone agricole (A), soit plus de 80 % du territoire.

Des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la pérennité des bâtiments d'exploitation en activités, puisque les extensions autorisées des habitations ne peuvent pas réduire les interdistances inférieures à 100 mètres avec ces bâtiments. Le patrimoine bâti repéré dans le milieu rural pouvant changer de destination est situé à une distance supérieure à 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

Pour permettre des compléments de revenus aux agriculteurs, ces derniers pourront développer en zone agricole des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation, etc.).

Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource

L'eau, dont la présence est marquée par les vallées et vallons est un élément dominant du paysage. Comme précisé dans le chapitre « compatibilité avec les documents supra-communaux », les cours d'eau sont protégés par un espace tampon classé en zone N et les zones humides figurent sur le règlement graphique. La protection des linéaires bocager permet également de limiter les transferts de phosphore, de nitrates, de pesticides... vers le réseau hydrographique.

Par ailleurs, afin de mieux traiter les enjeux de ruissellement de l'eau sur la commune, le règlement priorise le traitement des eaux à la parcelle (article 3.2.3 du règlement). Le règlement prévoit que l'aménagement des espaces non-bâti soit conçu pour limiter l'imperméabilisation des sols (article 2.3.2 du règlement). L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Enfin, le règlement précise que tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés

Le PADD affirme la nécessité de maintenir et d'améliorer les aménagements participant à la découverte du territoire. Le maillage piétonnier doit s'articuler et se connecter aux grandes continuités paysagères et écologiques.

La municipalité souhaite inscrire la protection de son environnement dans le cadre d'une gestion dynamique. Afin de favoriser l'accès pour tous à ces espaces de qualité et favoriser les connexions entre le bourg et le milieu rural, la carte de synthèse du PADD présente les tronçons du réseau des sentiers piétonniers à compléter, notamment en direction de La Bouëxière.

Les orientations d'aménagement et de programmation favorisent le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture en intégrant systématiquement une réflexion sur le principe de liaisons douces afin que ce mode de déplacement soit favorisé au sein des quartiers et entre les quartiers.

La cohérence d'ensemble du projet d'aménagement passe également par la création d'une boucle piétonne à l'échelle du bourg (présentée dans les OAP). Elle permettra à terme une bonne articulation des nouveaux secteurs d'habitations avec le pôle

d'équipements, de services et de commerces existant que constitue le centre-bourg.

Le règlement intègre l'exigence de réaliser des stationnements pour les cycles pour chaque construction d'habitat collectif en zones UA et UB. L'article 2.4 du règlement du PLU entend mieux tenir compte du taux de motorisation des ménages. L'obligation de créer un nombre minimum de places de stationnement en dehors des voies publiques permettra d'optimiser et de sécuriser les espaces publics. Cette disposition permet d'envisager une meilleure hiérarchisation du réseau de voirie en fonction de leur usage.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentent les principales portions de voiries à sécuriser, notamment à proximité des équipements sportifs et en entrée de bourg.

Concernant les transports en commun, les futurs secteurs d'urbanisation ont été localisés à proximité des arrêts de bus existants. Comme indiqué précédemment, le bourg est desservi par le réseau Illenoo.

ORIENTATION N°2 : GRANDIR POUR NE PAS MOURIR ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1. LES ENJEUX

Le contexte supra communal participe à l'attractivité de la commune (ouverture d'un lycée à Liffré, arrivée de la 2^{ème} ligne de métro à Cesson-Sévigné, création d'un pôle d'échange multimodal à Liffré). Ce contexte permettra certainement d'assurer un développement endogène dans les années à venir.

Le projet de la municipalité a pour objectif de maintenir cette dynamique tout en maintenant la qualité de vie sur la commune. Cet objectif passe notamment par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune.

La dominante pavillonnaire et familiale du parc est très marquée. Toutefois, malgré la difficulté de développer une offre alternative, la commune cherche à diversifier progressivement son parc de logements. L'enjeu est de permettre l'accueil de tous par la création d'une offre en logements adaptée. Il s'agira de travailler à la fois sur la promotion de nouvelles formes urbaines pour les opérations à venir et sur une diversification des statuts des logements.

Le projet d'ensemble doit également répondre au principe de la proximité et de l'accessibilité des équipements, des services et des commerces à l'ensemble des habitants de la commune. La localisation des nouveaux secteurs d'habitation est donc déterminante afin d'optimiser l'utilisation des équipements et services existants en permettant notamment des accès piétons et cycles directs et sécurisés. L'accès doit également être facilité depuis le milieu rural et les communes voisines.

Le positionnement de la commune comme pôle de proximité lui confère un rôle à jouer en matière d'offre alimentaire et de services pour les besoins quotidiens ou ponctuels de sa population.

En matière d'activités et d'emplois, l'enjeu pour Dourdain se traduit par une volonté des élus de conserver sur leur territoire les activités artisanales, notamment à l'entrée sud du bourg et dans le milieu rural, les commerces et services de proximité et permettre le développement des structures d'accueil touristiques.

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Encourager la croissance démographique et l'accueil de nouveaux habitants

Le projet prévoit de maintenir une dynamique démographique positive sur les 15 prochaines années (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire »). Il s'agit d'assurer le rôle de pôle de proximité de la commune, conformément au SCoT du Pays de Rennes.

Il est estimé que la construction de 150 logements nouveaux sera nécessaire pour atteindre l'objectif fixé, soit 10 logements par an. En prenant en compte le « point mort », la population de la commune pourrait atteindre 1 470 habitants en 2030. Cela correspond à l'accueil de 320 nouveaux habitants (avec une taille des ménages estimée à 2,7). Les choix retenus dans le PADD répondent à ces objectifs quantitatifs.

Favoriser l'accueil d'une population par la création d'une offre en logements adaptée

Afin de permettre la diversité des parcours résidentiels, le projet fixe des orientations en faveur des ménages ayant le plus de difficultés pour s'installer ou rester sur la commune. La municipalité souhaite maintenir les efforts entrepris en ce sens au cours des dernières années.

Pour atteindre cet objectif, plusieurs actions sont envisagées par le projet :

- ➔ Construire 100 % des logements (hors logement de fonction agricole) à proximité des services et équipements qui constituent un élément favorable au bien-être des habitants.
- ➔ Programmer 20 % de logements sociaux (accession ou locatif social) pour toute opération d'au moins 20 logements.
- ➔ Calibrer le PLU à long terme (horizon 2030) de manière à permettre la mise en place d'une politique de maîtrise foncière pour éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier.

Lutter contre la précarité énergétique

La commune soutient les démarches exemplaires en matière de performance énergétique des constructions (conception, implantation, matériaux - article 2.2.1).

L'intégration des besoins de stationnement liés aux cycles à proximité des constructions d'habitat collectif et de la sécurisation des parcours pour les modes doux témoignent également de la volonté de la municipalité de relever les défis du climat et de l'énergie.

Consciente du rôle épurateur de la végétation pour la qualité de l'air et de son rôle dans la régulation thermique, les élus entendent d'une part valoriser la trame verte, et d'autre part, encourager le verdissement des espaces non bâtis. Les poumons verts situés à proximité du bourg sont protégés soit par un zonage « N », soit par un classement en EBC, soit au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Enfin, les dispositifs de protection et de gestion des bois et des haies sont compatibles avec l'utilisation de ces ressources pour la production d'énergie et sont favorables au renouvellement de ces ressources.

Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

Concentrer le développement dans le bourg

En privilégiant une urbanisation concentrée dans le bourg (à hauteur de 100 % - hors logement de fonction agricole), la municipalité souhaite minimiser l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages et proscrire toute nouvelle forme de mitage du territoire. L'ensemble des extensions urbaines se situe au niveau du bourg.

Le PLU fixe plusieurs orientations visant à privilégier le renforcement du bourg dont :

→ La limitation très stricte des constructions dans le milieu rural (uniquement pour les exploitants agricoles et sous conditions strictes).

→ L'évolution des périmètres des secteurs d'extension urbaine, de manière à limiter toute sensation d'étalement urbain dans le grand paysage (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire »).

La commune n'a pas souhaité intégrer de STECAL car aucun hameau ne présentait un nombre d'habitations relativement important et un potentiel de densification significatif.

Compléter le tissu existant

L'enveloppe urbaine du bourg a fait l'objet d'une analyse de la capacité de densification. Elle a révélé une capacité d'environ 30 logements, soit 12 % du potentiel à vocation d'habitat du projet de PLU. Il s'agit en grande partie de divisions parcellaires ou dents creuses de faibles superficies sur lesquelles la municipalité a peu de moyen pour agir.

Le PLU fixe plusieurs orientations visant à favoriser la densification du tissu existant :

→ L'évolution de la zone UA, zone permettant une densité supérieure à la zone UB.

→ L'évolution du règlement qui favorise une densité plus

élevée dans les secteurs urbains.

Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

La volonté d'optimisation du tissu existant est clairement affichée. Tout projet de construction situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante sera encouragé. La réduction importante du périmètre des zones « à urbaniser » situées au sud-ouest et à l'est du bourg (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire ») et leur substitution par la création d'une nouvelle zone « à urbaniser » au sud du bourg à la place d'une zone Uy initialement destinée à l'accueil d'activités économiques traduit cet objectif. Le PLU a ainsi reclassé en zone agricole environ 5 hectares de zones « à urbaniser » en raison de leurs intérêts agricole et paysager.

En réponse à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, le PADD fixe les objectifs chiffrés suivants en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

→ 6,05 hectares pour l'habitat, pour un potentiel d'environ 115 logements (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire ») : cela correspond à une réduction de la consommation liée à l'habitat, principal

consommateur d'espace, d'environ 15 % par rapport au scénario au « fil de l'eau » tout en construisant 1/3 de logements en plus ; et à une réduction d'environ 55 % des espaces classés en zone AU à vocation d'habitat par rapport au PLU en vigueur.

→ 1,08 hectare pour les équipements situés dans le bourg : sur la période 2008-2014, 0,63 hectare a été consommé pour la création d'équipements, soit 1,6 hectare sur 15 ans. Le projet de PLU envisage donc une diminution d'environ 33 % de la consommation des espaces pour la création d'équipements. Trois besoins principaux ont été déterminés : implantation d'une salle multifonction au nord du bourg (zonage AUcL), extension du cimetière sur sa partie est (zonage spécifique ULc) et extension de l'école (UA).

Les orientations du projet visent à freiner de manière significative la consommation de l'espace agricole et naturel. Au total, le scénario haut de développement est basé sur une consommation maximale de 8,5 hectares (le projet de PLU finalisé classe 7,13 hectares de zone en extension, dont 6,05 pour l'habitat et 1,08 pour les équipements), soit une consommation moyenne annuelle en extension urbaine d'environ 0,5 hectare par an sur 15 ans (contre

une consommation réelle de 0,9 hectare observée sur la période 2008-2014). Il est rappelé que le SCoT fixe un potentiel urbanisable communal maximum de 21 en hectares.

Par ailleurs, le projet cherche à éviter le mitage de l'espace agricole et naturel. Au sein de ces espaces, seul le patrimoine bâti peut faire l'objet d'un changement de destination et les habitations l'objet d'une extension mesurée ou de création d'une annexe limitée en surface.

Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune

La commune développe depuis plusieurs années une politique soutenue en matière d'équipements de proximité, en fonction des besoins de la population et de ses évolutions. Dans cette optique, le confortement des équipements existants constitue un des objectifs de la politique municipale.

Cela nécessite de garder à l'esprit le principe de la proximité et de l'accessibilité des équipements à l'ensemble des habitants. La structuration du réseau d'équipements et de services s'inscrivant dans un maillage adapté est donc indispensable. La localisation des secteurs qui accueilleront dans le futur de nouveaux équipements à proximité

du pôle d'équipements existants (équipements scolaires et sportifs) répond notamment à cette orientation. Le secteur situé au nord du bourg a notamment vocation à accueillir une salle multifonction et celui situé à l'est à accueillir l'extension du cimetière.

Concernant la station d'épuration, un zonage spécifique (Aep) a été délimité afin de permettre son évolution.

Enfin, un emplacement réservé a été inscrit dans le règlement graphique pour l'extension de l'école.

Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles

La zone économique existante (zone UE) à l'entrée sud du bourg permet de préserver un foncier dédié aux activités. Les règles de gabarit bâti et d'implantation autorisent la construction de bâtiments adaptés aux exigences économiques.

La zone « UE » est interdite aux commerces de détails mais peut accueillir une pluralité d'activités participant à la vie économique à condition d'être compatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.

Afin d'affirmer la vocation économique de cette zone, le règlement y interdit la construction de tous nouveaux logements,

hormis lorsque l'habitation est nécessaire au gardiennage de l'activité.

Le PADD affirme la nécessité de mettre en valeur l'offre commerciale de proximité du centre-bourg. Diverses dispositions sont prises pour atteindre cet objectif, notamment la mise en valeur des espaces publics, l'évolution du périmètre du cœur de bourg (zone UA) notamment afin de permettre l'accueil d'une petite superette et l'interdiction de commerces en secteur pavillonnaire (UB).

Le règlement de la zone à vocation d'habitat (UA) permet également la construction de bureaux, services et activités non nuisantes afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et renforcer la centralité du cœur de bourg.

Un travail d'inventaire des activités économiques a été réalisé afin de dégager les enjeux et besoins des entreprises présentes sur l'ensemble du territoire. Parmi ces activités, certaines sont présentes dans le milieu rural et pourraient nécessiter des extensions futures de leur bâtiment en cas de développement de leur activité.

À ce titre, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été définis dans le PLU et inscrits dans le plan de zonage en zone « Ae ». Leur vocation économique est affirmée en permettant les constructions et installations

nécessaires aux activités économiques existantes.

Le PADD affirme la nécessité de permettre le développement des structures d'accueil touristiques.

Une diversification de l'offre d'hébergement est notamment rendue possible par le développement des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole (chambres d'hôtes, gîte etc.).

La valorisation du patrimoine et de la culture locale (identification du patrimoine bâti rural, protection du « petit patrimoine », valorisation des sentiers piétonniers dans le milieu rural) est également mise en avant. Le maillage piétonnier doit notamment s'articuler et se connecter aux grandes continuités paysagères et écologiques, notamment en s'appuyant sur la trame bocagère existante afin de la mettre en valeur.

Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants

Les évolutions de l'urbanisation envisagées, essentiellement en densification ou en extension du bourg permettent d'envisager l'optimisation du réseau électrique existant.



JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

**COHÉRENCE DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC
LE PADD ET COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE
RÈGLEMENT / 46**

**JUSTIFICATION DES RÈGLES RETENUES ET
ÉVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES / 54**

JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit contenir un chapitre qui justifie la traduction réglementaire du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce document expose :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD ;
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les OAP ;
- La délimitation des zones.

Le présent chapitre contient les éléments requis par l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme.

LES OUTILS AU SERVICE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le projet de PLU comporte des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de définir les grands principes que la commune souhaite voir appliquer sur certains secteurs. Les OAP serviront de feuille de route à la collectivité quand elle a la maîtrise du foncier. Quand ce n'est pas le cas, elles instituent des principes d'aménagement à respecter par les aménageurs privés.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. Garanties d'une urbanisation cohérente, les OAP du PLU recherchent :

- Des programmations de logements répondant aux objectifs communaux, notamment en matière de mixité sociale et de densité ;
- Des éléments de structuration urbaine et paysagère redonnant plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu ;
- Des exigences environnementales en matière

de valorisation et de préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

Les OAP s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité, c'est-à-dire que les projets de construction doivent respecter l'« esprit » des objectifs fixés par ces orientations.

Le choix des secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

Les principaux sites de mutation envisagés à court, moyen et long terme font l'objet d'une OAP. Elles concernent aussi bien les secteurs à vocation d'habitat, que ceux destinés à accueillir des équipements.

Une OAP à l'échelle du bourg a été produite pour présenter la cohérence d'ensemble du projet. Six OAP sectorielles ont été réalisées sur les principaux secteurs de développement de la commune.

Les documents graphiques et le règlement écrit

Le plan de zonage et le règlement doivent être en accord avec le PADD. Ils sont sa traduction réglementaire. L'objectif est de répondre aux grands enjeux du territoire grâce aux outils mis à la disposition des élus dans le cadre du Code de l'urbanisme.

Ce travail a fait l'objet de nombreux échanges pour aboutir à

- ➔ Le règlement écrit : il détermine les usages et conditions d'occupation des sols, les restrictions au droit de construire (hauteur, implantation sur la parcelle, les normes du stationnement, etc.).
- ➔ Les documents graphiques : ils font notamment apparaître le règlement graphique, les emplacements réservés et les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (haies, boisements, zones humides...).



COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD ET COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RÈGLEMENT

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le PADD :

En matière de logements :

- ➔ Quantitativement : 150 logements dans les 15 ans à venir.
- ➔ Qualitativement : favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée ; créer des quartiers peu consommateurs d'espace ; favoriser la qualité paysagère des tissus urbains ; connecter les nouveaux quartiers au centre-bourg.

En matière d'équipements et de services : renforcer le pôle d'équipements existant ; développer l'offre des équipements ; améliorer l'utilisation des équipements existants (facilité d'accès, visibilité, proximité des principaux projets urbains, etc.) ; améliorer les parcours destinés aux déplacements non motorisés.

2. LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE AU SEIN DES PRINCIPAUX SECTEURS MUTABLES

Le PLU a cadré dans son PADD les ambitions démographiques de la commune. Pour assurer que le dispositif réglementaire du PLU permette de porter cette ambition dans des conditions respectueuses des autres orientations du PADD (notamment la limitation de la consommation foncière par un développement équilibré s'appuyant essentiellement sur le bourg), le potentiel d'intensification urbaine est chiffré et organisé par les OAP.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (pièce constitutive du dossier des OAP), exprime la capacité constructible du PLU et la programmation résidentielle attendue sur la base :

- ➔ Des secteurs stratégiques couverts par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- ➔ Des dents creuses et des divisions parcellaires, constituées des emprises mutables repérées au sein du tissu urbain et classées en zones U.
- ➔ D'un rythme de changement de destination du patrimoine bâti situé dans le milieu rural.

Les équilibres sociaux à respecter

Une attention particulière a été portée au respect des équilibres sociaux de l'habitat. À ce titre, les OAP rappellent les dispositions fixées dans le règlement. Quatre OAP sont concernées par la mention suivante « *Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type sociaux (accession sociale ou locatif social) devra tendre vers 20 %* ».

**Ce secteur est classé en zone AUs au PLU. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification.*

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg			
Dents creuses et divisions parcellaires	1 ha	18	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Extension du lotissement « Les Rochelets »	0,5 ha	7	Court / Moyen terme
Densification rue « Jean Joseph Chevrel »	0,2 ha	5	Court / Moyen terme
Extensions urbaines			
Entrée de bourg Ouest	2,5 ha	50	Court / Moyen terme
Secteur Sud	1,46 ha	29	Court / Moyen terme
Secteur Est*	1 ha	20	Long terme
Secteur Nord	1,1 ha	20	Long terme
Les changements de destination		1 tous les 3 ans soit 5	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
TOTAL		154	

► **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

3. L'OAP « ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DU BOURG »

L'OAP du bourg vise à décliner les principaux invariants du projet de développement et à afficher la manière dont la municipalité souhaite renforcer son attractivité. Le travail porte ici essentiellement sur une traduction graphique des grandes orientations du PADD. Il s'agit avant tout d'un document illustratif.

L'OAP illustre la volonté de promouvoir une urbanisation comprise dans un périmètre urbain cohérent, notamment par la recherche d'un nouvel équilibre autour du centre-bourg et par l'amélioration de l'accessibilité aux équipements, services et commerces. Elle présente les orientations qui visent à maintenir un cadre de vie de qualité (espaces verts, espaces de loisirs, sécurisation des flux piétons) et à créer un bourg de proximité, animé pour la vie quotidienne des habitants.

DONNER UNE NOUVELLE IMAGE AU CENTRE-BOURG

- Pérenniser l'offre de commerces et de services
- Maintenir l'offre d'équipements publics
- Renforcer l'offre d'équipements publics (emplacement indicatif d'une salle multifonction et d'une extension du cimetière)
- Zone d'urbanisation future
- Renforcer le lieu de vie du centre-bourg
- ➔ Améliorer la qualité des entrées de bourg

AMELIORER LE CARACTERE RURAL DU TISSU URBAIN

- ⤿ Veiller à la qualité des franges urbaines
- Créer et/ou valoriser les espaces verts et de loisirs à l'échelle du bourg pour maintenir son caractère rural
- ⋯ Renforcer les cheminements doux à l'échelle du bourg et créer des connexions avec les hameaux et communes voisines
- ➔ Affirmer le rôle paysager des espaces végétalisés qui pénètrent le bourg



1. LE SECTEUR OUEST / AUC

OBJECTIFS DE L'OAP	COHERENCE AVEC LE PADD	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RÈGLEMENT
50 logements 20% de logements sociaux	Favoriser l'accueil d'une population par la création d'une offre en logements adaptée	Inscription d'un périmètre de mixité sociale dans le règlement graphique	L'OAP rappelle le règlement sur l'objectif de mixité sociale
Valoriser l'entrée de bourg	Améliorer le caractère rural du tissu urbain	-	L'OAP précise en identifiant l'entrée de bourg concernée
Conserver les alignements d'arbres existants ou les remplacer en cas d'arasement	Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie	Article 2.3.3 Affichage des haies protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver ou compenser
Prévoir un espace vert commun à l'échelle du quartier comprenant une aire de jeux	Donner une nouvelle image au cœur de bourg Accompagner le développement urbain par la création d'espaces de loisirs, de détente et de rencontres à l'échelle du bourg	Article 2.3.2 Affichage d'un espace vert protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme	L'OAP précise en délimitant un secteur à dominante non bâtie prioritairement destiné à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.
Adapter la voirie à l'usage résidentiel	Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés	Article 3.1.2	L'OAP rappelle le règlement via l'intitulé de l'objectif
Prévoir une continuité de voirie avec la sortie du lotissement « Les Rochelets »		Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes d'accès routiers au cœur d'îlot
Insérer des cheminements piétonniers dans le projet permettant de rejoindre le centre-bourg		Articles 3.1.1 et 3.1.2 Création d'un emplacement réservé	L'OAP précise en identifiant les principes de continuités piétonnes à créer avec les quartiers contigus et le centre-bourg
Prévoir des places de stationnements adaptées aux besoins		Articles 2.4.1 et 2.4.2	L'OAP rappelle le règlement via l'intitulé de l'objectif
Privilégier l'orientation des maisons vers le sud	Lutter contre la précarité énergétique	Article 2.2.1	L'OAP incite via l'intitulé de l'objectif
Ouvrir le futur quartier sur la zone agglomérée existante	Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus et le centre-bourg

2. LE SECTEUR SUD / AUC			
OBJECTIFS DE L'OAP	COHERENCE AVEC LE PADD	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RÈGLEMENT
25 logements 20% de logements sociaux	Favoriser l'accueil d'une population par la création d'une offre en logements adaptée	Inscription d'un périmètre de mixité sociale dans le règlement graphique	L'OAP rappelle le règlement sur l'objectif de mixité sociale
Prendre en compte la topographie du site et créer une perspective vers le centre-bourg	Améliorer le caractère rural du tissu urbain	-	L'OAP précise en identifiant les percées visuelles à préserver
Conserver les haies bocagères existantes ou les remplacer en cas d'arasement	Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie	Article 2.3.3 Affichage des haies protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver ou compenser
Prévoir un espace vert commun sur le secteur	Donner une nouvelle image au cœur de bourg Accompagner le développement urbain par la création d'espaces de loisirs, de détente et de rencontres à l'échelle du bourg	Article 2.3.2 Affichage d'un espace vert protégé au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme	L'OAP précise en délimitant un secteur à dominante non bâtie prioritairement destiné à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.
Créer une venelle entre le site et la rue du Presbytère pour un accès rapide au centre-bourg	Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus
Intégrer différents cheminements doux traversant le site		Articles 3.1.1 et 3.1.2	
Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins		Articles 2.4.1 et 2.4.2	L'OAP rappelle le règlement via l'intitulé de l'objectif

3. LE SECTEUR EST / AU

OBJECTIFS DE L'OAP	COHERENCE AVEC LE PADD	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RÈGLEMENT
20 logements 20% de logements sociaux	Favoriser l'accueil d'une population par la création d'une offre en logements adaptée	-	-
Création d'un chemin piétonnier qui permet de relier les équipements et le centre-bourg	Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant le principe de continuité piétonne à créer avec le centre-bourg
Prévoir un espace vert commun avec un espace de jeux	Donner une nouvelle image au cœur de bourg	Article 2.3.2	L'OAP précise en délimitant un secteur à dominante non bâtie prioritairement destiné à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.
Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. À ce titre, la proximité des équipements doit être prise en considération	Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune	Articles 2.4.1 et 2.4.2	L'OAP rappelle le règlement via l'intitulé de l'objectif
Prévoir une sortie à l'ouest de la zone en continuité avec la trame viaire du lotissement voisin	Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus
Garantir la possibilité de créer une extension du quartier à l'est			
Conserver l'alignement d'arbres existant ou le remplacer en cas d'arasement	Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie	Article 2.3.3 Affichage des haies protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver ou compenser

4. LE SECTEUR NORD / AUc

OBJECTIFS DE L'OAP	COHERENCE AVEC LE PADD	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RÈGLEMENT
20 logements 20% de logements sociaux	Favoriser l'accueil d'une population par la création d'une offre en logements adaptée	Inscription d'un périmètre de mixité sociale dans le règlement graphique	L'OAP rappelle le règlement sur l'objectif de mixité sociale
Créer un chemin piétonnier reliant le secteur au centre-bourg	Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant le principe de continuité piétonne à créer avec le centre-bourg
Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins		Articles 2.4.1 et 2.4.2	L'OAP rappelle le règlement via l'intitulé de l'objectif
Privilégier l'aménagement de deux accès au site		Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes de continuités viaires à créer avec les quartiers contigus
Conserver les alignements d'arbres existants ou les remplacer en cas d'arasement	Préserver et mettre en valeur le paysage agraire de la commune, garant du cadre de vie	Article 2.3.3 Affichage des haies protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver ou compenser
Prévoir un espace vert commun avec une aire de jeux	Donner une nouvelle image au cœur de bourg Accompagner le développement urbain par la création d'espaces de loisirs, de détente et de rencontres à l'échelle du bourg	Article 2.3.2	L'OAP rappelle l'objectif via l'intitulé de l'objectif
Valoriser les vues sur le grand paysage	Améliorer le caractère rural du tissu urbain	-	L'OAP précise en identifiant les percées visuelles à préserver

5. LA RUE JEAN JOSEPH CHEVREL (UB)

OBJECTIFS DE L'OAP	COHERENCE AVEC LE PADD	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RÈGLEMENT
5 logements	Compléter le tissu existant	-	-
Valoriser l'entrée de bourg	Améliorer le caractère rural du tissu urbain	-	L'OAP précise en identifiant l'entrée de bourg concernée
Privilégier l'orientation des maisons vers le sud	Lutter contre la précarité énergétique	Article 2.2.1	L'OAP incite via l'intitulé de l'objectif

6. LE SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS (AUCL)			
OBJECTIFS DE L'OAP	COHERENCE AVEC LE PADD	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RÈGLEMENT
Équipements d'intérêt collectif et services publics Salle multifonction	Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune	Inscription d'un emplacement réservé	-
Créer un chemin piétonnier reliant le secteur aux équipements situés à proximité	Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP rappelle le principe via l'intitulé de l'objectif et précise la voirie à sécuriser
Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. À ce titre, la proximité des équipements doit être prise en considération	Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune	Articles 2.4.1 et 2.4.2	L'OAP rappelle le règlement via l'intitulé de l'objectif
Conserver les alignements d'arbres existants ou les remplacer en cas d'arasement	Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie	Article 2.3.3 Affichage des haies protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver ou compenser
Assurer une bonne intégration du bâti dans le grand paysage et par rapport à l'entrée de bourg	Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie Améliorer le caractère rural du tissu urbain	Création d'un emplacement réservé	L'OAP rappelle le principe via l'intitulé de l'objectif

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET ÉVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES

Plusieurs évolutions ont été apportées au plan de zonage du PLU. Elles résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols, de la prise en compte des mises à jour des inventaires environnementaux et des dernières évolutions législatives (suppression du pastillage notamment – zone Na).

Il a également évolué afin d'être cohérent avec le projet de développement souhaité par la commune, se traduisant dans les orientations du PADD. Il reflète notamment les orientations suivantes :

- Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune ;
- Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain ;
- Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la

structure démographique de la commune ;

- Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique ;
- Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles.

La révision du PLU a également été l'occasion de requestionner les règles applicables sur le territoire, notamment au regard des nouvelles orientations du PADD. Certaines règles ont ainsi été supprimées, d'autres ont été simplifiées, tandis que d'autres ont été maintenues. De manière générale, il a été recherché une clarification des règles de façon à rendre plus explicite la compréhension du règlement écrit par les pétitionnaires.

1. LES PRINCIPES DU ZONAGE

La révision du PLU a été l'occasion d'une redéfinition des différentes zones. Le zonage mis en place s'adapte aux caractéristiques morphologiques et aux modes d'occupation des sols des différents secteurs du territoire, et repose sur la volonté d'élaborer un document pédagogique et accessible aux habitants.

En cohérence avec les objectifs décrits dans le rapport de présentation, le PLU découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)**, qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones « à urbaniser » (AU)**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **La zone agricole (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la

qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté. Les spécificités des espaces de la commune sont restituées par la déclinaison de sous-secteurs (UA, UB, UE, UL...).

2. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

PLU EN VIGUEUR		PROJET DE PLU	
Zones urbaines		Zones urbaines	
UC	Zone agglomérée centrale	UA	Centre urbain
UE	Zone d’extension du bourg	UB	Quartiers d’habitation périphériques
Npi	Espaces naturels destinés principalement aux activités de loisirs, de tourisme, ou sportives	UL	Zone de loisirs
		ULc	Cimetière
UY	Zone d’activités	UE	Zone d’activités
Zones « à urbaniser »		Zones « à urbaniser »	
1AU	Future zone à vocation d’habitat	AUc	Future zone pavillonnaire
		AUcL	Future zone d’équipements et de loisirs
2AU	Future zone à vocation d’habitat à long terme	AUs	Future zone pavillonnaire à long terme
Zones agricoles		Zones agricoles	
Na + A	Zone agricole	A	Zone agricole
		Anc	Zone où la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite
		Ae	Activité économique en milieu rural (STECAL)
		Aep	Station d’épuration (STECAL)
Zones naturelles		Zones naturelles	
Npa	Espaces naturels à protéger (zones humides, MNIE)	N	Zone naturelle
		Np	Zone naturelle de protection stricte des MNIE

3. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des espaces urbains et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et activités économiques.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond aux fonctions résidentielles, d'activités, de services et d'équipements publics ou d'intérêt général.

Elles se subdivisent en plusieurs zones pour respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et conforter les caractéristiques morphologiques existantes (nature, densités, implantations des constructions...).

Les zones urbaines représentent 33,35 hectares de la commune, soit 2,4 % du territoire communal.

LA ZONE UA

Elle correspond au centre urbain de la commune. Les fonctions centrales y sont confortées, par une mixité affirmée.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 64)

La zone UC telle qu'elle figurait dans le PLU en vigueur se limitait globalement à l'emprise du centre urbain de Dourdain. Les constructions y sont édifiées en général en ordre continu et à l'alignement et constituent un tissu urbain dense.

Dans le cadre de la révision du PLU, la notion de centralité a été reprise et recentrée sur la partie centrale du bourg. Il s'agit de permettre une densification plus soutenue du bourg et d'affirmer la place prépondérante de ce dernier comme pôle de vie principal de la commune. Cette légère évolution de la zone UC, notamment sur ses parties sud et nord s'inscrit également dans le projet d'aménagement d'ensemble qui vise à densifier le bourg et permettre l'implantation d'une supérette en prenant en compte le tissu existant.

Les principales évolutions sont le transfert des zones UC au niveau du « Bas-bourg » et du lotissement de la rue du Grand Clos en UB.

Les évolutions du périmètre de la zone UA sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain.
- ➔ Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.
- ➔ Définir une centralité commerciale cohérente à l'échelle du bourg afin de pérenniser l'offre commerciale de proximité et permettre son développement, notamment par la création d'un emplacement à destination d'une petite superette à proximité des places de stationnement mutualisées.

Le règlement écrit

Le règlement cherche à conserver ou à harmoniser les caractéristiques architecturales et urbaines du centre : implantation du bâti en retrait pour assurer le stationnement, implantation sur au moins une limite séparative, emprise au sol à 80%, hauteur à 7 mètres à l'égout/acrotère et 9,50 mètres au faîtage. Les règles de la zone UA ont été pensées dans l'objectif de favoriser la densification du tissu urbain du centre-bourg.

Zone UA du projet de PLU		Réponse aux orientations du PADD
DESTINATIONS UA 1.1	Centre urbain, ouvert aux activités non nuisantes	Maintenir le niveau d'équipements et de services Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles Promouvoir la mixité fonctionnelle Définir une centralité commerciale cohérente à l'échelle du bourg
OCCUPATION DU SOL UA 1.2	Constructions ou installations nuisantes interdites Changement de destination du patrimoine vernaculaire interdit	Donner une nouvelle image au cœur de bourg Prendre en compte les éléments du patrimoine bâti
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE UA 1.3	Non réglementé	-
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI UA 2.1	Implantation des constructions avec un recul minimum défini par la ligne de recul reportée sur le document graphique du règlement Dispositions particulières pour la densification en cœur d'îlot notamment Isolation par l'extérieur autorisée Règles pour les limites séparatives, avec implantation sur une limite séparative minimum ou à une distance minimum de 2 m Règles pour les fonds de parcelles CES : 80% Hauteur maximale de 7 m à l'égout et 9,50 m au faitage, 4,50 m pour les annexes	Compléter le tissu existant Améliorer le caractère rural du tissu urbain
INSERTION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT UA 2.2	Dispositions pour les constructions exemplaires en matière énergétique ou environnementale Règles concernant les façades Règles pour l'harmonisation des toitures et pour l'installation des panneaux solaires	Lutter contre la précarité énergétique Améliorer le caractère rural du tissu urbain
ESPACES NON-BATIS UA 2.3	Règles concernant les clôtures, notamment pour favoriser les haies d'essences locales Traitement paysager des espaces non-bâti Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Améliorer le caractère rural du tissu urbain Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource
STATIONNEMENT UA 2.4	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain Disposer d'une offre en stationnement adaptée aux types de commerces
VOIRIE UA 3.1	Donner une place aux modes doux selon l'usage de la voie Favoriser les voies traversantes Prévoir un dispositif de retournement pour les opérations en impasse de plus de 5 logements	Améliorer la cohabitation entre les différents usagers de l'espace public Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
RESEAUX DIVERS UA 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource

LA ZONE UB

Elle recouvre les secteurs périphériques de l'agglomération qui dans son développement récent ne présentent pas l'intérêt patrimonial ni les caractéristiques urbaines du centre bourg. Elle correspond à des secteurs d'habitat moins dense de type pavillonnaire. Il s'agit d'inscrire sur ces espaces péricentraux une part de la capacité de développement de la commune, tout en respectant l'identité des lieux. Cette zone assure une transition des espaces urbains vers les espaces à dominante naturelle et agricole.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 64)

Sur les parties nord et ouest du bourg, hormis l'intégration des secteurs « à urbaniser » aujourd'hui aménagés, l'enveloppe de la zone UB a peu modifié le périmètre des zones UE du PLU en vigueur. Les principales modifications sont : le transfert de la zone d'activités de UE (ancien UB) à UE et le transfert des zones UC au niveau du « Bas-bourg » et du lotissement de la rue du Grand Clos en UB.

L'existence de la zone UB est justifiée par l'orientation suivante du PADD :

- ➔ Adapter la densification aux particularités du tissu urbain alentour.

Le règlement écrit

La nouvelle rédaction respecte l'esprit de l'ancienne zone UE.

Les règles de la zone UB sont globalement identiques à celles de la zone UA. Les quelques différences ont vocation à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant. Ces dispositions spécifiques qui permettent de répondre à l'orientation du PADD précitée portent sur les règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques (art. UB 2.1.1.1), sur les règles de hauteur (art. UB 2.1.3) et sur les règles d'espaces libres (art. UB 2.3.2). À noter également l'interdiction pour l'installation de commerces de proximité afin de favoriser la centralité commerciale du centre-bourg.

Zone UB du projet de PLU		Réponse aux orientations du PADD
DESTINATIONS UB 1.1	Quartiers périphériques, ouvert aux activités non nuisantes Interdiction du commerce de détail	Maintenir et conforter les équipements et les services Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles Promouvoir la mixité fonctionnelle
OCCUPATION DU SOL UB 1.2	Constructions ou installations nuisantes interdites Changement de destination du patrimoine vernaculaire interdit	Donner une nouvelle image au cœur de bourg Prendre en compte les éléments du patrimoine bâti
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE UB 1.3	Non réglementé	-
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI UB 2.1	Implantation des constructions à l'alignement de fait ou retrait de 3 mètres, avec dispositions particulières pour la densification en cœur d'îlot notamment Isolation par l'extérieur autorisée Règles pour les limites séparatives avec implantation en limite séparative ou en recul minimum de 2 mètres Règles pour les fonds de parcelles CES : 60% Hauteur maximale de 9,50 m à l'égout/acrotère et 12 m au faitage, 4,50 m pour les annexes	Compléter le tissu existant Améliorer le caractère rural du tissu urbain
INSERTION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT UB 2.2	Dispositions pour les constructions exemplaires en matière énergétique ou environnementale Règles concernant les façades Règles pour l'harmonisation des toitures et pour l'installation des panneaux solaires	Lutter contre la précarité énergétique Améliorer le caractère rural du tissu urbain
ESPACES NON-BATIS UB 2.3	Règles concernant les clôtures, notamment pour favoriser les haies d'essences locales Traitement paysager des espaces non-bâties Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Améliorer le caractère rural du tissu urbain Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource
STATIONNEMENT UB 2.4	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
VOIRIE UB 3.1	Donner une place aux modes doux selon l'usage de la voie Favoriser les voies traversantes Prévoir un dispositif de retournement pour les opérations en impasse de plus de 5 logements	Améliorer la cohabitation entre les différents usagers de l'espace public Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
RESEAUX DIVERS UB 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource

LA ZONE UE

Elle correspond à la zone d'activités économiques située à l'entrée sud du bourg.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 64)

Le PLU en vigueur comprenait deux secteurs. Un zonage UE pouvant accueillir des activités mais également de l'habitat et un zonage UY pour l'extension de la zone d'activités.

La zone d'activités fait désormais l'objet d'un zonage spécifique (UE). Par ailleurs, la zone UY a été remplacée par une zone AUc destinée à de l'habitat.

Conformément à l'objectif du PADD de « *Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles* », le PLU s'attache à préserver les conditions d'accueil de l'emploi sur la commune.

Le règlement écrit

La révision du PLU a été l'occasion de redéfinir certaines règles clefs de la zone d'activités, et notamment : l'interdiction des constructions d'habitations nouvelles, hormis lorsque l'habitation est nécessaire au gardiennage de l'activité pour affirmer la vocation économique de ce secteur et prévenir les conflits d'usage (art. UE 1.2) ; la

définition de règles de hauteur pour assurer la bonne intégration des constructions situées à proximité immédiate des quartiers d'habitation (art. UE 2.1) ; une prise en compte accrue des enjeux paysagers et environnementaux existants sur ces secteurs par la protection des haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, par l'interdiction des thuyas et lauriers et par la limitation de l'imperméabilisation des sols (art. UE 2.3).

Hormis pour le chapitre « UE 3. Equipement et réseaux », la plupart des règles de la zone UE sont différentes de celles fixées dans les autres zones urbaines. Il s'agit logiquement de prendre en compte les contraintes particulières liées à l'implantation d'activités économiques dans le milieu urbain.

Zones UE du projet de PLU		Réponse aux orientations du PADD
DESTINATIONS UE 1.1	Zone d'activités ouverte aux activités non nuisantes Interdiction des nouvelles constructions d'habitation (excepté les extensions et lorsque l'habitation est nécessaire au gardiennage de l'activité)	Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles
OCCUPATION DU SOL UE 1.2	Interdiction des constructions non compatibles avec la tenue du quartier Changement de destination des activités économiques en habitation interdit Changement de destination du « petit patrimoine » interdit	Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles Valoriser le patrimoine bâti
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE UE 1.3	Non réglementé	-
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI UE 2.1	Retrait de 5 m par rapport à la voie publique Isolation thermique par l'extérieur autorisée En limite séparative ou en retrait de 4 m (obligatoire à 4 m si le terrain jouxte des habitations) Règles pour les fonds de parcelles Hauteur maximale de 7 m à l'égout/acrotère et 9,50 m au faitage	Compléter le tissu existant Améliorer le caractère rural du tissu urbain
INSERTION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT UE 2.2	Dispositions pour les constructions exemplaires en matière énergétique ou environnementale Règles concernant les façades Règles pour l'harmonisation des toitures et pour l'installation des panneaux solaires	Lutter contre la précarité énergétique Améliorer le caractère rural du tissu urbain
ESPACES NON-BATIS UE 2.3	Règles concernant les clôtures, notamment interdiction des thuyas et lauriers palme Traitement paysager des espaces non-bâti Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Améliorer le caractère rural du tissu urbain Protéger l'environnement naturel, garantir l'identité et de l'attractivité de la commune Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource
STATIONNEMENT UE 2.4	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain Disposer d'une offre en stationnement adaptée aux types de commerces
VOIRIE UE 3.1	Exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
RESEAUX DIVERS UE 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource

LA ZONE UL

La zone UL est une zone déjà équipée, dédiée aux équipements de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hormis pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage, les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites.

À noter qu'un sous-secteur a été délimité sur le périmètre du cimetière (ULc).

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 64)

Le périmètre antérieur de la zone UL (NPi dans le PLU en vigueur) a été divisé en deux zones. Une zone UL reprend le périmètre du complexe sportif et une zone AUL pour l'implantation de la salle multifonction. Il est justifié par les orientations suivantes du PADD :

→ Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune.

Le sous-secteur ULc (UC dans le PLU en vigueur) a été élargi pour permettre l'extension du cimetière.

Le règlement écrit

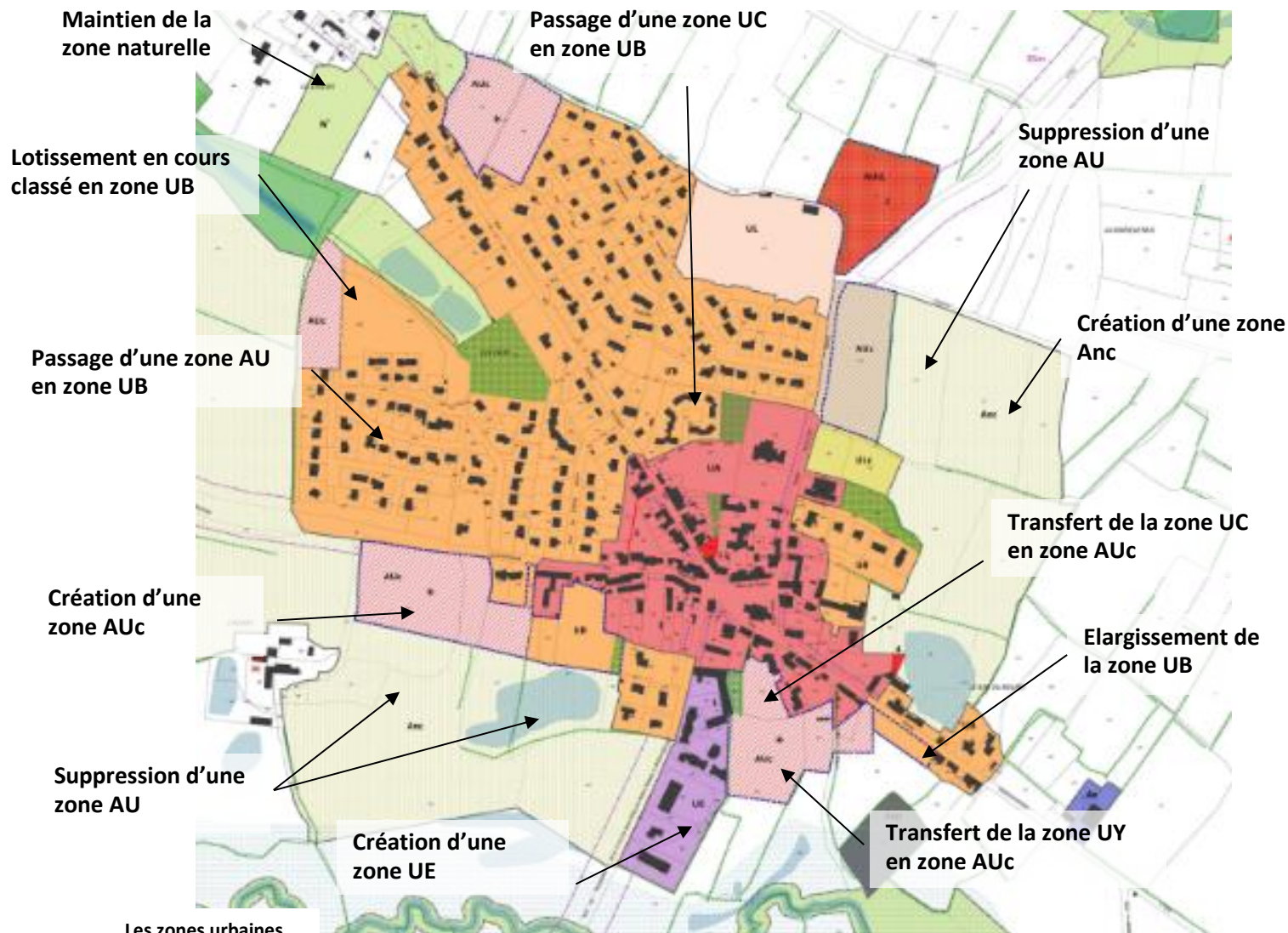
La zone UL est destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, de services publics et de cinémas. Le règlement de la zone UL prend en compte les enjeux paysagers et environnementaux (art. UL 2.3).

Les règles applicables à la zone UL s'appuient sur celles prévues dans la zone UB. Les zones UL étant destinées à des aménagements portés par la collectivité, les règles ont toutefois été largement simplifiées (hormis le chapitre « UL 3. Equipement et réseaux »).

La zone ULc permettant uniquement les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution du cimetière, seuls les articles ULc 1.1, ULc 1.2 et ULc 2.4 sont réglementés. Ils visent à assurer le bon fonctionnement du cimetière.

Zone UL du projet de PLU		Réponse aux orientations du PADD
DESTINATIONS UL 1.1	Secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics Autorisation de la sous-destinations « Cinéma »	Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune Valoriser les espaces publics Valoriser le patrimoine bâti
OCCUPATION DU SOL UL 1.2	Autorisation des logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage Autorisation des jardins familiaux d'initiative publique Changement de destination du petit patrimoine interdit	
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE UL 1.3	Non réglementé	
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI UL 2.1	Retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative Retrait minimum de 3 mètres par rapport au fond de parcelle	Compléter le tissu existant Améliorer le caractère rural du tissu urbain
INSERTION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT UL 2.2	Règles concernant les façades et les toitures	Améliorer le caractère rural du tissu urbain
ESPACES NON-BATIS UL 2.3	Traitement paysager des espaces non-bâties Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Améliorer le caractère rural du tissu urbain Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource
STATIONNEMENT UL 2.4	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
VOIRIE UL 3.1	Exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
RESEAUX DIVERS UL 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource

Spatialisation des principales évolutions des zones urbaines par rapport au PLU en vigueur



Les zones urbaines

- UA
- UB
- UL
- ULc
- UE
- AUc
- AUcL
- AUs

Les zones agricoles

- A
- Anc
- Ae
- Aep

Les zones naturelles constitutives de la trame verte et bleue

- N
- Np

- Élément de paysage protégé
- - - Ligne de recul pour l'implantation du bâti
- ★ Arbre remarquable
- ★ Bâtiment pouvant changer de destination
- ▨ Zones humides
- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Terrain cultivé et espace non bâti protégé
- ▨ Secteur comprenant des OAP
- ▨ Emplacement réservé

4. LES ZONES « À URBANISER »

Il existe deux types de zones « à urbaniser » : les zones à urbaniser à court et moyen terme (AUc) et les zones à urbaniser à long terme (AUs).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les zones AUc se décomposent en plusieurs zones selon leur vocation. Chaque secteur reprenant le règlement de la zone urbaine auquel il se rattache : AUc pour l'habitat et AUcL pour les équipements. La zone AUs a quant à elle vocation à accueillir à long terme un quartier d'habitation.

Les zones « à urbaniser » représentent 7,13 hectares de la commune, soit 0,5 % du territoire communal.

LA ZONE AUc

La zone AUc correspond à une zone d'urbanisation future, pouvant à la fois accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la fonction résidentielle des secteurs UB. Elles sont situées dans la continuité du tissu urbain existant et à proximité des équipements et des services du bourg.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur

Le PLU compte désormais quatre zones AUc, localisées sur les secteurs ouest « rue Jean Marie Regnault », sud « derrière la mairie », est « rue du Stade » et nord « rue de la Giolais ».

Une zone « à urbaniser » à vocation d'habitat du PLU en vigueur (1AUE) a été reclassée en zone UB car elle est aujourd'hui urbanisée. Le secteur nord « rue de la Giolais » classé en 2AUE au PLU en vigueur et le secteur sud « derrière la mairie », classé en UY au PLU en vigueur ont fait l'objet d'un classement en AUc. Les secteurs est « rue du Stade » et ouest « rue Jean Marie Regnault », classés en zones 1AUE et 2AUE au PLU en vigueur ont fait l'objet d'une réduction de leur périmètre et d'un classement en AUc et AUs.

Ces évolutions sont le résultat d'une réflexion d'aménagement d'ensemble du bourg. Elles sont

justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain, notamment en édifiant les nouveaux logements strictement au niveau du bourg où se concentrent services, équipements et commerces de proximité et en localisant les extensions de manière à participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et au maintien de l'équilibre du bourg.
- ➔ Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en prévoyant suffisamment de foncier constructible.

Le règlement écrit

L'article AUc 1.1 autorise les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans la zone UB. L'article AUc 1.2 précise que l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone UB. L'article AUc 1.3.2 prévoit que sur les secteurs de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage, les opérations d'aménagement d'ensemble de 20 lots comporteront au minimum 20 % de logements sociaux (accession sociale ou locatif social). Le règlement écrit de la zone AUc renvoie à celui de la zone UB pour les articles AUc 2.1 à AUc 3.2.

LA ZONE AUcL

La zone AUcL correspond à une zone d'urbanisation future, destinée à l'accueil d'équipements de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hormis pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage, les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur

Un seul secteur a été délimité pour permettre l'implantation d'une salle multifonction au nord du bourg. Il correspond à un secteur classé NPi au PLU en vigueur.

Le maintien de ce secteur dans le PLU est justifié par l'orientation suivante du PADD :

- ➔ Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune.

Le règlement écrit

L'article AUcL 1.1 autorise les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans la zone UL. L'article AUcL 1.2 précise que l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble sous réserve de

respecter le règlement de la zone UL. Le règlement écrit de la zone AUcL renvoi à celui de la zone UL pour les articles AUcL 2.1 à AUcL 3.2.

LA ZONE AUs

La zone AUs correspond à la zone d'urbanisation future à long terme de la commune, où l'urbanisation est subordonnée d'une part à la réalisation des équipements nécessaires à sa desserte et proportionnés à sa capacité d'accueil potentielle, et d'autre part à une procédure de modification du PLU.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur

Le PLU en vigueur délimite trois importantes zones 2AUE au nord, à l'ouest et à l'est du bourg. Pour ces deux dernières, leur superficie a été largement réduite afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux agricoles et paysagers sur ces sites (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire »).

Le projet de PLU compte désormais une zone AUs, qui reprend une partie de la zone 2AUE située à l'est du bourg. Ces évolutions sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie.
- ➔ Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain, notamment en édifiant les nouveaux logements strictement au niveau du bourg

où se concentrent services, équipements et commerces de proximité et en localisant les extensions de manière à participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et au maintien de l'équilibre du bourg.

- ➔ Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en prévoyant suffisamment de foncier constructible.

Le règlement écrit

La zone AUs du PLU interdit toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. De la sorte, aucune prescription réglementaire n'est fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLU.

5. LES ZONES « AGRICOLES »

Le PLU délimite deux zones agricoles, qui sont les suivantes :

- ➔ **La zone A**, qui définit de manière générale les espaces agricoles à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a vocation à accueillir les constructions, aménagements et installations nécessaires ou liés à l'exploitation agricole, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- ➔ **La zone Anc**, qui définit les espaces agricoles où l'implantation de nouvelles constructions agricoles est interdite. La collectivité a fait le choix de reclasser certains terrains, classés en zone A ou 2AU dans le PLU en vigueur, en zone Anc, notamment autour du bourg, pour éviter l'implantation de nouvelles constructions agricoles et ainsi éviter tout conflit d'usage.

Ces secteurs intègrent des constructions à usage d'habitation disséminées dans le milieu rural. La

municipalité souhaite mener une gestion dynamique de ces espaces. À ce titre, l'extension limitée des constructions existantes est autorisée, la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dès lors que cela ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les zones agricoles (A et Anc) contiennent la plus grande partie du territoire de la commune à l'exclusion du bourg et des espaces naturels. Elles représentent 1 138,93 hectares de la commune, soit près de 83 % du territoire communal.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de la zone agricole (art. L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)

Dans les zones agricoles notamment, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le projet de PLU prévoit un type de STECAL en zone agricole, à savoir :

- ➔ **La zone Ae**, délimitant les activités économiques isolées en milieu agricole. Il s'agit de STECAL réservés à l'activité économique.

Les STECAL économiques représentent 0,95 hectares de la commune, soit 0,07 % du territoire communal.

- ➔ **La zone Aep**, délimitant la station d'épuration. Ce STECAL permet uniquement les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la station d'épuration. Seuls les articles Aep 1.1, Aep 1.2 et Aep 2.4 sont règlementés. Ils visent à assurer le bon fonctionnement de la station d'épuration.

LES ZONES A, Anc, Ae et Aep

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 74)

Les zones agricoles du PLU en vigueur sont reprises, à quelques évolutions près, dans le projet de PLU. À noter notamment qu'elles intègrent la quasi-totalité des sous-secteurs Na.

Comme présenté dans le chapitre « Choix retenu pour établir le projet de territoire », deux secteurs classés en zone « à urbaniser » situés à l'ouest et à l'est du bourg sont reclassés en zone agricole (environ 5 hectares). Afin d'atteindre l'objectif de construction fixé par la municipalité, un secteur de taille limitée au niveau de l'entrée sud-est du bourg et un secteur à l'ouest du bourg « Rue Jean Marie Regnault » ont été classés en zones constructibles dans le projet de PLU.

Quelques évolutions sont également apportées afin de mieux prendre en compte la trame verte et bleue définie par le SCoT du Pays de Rennes. Certains secteurs agricoles du PLU en vigueur sont reclassés en zone naturelle, soit pour conforter la protection des principaux cours d'eau, soit pour créer des espaces tampons entre milieu urbain, milieu agricole et milieu naturel d'intérêt écologique. À l'inverse, des zones naturelles du PLU en vigueur sont désormais

classées en zone agricole afin de mieux adapter le zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal.

Ces évolutions sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole.
- ➔ Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune.
- ➔ Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource.
- ➔ Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain.

Le PLU prévoit la création de plusieurs STECAL économiques.

La zone Ae, qui recouvre 4 secteurs sur la commune classés en zone Na au PLU en vigueur, aux lieux-dits La Chaperonnais, La Cormerais, La Boulavenais et au bord de la Rue Jean Joseph Chevrel. Afin de permettre aux activités économiques existantes et isolées de se développer, ces STECAL ont été spécialement créés pour répondre à l'objectif du PADD « Permettre le maintien de l'activité économique dans le milieu rural ».

Le règlement écrit

La zone agricole définit certaines règles communes à l'ensemble des zones, à savoir celles définissant le gabarit et la qualité du bâti et celles relatives aux équipements et réseaux. Outre les règles spécifiques à la zone liées aux bâtiments agricoles, les principales différences par rapport à la zone urbaine relèvent de la mise en place de règles plus contraignantes en matière d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives et en matière d'emprise au sol.

La zone Ae reprend largement les règles fixées dans la zone agricole, notamment celles définissant le gabarit et la qualité du bâti et celles relatives aux équipements et réseaux. Quelques dispositions particulières sont prises afin de prendre en compte les spécificités des destinations autorisées dans les différents STECAL. Les règles visent notamment à maîtriser le développement exceptionnellement autorisé de ces secteurs et à assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions autorisées.

Zones A, Anc, Ae et Aep du projet de PLU		Réponse aux orientations du PADD
DESTINATIONS A 1.1	<u>A et Anc :</u> Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles Autorisation des sous-destinations « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique », « Entrepôt », et « Bureau » <u>Ae :</u> Zones correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles <u>Anc et Aep :</u> Secteur où seul sont autorisés des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie Permettre le développement des structures d'accueil touristiques Permettre le maintien de l'activité économique dans le milieu rural
OCCUPATION DU SOL A 1.2	<u>A :</u> <u>Pour les exploitants agricoles :</u> Constructions nécessaires à l'activité agricole ; un logement de fonction par site de production si une présence permanente est justifiée (priorité donnée au changement de destination) ; les changements de destination des constructions d'intérêt patrimonial pour des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole (selon les sous-destinations A 1.1) ; les extensions et les annexes de constructions existantes <u>Pour les tiers :</u> Changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial repérées aux documents graphiques ; extensions et annexes aux habitations existantes (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m) <u>Anc :</u> Secteur où seul sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>Ae :</u> Constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes ; le changement de destination des bâtiments uniquement pour les activités économiques ; les extensions et annexes pour les constructions existantes <u>Aep :</u> Secteur où seul sont autorisés constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la station d'épuration.	
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE A 1.3	Non réglementé	-
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI A 2.1	<u>A :</u> Respect des retraits de 25 m le long des RD pour les nouvelles constructions ; retrait de 6 m le long des autres voies pour les nouvelles constructions ; dispositions particulières pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles Implantation en retrait de 3 m des limites séparatives Implantation du logement de fonction à 30 m maximum des constructions existantes, et des annexes à 20 m maximum CES : 200 m² pour le logement de fonction, extension de 50 % pour les habitations existantes de moins de 70 m² d'emprise au sol ou de 30 % pour les habitations existantes de plus de 70 m² d'emprise au sol ; 60 m² cumulés pour les annexes Hauteur maximale de 9 m à l'égout pour les bâtiments agricoles ; 7 m à l'égout/acrotère et 9,50 m au faitage pour les constructions d'habitation ; 4,50 m pour les annexes et les abris <u>Anc :</u> Implantation en retrait de 6 m de l'alignement des voies Implantation en retrait de 3 m des limites séparatives <u>Ae :</u> CES : 200 m² pour les nouvelles constructions liées aux activités, extension de 50 % pour les habitations existantes de moins de 70 m² d'emprise au sol ou de 30 % pour les habitations existantes de plus de 70 m² d'emprise au sol ; 60 m² cumulés pour les annexes Hauteur maximale de 9 m à l'égout pour les constructions à destination d'activité économique ; 7 m à l'égout/acrotère et 9,50 m au faitage pour les constructions d'habitation ; 4,50 m pour les annexes et les abris	Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels Permettre le maintien de l'activité économique dans le milieu rural

Zones A, Anc, Ae et Aep du projet de PLU		Réponse aux orientations du PADD
INSERTION DU BATI DANS L'ENVIRONNEMENT A 2.2	A : Règles concernant les façades et les toitures, dont dispositions particulières pour les bâtiments agricoles Anc : Règles concernant les façades et les toitures Ae : Règles concernant les façades et les toitures, dont dispositions particulières pour les bâtiments économiques	Préserver et mettre en valeur le paysage agraire de la commune, garant du cadre de vie
ESPACES NON-BATIS A 2.3	A, Anc et Ae : Règles concernant les clôtures, favorable à l'implantation d'essences locales Traitement paysager des espaces non-bâti Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Préserver et mettre en valeur le paysage agraire de la commune, garant du cadre de vie Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource
STATIONNEMENT A 2.4	A : 2 places pour l'habitat individuel. Pour les autres constructions et installations, le stationnement doit répondre à leur besoin Anc : Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations Ae et Aep : Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
VOIRIE A 3.1	A, Anc et Ae : Exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
RESEAUX DIVERS A 3.2	A, Anc et Ae : Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Gestion des déchets non réglementée	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource

6. LES ZONES « NATURELLES »

La zone naturelle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles ne prévoient aucune construction à usage d'habitation. Seuls quelques abris y sont présents. Elles peuvent accueillir uniquement les abris destinés à un usage de loisirs et les constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les milieux naturels de la commune sont principalement présents le long de la Veuve et de ses affluents (ruisseaux de la Barbotais, de la Bouëxière et de la Fontaine de la Cibonnière). Le plateau agricole comporte quelques bois et bosquets de taille limitée. Les petits vallons qui entaillent la commune constituent également des coulées vertes dans le paysage, dans lesquelles coulent des ruisseaux tributaires de la Veuve. Il est rappelé qu'un travail d'inventaire a permis d'identifier précisément les zones humides et les linéaires bocagers.

Ces ensembles naturels croisés avec les grandes liaisons naturelles identifiées par la trame verte et bleue du SCoT du Pays de Rennes forment le socle de la zone N.

Les zones naturelles recouvrent 210,35 hectares de la commune, soit 14,3 % du territoire communal.

LES ZONES N et Np

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 74)

La délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire fin. Dans ce cadre, les zones naturelles du PLU en vigueur ont été sur certains secteurs élargies voire créées aux abords des cours d'eau et des réservoirs de biodiversité, notamment le long du ruisseau de la Bouëxière au sud de la commune. Ces zones jouent un rôle de tampon avec les ensembles naturels répertoriés dans l'état initial de l'environnement du SCoT. La zone naturelle a également été réduite à certains endroits pour mieux adapter le zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal, notamment le long du ruisseau de la Barbotais. Cette évolution permet notamment de révéler avec plus de précision les éléments structurants de la trame verte et bleue.

Un sous-zonage spécifique est créé dans le projet de PLU pour assurer une protection stricte des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE). Il s'agit de la zone Np. Le zonage a légèrement évolué par rapport à la mise à jour de l'inventaire des MNIE produite en 2015.

Les évolutions apportées au plan de zonage sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune.
- ➔ Valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource.
- ➔ Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie.
- ➔ Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique.

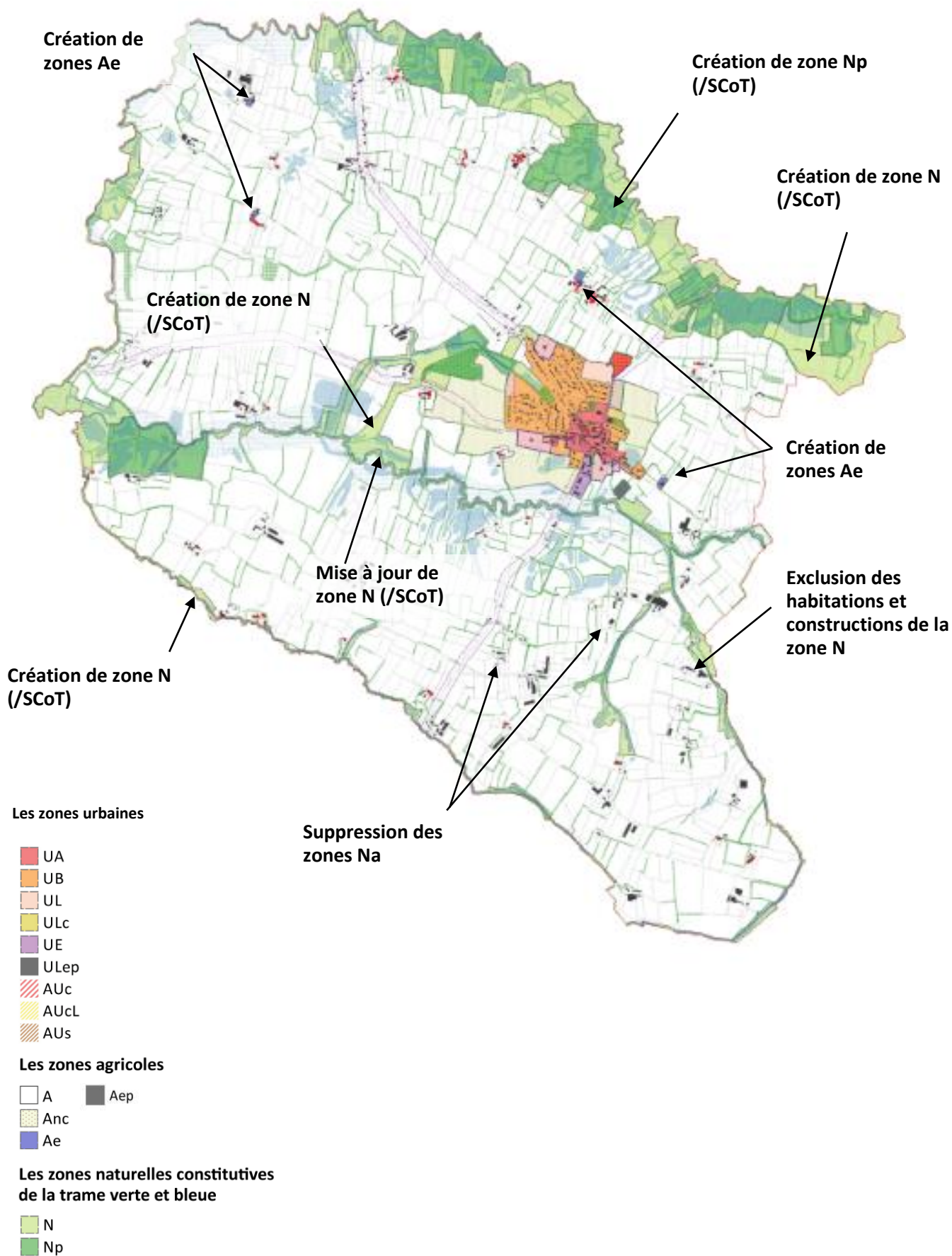
présenter une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit. Par ailleurs, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

La zone Np interdit toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

Le règlement écrit

Les zones naturelles n'intègrent aucune construction à usage d'habitation.

Le règlement de la zone N interdit toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception des abris destinés à un usage de loisirs et des constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Le règlement de la zone N limite l'emprise au sol totale cumulée d'un abri à 30 m² et sa hauteur maximale à 4,50 mètres. Il précise également que tout abri devra



6. BILAN DES SURFACES DES DIFFÉRENTES ZONES

PROJET DE PLU	
Zones urbaines	
UA	6,93
UB	21,91
UL	1,84
ULc	0,51
UE	1,56
Zones « à urbaniser »	
AUc	4,88
AUcL	1,08
AUs	1,17
Zones agricoles	
A	1108,13
Anc	30,70
Ae	0,82
Aep	0,59
Zones naturelles	
N	138,66
Np	71,69
TOTAL	1390,62

7. AUTRES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme, et qui se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

Les marges de recul le long des routes départementales

Le règlement de la voirie départementale propose une hiérarchisation des routes départementales. Le Conseil Général a adopté en 2012 un nouveau règlement de voirie et une nouvelle classification des routes départementales qui concernent notamment les accès et les marges de recul. Les marges de recul applicables en dehors des parties urbanisées sont définies sur le plan de zonage.

Il pourra être admis le long des voies départementales, certains éléments de construction : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure, etc.

Les emplacements réservés

La révision du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des acquisitions déjà

effectuées et des nouveaux besoins identifiés. Les emplacements réservés sont positionnés sur le plan de zonage et identifiés par un numéro. Leur liste est indiquée sur le document graphique.

Sur la commune, 4 emplacements réservés sont identifiés. Ils sont destinés à :

- ➔ L'extension de l'école
- ➔ L'implantation d'un équipement public et/ou le réaménagement d'un carrefour
- ➔ La création d'un chemin piéton
- ➔ La création d'un terrain de boule

Les emplacements réservés sont tous au bénéfice de la commune.

Ils participent à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- ➔ Améliorer les conditions de déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés.
- ➔ Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipement et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune.
- ➔ Donner une nouvelle image au cœur de bourg

Les espaces boisés classés

La protection des grands sites naturels et de leur biodiversité est un objectif affiché dans le PADD.

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Le projet de PLU reprend les périmètres des EBC classés au PLU en vigueur. Le projet de PLU zone 7,72 hectares d'EBC.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Afin de répondre à l'objectif du PADD de structurer un réseau de trame verte et bleue, il est nécessaire de s'appuyer sur des linéaires continus de végétation

qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire Bretagne et aux enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques, le règlement graphique du PLU intègre au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme l'inventaire des haies, des arbres remarquables et des cours d'eau.

Le PLU en vigueur prévoyait la préservation de certaines haies (espace boisé à préserver). La révision du PLU a permis de mettre à jour le linéaire de haies protégées. 133,8 km de haies et 5 arbres remarquables ont ainsi été protégés.

À noter également que plusieurs jardins ou espaces verts situés dans le bourg sont désormais protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme en tant que « jardins cultivés ou non à préserver en zone urbaine ». Cette protection rend cet espace inconstructible (en dehors des annexes identifiées dans le règlement, des voiries et accès et des équipements et infrastructures d'intérêt collectif).

Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

Le PLU identifie des éléments de patrimoine pouvant changer de destination au sein de la zone agricole. La révision du PLU a

permis de mettre à jour l'inventaire existant.

Le changement de destination est permis à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial doivent respecter des critères de préservation et de mise en valeur du bâtiment (Article 2.2.1).

Au total, 55 bâtiments figurent au règlement graphique. Cette règle permet de mettre en œuvre les objectifs suivants du PADD :

- ➔ Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie.
- ➔ Favoriser l'accueil d'une population par la création d'une offre en logements adaptée.

Les lignes de recul pour l'implantation du bâti

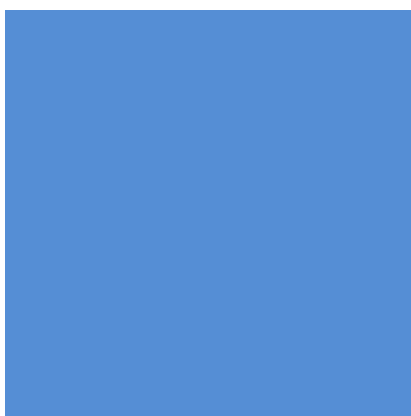
En zone UA, une ligne de recul a été inscrite sur le document graphique. Cette disposition vise à renforcer le caractère urbain des rues du centre-bourg et de permettre le stationnement. Les constructions nouvelles (y compris les annexes et les extensions) devront respecter la ligne de recul pour tous leurs niveaux.

Cette règle permet de mettre en œuvre l'objectif suivant du PADD :

- ➔ Donner une nouvelle image au cœur de bourg.

Les zones soumises au risque inondation

Le PLU identifie les zones soumises au risque d'inondation. Les dispositions générales du règlement écrit y associent les règles de constructibilité et d'aménagement envisageables conformément aux dispositions du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne.



INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU, à travers le Projet d'aménagement et de développement durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Elles confortent ou modifient l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations.

Le PLU de Dourdain, par un parti pris d'aménagement équilibré, affiche la volonté de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité. Cette volonté se traduit dans différents domaines qui concourent à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements...) que naturelles (paysages, qualité de l'eau, risques d'inondations, espaces de loisirs...).

Conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, ce chapitre présente l'analyse des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

L'analyse des incidences s'organise autour de trois principaux axes : la gestion économe et qualitative de l'espace ; le patrimoine et le cadre de vie ; la limitation des risques, des pollutions, des nuisances et la prise en compte de la santé publique.

1. LA GESTION ÉCONOME ET QUALITATIVE DE L'ESPACE

LES SOLS

Les sols sont une richesse et une ressource, tant pour leur productivité biologique et économique qu'en tant qu'espace susceptible d'être valorisé de différentes manières. Le PADD contient des orientations ayant des incidences sur les sols et notamment, limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les incidences

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel situé dans les limites de l'enveloppe urbaine du bourg et la réglementation mise en œuvre pour assurer la maîtrise de l'urbanisation dans le milieu rural constituent les mesures les plus fortes en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la structure bocagère, qui ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols. À titre d'exemple, le bocage permet de filtrer les eaux de pluies (limitation des transferts de phosphore, de nitrates, de pesticides... vers le réseau hydrographique), de lutter contre les ruissellements et de conserver les sols par son rôle antiérosif.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Au total, le PLU prévoit, outre la densification par le comblement des dents creuses et par divisions parcellaires, une consommation d'environ 7 hectares, pour la plupart de terres agricoles. Il est rappelé que le SCoT fixe un potentiel urbanisable communal maximum de 21 en hectares.

Cette « artificialisation » signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés (cf. présentation des sensibilités environnementales des sites dans le chapitre « Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD »), seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée. Le projet prévoit en effet une réduction de la consommation foncière liée à l'habitat d'environ 49 % par rapport à la période récente (2008-2014). Globalement, la consommation moyenne annuelle en extension urbaine prévue par le projet de PLU (dans son hypothèse maximale) est d'environ 0,5 hectare par an sur 15 ans (contre

une consommation réelle de 0,9 hectare observée sur la période 2008-2014).

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique est une composante majeure de l'environnement de Dourdain. L'eau est un élément structurant et le paysage qui en découle est très riche en diversité.

Le projet d'aménagement et de développement durables précise que la mise en valeur du réseau des continuités vertes et bleues constitue un des piliers du projet communal. Cette trame verte et bleue intègre dans sa construction les zones humides et les cours d'eau. Par ailleurs, le PADD affiche clairement la volonté de protéger les corridors écologiques.

Les incidences

Un inventaire des zones humides a été réalisé entre 2015 et 2016 par le bureau d'études Biosferenn. 70,81 hectares de zones humides ont été inventoriés soit 5,13% du territoire communal. Le projet de PLU les indique dans le document graphique et prévoit d'en faire des éléments valorisant de l'aménagement.

La loi sur l'eau assure leur protection et interdit tous travaux conduisant à leur destruction (remblaiement, affouillement, déblais, assèchement, etc.). De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des

zones humides, notamment par rapport au PLU en vigueur, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son inclusion préférentielle dans la zone N (y compris les abords immédiats des cours d'eau). À noter que l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU se situe en dehors de l'emprise d'un cours d'eau ou d'une zone humide.

La densification du tissu urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner l'imperméabilisation des sols et avoir pour conséquence d'augmenter le ruissellement et les problématiques de gestion des eaux pluviales. Le règlement prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle (articles 2.3.2 et 3.2.3).

LES MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune. L'ensemble du document met l'accent, d'une part, sur la nécessité de protéger les réservoirs de biodiversité et, d'autre part, sur l'utilité de préserver les continuités naturelles. La protection de la trame verte et bleue (zones

humides, maillage bocager, cours d'eau et leurs abords) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité (MNIE) favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

L'un des objectifs du projet est de rendre la présence de la nature plus lisible dans le paysage urbain et d'en faire un levier pour le développement.

Les incidences

Le PLU protège, par des zones destinées à la protection stricte des sites (zone Np), les périmètres des MNIE mis à jour en 2015.

Les boisements les plus significatifs sont également protégés au titre des espaces boisés classés. Le projet de PLU reprend les périmètres des EBC classés au PLU en vigueur. Le projet de PLU zone 7,72 hectares d'EBC. Le maillage bocager et les zones humides représentent pour la commune un intérêt essentiel d'un point de vue écologique. Les linéaires bocagers repérés lors de l'inventaire du bocage ont été protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de

manière irréversible. En cas d'arrachage ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la « commission bocage ». Il est précisé que ce choix résulte d'une concertation menée avec la profession agricole. Il favorise une équité de gestion des linéaires bocagers sur l'ensemble du territoire et une négociation au « cas par cas » avec la « commission bocage ». Certains linéaires n'ont pas été protégés pour ne pas créer de contraintes supplémentaires notamment aux abords des exploitations agricoles et de certaines zones AU.

Certains des éléments présentés dans les paragraphes précédents permettent également d'envisager des incidences positives sur les milieux naturels. Il s'agit notamment de ceux portant sur la protection du réseau hydrographique et du milieu agricole qui sont indispensables à la préservation d'un écosystème riche ; ainsi que ceux relatifs à la limitation de la consommation des espaces.

Dans un souci de compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT du Pays de Rennes (grands ensembles naturels (GEN)) a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle) ou de type A (zone

agricole). La révision du PLU a été l'occasion de faire évoluer les zones naturelles et agricoles (cf. cartes page 74) afin de respecter la cohérence des corridors écologiques et ne pas faire obstacle à l'activité agricole.

Le PLU prévoit la densification du tissu urbain existant. Le potentiel de densification existant réside essentiellement dans les jardins privés. La richesse biologique de ces milieux étant relativement faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et/ou animales d'intérêt. Certains terrains du centre-bourg considérés comme ayant une valeur spécifique (culture, espaces verts qualitatifs, etc.) ont également été protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le dérangement de la faune résultera principalement de la destruction physique des milieux naturels et agricoles par l'artificialisation des sols engendrée par les projets urbains et par la fréquentation après la réalisation des projets.

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le traitement du thème des paysages dans un document d'urbanisme est un sujet sensible et souvent subjectif. Il s'agit à la fois de conserver en l'état des paysages appréciés, de permettre l'évolution des paysages qui sont par nature en transformation

permanente, et de produire de nouveaux paysages de qualité, en particulier dans le cadre de projets d'aménagement.

Le paysage est un thème central du PADD. Il entretient des rapports étroits avec l'identité et l'attractivité du bourg et de la commune. Il s'agit à la fois de conserver en l'état des paysages appréciés, de permettre l'évolution des paysages qui sont par nature en transformation permanente, et de produire de nouveaux paysages de qualité, en particulier dans le cadre de projets d'aménagement.

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques (« Préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune, garant du cadre de vie », « Améliorer le caractère rural du tissu urbain ») ou de dispositions relevant de l'économie générale du plan local d'urbanisme mais à fortes incidences paysagères, comme les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles, de densification de l'enveloppe urbaine ou de préservation de la trame verte et bleue.

Les incidences

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, d'ores et déjà présentées à travers l'analyse des thématiques précédentes, telles que la protection des boisements significatifs, du linéaire bocager, des espaces verts du bourg, la protection des cours d'eau et des

zones humides, la protection de l'espace agricole, l'urbanisation concentrée uniquement dans le bourg, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages naturelles et urbains sont également prises dans le règlement (mesures relatives aux clôtures, au traitement paysager des espaces non-bâti, mais aussi aux éléments du patrimoine bâti) et dans les OAP.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) sont étrangers au plan local d'urbanisme. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

2. LE CADRE DE VIE ET LES RESSOURCES NATURELLES

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET LE DÉVELOPPEMENT D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables constituent un objectif du plan local d'urbanisme comme l'illustre le chapitre du PADD intitulé « Lutter contre la précarité énergétique ». Le projet a pour ambition d'être en cohérence avec les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cela passe notamment par une réflexion sur la programmation de l'habitat et sur les modes de déplacement. Concernant l'habitat, outre l'amélioration de leur qualité technique générale, il convient d'axer l'intervention sur les possibilités d'améliorer l'isolation de l'habitat existant et sur la promotion des bâtiments exemplaires sur le plan énergétique et environnemental. La thématique des déplacements est prise en considération par la recherche d'une mobilité diversifiée permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Cela passe notamment par la recherche d'une offre efficace et attractive des modes de déplacements alternatifs à la voiture, associant une architecture renforcée des réseaux de transports collectifs et des conditions de déplacements pour les piétons et pour les autres modes actifs de qualité, qui

accompagnera l'évolution structurelle de la forme urbaine.

Par ailleurs, le PADD affirme la volonté de s'appuyer sur les ressources locales pour tendre vers l'autonomie énergétique.

Les incidences

Le plan local d'urbanisme contient plusieurs dispositions favorables aux économies d'énergie.

La plus structurante sur le long terme, tient à la conception d'une forme urbaine plus compacte, s'appuyant notamment sur le réseau existant de transport en commun, traduite dans le zonage et le règlement, avec des dispositions de nature à conforter la centralité communale et à y préserver une mixité des fonctions urbaines réduisant les besoins de déplacements.

Le projet d'aménagement de la commune envisage de déployer un réseau structurant à long terme de chemins piétons, conjugué à une meilleure hiérarchisation de la voirie, afin de réduire la part du trafic automobile et favoriser le développement des autres modes de déplacement.

Globalement, on ne trouve dans le projet de PLU aucune disposition pouvant freiner le développement des énergies renouvelables. La seule contrainte du règlement est d'ordre esthétique : « Les panneaux solaires devront s'intégrer à la construction ».

La protection des boisements, des zones humides et plus globalement de la trame verte et bleue permettent le stockage de CO² et participent de facto à l'atténuation du changement climatique. Enfin, les modalités d'évaluation du PLU propose un Suivi de l'évolution de la production d'énergie renouvelable et des émissions de gaz à effet de serre.

LA GESTION DE L'EAU : EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau, le PADD vise à limiter les impacts du projet sur l'eau.

Eau potable

Il convient de préciser que l'évolution de la population visant à accueillir environ 320 habitants supplémentaires d'ici 2030, entraînera logiquement une légère augmentation globale de la consommation d'eau, et ce malgré le caractère plus économe des nouvelles constructions (limiteur de pression, récupération des eaux pluviales, etc.).

Eaux usées

D'une manière analogue à la consommation d'eau potable, le développement de l'urbanisation est synonyme d'une augmentation des volumes et des effluents à collecter et à traiter par le système d'assainissement. La capacité épurative est assurée par la station d'épuration située au sud du

bourg. La station a été mise en service en 2010 et dispose d'une capacité de 1 000 EH (Equivalent-Habitant). Le taux de raccordement est de 58 % par rapport à la population estimée en 2013.

La station est donc en mesure d'accepter la charge supplémentaire de 320 habitants supplémentaires (en considérant que les normes de rejet resteraient équivalentes pendant les 15 ans à venir).

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales sur le territoire est assurée soit par un réseau dédié aux eaux pluviales, soit par le réseau hydrographique naturel (fossé, ruisseau...). La densification du tissu urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner l'imperméabilisation des sols et avoir pour conséquence d'augmenter le ruissellement et les problématiques de gestion des eaux pluviales.

On retrouve la volonté d'une maîtrise élevée de la gestion des eaux pluviales dans les articles 2.3.2 et 3.2.3 du règlement des différentes zones du PLU, qui favorise en premier lieu les techniques de gestion des eaux à la parcelle.

Dans ces conditions, le développement de l'urbanisation envisagé viendra impacter faiblement les réseaux existants de

collecte des eaux pluviales ni augmenter le débit des cours d'eau.

LES DÉPLACEMENTS ET L'ACCÈS À LA NATURE

Le désir d'« Améliorer les conditions de déplacements et de promouvoir les déplacements non motorisés » est affiché dans le PADD.

Cette ambition s'inscrit dans l'orientation plus transversale de développer le principe de proximité entre habitat, équipements, services et commerces. Il s'agit de promouvoir, en prenant en compte la thématique des déplacements, une cohérence d'ensemble de l'urbanisation, de l'évolution de l'espace public, de l'efficacité des liaisons inter et intra-quartiers ou encore de la gestion du stationnement.

Le projet d'aménagement et de développement durables signale également que la proximité de la nature est une qualité du bourg et un facteur d'identité et d'attractivité qu'il faut mettre en valeur via la création d'un parcours champêtre dans le bourg. Un emplacement réservé a notamment été créé à cet effet.

Il rappelle également qu'il est nécessaire de développer les liaisons douces entre le bourg et les hameaux, notamment en direction de La Bouëxière.

Les incidences

La volonté d'affirmer la place prépondérante du bourg comme pôle unique d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacement. À ce titre, la totalité des nouvelles fonctions urbaines se fera soit au sein du bourg soit en continuité immédiate du bourg. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable.

Le projet s'accompagne d'un développement des connexions en modes doux (piétons et vélos) entre les différents secteurs d'équipements, de services et de commerces de la commune. En témoignent le parcours indiqué dans l'orientation générale d'aménagement du bourg et la liaison entre le bourg, les hameaux de la commune et avec La Bouëxière indiquée dans la carte de synthèse du PADD. L'encouragement à l'utilisation des modes de transport doux favorise les ambiances acoustiques calmes.

Dourdain est desservie par la ligne 9b du réseau Illenoo. Les futurs secteurs de constructions se trouvent à proximité d'un arrêt de cette ligne. Toutefois l'offre de transports collectifs reste relativement peu développée sur la commune. Le positionnement de la commune par rapport aux

principaux axes de communication rend difficile le compromis entre offre attractive et maîtrise des coûts d'exploitation. Ainsi, le développement des transports collectifs n'est pas assuré dans les années à venir. Si une réduction de l'usage de la voiture particulière s'observe, cette évolution sera principalement à mettre au compte d'une tendance générale à une réduction de l'usage de la voiture individuelle, résultant à la fois de considérations économiques et de mutations dans les modes de vie. Le PLU n'a pas de moyen réel d'influencer ces tendances.

Par ailleurs, la fréquentation importante des chemins ruraux à caractère bocager, peut entraîner à long terme une fragilisation de ces espaces.

3. LIMITATION DES RISQUES, POLLUTIONS, NUISANCES ET SANTÉ PUBLIQUE

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

Bien que le risque soit jugé comme faible, les inondations éventuelles qui affectent la commune sont prises en compte dans le projet. Les zones inondables sont cartographiées sur le plan de zonage. Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et sécurité publique est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Le règlement écrit intègre également dans ses dispositions générales les règles issues du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Le projet se donne l'objectif d'assurer une maîtrise élevée de la gestion des eaux pluviales dans un double objectif de prévention contre les inondations et de réduction de l'impact sur les milieux récepteurs.

Les zones humides en bordure des cours d'eau constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Aussi, le fait de préserver ces zones naturelles et d'y interdire toute urbanisation nouvelle au titre de la loi sur l'eau conduit à ne pas

exposer de nouvelles habitations à ce risque.

La commune pourrait être concernée par le risque de rupture de digue présente sur le ruisseau de La Barbotais. La prise en compte de ce risque passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes. Le PLU respecte ce principe.

POLLUTIONS ET NUISANCES

Sites pollués

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site particulièrement à risque du point de vue de la pollution des sols. Le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués.

Le PLU peut avoir un effet indirect sur la pollution des sols. L'un des effets négatifs de la mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de bassins de retenue est de créer des ouvrages de stockage à l'intérieur desquels les matières polluantes véhiculées par les eaux de ruissellement auront la faculté de décanter. Il en découle généralement dans ce type d'ouvrage de gestion des eaux pluviales, l'accumulation au fil des années de boues susceptibles d'être contaminées par les hydrocarbures et les métaux lourds.

Par conséquent, les services de la collectivité devront être particulièrement vigilants dans de telles configurations et devront ainsi imposer des bassins imperméables dans les zones techniques les plus à risque. De plus, une gestion dans les règles de l'art de ce type d'ouvrage impose un curage régulier de ces boues.

Qualité de l'air

L'analyse relative à la pollution de l'air et celle liée aux émissions de gaz à effet de serre sont traitées simultanément, sachant que ces deux domaines sont étroitement corrélés. Cette analyse est principalement liée, dans le cadre d'un PLU, aux thématiques de l'habitat, des déplacements et des énergies renouvelables.

Comme présenté dans les chapitres précédents, plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densifier l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie. De plus, certaines OAP indiquent l'objectif de privilégier l'orientation des maisons vers le sud. Par ailleurs, le règlement du PLU intègre dans l'article 2.2.1 des dispositions incitatives pour la création de bâtiments exemplaires en termes énergétique ou environnementale.

Par des mesures de protection du bocage et des principaux bois, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Nuisances acoustiques

En ce qui concerne les bruits potentiellement liés à des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci le long de l'entrée de bourg sud permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules). Des dispositions réglementaires sont prises pour limiter les nuisances, notamment par l'article UE 2.1.1.2 du règlement écrit.

La municipalité souhaite également permettre

l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Au regard de leur faible nombre, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance directe (liées aux activités) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

Concernant les équipements de loisirs, le choix de les regrouper au nord du bourg, notamment la salle multifonction, permet là encore d'éviter une dissémination des sources de nuisances.

Le mouvement de densification du tissu urbain impulsé par le PLU peut éventuellement poser le problème de la gestion des bruits de voisinage. Il convient d'être attentif à ce risque, qui mérite d'être évalué dans les années à venir (par exemple par le biais de l'évolution des dépôts de plaintes).

Enfin, concernant le bruit généré par les axes routiers, les reports recherchés de déplacements en voiture vers les modes doux permettront d'atténuer les sources de bruit. La requalification de certaines entrées de ville et le développement des voies partagées et des zones 30 participeront également à la pacification des quartiers urbains et du bourg.

QUALITÉ DES EAUX

La qualité des eaux constitue un enjeu très important qui est rappelé à plusieurs reprises dans le

PADD. Il y est notamment précisé que « le réseau hydrographique joue un rôle majeur pour l'écosystème en général. La qualité des eaux présente des enjeux particuliers, notamment pour l'activité agricole ». En compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE, le PADD fixe plusieurs objectifs pour améliorer la qualité des eaux.

Afin de ne pas dégrader la qualité de la ressource, le PADD vise entre autres à « Protéger et valoriser les espaces ayant un rôle hydraulique : talus, cours d'eau, zones humides, etc. ; Maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune » ; « Maîtriser l'imperméabilisation des sols ».

Le projet de PLU intervient ainsi à son niveau pour concourir au maintien de la qualité des eaux. La politique de préservation des zones humides traduite dans le document graphique permet ainsi de maintenir en l'état une infrastructure naturelle qui joue un rôle extrêmement important dans la dépollution des eaux.

À l'égard de la qualité des eaux douces du point de vue des teneurs en nitrates et en pesticides, il convient de rappeler que le développement de l'urbanisation induit la création d'espaces verts privés et publics dont l'entretien pourra s'accompagner d'un recours à des engrais et autres pesticides. Néanmoins, sur les parties du territoire où l'urbanisation se

développera sur des terres agricoles cultivées, on peut penser que le bilan global relatif à l'utilisation des engrais et des produits phytosanitaires sera globalement positif pour l'environnement.

En revanche, il est à craindre que certaines haies disparaissent au cours du temps pour l'amélioration de l'outil de travail des agriculteurs. En effet, Dourdain dispose d'un réseau bocager en bon état et la surface moyenne des parcelles agricoles reste modérée sur certaines parties de la commune. Ainsi, la collectivité devra être particulièrement attentive sur cette question et maintenir en place les haies les plus stratégiques vis-à-vis de la gestion des eaux.

Vis-à-vis de la pollution par les eaux pluviales, induite par le lessivage des voiries souillées (hydrocarbures, métaux lourds provenant des plaquettes de frein et des pneus, matière organiques), le PLU se donne l'objectif d'assurer une maîtrise des rejets des eaux pluviales, notamment en limitant l'imperméabilisation des surfaces et les effets induits (ruissellement, inondations, pollutions), et en promouvant les techniques qui se rapprochent le plus possible de l'hydrologie naturelle comme l'infiltration directe à la parcelle.

La collectivité devra néanmoins être très vigilante à la bonne conception et à un entretien régulier de ces ouvrages,

conditions indispensables à un bon traitement des eaux. On considère qu'un ouvrage bien dimensionné est en mesure de piéger 80 à 90% de la pollution véhiculée par ces eaux de ruissellement. Néanmoins, cela signifie que 10 à 20% de la pollution est rejetée dans le milieu aquatique. Dans ces conditions, le développement de l'urbanisation est susceptible d'augmenter les teneurs en hydrocarbures et en métaux lourds dans les eaux.

Vis-à-vis de la gestion de l'assainissement, les nouvelles zones « à urbaniser » seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Comme évoqué précédemment, la capacité épurative de la station d'épuration est suffisante pour accueillir 320 nouveaux habitants.

Toujours sur la thématique de l'assainissement, le développement de l'urbanisation est en mesure d'accroître les risques de pollution accidentelle liés d'une part à la croissance du linéaire du réseau de collecte et du nombre de stations de relevage et, d'autre part, à l'augmentation des volumes d'effluents à collecter par le réseau d'assainissement (risques de saturation), notamment par temps de pluie. Ce risque de pollution accidentelle pouvant entraîner une dégradation ponctuelle de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel.

Par ailleurs, concernant l'assainissement autonome, les dysfonctionnements sont

généralement observés sur les vieilles installations.

L'assainissement des constructions d'habitation réalisées dans des zones non desservies par l'assainissement collectif est réalisé, aujourd'hui, par des installations de dernière génération répondant aux normes. De ce point de vue, les constructions dans les zones non desservies par le réseau collectif ne sont pas susceptibles d'aggraver le risque de pollution par des rejets directs de fosses septiques. Concernant la commune, cela concerne les éventuelles habitations professionnelles des exploitations agricoles et les changements de destination en zone agricole.

SANTÉ PUBLIQUE

Le PADD ne contient pas d'orientations particulières en la matière. Il convient toutefois d'évaluer les incidences possibles du PLU dans ce domaine, qui entretient des relations avec la qualité de l'environnement.



MODALITÉS D'ÉVALUATION

MODALITÉS D'ÉVALUATION

Selon l'article R. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le présent chapitre traite des modalités d'évaluation du plan local d'urbanisme. Ce dernier devra faire l'objet d'une évaluation au bout de 9 ans pour analyser les résultats de l'application de l'ensemble du plan, notamment du point de vue de l'environnement.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre sur son territoire, Dourdain dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : gestion des réseaux publics de transport, d'eau et d'assainissement, d'énergie, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.

Pour procéder à ces évaluations, le choix a été fait de s'appuyer sur un jeu restreint d'indicateurs.

L'objectif est de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.

Les indicateurs retenus sont présentés dans le tableau ci-après.

THÉMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI
Population	Évolution de la population communale depuis l'approbation du PLU et les facteurs explicatifs (solde naturel et solde migratoire). Évolution de la taille des ménages. Évolution de la structure par âge de la population. <i>Sources et références : Insee</i>
Habitat	Nombre de logements produits par an et comparaison avec les prévisions et objectifs du PLU. Typologie des logements produits dans les opérations prévues (accession, locatif, public, privé). Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...). Part des résidences secondaires dans la production de logements neufs. Part des logements vacants réhabilités et des changements de destination en milieu rural. <i>Sources et références : Insee, Sit@del, services instructeurs, AUDIAR</i>
Foncier	Suivi de l'évolution du prix du foncier. Suivi de la consommation foncière pour l'habitat, les activités, les équipements. Suivi de la densité moyenne des opérations d'ensemble. État de la capacité de densification répertoriée dans le PLU. <i>Sources et références : Perval, AUDIAR, Études complémentaires à mener</i>
Économie & commerces	Suivi de la production de surfaces commerciales. Évolution des cellules commerciales dans le bourg. Nombre d'emplois créés sur la commune depuis l'approbation du PLU. Suivi de l'évolution de la commercialisation des zones d'activités. <i>Sources et références : Commune, Intercommunalité, CCI, Insee, AUDIAR</i>
Déplacements	Évolution du nombre moyen de véhicules jour sur les principaux axes de transport. Évolution du taux de motorisation par ménage. Évolution de la desserte en transport en commun et déplacements doux. Suivi de l'accidentologie. <i>Sources et références : Conseil Départemental, Intercommunalité, Insee, AUDIAR</i>
Ressources	Suivi de la consommation en eau potable et de la qualité des rejets. Nombre de récupérateurs d'eau de pluie installés. Suivi de l'évolution de la production d'énergie renouvelable.

THÉMATIQUES	INDICATEUR DE SUIVI
Ressources	Suivi du taux d'artificialisation du sol. Suivi de la conformité des systèmes d'assainissement. Suivi des émissions de gaz à effet de serre. <i>Sources et références : Commune, Intercommunalité, Syndicat des eaux, ARS, GIP Bretagne Environnement</i>
Milieux naturels et agricoles	Suivi de l'évolution du maillage bocager sur la commune depuis l'approbation du PLU. Suivi de l'évolution des zones humides inscrites au PLU. Suivi de l'artificialisation des zones naturelles inscrites au PLU en hectare. Évolution de la Surface Agricole Utile communale et du nombre d'exploitations. Contrôle de l'évolution de la trame verte et bleue. <i>Sources et références : Chambre d'agriculture, Associations, Agriculteurs, AUDIAR, Études complémentaires à mener</i>
Déchets	Évolution des tonnages des déchets en déchetterie. Évolution des tonnages des déchets collectés en porte à porte. <i>Sources et références : Syndicat de collecte des déchets</i>
Risque d'inondation	Population en zone inondable <i>Sources et références : Commune</i>