

BAIN-DE-BRETAGNE
LA BOSSE-DE-BRETAGNE
CHANTELOUP
LA COUYÈRE
CREVIN
LA DOMINELAIS
ERCÉ-EN-LAMÉE
GRAND-FOUGERAY
LALLEU
LA NOË-BLANCHE
PANCÉ
LE PETIT-FOUGERAY
PLÉCHÂTEL
POLIGNÉ
SAULNIÈRES
SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE
SAINT-SULPICE-DES-LANDES
LE SEL-DE-BRETAGNE
TEILLAY
TRESBOEUF

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ



Naturellement inspirée

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PROGRAMME

LOCAL DE L'HABITAT

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 4

PLUi-H approuvé le 12 mars 2020
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 22 mars 2022 approuvant les
modifications n°1 et n°2 et la révision allégée n°1 du PLUi-H

SOMMAIRE

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE ET AGRICOLE / 3

INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER / 4

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 / 31

IMPACTS SUR LE FONCIER AGRICOLE DANS LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT / 34

INCIDENCES NOTABLES PROBABLES À L'ÉCHELLE DES ZONES « AU » / 44

MODALITÉ D'ÉVALUATION / 154

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE / 158

EXPERTISE
ENVIRONNEMENTALE ET
AGRICOLE

INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER

Le PLUi-H porté par Bretagne porte de Loire Communauté, 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 des 20 communes 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 PLUi-H de BPLC, par un parti 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, risque d'inondations, espaces de loisirs...).

Conformément à l'article L.104-4 du Code de l'urbanisme, ce chapitre présente l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment les zones Natura 2000. Il présente également les mesures

envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser, les conséquences dommageables 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.

LA GESTION ECONOMIQUE ET QUALITATIVE DE L'ESPACE

1. La consommation des espaces

Les sols sont une richesse et une ressource, pour leur productivité biologique et économique.

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel situé dans les limites des enveloppes urbaines 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.

La mise en œuvre du projet se traduira inévitablement par une consommation d'espaces. Cette « artificialisation » signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou des prairies seront soustraits à l'agriculture. Leur aménagement générera des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...). Le projet vise à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. 17,8 hectares pourront ainsi être consommés en moyenne par an sur la durée de vie du PLUiH. Il est précisé que le chiffre de 17,8 ha vise la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (uniquement zones AU) et non les espaces d'ores-et-déjà artificialisés en densification (zone U). Le tableau ci-dessous montre, au-delà de cette donnée brute, les principaux efforts de la Collectivité en matière de modération de la consommation des espaces par rapport à la période passée.

La consommation des espaces		
Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
<p>26,5 hectares par an en moyenne consommés entre 2006 et 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> - 13 ha par an dévolus aux activités économiques (dont 4,5 ha pour l'activité agricole) - 10,7 ha par an dévolus à l'habitat - 2,9 ha par an dévolus aux équipements 		
Des densités oscillantes entre 11 et 17 logements/ha selon les communes dans les opérations d'ensemble commercialisées entre 2006 et 2016		
Sur certains communes, la part des constructions liées à l'habitat en dehors du bourg avoisine les 50%		
Incidences du projet de PLUi		
Effets		Qualification de l'effet
Positifs	Frein à l'urbanisation diffuse dans les hameaux et recentrement de l'urbanisation au niveau des bourgs	- direct - permanent - court à long terme
	Retour de 90,9 ha à une vocation agro-naturelle dans les communes couvertes par un POS ou un PLU grâce une très forte réduction des zones "à urbaniser" destinés à de l'habitat	- direct - permanent - court à long terme
	Augmentation de la densité des opérations d'habitat (densité de 15 logements par ha pour les pôles de proximité, de 20 logements par ha pour les 2 pôles secondaires (Crevin et Grand-Fougeray) et de 28 logements par ha pour le pôle de bassin Bain de Bretagne)	- direct - permanent - court à long terme
	Une stabilisation des surfaces consommées par les parcs d'activités : 6,3 hectares par an potentiellement consommés sur la durée de vie du PLUiH (voir tome 3 du rapport de présentation, partie « Choix retenus pour établir le PADD) contre 5,7 hectares entre 2006 et 2016 et 7,1 ha entre 2006 et 2017	- direct - permanent - court à long terme
	Une nette diminution des espaces naturels et agricoles consommés par logement et par habitant : 317 m ² par logement et 153 m ² par habitant sur la durée de vie du PLUiH contre 613 m ² et 239 m ² entre 2006 et 2016 (voir tome 3 du rapport de présentation, partie « Choix retenus pour établir le projet de PADD)	- direct - permanent - court à long terme
	Une diminution des surfaces consommées par les équipements : 1,6 hectare par an potentiellement consommés sur la durée de vie du PLUiH contre 2,9 hectares entre 2006 et 2016.	
Négatifs	<p>Un potentiel de 17,8 hectares par an en zone AU pouvant être consommés entre 2020 et 2035</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,6 ha par an dévolus à l'activité économique (hors agriculture et activités économiques autres qu'agricoles en zone rurale) - 10,1 ha par an dévolus à l'habitat - 1,1 ha par an dévolu aux équipements - 170 STECAL en zones agricoles et naturelles 	- direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« La communauté de communes souhaite concrétiser la recherche d'une plus grande sobriété foncière de l'habitat. Le repérage des capacités de densification conduit à un minimum de 25% des constructions de logements en densification dans le tissu urbain existant (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, des cœurs d'îlots et promotion des divisions parcellaires) et à un besoin en extension total de près de 160 ha sur l'intercommunalité. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) seront définis exceptionnellement.</p> <p>L'objectif est de limiter les extensions sur les espaces naturels et les terres ayant une valeur agroéconomique, de préserver les paysages, et d'optimiser les espaces déjà imperméabilisés ou desservis par les réseaux. Les réserves foncières à vocation d'habitat ont été diminuées de 40% par rapport aux documents d'urbanisme actuels. »</p> <p>« Dans un souci de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, les élus ont pour objectif de concrétiser les densités moyennes recommandées par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine selon les types de pôles : 28 logements/ha à Bain-de-Bretagne, 20 logements/ha à Crevin et Grand-Fougeray ; 15 logements/ha dans les bourgs ruraux (...) Une densité minimale de 20, 15 et 12 logements/ha selon les pôles devra être respectée dans les opérations d'ensemble »</p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression du caractère constructible de 75 hameaux et création de 19 STECAL « AH » et de 5 villages en « U » - Ajustement des périmètres des 83 STECAL « AE » et 28 STECAL « NL » au plus près des besoins - Ajustement des enveloppes urbaines - Réduction de 90,9 ha de zones AU, soit 42% des zones « AU » des POS et PLU en vigueur <p>OAP par bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des gisements en densification des zones UA, UB, UC et AH de 1833 logements + objectifs de 150 sorties de vacance et de 225 changements de destination, soit 46% des besoins estimés en logements <p>Programme d'Orientation et d'Actions (POA)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actions visant à revitaliser les centres-bourgs en les densifiant et en améliorant la qualité du parc ancien - Travail prospectif sur les sites stratégiques de densification et/ou de renouvellement (action n°2 du POA) - Action visant à accompagner les changements de destination en campagne <p>Rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des gisements en densification des zones UE de 15,5ha, soit près de 16,4% des besoins estimés en activités économiques
Mesures de réduction	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 2.2.5 des zones urbaines : dispositions favorables à une optimisation des terrains constructibles - Emprise au sol maximale de 400m² pour les STECAL NL <p>OAP par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectif de densité moyenne dans les zones AU à vocation d'habitat - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation par commune <p>OAP thématiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandations sur la densification spontanée
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation foncière par l'habitat, les activités, les équipements - Densité moyenne des opérations d'ensemble. - Consommation d'espaces agricoles et naturels par logement et par habitant - Etat de la capacité de densification répertoriée dans le PLUi. <p>Sources et références : Communauté de communes, communes, études complémentaires à mener</p>

2. La qualité des sols

Le PLUi encadre les exhaussements et les affouillements et contribue à ce titre à protéger les sols. Il assure les conditions de pérennité de l'exploitation de la carrière existante sur la commune de Pléchâtel, dont les extensions se feront selon le principe « Eviter, réduire compenser » conformément à la réglementation en vigueur et indépendamment du PLUi.

Le PLUi contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et des linéaires bocagers, 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.

La qualité des sols		
Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
La majorité des sols reposent sur des roches dures (quartzites, grès armoricain et schistes durs), plutôt favorables à l'agriculture Le grès armoricain et le schiste à l'aspect feuilleté apportent à l'architecture traditionnelle des caractéristiques locales originales		
Une carrière sur la commune de Pléchâtel et un site d'enfouissement et de valorisation des déchets à La Dominelais		
Incidences du projet de PLUi		
Effets	Qualification de l'effet	
Positifs	Protection du maillage bocager et des zones humides, dont l'incidence est positive sur la protection des sols : filtration des eaux pluviales (limitation des transferts de phosphore, de nitrates, de pesticides... vers le réseau hydrographique) ; lutte contre les ruissellements et l'érosion	- direct - permanent - court à long terme
Négatifs	Pression liée à l'artificialisation des zones AU (aménagements pouvant générer des impacts sur les sols adjacents tels que l'érosion ou la sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...)	- direct - permanent - court à long terme
	Consommation de terres agricoles et impact sur les sols difficilement réversible par le développement de l'activité d'extraction et du site d'enfouissement des déchets (2 STECAL NC d'une superficie totale de 92 ha)	- direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	« <i>Diverses ressources peuvent être valorisées, en vue du double objectif de favoriser une diversification du tissu économique et de relever le défi de la transition climatique. Le socle rural du territoire représente un atout pour le développement de nouvelles filières.</i> »
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Localisation du maillage bocager et des zones humides et protection par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 1.2 des zones N et A : « Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site. » - Article 1.2 des zones U : « Sont interdits : (...) : les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone »
Mesures de réduction	Exploitation carrière et site d'enfouissement : Hors PLUi dans le cadre de la réglementation en vigueur (étude d'impact menée conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement)
Mesures de compensation	Exploitation carrière et site d'enfouissement : Hors PLUi dans le cadre de la réglementation en vigueur (étude d'impact menée conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement)
Indicateurs de suivi	- Surfaces exploitées par la carrière et le site d'enfouissement Sources et références : Communauté de communes, communes de Pléchâtel et de La Dominelais

3. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de BPLC est un élément structurant du territoire et le paysage qui en découle est très diversifié : vallée de la Vilaine, du Semnon et de la Chère.

L'existence d'inventaires locaux permet de porter à connaissance et de protéger via le PLUi les zones humides et les linéaires bocagers du territoire. Le report à titre indicatif de l'inventaire progressif des cours d'eau sur le zonage permet de sensibiliser les porteurs de projet à leur présence.

Bien que seules 3 communes (Crevin, La Dominelais, Teillay) possèdent un schéma directeur de gestion des eaux pluviales ou de volet « eaux pluviales » dans les zonages d'assainissement des communes, le PLUi définit des principes de gestion des eaux pluviales opposables lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, favorables tant pour la prévention du risque inondation par ruissellement pluvial que pour la préservation des milieux naturels.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
Un territoire en prise avec le SAGE "Vilaine" Une compétence GEMAPI gérée par BPLC		
Présence de la zone humide du Marais de Redon et Vilaine Inventaires des zones humides conduit par BPLC sur les 15 communes entre 2017 et 2018 validé par la Commission Locale de l'eau du SAGE le 8 février 2018, par Poligné, Pancé, Grand-Fougeray, Saint-Sulpice-des-Landes et Sainte-Anne-sur-Vilaine entre 2010 et 2014 ayant permis d'identifier au total 1401 ha de zones humides		
Une cartographie des cours d'eau à l'échelle de l'Ille et Vilaine sur la base des données DDTM : « complète » ou « progressive » selon l'état d'avancement des inventaires		
Inventaire des haies, bosquets et forêts conduit en parallèle de la démarche PLUi en concertation avec le monde agricole ayant permis d'identifier 3146 km de linéaires de haies et 4505 ha d'espaces boisés		
Seulement 3 Schémas directeurs de gestion des eaux pluviales		
Incidences du projet de PLUi		
	Effets	Qualification de l'effet
Positifs	Protection de la très grande majorité des zones humides inventoriées Prise en compte des zones humides inventoriées dans la sélection et la délimitation des zones "à urbaniser" et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	- direct - permanent - court terme
	Protection des abords des cours d'eau	- direct - permanent - court terme
	Protection des haies (Voir partie "Les haies et boisements")	- direct - permanent - court terme
	Incitation à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une gestion alternative des eaux pluviales	- direct - permanent - court terme
Négatifs	4,5 hectares de zones humides comprises dans les zones « à urbaniser » dans le projet de PLUiH finalisé (1,7% de la surface globale des zones AU), contre 27,8 hectares dans les zones « à urbaniser potentielles », soit un évitement sur 23,3 ha	- direct - permanent - court à long terme
	Pression sur l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et humides et aux espèces inféodées liée aux projets urbains (augmentation du ruissellement des eaux pluviales et de la pollution en raison de l'imperméabilisation des sols liée à la densification du tissu urbain et à l'artificialisation des zones AU) Il est précisé toutefois que cette ouverture à l'urbanisation reste contenue (les zones AU représentent environ 0,6% de la superficie du territoire)	- direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	« La trame bleue est formée par le réseau hydrographique. Les cours d'eau ont plusieurs fonctionnalités : corridors écologiques, épuration, expansion des crues, ruissellement des eaux pluviales, etc. Les dispositions réglementaires visant à les protéger seront établies en compatibilité avec les enjeux d'un développement agricole durable. Les programmes de restauration écologique des SAGE seront encouragés. Les zones humides feront l'objet d'une protection spécifique et leur inventaire sera affiné dans les secteurs à urbaniser afin de prévoir, le cas échéant, des mesures adaptées. »
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition d'une zone N « stricte » de 100 m de large de part et d'autre des cours d'eau, où seules les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées - Bande inconstructible le long des cours d'eau d'une largeur de 5 ou 10 m selon les zones - Inclusion préférentielle des zones humides situées à proximité des corridors écologiques en zone N - Localisation préférentielle des zones AU en dehors de l'emprise des cours d'eau et des zones humides inventoriées <p>ou, cas exceptionnels (Communes de Chanteloup, Pancé, Bain-de-Bretagne, Teillay et Grand-Fougeray), prise en compte des zones humides situés en zone AU dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Orientations d'aménagement et de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandations sur l'implantation du bâti et la desserte des futures opérations par rapport à la pente - Recommandations sur l'intégration dans la conception du projet des cours d'eau
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification avec un tramage spécifique des zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme - Indication des cours d'eau (pointillé pour données « progressives » et continu pour données « complètes ») <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales reprenant la disposition 134 du SAGE Vilaine relative au débit spécifique pour la gestion des eaux pluviales - Dispositions générales assurant la protection des zones humides "dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités (...). Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine et des dispositions du code de l'environnement" - Dispositions générales assurant la protection des haies, ripisylves et alignements d'arbres (Voir partie "Les haies et boisements") - Dispositions générales assurant la protection des cours d'eau (corridor de 5 ou 10 mètres sur chaque rive). Sont admis uniquement dans ces corridors : <ul style="list-style-type: none"> • Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ; • Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale. - Article 2.3.2 de l'ensemble des zones : "Sur l'ensemble des espaces non-bâti (...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale" - Article 2.3.4 de l'ensemble des zones : « Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. » - Article 2.4.1 de l'ensemble des zones : « Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales » - Article 3.2.3 de l'ensemble des zones : « Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés. » <p>OAP par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des cours d'eau, des points d'eau et des zones humides et indication d'espaces tampons (aménagement paysager à créer ou conserver) sur certains secteurs

Mesures de compensation	<p>Règlement écrit/ Orientations d'aménagement et de programmation En cas de destruction de zones humides, renvoi aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Vilaine et du Code de l'environnement dans les dispositions générales</p> <p>Orientations d'aménagement et de programmation « bocage » Mesures compensatoires en cas de destruction de linéaire bocager ou d'arasement de talus gradués. Compensations différenciées en fonction des enjeux environnementaux en présence, à la fois quantitative et qualitative (sur le plan fonctionnel – en rupture de pente, en bordure de cours d'eau, etc.)</p>
Indicateurs de suivi	<p>Etat écologique et chimique des cours d'eau Evolution des zones humides inventoriées depuis l'approbation du PLUi Nombre de projets mettant en œuvre des techniques de gestion alternative des eaux pluviales Sources et références : Communauté de communes, EPTB, Agence de l'eau Loire-Bretagne, Etudes complémentaires à mener</p>

4. Les haies et boisements

L'ensemble du document met l'accent sur la nécessité de préserver les continuités naturelles qui favorisent la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement. Le PLUi protège notamment les haies et les boisements du territoire, en cohérence avec les enjeux d'une agriculture durable et d'exploitation de la ressource sylvicole. L'un des objectifs du projet est aussi de valoriser leur présence dans les futurs projets urbains.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
Des boisements rares (taux de boisement de 7%) (forêt de Poligné et de Pancé, forêt de Teillay, bois de Pouez et Ferchaux, ...)		
Inventaire des haies, bosquets, bois et forêts conduit en parallèle de la démarche PLUi en concertation avec le monde agricole ayant permis d'identifier 3146 km de linéaires de haies et 4505 ha d'espaces boisés		
Incidences du projet de PLUi		
Effets		Qualification de l'effet
Positifs	Protection des haies - non stricte (en cohérence avec les enjeux d'une agriculture durable) permettant une gestion au cas par cas	- direct - permanent - court terme
	Protection des boisements différenciée selon la présence d'enjeux écologiques et d'exploitation de la ressource sylvicole	- direct - permanent - court terme
Négatifs	En vue d'une meilleure complémentarité avec le Code forestier (qui protège de fait les boisements supérieurs à 1 ha), déclassements de certains boisements : - couverts par un document de gestion durable - ne représentant pas d'enjeu écologique significatif (site Natura 2000, sites classés et/ou inscrits, ZNIEFF de type 1) - n'ayant pas une forte valeur paysagère	- direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Les bois et bosquets inventoriés dans le cadre du programme Breizh Bocage sont eux aussi des relais pour la biodiversité. Leur préservation sera recherchée, en compatibilité avec une gestion normale des boisements et l'activité agricole. Les besoins liés à l'exploitation forestière seront pris en compte. Certains d'entre eux feront l'objet d'une protection renforcée au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) en raison de leur intérêt paysager ou écologique. Des arbres isolés pourront aussi être identifiés pour leur intérêt patrimonial et leur rôle pour la faune (arbres centenaires, etc.). »</p> <p>« Le maillage bocager est une composante essentielle de la trame verte du territoire. Il facilite la circulation des espèces à travers les espaces cultivés. Constitué notamment de haies et de talus, il sera préservé au titre de la loi paysage. »</p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inclusion préférentielle des bosquets et boisements au sein de la zone N - Secteur Nf pour les boisements couverts par un document de gestion, à l'exception de ceux ayant un intérêt écologique significatif (inclus dans des ZNIEFF de type 1, sites classés et/ou inscrits, ZNIEFF de type 2), soit 1432,1 ha - Classement en Espaces Boisés Classés des bois non couverts par un document de gestion durable et ayant un enjeu paysager ou écologique significatif (sites Natura 2000, sites classés et ou inscrits, ZNIEFF de type 1), soit 179 ha
	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition de la zone N : « Les secteurs « nf » correspondent aux ensembles boisés couverts par un document de gestion durable avec programme de coupes et de travaux. » - Article N 1.2 : « En secteur Nf, sont autorisés les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers ».
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification avec un figuré spécifique de 3146 km de haies et protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales assurant la protection des haies, ripisylves, talus et alignements d'arbres : « Les travaux ayant pour effet de (les) détruire ou de (leur) porter atteinte (...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte » - Article 2.3.2 de l'ensemble des zones : « Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragées » - Article 2.3.5 de l'ensemble des zones : « Les clôtures de type végétal doivent être composées d'essences locales » <p>Orientations d'aménagement et de programmation par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des haies bocagères existantes à conserver ou à remplacer en cas d'arasement - Traitement des contacts et interfaces entre les espaces naturels ou agricoles et les zones de projet urbain
Mesures de compensation	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales assurant la protection des haies, ripisylves, talus et alignement d'arbres : En cas d'arrachage (arasement ou défrichement) ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec le/la chargé.e de mission bocage et l' élu référent et des principes présentés dans l'OAP thématique « bocage ». <p>OAP thématique « bocage »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compensations des linéaires en cas de travaux d'arrachage et de destruction - Recommandations pour les nouvelles plantations (structure des haies, implantation dans la topographie, orientation) - Recommandations d'essences végétales à privilégier en fonction du contexte paysager
Indicateurs de suivi	<p>Evolution des linéaires de haies inventoriés depuis l'approbation du PLUi</p> <p>Linéaires concernés par la suppression d'un talus / l'arrachage d'une haie</p> <p>Linéaires compensatoires</p> <p>Nombre d'autorisations de défrichements</p> <p>Evolution des surfaces des boisements couverts par un document de gestion durable</p> <p>Sources et références : Communauté de communes, Centre Régional de la Propriété Forestière, DDTM</p>

5. Les milieux naturels, faune – flore, les continuités écologiques

Le PLUi met en œuvre des mesures de protection de la trame verte et bleue compatibles avec le SRCE. Les nombreux réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques, qu'ils s'agissent des corridors principaux ou linéaires, ont reçu une traduction réglementaire graduée en fonction des enjeux environnementaux en présence. Les secteurs AU ont été évalués au regard de leur sensibilité environnementale.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
1 site Natura 2000 situé au sud-ouest du territoire : "Marais de Vilaine" (Zone Spéciale de Conservation)		
2 Espaces Naturels Sensibles (ENS) : « Le parc de la tour Dugueclin » ; « La vallée des Corbinières »		
Une trame verte et bleue structurée par 3 corridors écologiques principaux : vallée de la Vilaine ; vallée du Semnon ; vallée de la Chère		
Présence de 5 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, 3 ZNIEFF de type 2 révélatrices de la présence d'enjeux de protection de la biodiversité dans le Marais de Vilaine, la forêt de Teillay et du bois de Pouez		
Des inventaires locaux permettant d'identifier des réservoirs de biodiversité (zones humides) et des corridors écologiques linéaires (haies) complémentaires (Voir parties "Le Réseau hydrographique" et "Les haies et boisements")		
Des espaces verts ayant une valeur paysagère ou écologique situés en milieu urbanisé (couloirs verts le long des cours d'eau, jardins publics, parcs paysagers, cœurs d'îlots arborés, jardins vivriers, etc.)		
Incidences du projet de PLUi		
	Effets	Qualification de l'effet
Positifs	Protection des réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, zones humides, boisements) graduée en fonction des enjeux écologiques et adaptée aux enjeux d'une agriculture durable et d'une exploitation de la ressource sylvicole	- direct - permanent - court à long terme
	Protection des corridors écologiques linéaires, les haies et les cours d'eau (Voir parties "Le réseau hydrographique" et "Les haies et boisements")	- direct - permanent - court à long terme
	Protection des espaces verts en milieu urbain pouvant accueillir des espèces animales ou végétales	- direct - permanent - court à long terme
	Prise en compte des inventaires existants (ZNIEFF de type 1 et 2, zones humides, haies) dans la sélection et l'ajustement des zones "à urbaniser"	- direct - permanent - court terme
Négatifs	Déclassement de certains boisements en cohérence avec les enjeux d'exploitation de la ressource forestière (Voir partie "Les haies et boisements")	- direct - permanent - court à long terme
	Pression potentiellement plus importante sur les milieux naturels et agricoles liée à l'artificialisation des sols causés par les projets urbains ou leur fréquentation après réalisation des projets	- direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie. Il s'agit de ZNIEFF, de tourbières et de landes, disséminées sur le territoire, et de grands espaces naturels situés en périphérie : les bois de Pouez, de Baron, le site Natura 2000 des Marais de Vilaine, ou encore la forêt de Teillay. Le PLUiH les protégera tout en permettant un accès à la nature. L'accueil récréatif et touristique y seront rendus possibles. »</p> <p>« Les corridors écologiques permettent le déplacement des espèces entre réservoirs de biodiversité. Les vallées du Semnon et de la Chère, en lien avec la vallée de la Vilaine, connectent la trame verte et bleue à grande échelle et sont l'armature de la trame verte et bleue du territoire. Elles seront protégées dans le PLUiH. »</p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction significative des terrains classés en zone "à urbaniser" (42% par rapport aux POS et PLU existants) - 15 298 ha, soit près de 33% du territoire, situés en zone N "banale" (N, Nf, Nn) - Zonage N pour les ZNIEFF de type 1 et 2, les ENS et les corridors écologiques principaux (base tampon de 100m de part de d'autres de l'ensemble des cours d'eau, inclusion préférentielle des bois et zones humides en zone N) - Secteur Nf pour les boisements couverts par un document de gestion, à l'exception de ceux ayant un intérêt écologique significatif (inclus dans des ZNIEFF de type 1, sites classés et/ou inscrits, ZNIEFF de type 2), soit 1432,1 ha et 3,1% du territoire - Zonage spécifique et très protecteur pour le site Natura 2000 « Marais de Vilaine » : "Nn" - Classement en Espaces Boisés Classés des bois non couverts par un document de gestion durable et ayant un enjeu paysager ou écologique significatif (sites Natura 2000, sites classés et ou inscrits, ZNIEFF de type 1), soit 179 ha - Identification avec un tramage spécifique de 3,5 ha de terrains cultivés et d'espaces non bâtis situés en zones urbaines au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales assurant la protection des terrains cultivés et espaces non bâtis situés en zones urbaines "inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des abris de jardin, des serres et des voiries et accès)" - Définition de la zone N : "sont classés en zone N les 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 secteurs N indicés « n » sont couverts par la ZSC du marais de la Vilaine. Tout aménagement au sein de ces secteurs est soumis à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (évaluation des incidences sur le site Natura 2000). - Article N 1.2 : <u>En secteur Nn</u>, sont uniquement autorisés les constructions et aménagements légers de type cheminements piétonniers et cyclables, aires naturelles de stationnement, objet mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ... <u>En secteur Nf</u>, en outre des aménagements autorisés en zone N, sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers (hangar pour matériel forestier et autres petites constructions, desserte, place de dépôt et de stockage de bois, etc.).
Mesures de réduction	-
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<p>Evolution des surfaces des milieux inventoriés et protégés</p> <p>Artificialisation des zones naturelles et espaces non bâtis situés en zones urbaines inscrits au PLUi</p> <p>Evolution des zones humides (surfaces artificialisées, restaurées et créées)</p> <p>Sources et références : Communauté de communes, Associations, Etudes complémentaires à mener, Pays des Vallons de Vilaine</p>

NB : l'incidence du PLUi sur les sites Natura 2000 fait l'objet d'un chapitre spécifique.

LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

1. Les paysages et le patrimoine

Le paysage et le patrimoine sont abordés dans le PLUi comme supports d'un cadre de vie attractif. Il s'agit à la fois de conserver en l'état des paysages appréciés et caractéristiques, 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 des futurs projets d'aménagement.

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques et de dispositions relevant de l'économie générale du PLUi mais à fortes incidences paysagères, comme les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles, de densification des enveloppes urbaines ou de préservation de la trame verte et bleue.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
Un paysage vallonné et bocager en cours de restauration Trois unités paysagères marquantes : la vallée de la Vilaine, le bassin de la Noë-Blanche, les Monts et Vaux de Vilaine, les Marches du Semnon et des sous-unités paysagères Présence de trois vallées : de la Vilaine, du Semnon et de la Chère Un habitat très dispersé, avec de très nombreux hameaux Un paysage éolien émergent La RN 137, « catalyseur » d'un paysage économique		
2 sites et 13 monuments historiques classés ou inscrits		
Un patrimoine local reflet des savoir-faire anciens (fours à pain, puits, lavoirs, moulins, etc.) bien identifiés sur 17 communes Un patrimoine bâti en milieu rural avec un potentiel de reprise (anciens bâtiments agricoles, etc.)		
Incidences du projet de PLUi		
Effets		Qualification de l'effet
Positifs	Protection des boisements, des haies, des cours d'eau et des zones humides, de l'espace agricole, priorisation de l'urbanisation en densification ou en contact direct des espaces déjà urbanisés (Voir thématiques "le réseau hydrographique" et "les milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques" précédentes)	- direct - permanent - court à long terme
	Protection des principales vallées	- direct - permanent - court à long terme
Neutres	Modifications à des degrés divers du paysage local par les opérations d'urbanisation, dont les modalités d'intégration dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) sont étrangers au PLUi : écran végétal pertinent pour intégrer les constructions de faible qualité, projet soigné participant qualitativement au paysage...	- direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser	
Objectifs du PADD	<p>« Les élus souhaitent valoriser le petit patrimoine bâti présent sur le territoire (puits, lavoirs, fontaines, fours, etc.). »</p> <p>« La prise en compte de l'existant (topographie, végétation) à l'échelle de chaque secteur de développement sera facteur de qualité de vie pour les futurs habitants (recherche de vues vers la campagne, etc.) et d'intégration dans le paysage. L'utilisation d'essences locales sera encouragée et le maintien ou la plantation des haies prévus en fonction des enjeux paysagers et environnementaux identifiés. »</p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction significative des terrains classés en zone "à urbaniser" (42% par rapport aux POS et PLU existants), notamment pour des raisons d'intégration paysagère et de limitation de l'urbanisation linéaire. - Suppression du caractère constructible de 72 hameaux et création de 19 STECAL "Ah" <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction du changement de destination du "petit patrimoine" dans l'ensemble des zones - Dans l'ensemble des zones, toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine, d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 ou d'un bâtiment repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (zones A et N) doit faire l'objet d'un permis de démolir <p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandations relatives à l'implantation du bâti par rapport à la pente, au découpage parcellaire, aux typologies, à la préservation du patrimoine bâti existant - Identification des points de vue à pérenniser, des formes du relief à valoriser, des transitions à soigner, recommandations relatives aux ambiances urbaines
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des haies avec un tramage spécifique au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme - Désignation de 1382 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme - Identification de domaines à valeur patrimoniale à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme - Intégration préférentielle des fonds de vallée et coteaux en zone N (tampon de 100m de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau) <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales permettant le changement de destination des bâtiments désignés au titre de l'article L.151-11 du Code l'urbanisme et rappel de la nécessité d'un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme - Dispositions générales soumettant les projets de démolition affectant les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 au titre du Code de l'urbanisme à permis de démolir - Articles de l'ensemble des zones relatifs à la bonne insertion des projets de construction dans leur environnement immédiat (article 2.1.1. sur l'implantation des constructions, article 2.1.3 sur les hauteurs, article 2.2.1 sur la qualité architecturale et paysagère et l'insertion des constructions dans le milieu environnant, article 2.3.2 sur les espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs, article 2.3.5 sur les clôtures) - Article 2.2.2 des zones UA UB UC UL UEm A AH Ae Aet N NL NC relatif aux protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural <p>Orientations d'aménagement et de programmation par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des interfaces agricoles devant faire l'objet d'un traitement paysager (plantations de haies, etc.) et de haies bocagères existantes à conserver ou à remplacer en cas d'arasement en vue de favoriser la création de nouvelles franges urbaines de qualité - Recommandations relatives à la diversification des espaces publics dans les futures opérations <p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Report de la servitude AC1 relative aux Monuments Historiques

Mesures de compensation	Règlement écrit - Dispositions générales assurant la protection des haies, ripisylves et alignement d'arbres (Voir partie "Les haies et boisements") OAP « Le bocage » - Recommandations relatives aux nouvelles plantations de haies en cas d'arrachage ou de destruction (Voir partie "Les haies et boisements")
Indicateurs de suivi	Evolution des linéaires de haies inventoriés depuis l'approbation du PLUi Nombre de changements de destination en zone A et N Nombre de permis de démolir Sources et références : Communauté de communes, Pays

2. Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables

Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables constituent un objectif du plan local d'urbanisme intercommunal. Le projet a pour ambition d'être en cohérence avec les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). Cela passe notamment par une réflexion sur la programmation et la politique de l'habitat, sur les modes de déplacement et sur la production d'énergies renouvelables.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
<p>Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) prévoit notamment pour 2020 une baisse de 8% d'émissions de Gaz à Effet de Serre et de 26% pour 2050 au total, par rapport à 2005 et d'après le scénario de référence.</p> <p>Le Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine porte sur la période 2016-2022. 3 grandes orientations déclinées en 12 objectifs stratégiques.</p> <p>- Objectif de couvrir 22 à 29% de la consommation énergétique du territoire par des énergies renouvelables en 2020.</p>		
<p>Une plateforme locale de rénovation de l'habitat a été mise en place en 2018 (1^{ère} action du PCAET) : Permettre la rénovation thermique de 121 logements par an sur 6 ans.</p>		
<p>Une énergie éolienne qui émerge sur le territoire. Selon le schéma régional de l'éolien, l'ensemble de Bretagne porte de Loire Communauté est situé en zone favorable pour le développement de l'éolien. Selon le PCAET, elles représentent en 2015 plus de 20% de l'énergie renouvelable produite et 39% du potentiel sur le Pays des Vallons de Vilaine (hors ex CCPGF).</p> <p>12 éoliennes représentent une puissance totale de 10,81 MW d'électricité. Avec les neuf projets de parcs éoliens recensés, celle-ci pourrait augmenter d'au moins 59,4 MW et atteindrait 70,21 MW.</p>		
<p>Le potentiel d'énergie photovoltaïque du Pays des Vallons de Vilaine (hors ex CCPGF) représente 40% de la consommation électrique actuelle du territoire. Seul 3% de ce potentiel est exploité.</p>		
<p>Aucune unité de méthanisation en fonctionnement ou en projet.</p> <p>Selon le PCAET, le gisement mobilisable d'ici 2030 pour la production de biogaz correspond à 1,5 fois la consommation actuelle de gaz du Pays des Vallons de Vilaine (hors ex CCPGF).</p>		
<p>Le bois est utilisé massivement pour le chauffage résidentiel sous la forme de bois-bûche, il représente trois quarts des énergies renouvelables produites sur le Pays des Vallons de Vilaine (hors ex CCPGF) et 9% de la consommation énergétique en 2015.</p>		
Incidences du projet de PLUi		
	Effets	Qualification de l'effet
Positifs	Diminution de la consommation énergétique et des gaz à effet de serre liés à l'habitat dans la construction neuve (densification allant dans le sens d'une plus grande compacité des formes et promotion des bâtiments exemplaires sur le plan énergétique et environnemental) et dans l'ancien (incitation à l'amélioration de l'existant via le volet habitat du PLUi-H)	- direct - permanent - court à long terme
	Diminution de la consommation énergétique et des gaz à effet de serre liés aux déplacements (Voir partie "Les déplacements")	- direct - permanent - court à long terme
	Augmentation potentielle des énergies renouvelables (Voir notamment la partie "Les haies et boisements") liée à la quasi-absence de disposition pouvant freiner leur développement	- direct - permanent - court à long terme
Négatifs	Augmentation potentielle des besoins en énergie et des gaz à effet de serre liée à l'augmentation démographique	- direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Plusieurs installations éoliennes fonctionnent d’ores et déjà sur le territoire et des projets sont en cours. Bretagne porte de Loire Communauté souhaite concourir à cette dynamique en permettant le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables, en particulier de la biomasse (méthanisation, bois) et du photovoltaïque. Leur emploi sera facilité dans les nouvelles constructions, notamment agricoles.</p> <p>La bonne gestion et la valorisation de la ressource en bois permettra de contribuer au développement de la filière bois-énergie. »</p> <p>« Les élus souhaitent favoriser le développement des réseaux de chaleur dans les aménagements urbains. La réhabilitation du parc aquatique et de l’hôpital, équipements ayant des besoins en énergie importants, pourra servir de point de départ à la mise en place de cette réflexion, qui pourra être déclinée dans d’autres communes. »</p> <p>« L’amélioration des performances énergétiques du bâti sera recherchée, que ce soit dans le neuf ou dans l’ancien, afin de limiter les dépenses des habitants et de développer un habitat plus sobre. Les élus souhaitent donner toute leur place aux projets innovants de type conception bioclimatique, emploi des énergies renouvelables, constructions passives. Avec la plateforme énergétique du Pays des Vallons de Vilaine, il s’agira de guider les ménages dans ces domaines. »</p>
Mesures d’évitement	-
Mesures de réduction	<p>Programme d’Orientations et d’Actions (POA)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Action 3 visant à améliorer la qualité du parc ancien avec un financement de l’Espace Rénovation Habitat (objectif de rénovation de 727 logements sur BPLC sur 6 ans (hors ANAH) et poursuite des animations post OPAH et relance d’une nouvelle OPAH (objectif d’environ 300 logements sur 6 ans) <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition dans le lexique de "l'exemplarité énergétique ou environnementale" : construction respectant au minimum trois des cinq critères de qualité environnementale suivants, dont obligatoirement la récupération des eaux pluviales (...) - Article 2.2.1 de toutes les zones : « Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique. » ; « Les dispositifs de production d’énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d’une insertion soignée. Les panneaux photovoltaïques doivent s’intégrer à la construction et ne pas être installés au sol. » - Article 2.2.3 de l’ensemble des zones : « Pour les bâtiments existants, l’isolation thermique par l’extérieur peut être réalisée à l’intérieur des marges de recul définies à l’article UA 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d’épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l’isolation thermique par l’extérieur peut être autorisée lorsqu’elle empiète sur le domaine public, au cas par cas. » ; « Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d’exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. » - Article 2.1.3 des zones A : « les éléments techniques (...) concourant à la production d’énergies renouvelables » ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<p>Nombre de logements rénovés via la plateforme de rénovation de l’habitat</p> <p>Nombre de logements rénovés via le dispositif post-OPAH et nouvelle OPAH</p> <p>Nombre de demandes d’autorisation d’urbanisme concernant des "constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou qui sont à énergie positive"</p> <p>Nombre d’implantations de parcs éoliens et d’unités de méthanisation</p> <p>Nombre de projets comprenant des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)</p> <p>Sources et références : Communauté de communes, Pays</p>

3. La gestion de l'eau : eau potable et assainissement

Le PLUi vise à limiter les impacts du projet sur l'eau. L'évolution de la population envisagée entrainera logiquement une augmentation globale de la consommation d'eau, et ce malgré le caractère plus économe des nouvelles constructions. D'une manière analogue, 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 densification du tissu urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs entrainera certainement une imperméabilisation des sols et aura pour conséquence d'augmenter le ruissellement et les problématiques de gestion des eaux pluviales.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
Eau potable		
Distribution : SMP Ouest 35 et SYMEVAL		
Alimentation : 2SIE, 1 SIAEP et 1 SIVOM		
2 périmètres de protection :		
- autour du captage de La Boutratais (Grand-Fougeray) - prélèvement de 300 000 m ³ /an autorisé		
- autour du captage de Bonnefontaine (Teillay) - prélèvement de 2 millions de m ³ /an autorisé		
Une consommation en eau potable totale (particuliers et gros consommateurs) estimée à 1,5 millions de m ³ en 2016 - sur la base d'une consommation de 48,7 m ³ /habitant/an ; une consommation en eau potable par les particuliers estimée à 1 millions de m ³ en 2016 - sur la base d'une consommation de 33 m ³ /habitant/an		
Assainissement		
20 stations d'épuration sur le territoire, représentant un total de 25 900 EH en 2017		
Des travaux sont d'ores-et-déjà programmés à Ercé-en-Lamée, au Sel-de-Bretagne et à La Dominelais.		
Des zonages d'assainissement existants sur les 20 Communes mais potentiellement obsolètes sur un certain nombre de communes		
7000 installations d'assainissement non collectif estimées ; un ratio de non-conformité de 77% lors des contrôles		
Incidences du projet de PLUi		
	Effets	Qualification de l'effet
Positifs	Prise en compte des périmètres de protection des captages de Bonnefontaine et de La Boutratais	- direct - permanent - court terme
	Prise en compte de la desserte par les réseaux EU dans le choix des secteurs "à urbaniser" qui engendrera une augmentation du taux de raccordement aux réseaux EU	- direct - permanent - long terme
	Obligation de raccordement des constructions nouvelles au réseau EU quand il existe ou, dans le cas contraire, assainissement suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC	
	Obligation de justifier les capacités épuratoires de la station d'épuration pour les opérations d'ensemble, les activités économiques	
	Autorisation d'extension sous réserve de la mise en conformité du dispositif d'assainissement individuel	

Incidences du projet de PLUi		
	Effets (suite)	Qualification de l'effet
Négatifs	<p>Augmentation globale des volumes et des effluents à collecter et à traiter liée à l'implantation de nouvelles activités et à l'arrivée de nouveaux habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - + 10 180 EH à l'échelle des 20 communes, induisant une charge future estimée à 29 225 EH (hors Chanteloup et Sainte-Anne-sur-Vilaine) - 4 stations d'épuration susceptibles d'être saturées à court terme selon le scénario de développement retenu par le PLUiH 	<ul style="list-style-type: none"> - direct - permanent - court à long terme
	<p>Augmentation globale de la consommation en eau potable liée à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'implantation de nouvelles activités induisant des imports supplémentaires à l'échelle du SYMEVAL et du SMP Ouest 35 :</p> <ul style="list-style-type: none"> -un potentiel de 32 300 m³/ an supplémentaires pouvant être consommés entre 2020 et 2035 (particuliers et gros consommateurs), soit une consommation totale qui pourrait atteindre près de 2,2 millions de m³ à horizon 2035 - 2 millions de m³ à horizon 2030, soit 28% des besoins identifiés par le SDAEP 35 à l'échelle des 4 bassins de distribution qui concernent le territoire <p>Pression liée aux prélèvements et rejets urbains (eaux pluviales et eaux usées), en particulier à l'étiage, sur l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et humides et aux espèces inféodées</p>	<ul style="list-style-type: none"> - direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	« La trame bleue est formée par le réseau hydrographique. Les cours d'eau ont plusieurs fonctionnalités : corridors écologiques, épuration, expansion des crues, ruissellement des eaux pluviales, etc. Les dispositions réglementaires visant à les protéger seront établies en compatibilité avec les enjeux d'un développement agricole durable. Les programmes de restauration écologique des SAGE seront encouragés. Les zones humides feront l'objet d'une protection spécifique et leur inventaire sera affiné dans les secteurs à urbaniser afin de prévoir, le cas échéant, des mesures adaptées. »
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique - Report des périmètres de protection des deux captages d'eau</p> <p>Règlement écrit - Dispositions générales relatives aux périmètres de protection des captages d'eau : « Les dispositions réglementaires afférentes sont celles de l'arrêté correspondant et figurant dans l'annexe Servitudes d'Utilité Publique du PLUiH. »</p> <p>Annexes - Report de la servitude AS1 relative aux périmètres de protection autour des captages d'eau</p>
Mesures de réduction	<p>Rapport de présentation - Évaluation des capacités d'accueil des stations d'épuration au regard du projet de développement du territoire</p> <p>Règlement graphique - Zonage Aet pour les stations d'épuration</p> <p>Règlement écrit - article 3.2.1 relatif à l'eau potable dans l'ensemble des zones : « Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur » (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination pour les zones A et N). (sus) en zone A "L'alimentation des bâtiments agricoles pourra être assurée par un captage ou un forage individuel" - article 3.2.2 relatif aux eaux usées dans l'ensemble des zones : « 1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire. 2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. » - article 3.2.2 relatif aux eaux usées des zones U, 1AU et 2AU habitat : 3. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le pétitionnaire doit justifier que le raccordement de l'opération à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires. - article 3.2.2 relatif aux eaux usées des zones A et N : 3. Pour tout projet d'extension d'habitation, le dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).</p> <p>Annexes - Report des documents d'assainissement des Communes dans les annexes sanitaires lorsqu'ils sont disponibles</p>
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<p>Consommation et prélèvement en eau potable Qualité de l'eau potable Conformité, charges organiques et hydrauliques des stations d'épuration Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif Nombre d'installations d'ANC conformes et non conformes, nombre de mise aux normes Etat écologique et chimique des cours d'eau Sources et références : Agence Régionale de Santé, Syndicats intercommunaux de gestion des eaux, Communauté de communes, SMG 35, EPTB</p>

4. Les déplacements

Les objectifs en matière de déplacements s'inscrivent dans l'orientation plus transversale de développer le principe de proximité entre habitat, emploi, équipements, services et commerces. Il s'agit de promouvoir, en prenant en compte la thématique des déplacements, une cohérence de l'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 des stationnements.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
<p>31% des consommations d'énergie et 37% des émissions de GES sur le Pays des Vallons de Vilaine liés aux transports Une forte connectivité routière entre Rennes et Nantes avec la RN137 85% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant sur l'intercommunalité se rendent sur leur lieu de travail en voiture ; un enjeu important en termes d'émissions de GES en raison d'une part importante d'autosolisme Des aires de covoiturage très utilisées (Grand-Fougeray et Poligné notamment) Une desserte par les réseaux de transports en commun existante mais limitée avec un potentiel de développement pour les déplacements domicile-travail (3,8% actuellement) : réseau Illenoo et TER Des liaisons douces utilisées principalement pour les loisirs</p>		
Incidences du projet de PLUi		
Effets		Qualification de l'effet
Positifs	Intégration de la part modale des déplacements doux (piétons et vélos) dans les futurs aménagements	- Direct - Permanent - Court à long terme
	Resserrement de l'urbanisation autour des bourgs allant dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés en direction des équipements et services <ul style="list-style-type: none"> ▪ Près de 90% des logements prévus dans ou en continuité des bourgs ; ▪ En dehors des bourgs, seulement 158 logements en densification des hameaux existants (80 en Ah et 78 dans les hameaux en zone U) 123 logements au niveau du village du Chatelier à Pléchâtel et 225 changements de destination en campagne ; ▪ Près d'un logement sur deux prévu dans un des trois pôles (46,5% de l'offre en construction neuve) 	- Direct - Permanent - Court à long terme
	Réduction potentielle des besoins de déplacements domicile-travail liée au développement de zones d'activités situées dans 2 pôles et possédant une aire de covoiturage / des arrêts de transport en commun (Parcs d'activités de Château Gaillard et de Grand-Fougeray)	- Direct - Permanent - Court à long terme
	Valorisation du réseau de liaisons douces	- Direct - Permanent - Court à long terme
Négatifs	Augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation (+ 5500 véhicules supplémentaires sur 15 ans au prorata de l'augmentation de la population et du niveau de motorisation actuel)	- Direct - Permanent - Court à long terme
	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des consommations en énergie fossile liée au trafic routier	- Direct - Permanent - Court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>De manière non exhaustive : « Outre le développement de l'emploi local qui permettra de limiter les besoins en déplacements, l'intercommunalité souhaite encourager les usages alternatifs à celui de la voiture individuelle. »</p> <p>« Poursuivre ses partenariats avec les acteurs locaux du déplacement (Covoiturage +, entreprises, Région, etc.). »</p> <p>« Tirer parti des dessertes des réseaux Illenoo sur l'axe Rennes-Nantes et TER (lignes Rennes-Redon et Rennes-Châteaubriand) afin de développer l'intermodalité. Les aires de connexion de Poligné et de Grand-Fougeray organiseront le rabattement et le passage de la voiture à un autre mode de transport (bus, vélo, transport à la demande).</p> <p>D'autre part, l'utilisation des aires de covoiturage sera facilitée. Des emplacements pour la création d'une nouvelle aire et d'un arrêt de transport en commun pourront notamment être prévus au niveau de l'extension du parc d'activités de Château-Gaillard.</p> <p>« Mieux répondre aux besoins en mobilités, les deux services de transport à la demande, « La Diligence » et « La Navette vers les bourgs » seront harmonisés. Une réflexion sur un service de covoiturage courte-distance pourra être initiée avec Covoiturage +, afin de mettre en relation automobilistes et passagers ayant des trajets équivalents et des horaires proches. »</p>
Mesures d'évitement	-
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour la création de pistes cyclables et de voies piétonnes - Emplacements réservés pour la création de places de stationnement et l'aménagement de voiries <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 3.1.2 des zones urbaines : « Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...). » « Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées » - Article 1.2.1 de la zone N : "L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après : (...) Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces. » <p>Orientations d'aménagement et de programmation par bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schéma d'aménagement global à l'échelle de chaque bourg incluant les orientations en matière de déplacement <p>Orientations d'aménagement et de programmation par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principe d'accès viaire et de liaison douce à l'échelle de chaque secteur AU - Maillage "piétons-vélos" existant et à compléter à l'échelle de chaque bourg en lien avec les pôles d'équipements et de services et les arrêts de transport en commun - Dispositions sur la diversification des espaces publics et notamment la hiérarchisation des voies (création de voies de desserte partagées, etc.)
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<p>Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées au transport</p> <p>Part des ménages motorisés</p> <p>Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail</p> <p>Nombre de navettes domicile-travail (flux) sur les principaux axes</p> <p>Suivi de l'accidentologie</p> <p>Linéaire de liaisons douces créées</p> <p>Nombre et taux d'utilisation des aires de covoiturage, pôles d'échanges intermodaux</p> <p>Evolution de la desserte en transport en commun</p> <p>Sources et références : INSEE, Conseil Départemental, Communauté de communes, Communes, GIP Bretagne Environnement, Ener'GES</p>

LIMITATION DES RISQUES, POLLUTIONS, NUISANCES ET SANTE PUBLIQUE

1. Les risques naturels et technologiques

Il existe cinq risques naturels majeurs, dont le risque d'inondation terrestre lié à l'Ise, au Semnon et à la Vilaine (PPRI) sur le territoire. Le PLUi vise à protéger les biens et les personnes et à les anticiper suivant le principe de précaution. Le PLUi oriente en outre l'accueil d'activités susceptibles de générer des risques en dehors des bourgs et des zones d'habitat.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
<p>5 risques naturels majeurs (inondation terrestre, mouvement de terrain ou minier, séisme, feu de forêt, météorologique) 3 Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin de la Seiche et de l'Ise, du bassin de Moyenne Vilaine et de Vilaine aval Territoire à risque important d'inondation (TRI) Vilaine de Rennes à Redon sur les communes de Pléchâtel et Sainte-Anne-sur Vilaine Une compétence GEMAPI gérée par le Syndicat Mixte du Bassin du Semnon 3 risques technologiques majeurs (rupture de digue, transport de matière dangereuse - par voie routière, canalisation (hydrocarbure et gaz naturel haute pression) et voie ferrée, industriel (Crevin)) 2 lignes THT et 3 lignes HT traversant le territoire 14 arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, dont 13 concernant le risque inondation et coulées de boues 67 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont 38 agricoles et 2 SEVESO (Crevin et Grand-Fougeray)</p>		
Incidences du projet de PLUi		
Effets		Qualification de l'effet
Positifs	Information de la population, notamment les acquéreurs, de l'existence de risques	- direct - permanent - court terme
	Prise en compte de risques et nuisances dans le choix des zones "à urbaniser"	- direct - permanent - court terme
	Maîtrise de la gestion des eaux pluviales et protection des zones humides et des cours d'eau dans un double objectif de prévention contre les inondations et de réduction de l'impact sur les milieux récepteurs (Voir partie "Le réseau hydrographique")	- direct - permanent - court terme
	Limitation du développement des activités présentant des risques à proximité des secteurs résidentiels (Voir aussi partie "Les pollutions et nuisances")	- direct - permanent - court terme
Négatifs	Augmentation potentielle des risques naturels (imperméabilisation des sols) et technologiques (liés notamment au trafic et à l'arrivée de nouvelles activités potentiellement génératrices de risques)	- direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	« Organiser le développement pour minimiser les risques et nuisances : Le territoire concentre plusieurs risques, notamment d'inondation. Il convient, afin de protéger les personnes et les biens face à ces risques, de les anticiper selon le principe de précaution. A ce titre, le projet intercommunal limitera les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles. »
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration de la majorité des ICPE en zones A, Ae, Aet, UEa et UEi - Identification à titre indicatif des cavités souterraines - Identification des PPRI - Identification des zones inondables (AZI) <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 1.2.1 des zones urbaines : « 1. Sont interdit(es) : Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation. - Article 1.2.2 des zones urbaines : « 1. Sont admis(es) : (...) - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté. » - Article 1.2.2 des zones urbaines : « 1. Sont admis(es) : Les extensions mesurées des constructions à usage d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles » <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la présence de lignes haute tension et de canalisations de gaz à haute pression dans les OAP des secteurs concernés <p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dossier Risques avec report de la cartographie mouvement de terrain, zonage sismique, feu de forêt, ... - Carte d'exposition à l'aléa « retrait gonflement des argiles » - Report de la servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles - Report de la servitude PM2 relative aux ICPE - Report de la servitude I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures - Report de la servitude I3 relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz - Report de la servitude I4 relative aux canalisations électriques - Report de la servitude T1 relative aux voies ferrées
Mesures de réduction	-
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<p>Nombre de personnes habitant une zone inondable</p> <p>Nombre d'ICPE, de sites SEVESO</p> <p>Linéaire de voies et opérations d'urbanisme concernés par un risque TMD</p> <p>Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par commune et par type d'aléa</p> <p>Sources et références : Géorisques, Communauté de communes, EPTB</p>

2. Les pollutions et nuisances

De même que pour les risques, le PLUi anticipe les potentielles nuisances liées à l'accueil de nouvelles activités en prévoyant leur implantation en dehors des bourgs et des zones d'habitat.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
<p>18 sites en activité et 94 sites dont l'activité est terminée (principalement des garages, station-service et décharges) susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement</p> <p>1 site aux sols pollués ou potentiellement pollués inventorié dans le parc d'activités de Ferchaud (Crevin)</p> <p>La RN137 classée en infrastructure sonore de catégorie 1 (section au nord de Bain de Bretagne) et de catégorie 2 (section au sud de Bain de Bretagne), section de la RD737 classée en catégorie 3 (entre la RD777 et le centre-ville de Bain de Bretagne)</p> <p>Pas de station de mesure de la qualité de l'air sur le territoire</p>		
Incidences du projet de PLUi		
Effets		Qualification de l'effet
Positifs	Information de la population, notamment les acquéreurs, de l'existence de nuisances	- direct - permanent - court terme
	Limitation du développement des activités présentant des nuisances à proximité des secteurs résidentiels (Voir aussi partie "Les risques naturels et technologiques")	- direct - permanent - court terme
	Protection du bocage, ressource locale et renouvelable ayant un rôle positif dans le stockage du carbone (Voir partie "Les haies et boisements") et réduction des émissions polluantes liées au secteur résidentiel (Voir partie "Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables")	- direct - permanent - court terme
Négatifs	Une augmentation potentielle des sources émettrices de polluants atmosphériques dans tous les secteurs liés à l'activité humaine (domestique, industrie, transport, agriculture, etc.)	- direct - permanent - court à long terme
	Une augmentation potentielle des problèmes de gestion des bruits de voisinage liée à la densification des zones urbaines impulsée dans le PLUi	- direct - permanent - court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	« Organiser le développement pour minimiser les risques et nuisances : Le territoire concentre plusieurs risques, notamment d'inondation. Il convient, afin de protéger les personnes et les biens face à ces risques, de les anticiper selon le principe de précaution. A ce titre, le projet intercommunal limitera les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles. »
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés au titre des articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme - Identification des périmètres de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (classement sonore) au titre de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 1.2.1 des zones urbaines : « 1. Sont interdit(es) : Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation. » - Article 1.2.2 des zones urbaines : « 1. Sont admis(es) : (...) - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté. » - Article 1.2.2 des zones urbaines : « 1. Sont admis(es) : Les extensions mesurées des constructions à usage d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles » <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Détail des règles qui s'appliquent dans les marges de recul au titre des articles L.111-6 à L.110 du Code de l'urbanisme. - Rappel du classement sonore des infrastructures de transports terrestres - En dehors des zones urbaines : Article 2.1.1.1 : « Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant. »
Mesures de réduction	<p>Orientations d'aménagement et de programmation par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions sur l'orientation de l'habitation sur la parcelle
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<p>Nombre d'ICPE Nombre de sites susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement Nombre de sites et sols pollués ou potentiellement pollués Dépôts de plaintes liées à des problèmes de voisinage Sources et références : BASIAS, BASOL, Communes</p>

3. Les déchets

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement		
<p>Le SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) des Pays de Vilaine, compétent pour la collecte des déchets recyclables, des ordures ménagères résiduelles et la gestion des déchetteries (Sur le territoire : 2 plateformes de dépôt des végétaux ; 2 déchetteries ; 1 recyclerie) Présence d'un centre de valorisation et de stockage de déchets industriels banals à La Dominelais Une baisse de la production de déchets par habitants. Au total en 2016, 42985 tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été collectés (soit 518 kg de déchets par habitant contre 570 kg en 2012) (à l'échelle des Pays de Vilaine)</p>		
Incidences du projet de PLUi		
Effets	Qualification de l'effet	
Positifs	Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception des projets	- Direct - Permanent - Court terme
	Prise en compte des équipements de collecte en leur permettant de se développer sur site	- Direct - Permanent - Court terme
Négatifs	Augmentation globale des volumes de déchets à collecter et à traiter (plusieurs centaines de tonnes d'ordures ménagères supplémentaires sur 15 ans) Développement de l'activité du site d'enfouissement des déchets (1 STECAL NC d'une superficie totale de 61,6 ha)	- Direct - Permanent - Court à long terme

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Inscrire l'aménagement des parcs d'activités dans le respect de l'environnement : Une attention particulière sera portée (...), à la valorisation possible des déchets (...). » « Développer des équipements structurants à Bain-de-Bretagne : Plusieurs projets, à destination non seulement des Bains, mais aussi à l'ensemble des habitants du territoire, sont d'ores-et-déjà identifiés dans le principal pôle du territoire : (...), extension de la plateforme des déchets dans le cadre du SMICTOM, etc. »</p>
Mesures d'évitement	-
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique - Intégration des déchetteries en zone Aet ou UEI</p> <p>Règlement écrit - Dispositions générales : « Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux. » - Article 3.2.6 de l'ensemble des zones : « 1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être validé par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets. 2. Un local à déchet pourra être exigé pour certains projets, selon leur importance et la configuration des lieux. »</p> <p>Exploitation site d'enfouissement : Hors PLUi dans le cadre de la réglementation en vigueur (étude d'impact menée conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement)</p>
Mesures de compensation	Exploitation site d'enfouissement : Hors PLUi dans le cadre de la réglementation en vigueur (étude d'impact menée conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement)
Indicateurs de suivi	<p>Volumes de déchets annuels collectés en déchetterie (part de déchets recyclables et non recyclables) Volumes d'ordures ménagères annuels collectés et ratio par habitant Sources et références : Communauté de communes</p>

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

L'évaluation des incidences porte sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation :

- De la Zone Spéciale de Conservation (ZSC FR5300002) « Marais de Vilaine » qui recouvre la partie sud-ouest de la commune de Sainte Anne sur Vilaine. Le document d'objectif (DOCOB) de ce site Natura 2000, a été approuvé par arrêté préfectoral le 5 juin 2008.

La description de ce site est présentée dans l'état initial de l'environnement. A partir de ces données, il est possible d'évaluer les incidences du PLUi sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

Sa protection a fait l'objet d'une traduction réglementaire différenciée dans le PLUi, afin de prendre en compte sa sensibilité

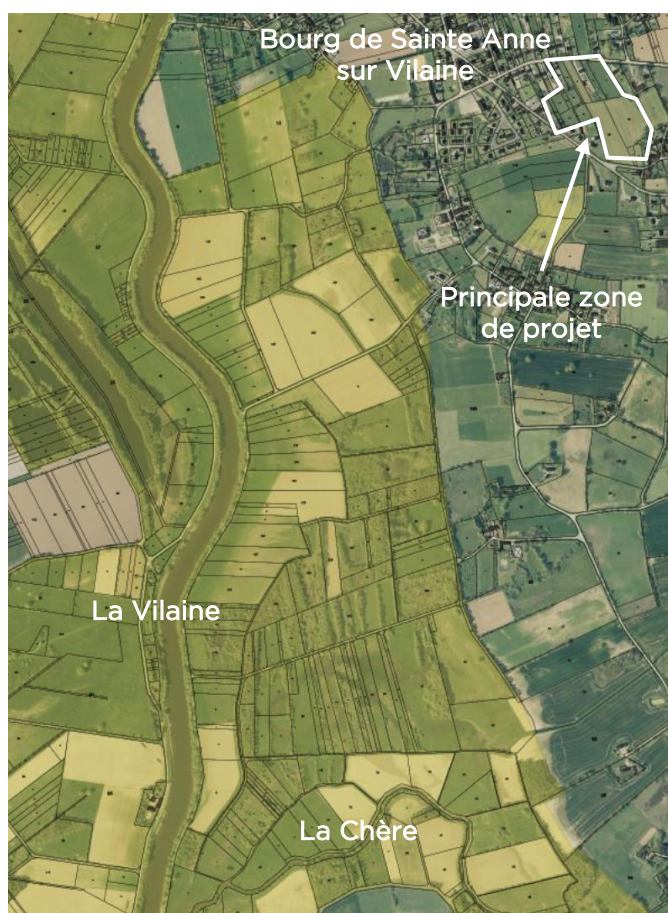
écologique propre. Les évaluations des incidences sont présentées ci-après.

LE SITE NATURA 2000 « MARAIS DE VILAINE »

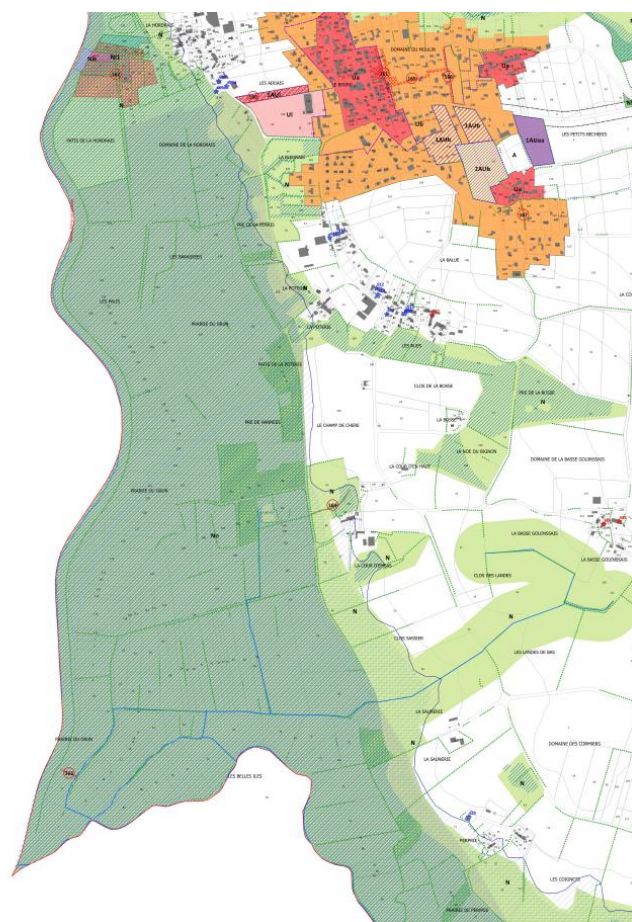
La partie du marais de Vilaine qui concerne le territoire d'élaboration du PLUi, au sud-ouest de la Commune de Sainte Anne sur Vilaine, est minime à l'échelle de l'ensemble du site, d'une superficie totale de 10 875 ha.

Analyse du zonage

La totalité du territoire couvert par la ZSC est incluse dans la zone N indiquée « Nn » qui recouvrent 200,5 ha.



EMPRISE DU SITE NATURA 2000



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI

La zone « Nn » incorpore un ensemble de parcelles agricoles de taille réduite et de forme allongée au sud-ouest de la Commune. Cette entité se caractérise par un ensemble humide dominée par des prairies semi-naturelles humides et mésophiles améliorées situées à l'Est de la Vilaine et au Nord de la Chère.

Analyse du règlement

Aucun EBC n'a été indiqué sur cet espace semi-ouvert pour permettre sa bonne gestion.

Dans les dispositions générales du règlement écrit, il est rappelé que tout aménagement au sein de la zone Nn est soumis à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement (évaluation des incidences sur le site Natura 2000).

Dans la zone « Nn », « l'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux et la qualité paysagère du site :

- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site. »

Le zonage et le règlement qui s'y applique, sans empêcher une gestion agricole de ces espaces, permettent donc une protection du site Natura 2000 par des dispositions très restrictives.

Hormis l'éventuelle augmentation des nuisances induites par la fréquentation « touristique » (marche, vélo, cheval, ...) du lieu, aucun effet négatif sur les espèces et les habitats n'est à prévoir en termes de construction, d'aménagement et d'installation par rapport à la situation actuelle.

Localisation des secteurs de projet

Aucune zone de projet (1AU ou 2AU, STECAL) n'est comprise dans le site Natura 2000. Un emplacement réservé, destiné à l'aménagement d'un chemin piéton, est présent dans le site Natura 2000.

L'impact potentiel du projet de PLUi est lié à la destruction de milieux situés en dehors du site Natura 2000 susceptibles d'être fréquentés par des espèces ayant justifié la désignation du site et à la dégradation indirecte d'habitats.

Les espèces du site Natura 2000 sont susceptibles de se déplacer vers les secteurs ouverts à l'urbanisation. Les zones urbaines les plus proches sont situées au niveau du complexe sportif (zone UL) qui est séparé de la zone par une voie communale et au nord du lieu-dit « La Penais » (zone UB) (à environ 100 mètres au point le plus proche).

Une extension de la zone UL est prévue sur sa partie nord sur une bande de 5380m². Un emplacement réservé (n° 160) est indiqué sur ce secteur (espace collectif de loisirs). Bien qu'aucun projet précis ne soit aujourd'hui à l'ordre du jour, la commune souhaite réserver cette parcelle afin de compléter l'aménagement du complexe sportif qui comprend aujourd'hui un stade foot, un city stade et une salle de sport.

Les premières zones à urbaniser à destination « habitat » sont distantes de 500 mètres et sont situées à l'Est du bourg. Au regard de la distance évoquée ci-dessus, et de la nature des interventions en continuité immédiate de milieux déjà urbanisés, l'extension du bourg sur sa partie Est ne devrait pas engendrer de destruction d'habitat et de perturbation sur les espèces ayant servi à la désignation du site.

Un projet d'aire naturelle de camping fait l'objet d'un zonage « NL » et d'un emplacement réservé à destination de la commune (n°162) à proximité immédiate du site qui s'étend le long de la Vilaine.

Six hameaux, classés en zone « A » sont également situés à proximité du site « La Hordrais », « La Pénais », « La Poterie », « La Gaudinière », « La Cour » et le « Perprié » dont trois accueillent une exploitation agricole, « La Hordrais », « La Pénais » et « La Gaudinière ». Le zonage « A » n'engendrera pas de nouvelles constructions à usage d'habitation. Il autorise toutefois de nouvelles constructions agricoles. L'EPTB Vilaine, qui est l'opérateur local du site devra être vigilant sur les rejets et pollutions potentiels de ces exploitations.

Au final, aucune disposition du PLUi au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000 « Marais de Vilaine » ne semble significative.

Analyse des incidences indirectes potentielles

Toute atteinte au réseau hydrographique, aux zones humides riveraines et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines) peut avoir une incidence directe sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation du site Natura 2000.

Le territoire de BPLC se situe à cheval sur les 3 sous-bassins versants de la Vilaine, de la Chère et du Semnon. Le site Natura 2000 est situé dans le bassin-versant de la Vilaine, qui inclut tout ou partie des bourgs de Sainte-Anne-sur-Vilaine, la Dominelais, La Noë-Blanche, Bain-de-Bretagne, Pléchâtel et Crevin. Le Chère et le Semnon, qui parcourent le territoire d'est en ouest, sont situés en amont du site.

Le PLUiH participe à la protection du réseau hydrographique directement ou indirectement. Les vallées du Semnon, de la Chère et de la Vilaine, les cours d'eau et les zones humides riveraines sont protégées en zone « N » stricte, où seules les extensions des bâtiments agricoles sont permises. Le règlement définit en outre aux abords des cours d'eau une bande inconstructible de 5 à 10 mètres selon les zones. Le PLUiH protège les zones humides et linéaires bocagers, et

incite à une gestion alternative des eaux pluviales.

Au final, la préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire sont indirectement favorables aux habitats et aux espèces des sites Natura 2000.

En définitive, le PLUiH ne présente pas d'incidence avérée indirecte ou directe sur les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Marais de Vilaine ».

IMPACTS SUR LE FONCIER AGRICOLE DANS LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

APPROCHE GÉNÉRALE

La prise en compte de l'agriculture a été permanente durant l'élaboration du PLUI-H. Un groupe de concertation a ainsi été mis en place à l'échelle de Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) qui a réuni en 2017 élus, agriculteurs et partenaires locaux. La mobilisation des élus a été active en 2017 et 2018 avec le recueil des données pour constituer une base de données géoréférencées de la présence agricole sur le territoire. Les élus des communes ont également été invités à prendre en compte la sensibilité agricole au regard des projets de développement à vocation résidentielle et économique. Leur mobilisation participe pleinement à la qualité et à la complétude des informations disponibles, tout autant qu'à l'appropriation des enjeux du foncier agricole dans le temps.

La base de données géoréférencées rassemble comme principaux éléments :

- Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou de matériels/stockage sans animaux ;
- La composition des membres de l'exploitation agricole (nom, membres, âges des exploitants...)
- Les perspectives d'une reprise/transmission à 5/10 ans et inversement, d'un arrêt d'activité ;
- La destination du sol au regard du Registre Parcellaire Graphique (RPG) actualisable chaque année (année de référence en 2015), défini à partir des déclarations PAC des parcelles agricoles effectuées par les agriculteurs, soit les terres exploitées.

Le bilan des terres agricoles exploitées

D'une manière globale à l'échelle de BPLC, l'analyse des impacts sur le foncier agricole dans les choix de développement inscrits dans le PLUI-H relève d'un potentiel réalisable sur l'horizon de temps du document d'urbanisme, à savoir un « prélèvement théorique » de foncier agricole.

Pour autant, l'impact effectif d'une opération d'aménagement sur l'agriculture se vérifie lors

	Nombre d'hectares en 2015	Pourcentage
Total des terres exploitées sur le territoire	32 750 ha	<i>Soit 71% de la superficie du territoire de BPLC</i>
Total des terres exploitées dans la Zone Urbaine (U)	41,82ha	
Total des terres exploitées dans la Zone A Urbaniser (AU)	155,80 ha	
Total des terres exploitées en zones U et AU	197,62 ha	<i>La surface agricole zonée en U et AU représente 0,60% des terres exploitées</i>

LE BILAN DES TERRES AGRICOLES EXPLOITEES (RPG)

de sa réalisation, ce qui demande en phase opérationnelle à mobiliser ces informations pour mieux les actualiser dans l'objectif d'établir, le cas échéant, le principe Eviter-Réduire-Compenser.

Le bilan des exploitations agricoles concernées

Par rapport à la Surface Agricole Utile (SAU) dont dispose chaque exploitation agricole, l'impact moyen du projet d'urbanisme du PLUI-H de BPLC correspond à un « prélèvement théorique » de 1,44ha par exploitation. Cette moyenne cache néanmoins de grandes disparités, le « prélèvement théorique » diffère d'une exploitation à une autre et en fonction de chaque opération d'aménagement.

L'évaluation à l'échelle des exploitations concernées

L'analyse détaillée du niveau de « prélèvement théorique » de foncier agricole au regard du projet d'aménagement inscrit dans le PLUI-H de BPLC s'apprécie à partir des seules terres exploitées au sein du territoire. L'absence de données nominatives pour connaître la SAU de chaque exploitation, au-delà du territoire de BPLC, est en partie palliée par le renseignement de la catégorie de la taille de l'exploitation acquise lors de l'enquête sur le bâti agricole.

- Sur les 137 exploitations concernées par les zones U et AU, **117 sont concernées par un « prélèvement théorique » de moins de 5% de leur SAU sur BPLC**, dont :
 - 77 exploitations avec moins de 1% de leur SAU sur BPLC, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « très faible » ;
 - 19 exploitations de 1% à moins de 2% de leur SAU sur BPLC, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet

d'aménagement que l'on peut qualifier de « faible » ;

- 21 exploitations de 2% à moins de 5% de leur SAU sur BPLC, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de, soit « mesuré ».
- Sur les 137 exploitations concernées par les zones U et AU, **6 sont concernées par un « prélèvement théorique » de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC**, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « modéré ».
- Sur les 137 exploitations concernées par les zones U et AU, **9 sont concernées par un « prélèvement théorique » de 10% à moins de 20% de leur SAU sur BPLC**, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « significatif ».

Les exploitations concernées sont les suivantes :

- **SARL Chapon**, basée à Chanteloup à Crevin, spécialisée dans le secteur d'activité de l'élevage de volailles avant une radiation de l'entreprise au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) en juillet 2018, avec deux lots qui sont orientés en prairie temporaire (en 2015) pour un total de 0,55 ha de prélèvement théorique sur près de 3ha de foncier agricole sur BPLC ;
- **Urvoy Marie-Françoise**, basée au bourg à Saint-Sulpice-des-Landes, avec un lot orienté en prairie temporaire et en céréales (en 2015) pour un total de 0,19 ha de prélèvement théorique sur près de 1ha de foncier agricole sur BPLC ;
- **Boisnard Marcelle**, basée au Château-Gaillard à Bain-de-Bretagne et âgée entre 60-65 ans, avec quatre lots

	En 2015	Pourcentage
Nombre d'exploitations ayant des terres exploitées sur le territoire	621	
Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	137	<i>90% de ces exploitations ont leur siège sur le territoire de BPLC, soit 123 exploitations</i>

LE BILAN DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

orientés en prairie temporaire et en céréales (en 2015) pour un total de 2,60 ha de prélèvement théorique au sein d'une exploitation de moins de 20ha (dont 13ha sur BPLC) ;

- **Rimbaud Christian**, basé rue Sainte-Anne à La Noë-Blanche, spécialisé dans le secteur d'activité de la culture de céréales, avec quatre lots orientés en céréales (en 2015) pour un total de 1,47 ha de prélèvement théorique sur près de 11ha de foncier agricole sur BPLC ;
- **Gageot Loïc**, basé à Glevardais à Grand-Fougeray, spécialisé dans l'élevage de vaches laitières, avec six lots orientés en maïs grain et en céréales (en 2015) pour un total de 7,55 ha de prélèvement théorique sur près de 57ha de foncier agricole sur BPLC ;
- **Lize Michaël**, basée à Le Val Himboul à Pléchatel et âgée de moins de 50 ans, spécialisée en bovin lait, avec six lots orientés en prairie temporaire et en blé tendre (en 2015) pour un total de 15,94 ha de prélèvement théorique au sein d'une exploitation de plus de 100ha (dont 119ha sur BPLC) ;
- **EARL du Chêne**, basée à Le Bas-Quénillac à Guipry-Messac (en dehors de BPLC), spécialisée dans le secteur d'activité de l'élevage de vaches laitières, avec un lot orienté en céréales (en 2015) pour un total de 6,06 ha de prélèvement théorique lié principalement au projet de la zone d'activité économique du Grand-Fougeray (soit à 28km du siège d'exploitation) sur près de 52ha de foncier agricole sur BPLC ;
- **Letang Christophe**, basé à Bellevue à Teillay et âgé de 50-60 ans, spécialisé dans les activités de soutien aux cultures en tant qu'entreprise de travaux agricoles (ETA), avec deux lots orientés en maïs grain (en 2015) pour un total de 0,34 ha de prélèvement théorique sur près de 3ha de foncier agricole sur BPLC ;
- **EARL Monnier**, basée à Le Petit Merol à Chanteloup dont le chef d'exploitation est âgé de 50-60 ans, spécialisée dans le secteur d'activité de l'élevage de vaches laitières, avec trois lots orientés en blé tendre (en 2015) pour un total de 4,70 ha de prélèvement théorique au sein d'une exploitation de 20 à 50ha (dont 47ha sur BPLC).

- Sur les 137 exploitations concernées par les zones U et AU, **2 sont concernées par un « prélèvement théorique » de 20% à moins de 30% de leur SAU sur BPLC**, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « très significatif ».

Les exploitations concernées sont les suivantes :

- **Gérard Philippe**, basé à La Drionnais à Langon (en dehors de BPLC), spécialisé dans le secteur d'activité de l'élevage de vaches laitières, avec deux lots orientés en prairie temporaire et en céréales (en 2015) pour un total de 9,88 ha de prélèvement théorique lié principalement au projet de la zone d'activité économique du Grand-Fougeray (à 18km du siège d'exploitation) sur près de 34ha de foncier agricole sur BPLC. Gérard Philippe n'a pas de bien bâti à vocation agricole repéré sur BPLC ;
 - **Primault Christophe**, basé à Le Petit Velobert à Corps-Nuds (en dehors de BPLC) et âgé de 50-60 ans, spécialisé dans le secteur d'activité de l'élevage, la transformation et la commercialisation de cailles, avec un lot orienté en protéagineux (en 2015) pour un total de 0,75 ha de prélèvement théorique au sein d'une exploitation de moins de 20ha.
- Sur les 137 exploitations concernées par les zones U et AU, **3 sont concernées par un « prélèvement théorique » supérieur à 30% de leur SAU sur BPLC**, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « fortement significatif ».

Les exploitations concernées sont les suivantes :

- **EARL du Moulin de la Marzelière**, basée à la Calvenais à Bain-de-Bretagne dont la chef d'exploitation est âgée de 60-65 ans, avec un lot orienté en prairie temporaire (en 2015) de 0,95 ha de prélèvement théorique. EARL du Moulin de la Marzelière n'a pas de bien bâti à vocation agricole repéré sur BPLC ;
- **Hamon Laurent**, basé à Denioche au Grand-Fougeray, spécialisé dans le secteur d'activité de la culture de céréales, avec 6 lots orientés

principalement en prairies temporaires (en 2015) pour un total de 3,01ha de prélèvement théorique sur près de 7ha de foncier agricole sur BPLC. Hamon Laurent n'a pas de bien bâti à vocation agricole repéré sur BPLC ;

- **Leblay Jean-Christophe**, basé à Maubusson à Brie (en dehors de BPLC), spécialisé dans le secteur d'activité de la location de terrains, avec 5 lots orientés en maïs grain et orge (en 2015) pour un total de 5,18ha de prélèvement théorique sur près de 9ha de foncier agricole sur BPLC. Leblay Jean-Christophe n'a pas de bien bâti à vocation agricole sur BPLC.

L'ÉVALUATION PAR COMMUNE

L'analyse par commune reprend les éléments développés ci-dessous définis à partir du niveau d'impact par exploitation

BAIN-DE-BRETAGNE

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)		17
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>		12
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC</i>		2
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 10% à moins de 20% de leur SAU sur BPLC</i>	<ul style="list-style-type: none"> LIZE MICKAEL BOISNARD MARCELLE 	2
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique supérieur à 20% de leur SAU sur BPLC</i>	<ul style="list-style-type: none"> EARL DU MOULIN DE LA MARZELIERE 	1
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU		45,5ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>		0,89%

CHANTELOUP

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)		3
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>		2
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC</i>		0
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 10% à moins de 20% de leur SAU sur BPLC</i>	<ul style="list-style-type: none"> EARL MONNIER 	1
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU		8,9ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>		1,08%

CREVIN

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)		5
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>		3
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC</i>		1
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 10% à moins de 20% de leur SAU sur BPLC</i>	<ul style="list-style-type: none"> SARL CHAPON 	1
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU		9,9ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>		1,76%

ERCEE-EN-LAMEE

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)		7
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>		7
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU		3,7ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>		0,14%

GRAND-FOUGERAY

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)		14
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>		11
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC</i>		1
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 10% à moins de 20% de leur SAU sur BPLC</i>	<ul style="list-style-type: none"> GAGEOT LOIC 	1
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique supérieur à 20% de leur SAU sur BPLC</i>	<ul style="list-style-type: none"> HAMON LAURENT 	1
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU		38,4ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>		1,17%

LA BOSSE-DE-BRETAGNE

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	5
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	5
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	3,2ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,43%

LA COUYERE

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	2
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	2
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	1,1ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,15%

LA DOMINELAIS

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	10
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	10
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	12,9ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,58%

LA NOE-BLANCHE

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	6	
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	5	
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC</i>	0	
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 10% à moins de 20% de leur SAU sur BPLC</i>	<ul style="list-style-type: none"> • RAIMBAUD CHRISTIAN 	1
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	3,2ha	
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,2%	

LALLEU

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	2
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	2
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	0,5ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,04%

LE PETIT FOUGERAY

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	3
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	3
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	6,2ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	1,34%

LE SEL-DE-BRETAGNE

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	5
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	5
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	0,13ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,02%

PANCE

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	4
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	4
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	4,2ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,32%

PLECHATEL

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	7
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	6
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC</i>	1
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	9,5ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,41%

POLIGNE

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	2
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	1
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC</i>	1
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	8,4ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	2,06%

SAULNIERES

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	4
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	4
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	2,2ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,31%

SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)	4
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>	4
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU	4,5ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>	0,36%

SAINT-SULPICE-DES-LANDES

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)		8
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>		7
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC</i>		0
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 10% à moins de 20% de leur SAU sur BPLC</i>	<ul style="list-style-type: none"> • URVOY MARIE-FRANCOISE 	1
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU		4,2ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>		0,38%

TEILLAY

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)		5
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>		4
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur BPLC</i>		0
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 10% à moins de 20% de leur SAU sur BPLC</i>	<ul style="list-style-type: none"> • LETANG CHRISTOPHE 	1
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU		4,6ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>		0,71%

TRESBOEUF

Nombre d'exploitations concernées par les zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)		10
<i>Dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur BPLC</i>		10
Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU		3,4ha
<i>Part de la SAU des exploitations de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune</i>		0,18%

INCIDENCES NOTABLES PROBABLES À L'ÉCHELLE DES ZONES « AU »

1. Présentation de la méthodologie retenue

Plusieurs critères ont servi à la redéfinition des secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement. Pour chaque commune, la réflexion a porté sur les atouts et les contraintes de l'urbanisation future, au regard de quatre grandes thématiques : Environnement ; Activités agricoles ; Aménités (à entendre de manière large comme les agréments liés au site : paysage, patrimoine, accès aux services et équipements) et équipements ; Risque, pollution et nuisance.

Une grille d'évaluation multicritères synthétique est appliquée aux différents secteurs existants dans les documents d'urbanisme en vigueur et sur les nouveaux secteurs « à urbaniser » envisagés. Les critères d'évaluation et les références mobilisés sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Pour faciliter leur compréhension par le lecteur, le mode de lecture des grilles d'analyse est également présenté ci-dessous.

	Critères d'évaluation des secteurs à urbaniser	Références et sources
Environnement	Présence d'une continuité écologique	<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (étude PLUi)</i>
	Présence de linéaires bocagers	<i>Inventaire des haies (étude PLUi)</i>
	Présence d'une zone humide ou d'un cours d'eau	<i>Inventaires des zones humides (étude PLUi)</i>
	Risque de ruissellement lié à la topographie	<i>BD Topo (IGN)</i>
	Présence d'un inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou d'une protection réglementaire	<i>Inventaires et protections réglementaires existants (DREAL de Bretagne)</i>
Activités agricoles	Surface agricole impactée	<i>Registre parcellaire graphique 2016 (Agence de services et de paiement)</i>
	Fragmentation d'un îlot de culture et enclavement parcellaire	<i>Registre parcellaire graphique 2016 (Agence de services et de paiement)</i>
	Présence d'un bâtiment agricole à proximité	<i>Diagnostic agricole (étude PLUi)</i>
Aménités et équipements	Insertion urbaine	<i>Prospections de terrain (étude PLUi)</i>
	Proximité des équipements et des services	<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (étude PLUi)</i>
	Desserte par les réseaux	<i>Schémas des réseaux électricité, AEP et EU le cas échéant (Gestionnaires des réseaux, Communes, BPLC)</i>
	Intégration paysagère	<i>Prospections de terrain (étude PLUi)</i>
Risque, pollution et nuisance	Présence de pollutions	<i>BASIAS, BASOL</i>
	Présence de risques	<i>AZI Bretagne</i>
	Présence de nuisances	<i>ICPE, trafic routier CD35</i>

CRITERES RETENUS POUR EVALUER L'OPPORTUNITE DES SECTEURS « À URBANISER »

Pour chaque secteur, chaque critère est associé à un degré d'opportunité, allant de très faible à fort. Une notation est attribuée par thématique à chaque secteur, permettant de comparer leur impact (un « + » représente un niveau d'atouts dominant, un « - » représente un niveau de contraintes dominant, un « = » représente un bilan atouts/contraintes neutre) et d'évaluer l'opportunité de leur urbanisation (voir le mode de lecture ci-contre).

Globalement les secteurs les plus vertueux au regard de la grille d'évaluation sont retenus pour le zonage « à urbaniser ». Les secteurs qui présentent le plus de contraintes sont écartés du scénario retenu par la commune.

Une carte localise, pour chaque commune, les secteurs à urbaniser retenus dans le projet de PLUiH, au niveau des bourgs et des parcs d'activités.






2. Analyse de l'opportunité de l'urbanisation par zone AU

Les pages ci-après présentent, pour chaque zone « à urbaniser » ayant été retenue :

- Le numéro reporté sur la carte introductive par commune ;
- La superficie du secteur retenu ;
- L'état initial du secteur ;
- Des informations utiles à la compréhension du projet le cas échéant ;
- La sensibilité environnementale du secteur ;
- Les mesures d'évitement et de réduction prises dans le règlement (graphique et écrit) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur et thématique (« Trame verte et bleue ») ;
- La qualification de l'impact environnemental avant prise en compte de ces mesures : faible quand il n'entraîne pas de perturbations significatives ; moyen quand il est susceptible d'entraîner des perturbations négatives qui justifient la mise en œuvre de mesures de réduction.

MODE DE LECTURE DES GRILLES D'ANALYSE MULTICRITERES

Le degré d'opportunité d'urbanisation de chaque secteur est analysé à l'aune de chaque critère. Il va de faible à très fort et est représenté par des couleurs allant du orange au vert.

-  Très forte
-  Forte
-  Neutre ou prise en compte par les OAP (pour les secteurs retenus)
-  Moyenne
-  Faible

Exemple :


Le critère « Présence d'une zone humide ou d'un cours d'eau » est jugé à opportunité très forte en l'absence de zone humide ou de cours d'eau à l'intérieur ou en périphérie du secteur et est donc signifié en vert.



Les critères sont classés dans la colonne « Atouts » ou « Contraintes » en fonction du degré d'opportunité qui leur est associé : les critères à opportunité « forte » et « très forte » sont des atouts ; les critères à opportunité « neutre », « moyenne » ou « faible » sont des « contraintes ».



La colonne « Bilan » expose la notation attribuée par thématique à chaque secteur, en fonction de la balance entre contraintes et atouts :


- Un « + » représente un niveau d'atouts dominant ;
- Un « - » représente un niveau de contraintes dominant ;
- Un « = » représente un bilan atouts/contraintes neutre.

Légende



-  Cours d'eau (donnée provisoire)
-  Cours d'eau



-  Sites inscrits
-  Sites classés
-  ZNIEFF de type 2
-  ZNIEFF de type 1
-  Site Natura 2000


-  Élément de paysage
-  Espace boisé classé

-  Haies bocagères

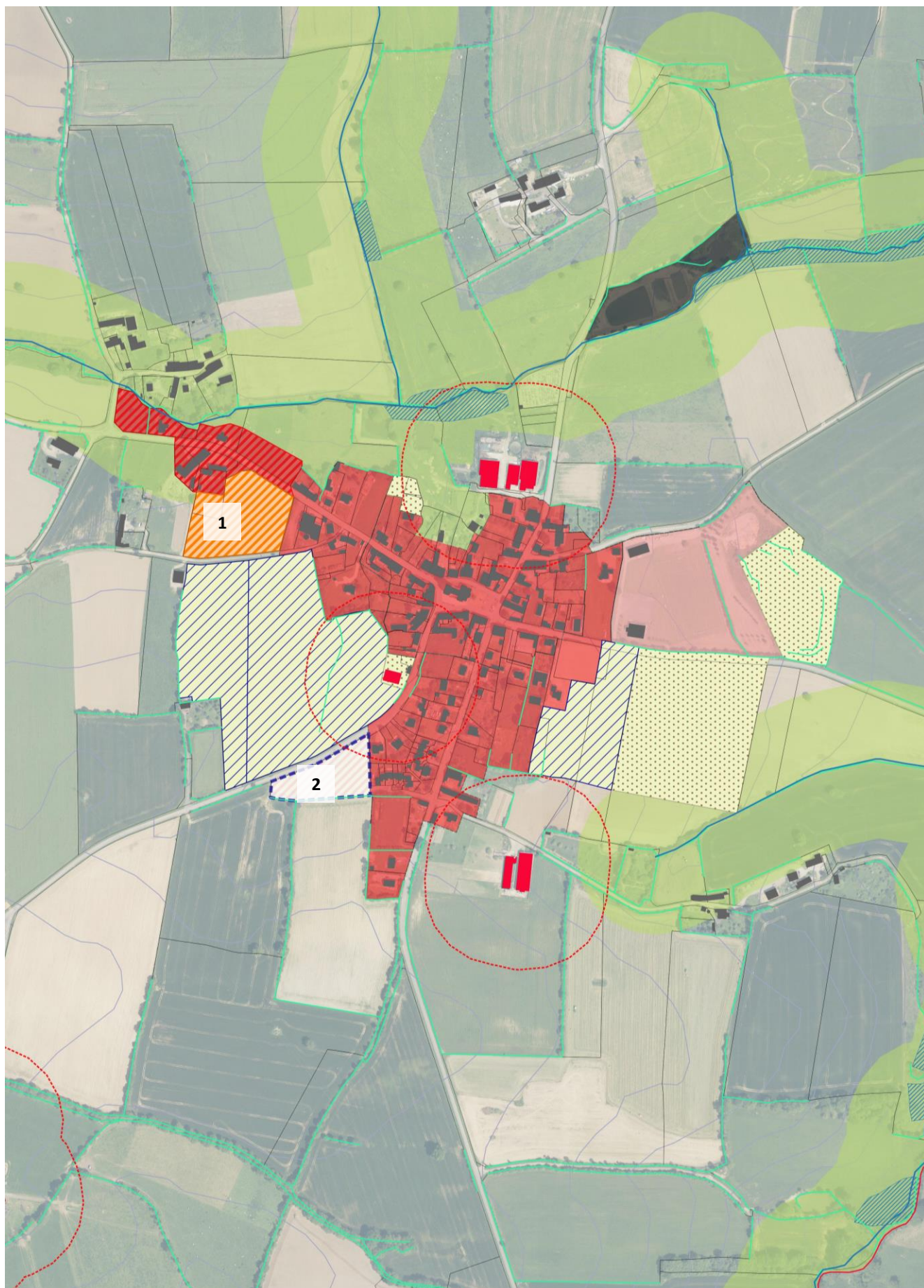
-  Zone de préemption dans un Espace Naturel Sensible (ENS)
-  Zone humide

- Nouvelles terres urbanisables
-  Nouvelles zones AU
-  Nouvelles zones U

- Terres maintenues urbanisables
-  Zone AU devenue zone U
-  Zone U devenue zone AU
-  Zone AU maintenue

- Terres redevenues agricoles ou naturelles
-  Zone AU redevenue zone A ou zone N
-  Zone U redevenue zone A ou zone N

1. LALLEU



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE

Secteur 1 « La Clémentière »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de continuité écologique	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 41,1ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un îlot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet.	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	11 400 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Comblement d'une ouverture visuelle/paysagère existante entre le bourg et le hameau de la Clémentière
Mesures d'évitement	Orientations d'aménagement et de programmation - Proposition d'une implantation continue/semi-continue du bâti sur rue
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à réaliser un aménagement paysager sur la partie sud du site - Orientation visant à préserver les perspectives vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Les Carrefours »

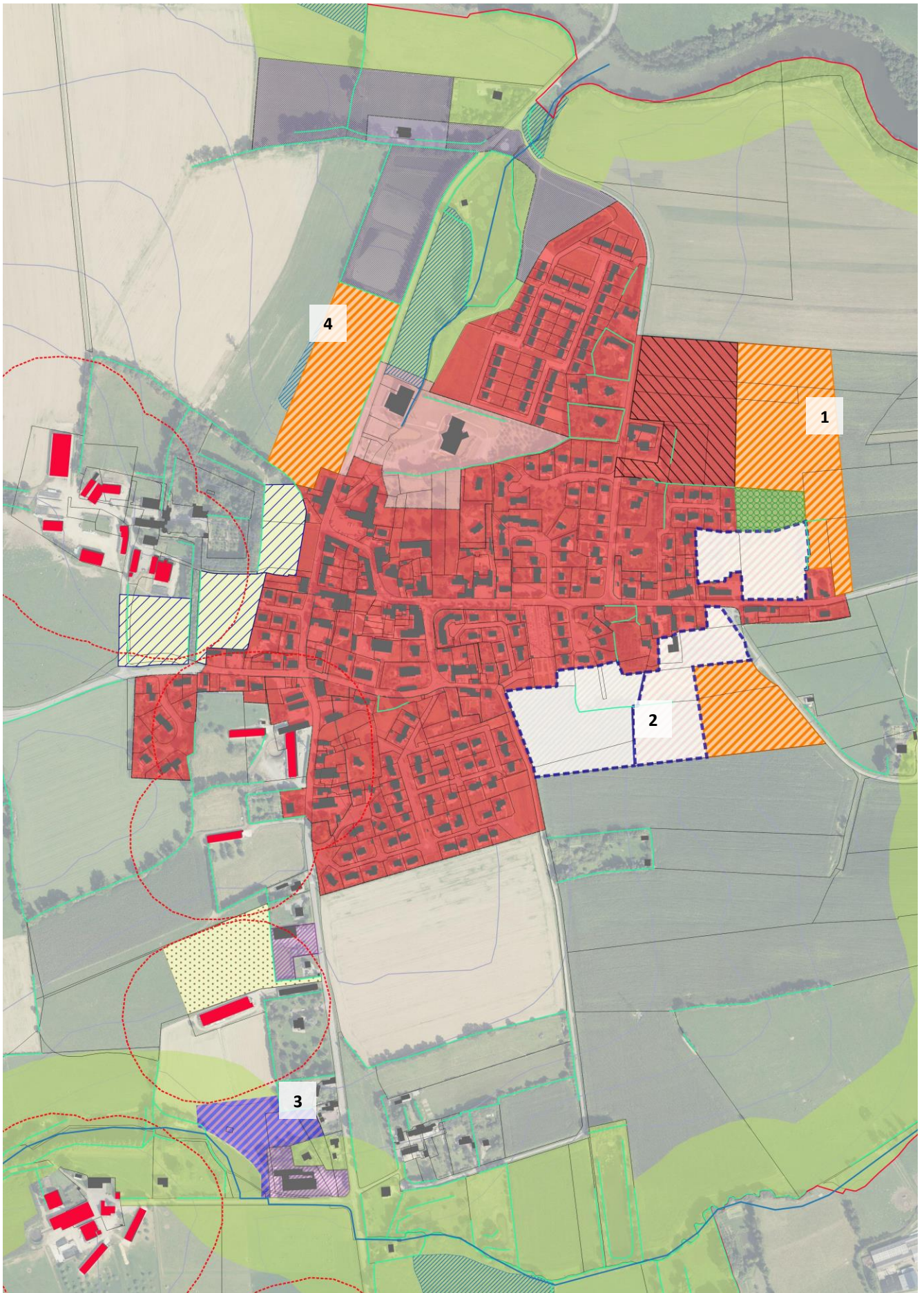
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	+		La zone de projet a été ajustée en tenant compte d'un site d'exploitation au Nord dans le bourg (El Hamon Didier)
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet.	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	6 250 m ² / Zone AU reprise du précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée sud-ouest de bourg - Topographie marquée
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies en limite de site (au Sud) - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 site d'exploitation
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à réaliser un aménagement paysager sur la partie nord du site - Orientation visant à préserver les perspectives vers le bourg
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

2. CHANTELOUP



Secteur 1 « Les Cruaux »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence d'un linéaire bocager et d'un espace boisé classé en bordure immédiate du site
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations pour un total de 2,8ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	41 880 m ² / 11 500 m ² du site sont repris du précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage, en orge
Activité agricole	Une des deux exploitations concernées par ce secteur de projet est impactée sur moins de 1% de sa SAU sur BPLC. La 2 ^e exploitation (EARL Monnier), avec un chef d'exploitation âgé de 50-60 ans spécialisé dans l'élevage de vaches laitières, est concernée par un « prélèvement théorique » de 2,6ha sur ce secteur de projet, et au total près de 10% de sa SAU au titre du projet de PLUIH de BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord-est de bourg - Présence du ruisseau de la Halleraie à environ 350m au nord du site
Mesures d'évitement	Règlement graphique : - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme de la haie existante Orientations d'aménagement et de programmation - Proposition d'une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire - Orientation visant à intégrer dans l'aménagement l'identité de « clairière-parc » du site
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges nord et est - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 2 « La Ruée » / « Le Haut Pré »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 2ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	29 580 m ² en zone 1AUb + 18 680 m ² en zone 2AUb / 34 374 m ² sont repris du précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage et en prairies permanentes
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 3% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée sud-est de bourg - Topographie marquée
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies en limite de site (au Sud) - Recommandations sur l'implantation du bâti et l'organisation de la desserte par rapport à la pente - Orientation visant à intégrer dans l'aménagement le boisement existant
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à réaliser un aménagement paysager sur la partie nord du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à préserver les perspectives vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 3 « Parc d'activités »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence d'un point d'eau et d'un cours d'eau en bordure immédiate du site
			Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide	Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 7500m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte de deux sites d'exploitation : au Nord et à l'Est avec Le Petit Mérole (EARL Monnier)
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
			Eloigné des équipements et des services
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	3 060 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies permanentes
Activité agricole	L'exploitation (Primault Christophe) basée à Corps-Nuds (en dehors de BPLC), avec un chef d'exploitation de 50-60 ans, spécialisé dans le secteur d'activité de l'élevage, la transformation et la commercialisation de cailles, est concernée par un « prélèvement théorique » de 7500m ² sur ce secteur de projet, et au total près de 20% de sa SAU au titre du projet de PLUIH de BPLC
Autres informations	- Site localisé dans l'espace agricole
Sensibilité environnementale du secteur	- Le ruisseau du Pâtis de Landelinais longe le secteur par le sud - Haies arbustives en limite de site (au Nord et à l'Ouest)
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Ajustement de la zone de projet tenant compte de 2 sites d'exploitation - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies en limite de site (au Sud)
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à réaliser un aménagement paysager sur les franges du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 4 « Terrain de sport »

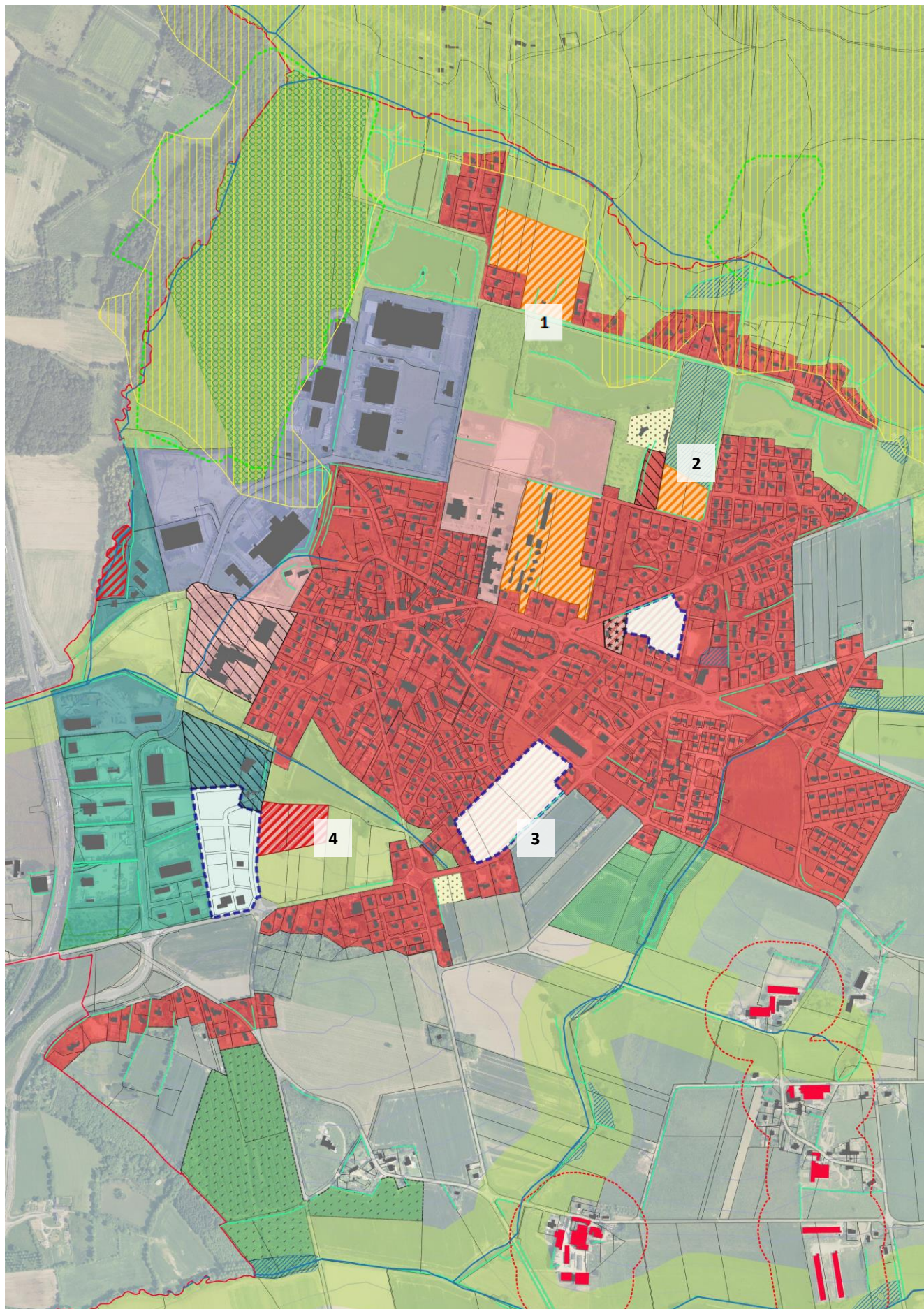
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence d'une zone humide sur une partie de la surface du secteur
			Présence de linéaires bocagers
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	+		
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet.	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	22 429 m ²
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Secteur localisé en continuité des bassins de lagunage
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence d'une zone humide
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies en limite de site (au Sud)
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à réaliser un aménagement paysager sur les franges du site - Orientation visant à préserver les perspectives vers la campagne environnante
Mesures de compensation	Orientations d'aménagement et de programmation - Mesures compensatoires issues du SAGE Vilaine à prévoir en phase opérationnelle en cas de destruction des zones humides
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Fort

3. CREVIN



Secteur 1 « Rue de la promenade »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	=		Présence de linéaires bocagers et du ruisseau de l'Oiselière
		Absence de zone humide	
			Proximité immédiate d'une ZNIEFF de type 2
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 8000m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	34 169 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Zone 2AU : urbanisation à long terme
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace naturel au Nord du bourg à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type 2
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies en limite de site (au Sud) Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site - Orientation visant à préserver les perspectives vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Forte

Secteur 2 « Le Bois Cauval »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Proximité immédiate d'une zone humide de 2,6 ha
		Absence de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	+		
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	9 600 m ²
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert au nord du bourg - haies arbustives présentes au sud et à l'est du site
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Exclusion de la zone de projet d'une zone humide de 2,6 ha au nord du site - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies en limite de site (au Sud) - Recommandations sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	-
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 3 « Les Champs Moulins »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 3,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	33 800 m ² / Zone AU maintenue du précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 7% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée sud de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies en limite de site (au Sud)
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord-est et au sud-ouest du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 4 « La Boulangerie »

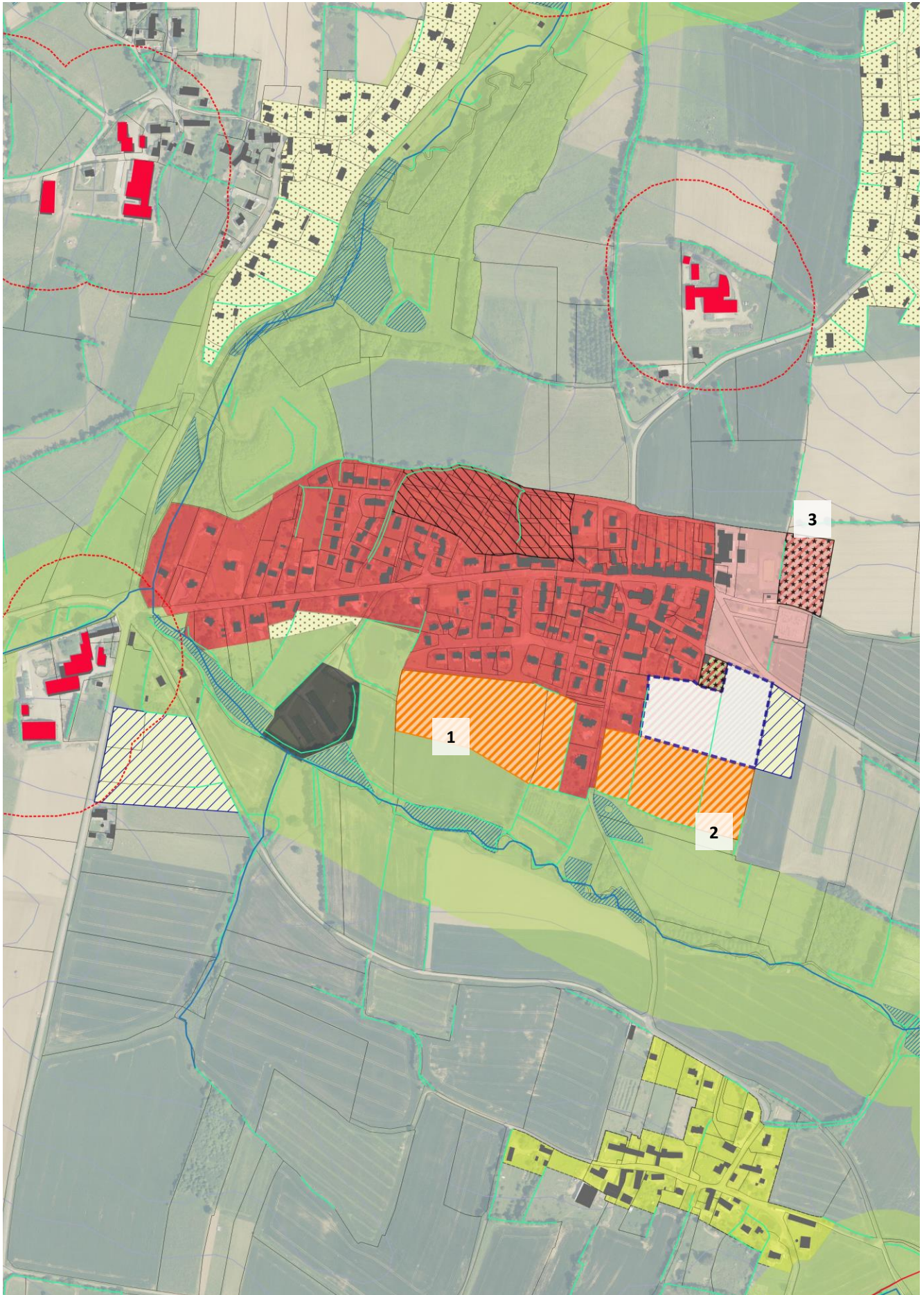
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de l'étang de l'Hodeillé au nord du site
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,5ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	15 540 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 4% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Site à vocation d'équipement
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert à l'est de la zone d'activités et au sud du bourg - Proximité direct avec l'étang de l'Hodeillé
Mesures d'évitement	Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les parties sud et est du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

4. LE PETIT-FOUGERAY



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « La Molière »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 2,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	23 070 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 4% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Veillez à préserver les perspectives visuelles vers le ruisseau de l'Etang Nouveau
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives au sud du bourg, topographie marquée
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Ajustement des zones de projet tenant compte d'1 site d'exploitation à l'ouest du bourg - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Recommandation sur l'intégration du vallon dans la conception du projet - Recommandations sur l'implantation du bâti et l'organisation de la desserte par rapport à la pente et le découpage parcellaire
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Rue des planches » / « Champ creux »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Absence de cours d'eau	Présence d'une zone humide en bordure sud du site
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations pour un total de 2,9ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	21 780 m ² en zone 1AUb + 12 960 m ² en zone 2AUb /15 000 m ² du site sont repris du précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires et autres céréales
Activité agricole	Les deux exploitations concernées par ce secteur de projet sont impactées sur moins de 9% de leur SAU sur BPLC
Autres informations	- 15 000 m ² du site sont issus du précédent document d'urbanisme
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est du site
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Recommandation sur l'intégration du vallon dans la conception du projet - Recommandations sur l'implantation du bâti et l'organisation de la desserte par rapport à la pente et le découpage parcellaire
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie est du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 3 « La Haute Fevraie »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence d'un linéaire bocager
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 5400m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	5 750 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 6% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord et est du site - Orientation visant à préserver les perspectives vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

5. SAULNIERES



Secteur 1 « Maison Phelippe » / « Salle multifonction »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
			Présence d'un ruisseau en bordure sud du site
		Absence de zone humide	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 8700m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++		Deux anciens sites industriels sont identifiés au nord-ouest du site (BASIAS)
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	4 600 m ² classé en zone 1AUI + 6 515 m ² classé en zone 1AUB / Le site est issu de la réduction d'une zone urbanisable définie dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires et maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 3,6% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Le site est constitué d'une partie urbanisable à court terme pour des équipements et d'une zone urbanisable à long terme pour de l'habitat
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives au sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti par rapport à la pente et le découpage parcellaire
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à préserver les perspectives vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Les Pointellières »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Présence du ruisseau de l'Etang Nouveau qui traverse la partie nord du site
			Présence d'une zone humide d'environ 5 500m ² au nord du site
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,1ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	48 490 m ² / 37 050 m ² repris du précédent document d'urbanisme + 11 440 m ² anciennement classés zone urbaine reclassés en zone urbanisable
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies permanentes
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est de bourg
Mesures d'évitement	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bande de 5 mètres inconstructible autour des cours d'eau validés par la DDTM <p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes <p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandations sur l'implantation du bâti par rapport à la pente et le découpage parcellaire - Protection de la zone humide
Mesures de réduction	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement paysager sur les parties nord et est du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Les Salines »

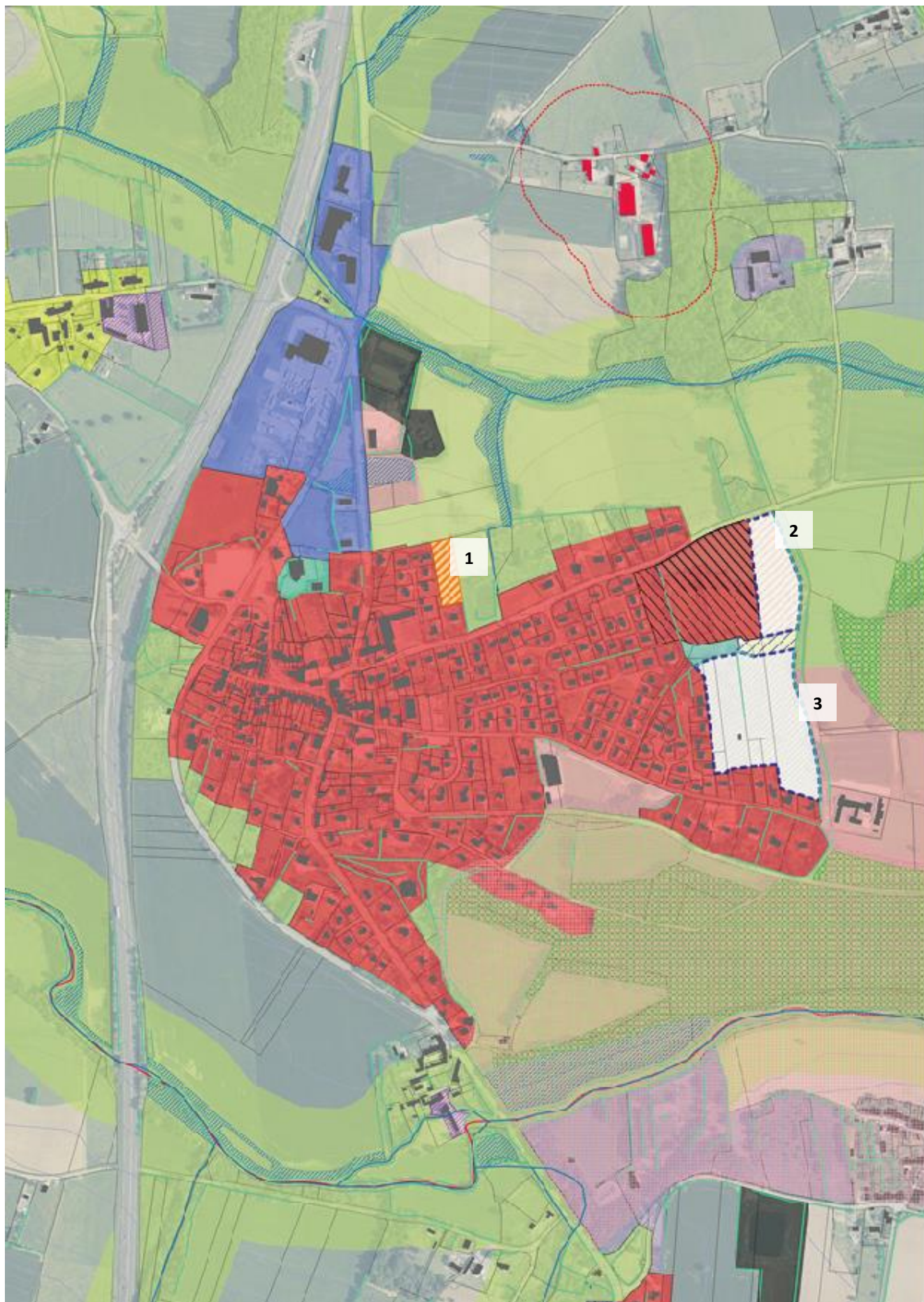
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de continuité écologique	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 5,1ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	51 600 m ² / Zone urbanisable reprise du précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	La société (Leblay Jean-Christophe), basée à Brie (en dehors de BPLC) spécialisée dans le secteur de la location de terrains est concernée par un « prélèvement théorique » de 5,1ha sur ce secteur de projet, et au total près de 56% de sa SAU au titre du projet de PLUIH de BPLC
Autres informations	- Site à vocation d'activités économiques
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est de bourg
Mesures d'évitement	-
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Fort

6. POLIGNÉ



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « Rue des Fontaines »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de continuité écologique	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	3 660 m ²
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert situé au nord de bourg
Mesures d'évitement	Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les parties nord et est du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Résidence du Bois Glaume / flot C »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,2ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	12 000 m ² en zone 1AUb / Zone urbanisable reprise du précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 9% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Appartient au périmètre de protection du Château du Bois Glaume
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Interdiction d'accès sur la voie départementale
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Résidence du Bois Glaume / îlots A et B »

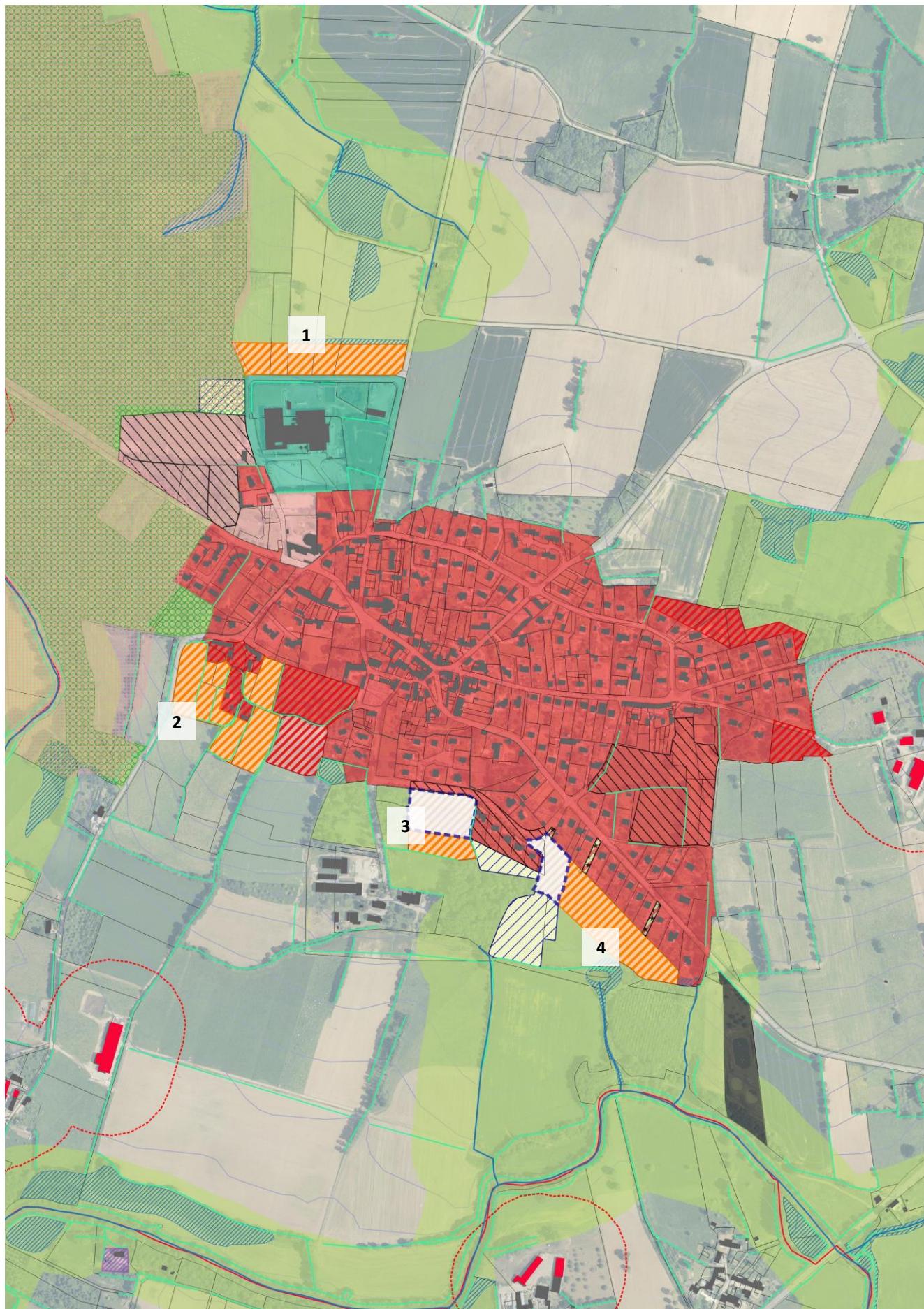
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un îlot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	31 220 m ² en zone 1AUb/ Zone urbanisable reprise du précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 9% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur d'urbanisation à court-moyen terme
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	-
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

7. PANCÉ



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « Parc d'activités de La Nowak »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	=	Absence de cours d'eau	
			Présence d'une zone humide sur les ¾ de la surface du secteur
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO)	Présence d'un site inscrit en bordure ouest du site
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations pour un total de 1,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	13 425 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en protéagineux et en prairies temporaires
Activité agricole	Les deux exploitations concernées par ce secteur de projet sont impactées sur moins de 2% de leur SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur à vocation d'activités économiques
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord du bourg
Mesures d'évitement	-
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site
Mesures de compensation	Orientations d'aménagement et de programmation - Mesures compensatoires issues du SAGE Vilaine à prévoir en phase opérationnelle en cas de destruction des zones humides
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Très fort

Secteur 2 « Le Champ de la Derrais »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de continuité écologique	Présence de linéaire bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations pour un total de 1ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un îlot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	19 820 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires
Activité agricole	Les deux exploitations concernées par ce secteur de projet sont impactées sur moins de 2% de leur SAU sur BPLC.
Autres informations	- Secteur d'urbanisation à long terme / topographie prononcée
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée sud-ouest de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti et l'organisation de la desserte par rapport à la pente et le découpage parcellaire
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à préserver les perspectives vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 3 « Rue de la Boissière »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	10 700 m ² / Zone urbanisable reprise à partir du précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Veillez à préserver les perspectives visuelles vers le Plessis Godard
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé au sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti et l'organisation de la desserte par rapport à la pente et le découpage parcellaire
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 4 « Le Champ de la Fontaine »

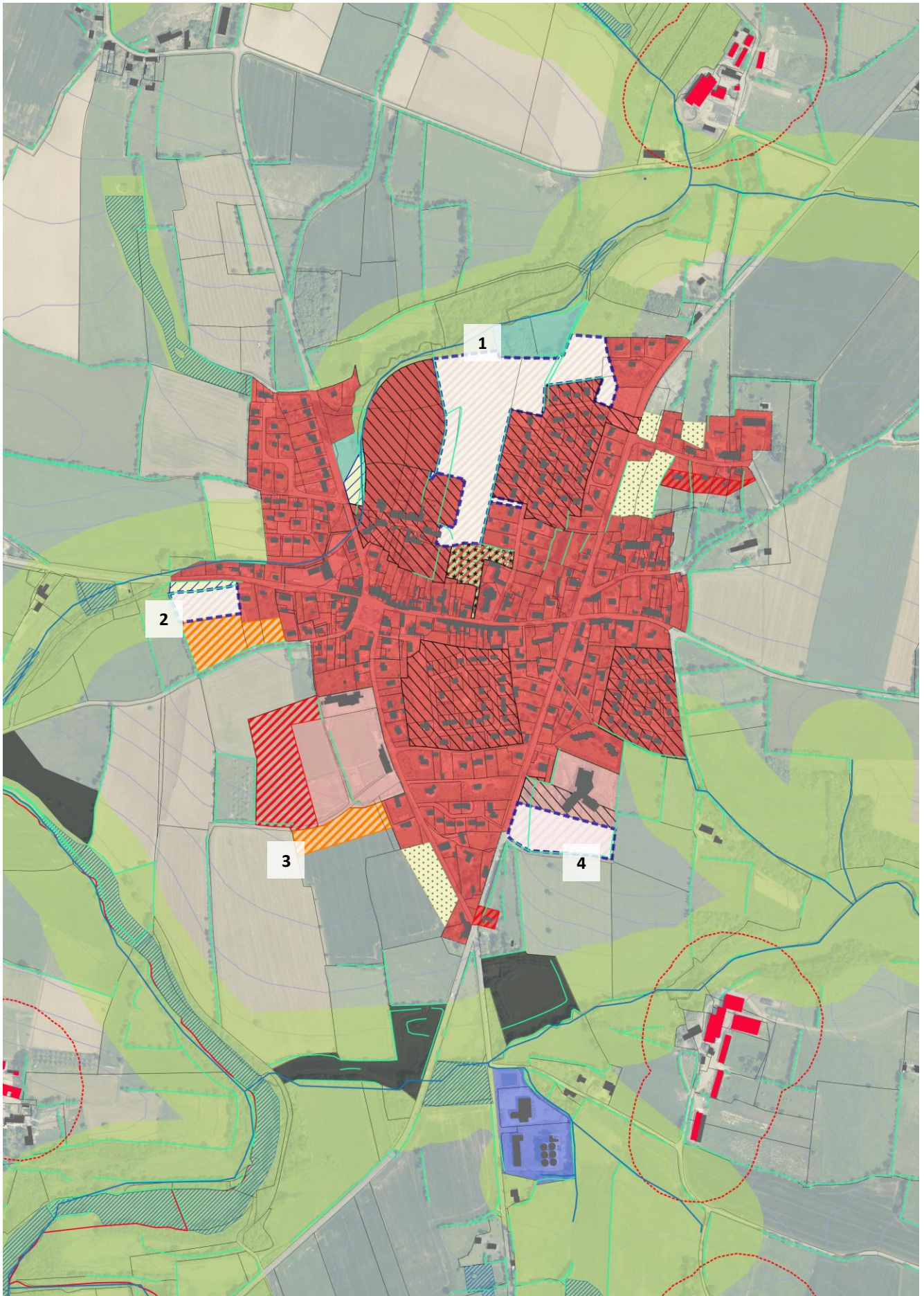
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de continuité écologique	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	18 830 m ² / Une partie de la zone est reprise d'une zone urbanisable inscrite au précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Veillez à préserver les perspectives visuelles vers le bas du vallon
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée sud-est du bourg
Mesures d'évitement	Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti et l'organisation de la desserte par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à préserver les perspectives vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

8. LE SEL-DE-BRETAGNE



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « La Vallée »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	=		
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	45 940 m ² / Zone reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé au nord du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Rue de Ronsard »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,1 ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	14 165 m ² / Agrandissement d'une zone AU existante dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 3% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Appartient au périmètre de protection du Menhir du Champ de la Pierre et du menhir du Champ Horel
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives en entrée ouest du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandations sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Ti ar men »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de continuité écologique	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 6300m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un îlot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet.	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	6 550 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 3% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur à vocation d'équipement
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée ouest du bourg
Mesures d'évitement	Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur la dominante non bâtie des aménagements
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver les perspectives visuelles vers le sud - Aménagement paysager sur la partie sud du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 4 « La Fleur de sel »

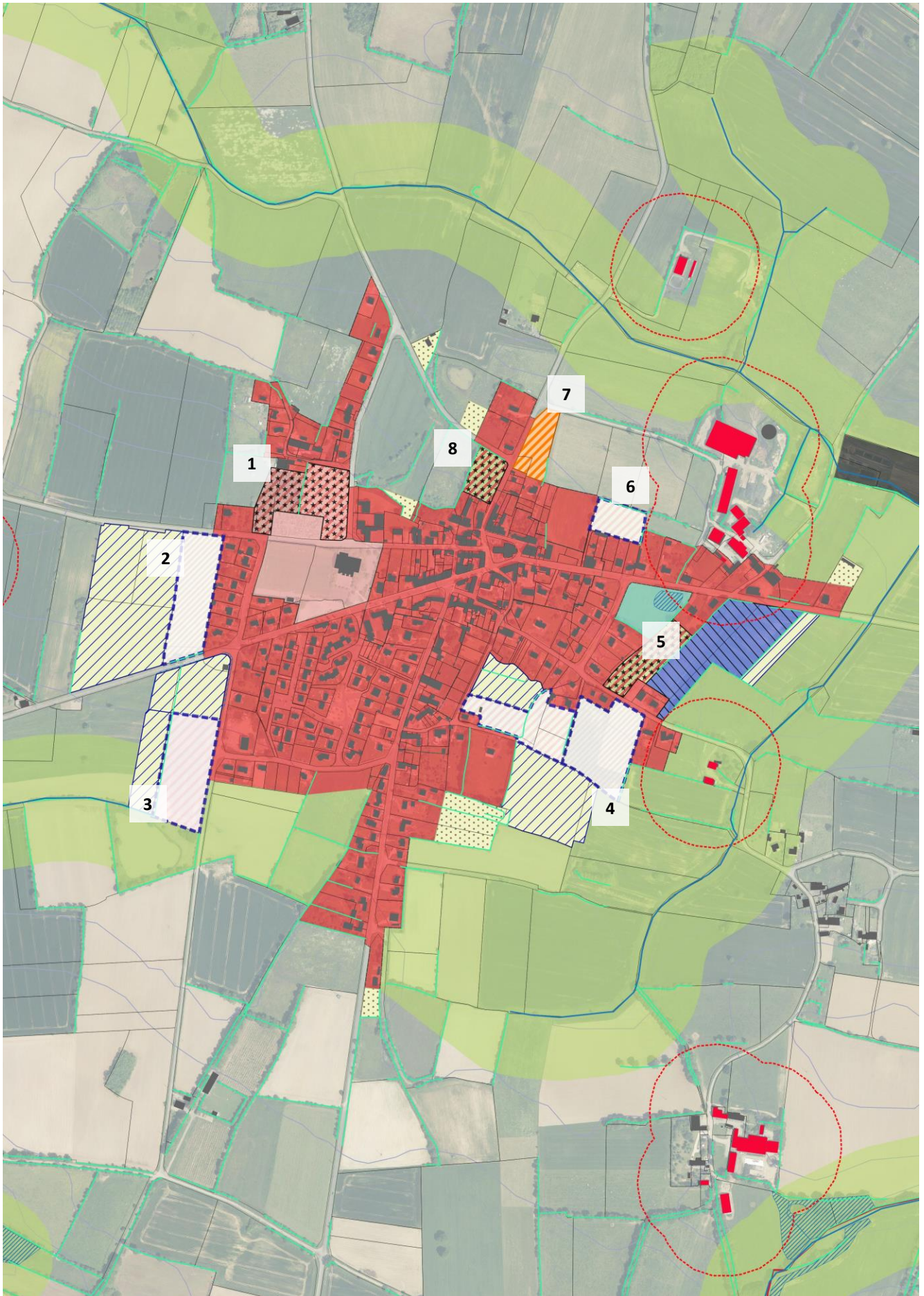
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	10 030 m ²
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Secteur à vocation d'équipement
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives en entrée sud-est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	-
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

9. TRESBOEUF



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « Rue des Peupliers »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	12 590 m ² / Zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme devenue zone urbanisable
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives en entrée nord du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur la dominante non bâtie des aménagements
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Le Haut Chemin »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	13 210 m ² / Zone issue de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en colza
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur d'urbanisation à long terme
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée ouest du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie ouest du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Préserver les perspectives visuelles vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 3 « La Grande Lande »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=		
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	13 630 m ² / Zone issue de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Secteur à vocation d'équipement
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée ouest du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion de la zone de projet d'une zone humide au nord du site
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie ouest du site - Préserver les perspectives visuelles vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 4 « Les Chambrettes »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte de d'un site d'exploitation à l'Est dans le village Les Chambrettes (El Godet Marthe)
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	10 070 m ² en zone 1AUB et 13 080 m ² en zone 2AUB / Zone issue de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en orge et en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion de la zone de projet d'une zone humide à l'ouest du site - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 site d'exploitation
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 5 « Domaine du bourg »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant d'une seule exploitation pour un total de 5800m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte d'un site d'exploitation au Nord Est dans le village Le Bois Oger (GAEC Toi-Joly)
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	5
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	6 440 m ² / Zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme devenue zone urbanisable
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies permanentes
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives en entrée est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 site d'exploitation
Mesures de réduction	-
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 6 « Le Pré de l'école »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte d'un site d'exploitation à l'Est dans le village Le Bois Oger (GAEC Toi-Joly)
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	6
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	4 240 m ² / Zone reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies permanentes
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives au nord du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 site d'exploitation
Mesures de réduction	-
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 7 « Le Domaine »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=		
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	7
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	4 525 m ²
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord- du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Recommandation sur le découpage parcellaire
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord-est du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 8 « Le Pré du bourg »

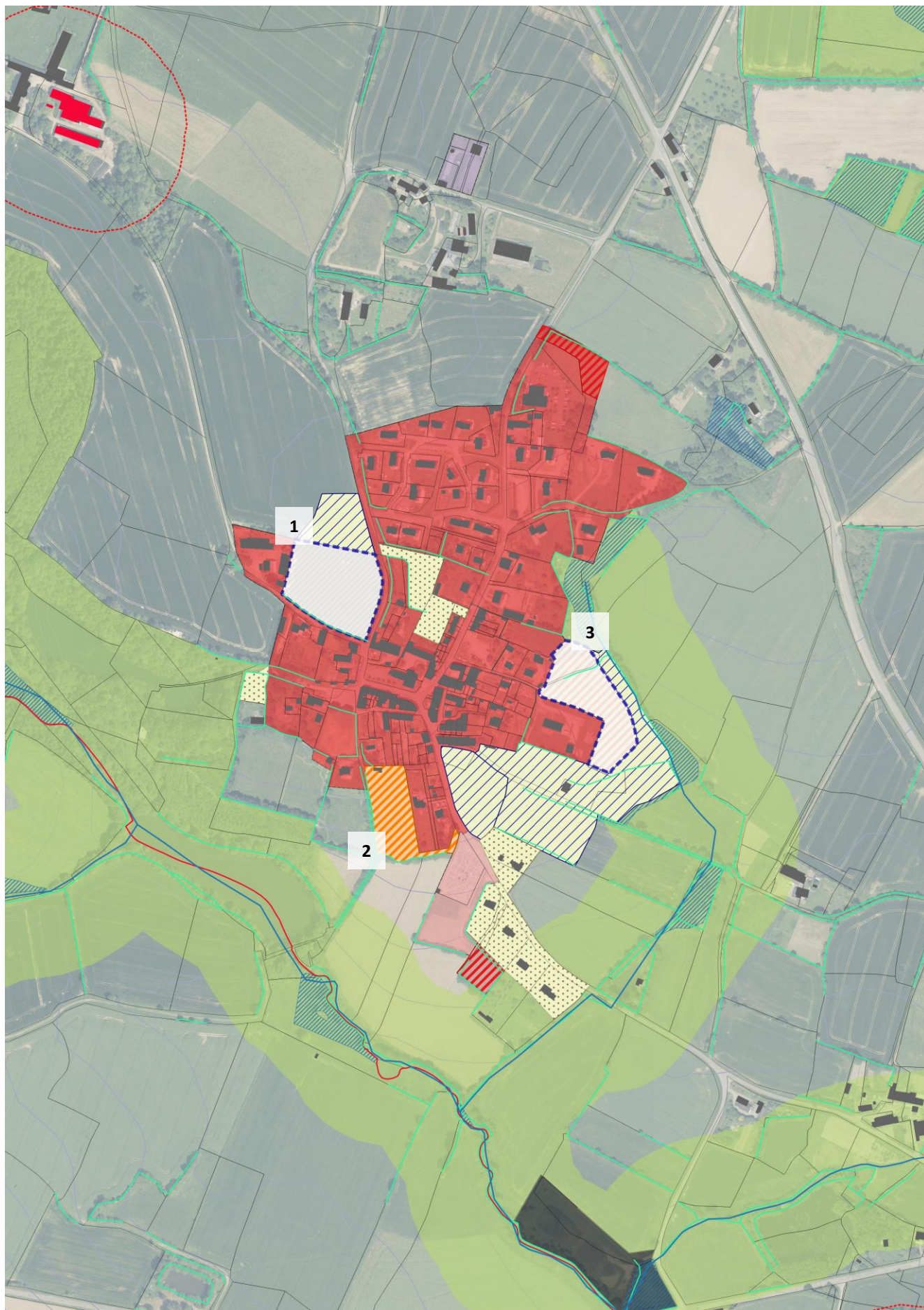
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	8
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	3 800 m ² / Zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme devenue zone urbanisable
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives au nord du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Principe d'implantation continue/semi-continue du bâti sur rue
Mesures de réduction	-
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

10. LA COUYÈRE



Secteur 1 « Impasse du Vieux Marronnier »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 9000m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	9 880 m ² / Secteur d'urbanisation à long terme issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Appartient au périmètre de protection du Château du Plessis
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée ouest du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Élément de patrimoine à protéger / Élément végétal à protéger - Principe d'implantation continue/semi-continue du bâti sur rue - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 2 « Impasse du Vieux Moulin »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 200m ² de SAU (axe du principe d'accès au Sud Est)
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	5 760 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en orge
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 1% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Une petite partie de la zone appartient au périmètre de protection du Château du Plessis
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives au sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	-
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Impasse des Erables »

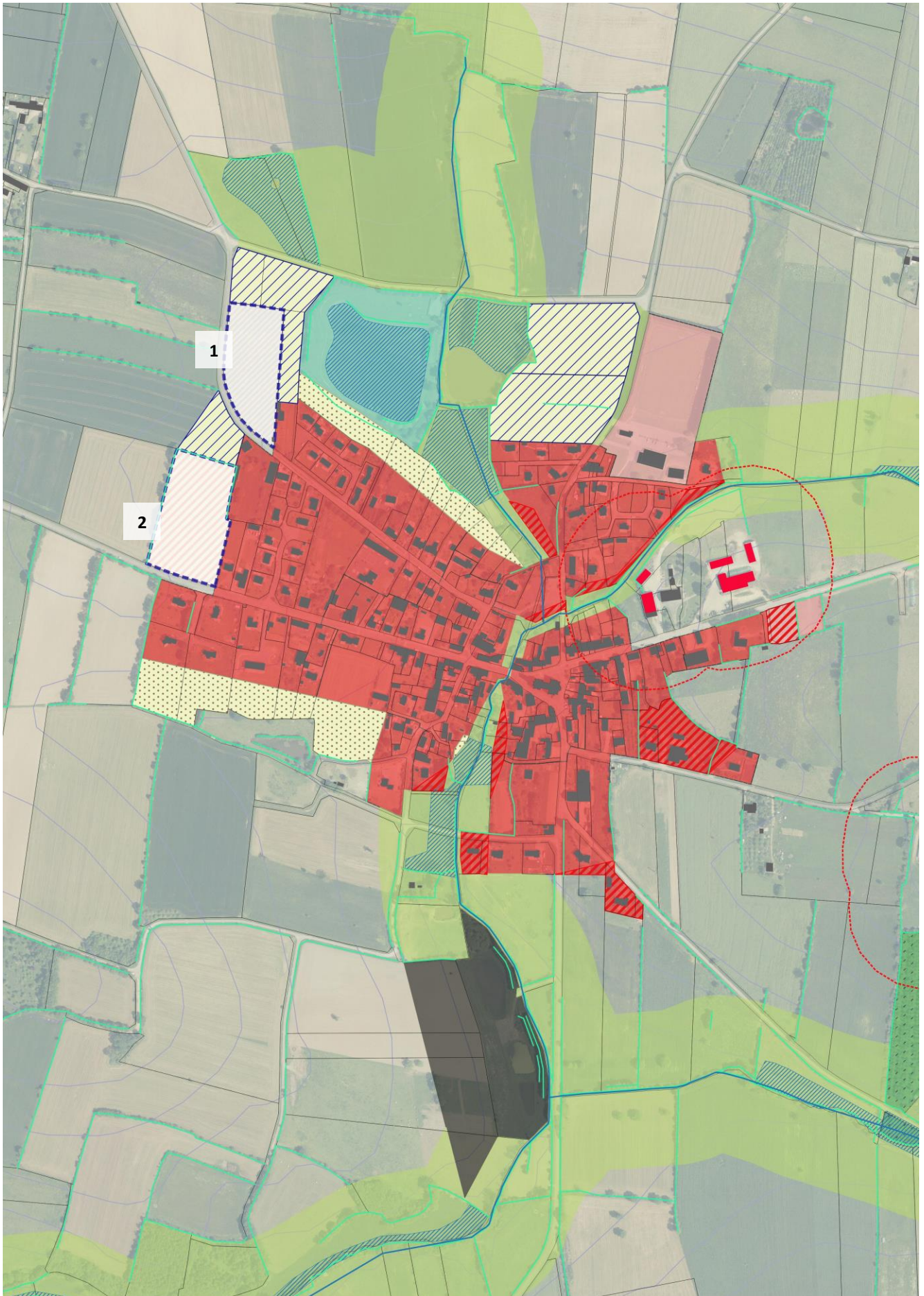
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Présence d'un ruisseau à une quinzaine de mètres au nord du site et de zones humides à proximité immédiate
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 6100m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	8 150 m ² / Secteur d'urbanisation issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives à l'est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion de la zone de projet d'une zone humide de 0,75 ha à l'est du site Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente - Recommandation sur l'intégration du vallon dans la conception du projet
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie est du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

11. LA BOSSE-DE-BRETAGNE



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « La Gaudinière »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de continuité écologique	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	10 900 m ² / Secteur d'urbanisation issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Secteur d'urbanisation à long terme
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord-ouest du bourg
Mesures d'évitement	Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente-
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 2 « La Guimpe »

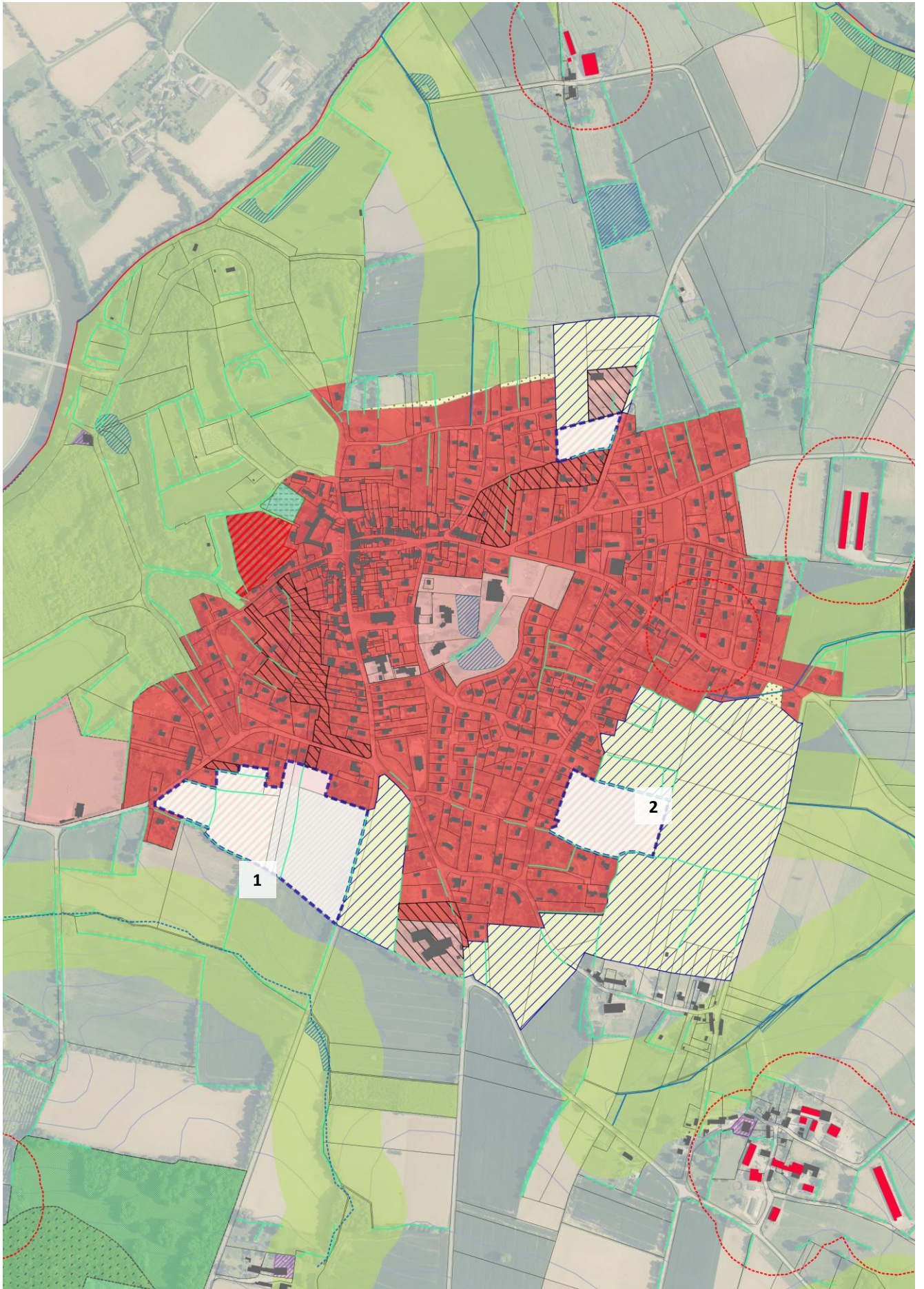
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

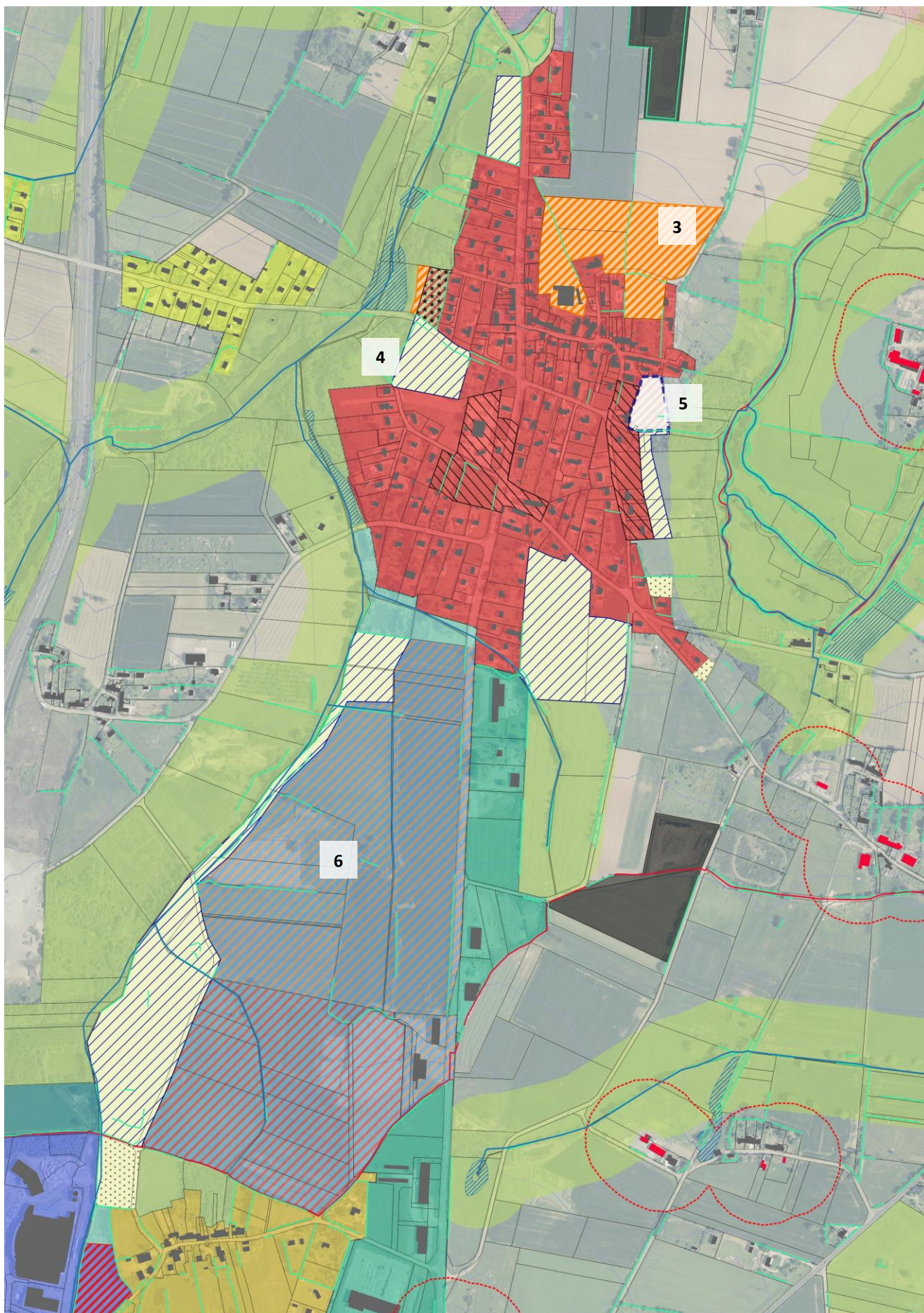
Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	13 890 m ² / Secteur d'urbanisation issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en orge
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 3% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives à l'ouest du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente-
Mesures de réduction	-
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

12. PLÉCHÂTEL





SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « La Rejaudière »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations pour un total de 4,4ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	23 930 m ² en zone 1AUb et 30 950 m ² en zone 2AUb / Réduction d'une zone urbanisable reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en orge, en prairies temporaires et permanentes
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 9% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée sud du bourg / présence de haies bocagères
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente et le découpage parcellaire
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud-est du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « La Bouessière »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 2,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	23 390 m ² / Secteur d'urbanisation issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives à l'est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion de la zone de projet d'une zone humide de 0,23 ha et d'un étang au nord du site Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie est du site - Orientation visant à préserver les perspectives visuelles vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Le Guery Hamon »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de zone humide ou de cours d'eau	Présence de linéaires bocagers
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations pour un total de 3,2ha de SAU
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte d'un site d'exploitation au Sud-Ouest dans le village Le Châtelier (EARL Claude Heudiard)
Aménités et équipements	=	Proximité des équipements et des services	Insertion urbaine peu évidente
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	49 050 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre et autres céréales
Activité agricole	L'une des deux exploitations concernées par ce secteur de projet est impactée sur moins de 5% de sa SAU sur BPLC. L'autre exploitation (Lize Michael) spécialisée dans l'élevage de bovin lait est concernée par un « prélèvement théorique » de 1,7ha sur ce secteur de projet, et au total près de 13% de sa SAU au titre du projet de PLUIH de BPLC. Il convient de préciser que le bâti agricole (hangar) est désaffecté. Il ne relève d'aucune de ces 2 exploitations, mais d'une exploitation dont l'activité a cessé en 2017.
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord-est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 site d'exploitation Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation et la hauteur du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site - Orientation visant à préserver les perspectives vers le Semnon - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 4 « Le Terrard »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 5000m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte de d'un site d'exploitation au Nord-Ouest dans le village Le Châtelier (EARL Claude Heudiard)
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	11 440 m ² / Ancienne zone urbaine devenue urbanisable
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 5% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Proximité avec le ruisseau de la Lande de Bagaron
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé en entrée ouest de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 site d'exploitation Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti et l'organisation de la desserte par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Principe d'interdiction d'accès sur la voie départementale
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 5 « Rue de la Grande-Roche »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte de d'un site d'exploitation au Nord-Ouest dans le village Le Châtelier (EARL Claude Heudiard)
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	5
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	5 680 m ²
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Proximité avec la rivière du Semnon
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé en entrée est du bourg
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 site d'exploitation <p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandation sur l'implantation du bâti et l'organisation de la desserte par rapport à la pente
Mesures de réduction	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement paysager sur la partie est du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 6 « Château-Gaillard »

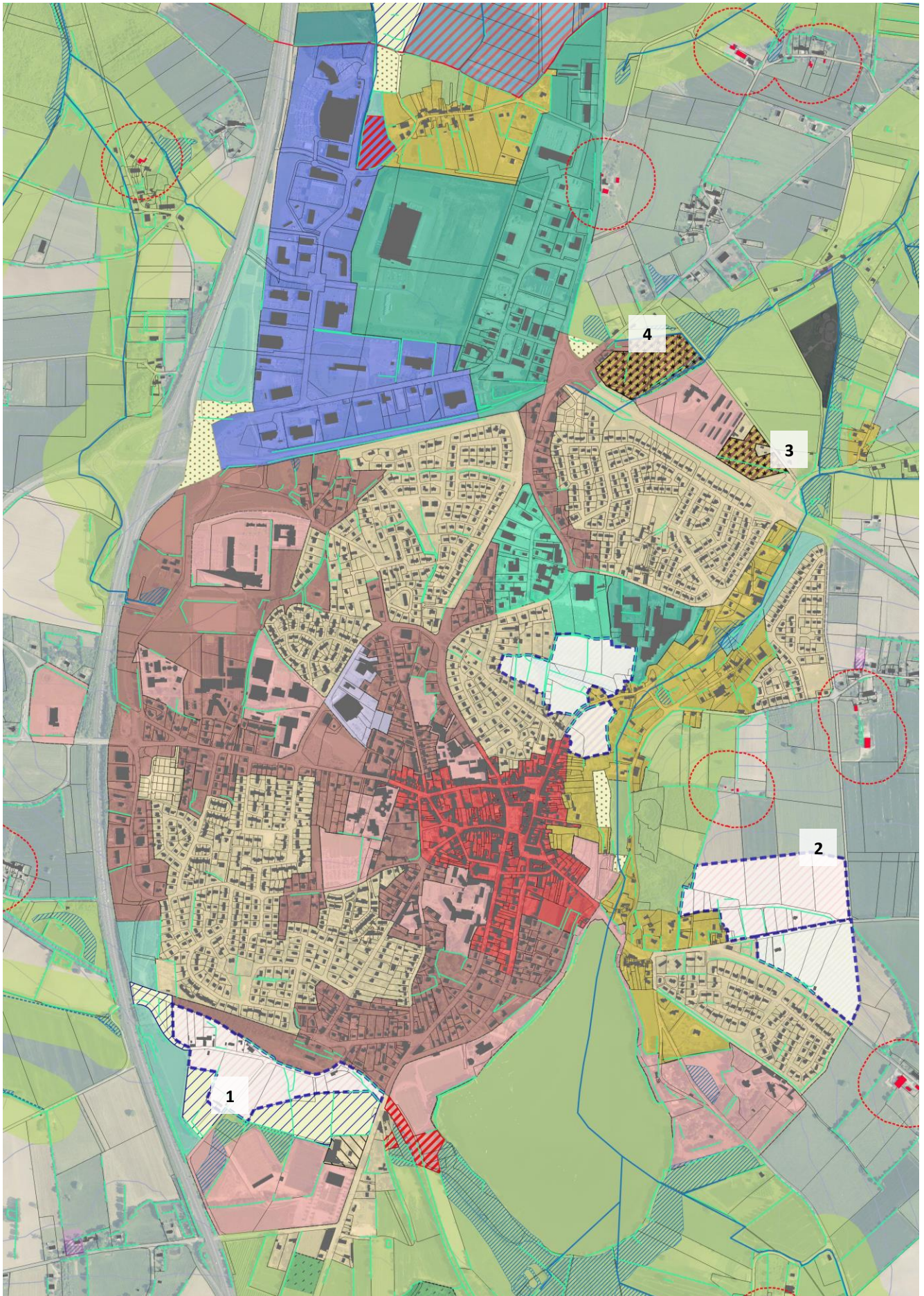
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Présence d'un ruisseau
		Absence de zone humide	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne quatre parcelles agricoles relevant de trois exploitations pour un total de 17ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	6 / Secteur d'urbanisation issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	381 895 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre et prairies temporaires
Activité agricole	L'une des trois exploitations concernées par ce secteur de projet est impactée sur moins de 5% de sa SAU sur BPLC. Une seconde exploitation (Lize Michael) spécialisé dans l'élevage de bovin lait est concernée par un « prélèvement théorique » de 14ha sur ce secteur de projet, et au total près de 13% de sa SAU au titre du projet de PLUIH de BPLC. Une troisième exploitation (Boisnard Marcelle) âgée de 60-65 ans est concernée par un « prélèvement théorique » de 1,8ha sur ce secteur de projet, et au total près de 17% de sa SAU au titre du projet de PLUIH de BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord-ouest de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Intégration des cours d'eau en zone Nj Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur la limitation de l'impact visuel du bâti et sur la composition d'une façade qualitative le long de la RD 737
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie ouest du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec le bâti existant
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Fort

13. BAIN-DE-BRETAGNE



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « Basse Bodais »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de cours d'eau	Présence de zones humides très étendues à proximité directe
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,2ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	+		Présence d'un ancien site industriel ou activité de service selon BASIAS
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	69 810 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 1% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Présence d'habitations dans le périmètre
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace semi fermé par un réseau de haies arbustives au sud du bourg
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion de la zone de projet de 2 zones humides de 3,49 ha et 0,77 ha au sud du site <p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandation sur l'implantation du bâti dans la pente - Orientation sur l'intégration du hameau dans la conception de l'aménagement
Mesures de réduction	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement paysager sur la partie nord du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Haute Chapelle »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne cinq parcelles agricoles relevant de quatre exploitations distinctes pour un total de 9,8ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte de deux sites d'exploitation : un au Nord avec La Butte de Bertaud au Pigeon Blanc (El Leroux Jean-Pierre) et au Sud Est avec La Bourdonnais (El Volland Gerard)
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	84 690 m ² en zone 1AUb et 47 690 m ² en zone 2AUb / Zone urbanisable reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) en blé tendre, en céréales et en prairies temporaires
Activité agricole	Les quatre exploitations concernées par ce secteur de projet sont impactées sur moins de 5% de leur SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Ajustement de la zone de projet tenant compte de 2 sites d'exploitation Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation sur la mise en valeur du petit patrimoine existant - Recommandation sur l'implantation du bâti et la typologie des logements par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur l'ensemble des franges du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

Secteur 3 « Le Pont Castel »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations distinctes pour un total de 1,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	+		Présence d'un ancien site industriel ou activité de service à proximité selon BASIAS
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	14 520 m ² / Zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme devenue urbanisable dans le PLUi
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) en prairies permanentes
Activité agricole	Les deux exploitations concernées par ce secteur de projet sont impactées sur moins de 2% de leur SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord-est de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 4 « Beausejour »

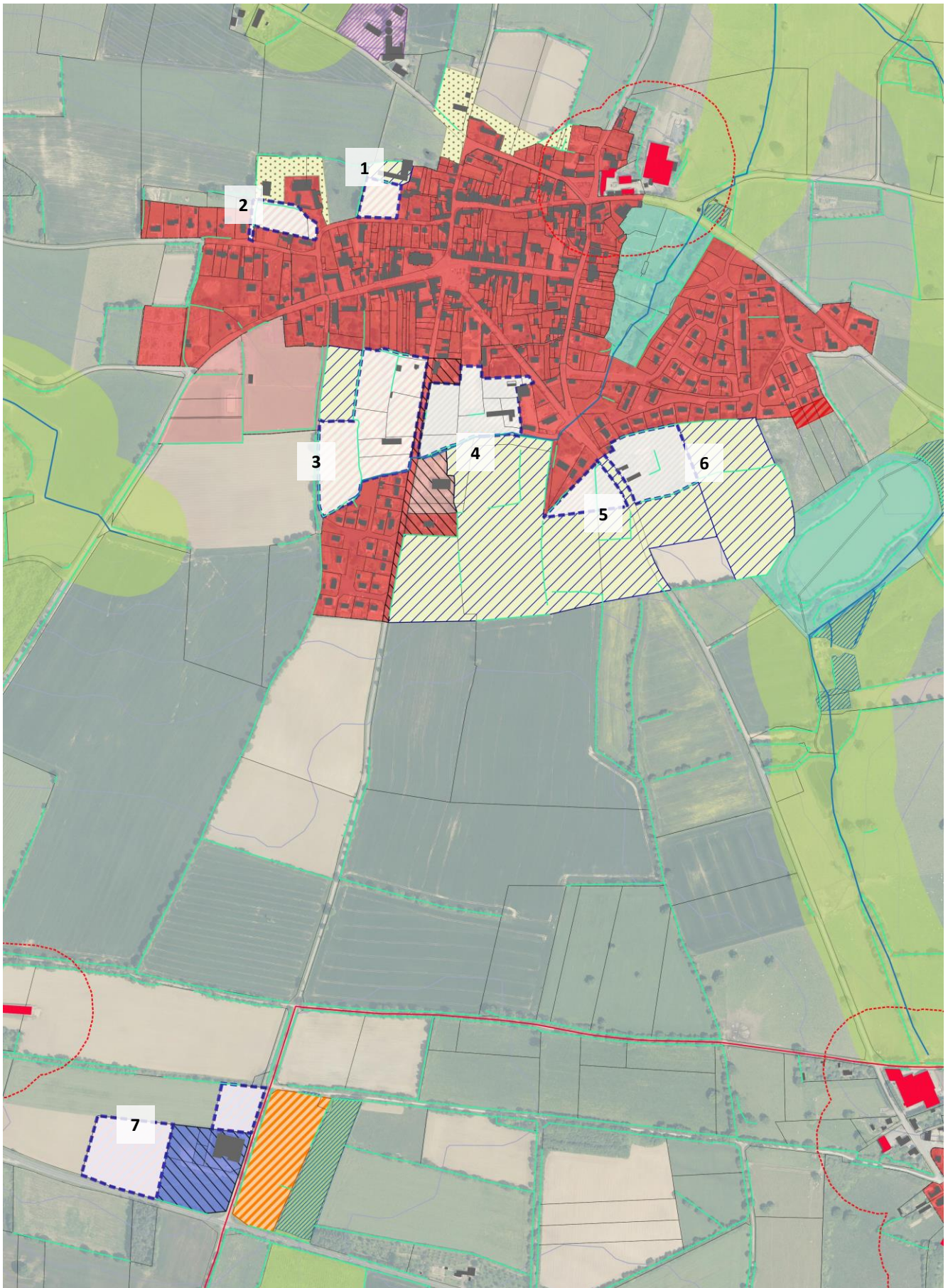
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Présence d'un cours d'eau et d'une zone humide
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne trois parcelles agricoles relevant de trois exploitations distinctes pour un total de 3,26ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	34 000 m ² / Zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme devenue urbanisable dans le PLUi
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : prairies temporaires
Activité agricole	Deux des trois exploitations concernées par ce secteur de projet sont impactées sur moins de 5% de leur SAU sur BPLC. La 3 ^e exploitation (EARL du Moulin de la Marzelière) a un chef d'exploitation âgé de 60-65 ans, qui n'a pas de bâti à vocation agricole identifié sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord-est de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation relative à l'intégration du cours d'eau dans le projet - Recommandation sur l'intégration du vallon dans la conception du projet
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

14. ERCÉ-EN-LAMÉE



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « Rue des Jonquilles »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	3 620 m ² / Secteur d'urbanisation issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé en entrée nord du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - principe d'un front bâti continu en bordure de rue
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Les Vergers »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	4 835 m ² / Secteur d'urbanisation issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé en entrée nord du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Le Bas de la Lande »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	28 915 m ² / Secteur d'urbanisation issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Présence d'habitations sur le secteur
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies en entrée sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Principe d'un front bâti continu en bordure de rue - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 4 « Le Champ des Landes »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
			Présence d'un ruisseau et d'une zone humide en bordure immédiate du site
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 6000m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	16 570 m ² / Secteur d'urbanisation à long terme issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairie permanente
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Présence d'habitations sur le secteur
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies en entrée sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion de la zone de projet d'une zone humide de 2 ha au sud du site Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation relative à l'intégration du cours d'eau dans le projet
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Principe d'un front bâti continu en bordure de rue - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 5 « Le Champ Neuf »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 3400m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	5
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	5 740 m ² / Secteur d'urbanisation à long terme issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'orientation du découpage parcellaire
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 6 « La Chaussée »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	6
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	12 465 m ² / Secteur d'urbanisation à long terme issu de la réduction d'une zone urbanisable inscrite dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Présence d'habitations sur le secteur
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace semi ouvert en entrée sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'orientation du découpage parcellaire
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie est du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 7 « Les Ajoncs d'Or »

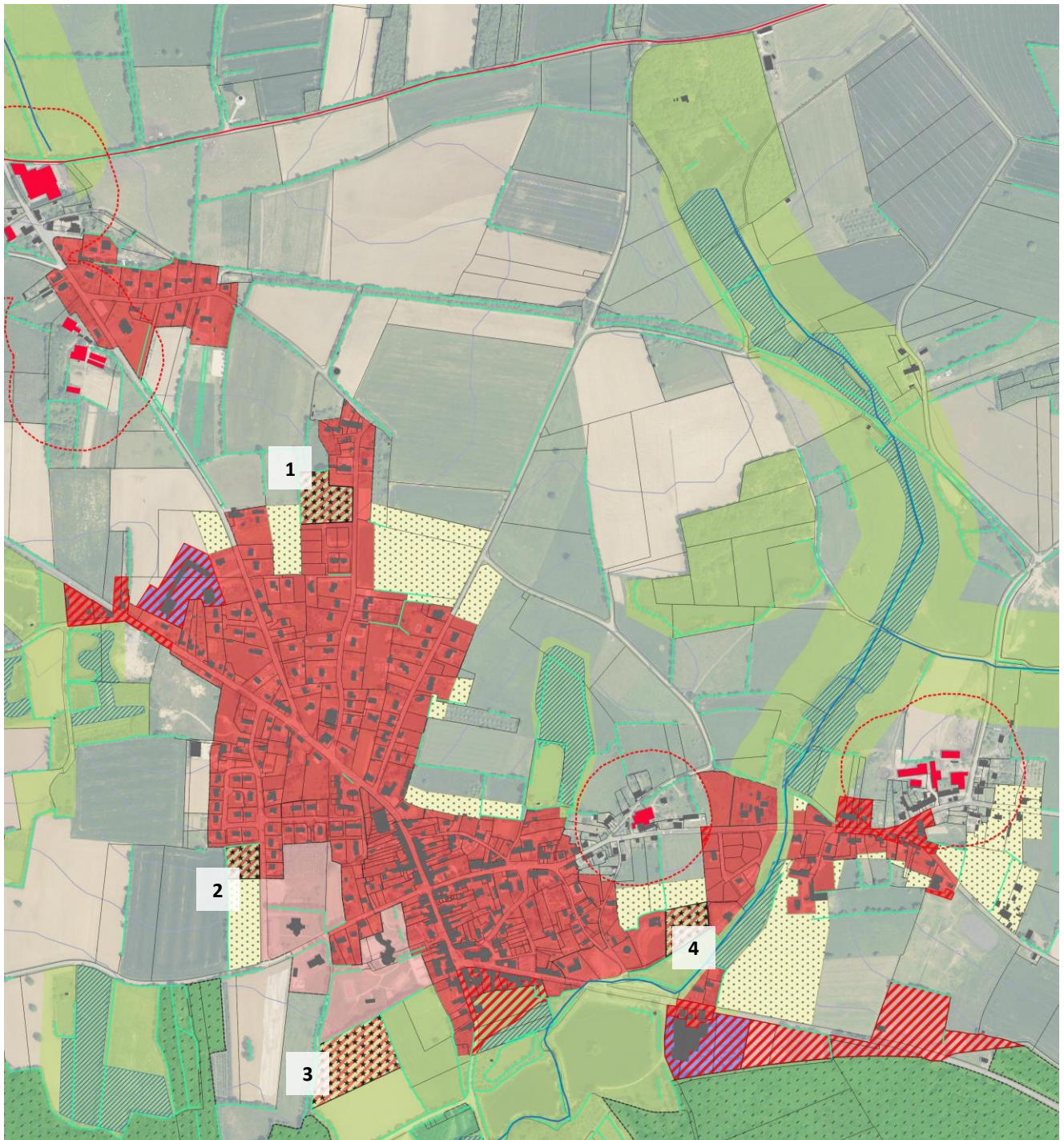
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,9ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine inexistante
			Eloignement des équipements et des services
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	7
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	19 360 m ² / Zone urbanisable reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage et en prairies temporaires
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 5% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur à vocation d'activités économiques
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert situé dans l'espace agricole
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

15. TEILLAY



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « Bon Air »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 7100m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	7 250 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme et devenue zone urbanisable dans le PLUi
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 2% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies en entrée nord du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « La Vigne »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 3100m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	3 390 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme et devenue zone urbanisable dans le PLUi
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 1% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace semi fermé par un réseau de haies en entrée sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Les Derres »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,4ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
			Absence de réseaux
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	14 230 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme et devenue zone urbanisable dans le PLUi
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 4% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée sud-ouest de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges du site - Orientation visant à préserver les perspectives visuelles vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 4 « Le Chesnais Yron »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 4900m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte de d'un site d'exploitation au Nord-Ouest dans le village La Chesnais Ronde (EARL La Chesnais Yron)
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	4 870 m ² / Zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme classée zone urbanisable dans le PLUi
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 4% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Présence de l'Etang Neuf en bordure sud du secteur
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 site d'exploitation Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation relative à la prise en compte du vallon dans l'aménagement - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 5 « Les Ajoncs d'Or »

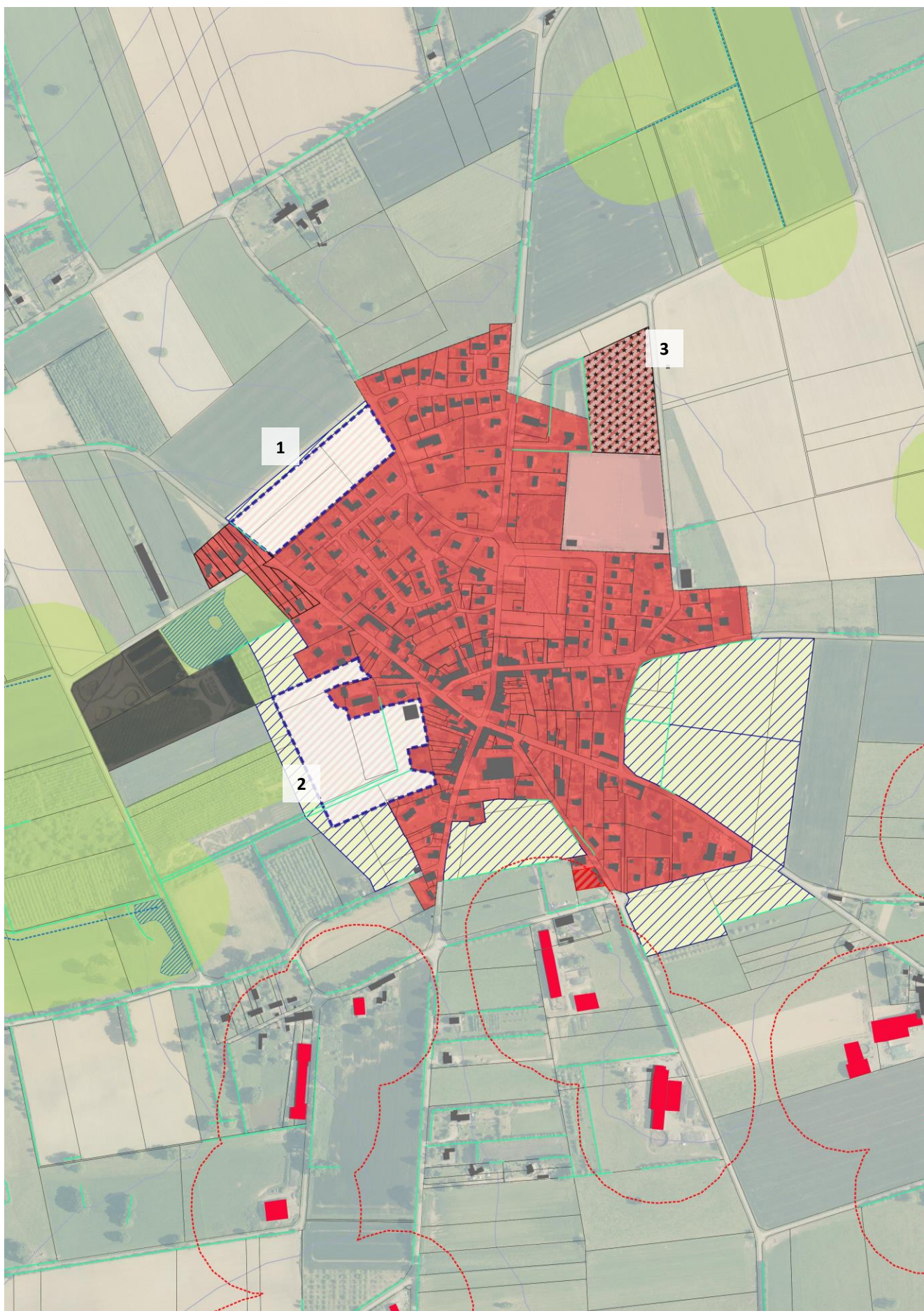
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	-		Présence de linéaires bocagers
		Absence de cours d'eau	Présence d'une vaste zone humide
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,9ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	-		Insertion urbaine peu évidente
			Eloignement des équipements et des services
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	5
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	19 050 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage et en prairies temporaires
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 5% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur à vocation d'activités économiques
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert situé dans l'espace agricole
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion partielle de la zone de projet d'une zone humide à l'est du site
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les parties nord et sud du site
Mesures de compensation	Orientations d'aménagement et de programmation - Mesures compensatoires issues du SAGE Vilaine à prévoir en phase opérationnelle en cas de destruction des zones humides
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Fort

16. LA NOË BLANCHE



Secteur 1 « Lotissement des arts »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations pour un total de 1,1ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	16 810 m ² / Zone urbanisable reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre et en prairies temporaires
Activité agricole	Les deux exploitations concernées par ce secteur de projet sont impactées sur moins de 2% de leur SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord-ouest du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Le clos des Vignes »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,1ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	26 415 m ² / Zone urbanisable issue de la réduction d'une zone existante dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : autres céréales
Activité agricole	L'exploitation (Raimbaud Christian) spécialisé dans l'élevage de vaches laitières est concernée par un « prélèvement théorique » de 1,1a sur ce secteur de projet, et au total près de 14% de sa SAU au titre du projet de PLUIH de BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée ouest de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Intégration dans l'aménagement du boisement à l'ouest du site et la proximité des équipements épuratoires au nord-ouest
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à préserver les perspectives visuelles vers les vignes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Le Moulin de Chaignet »

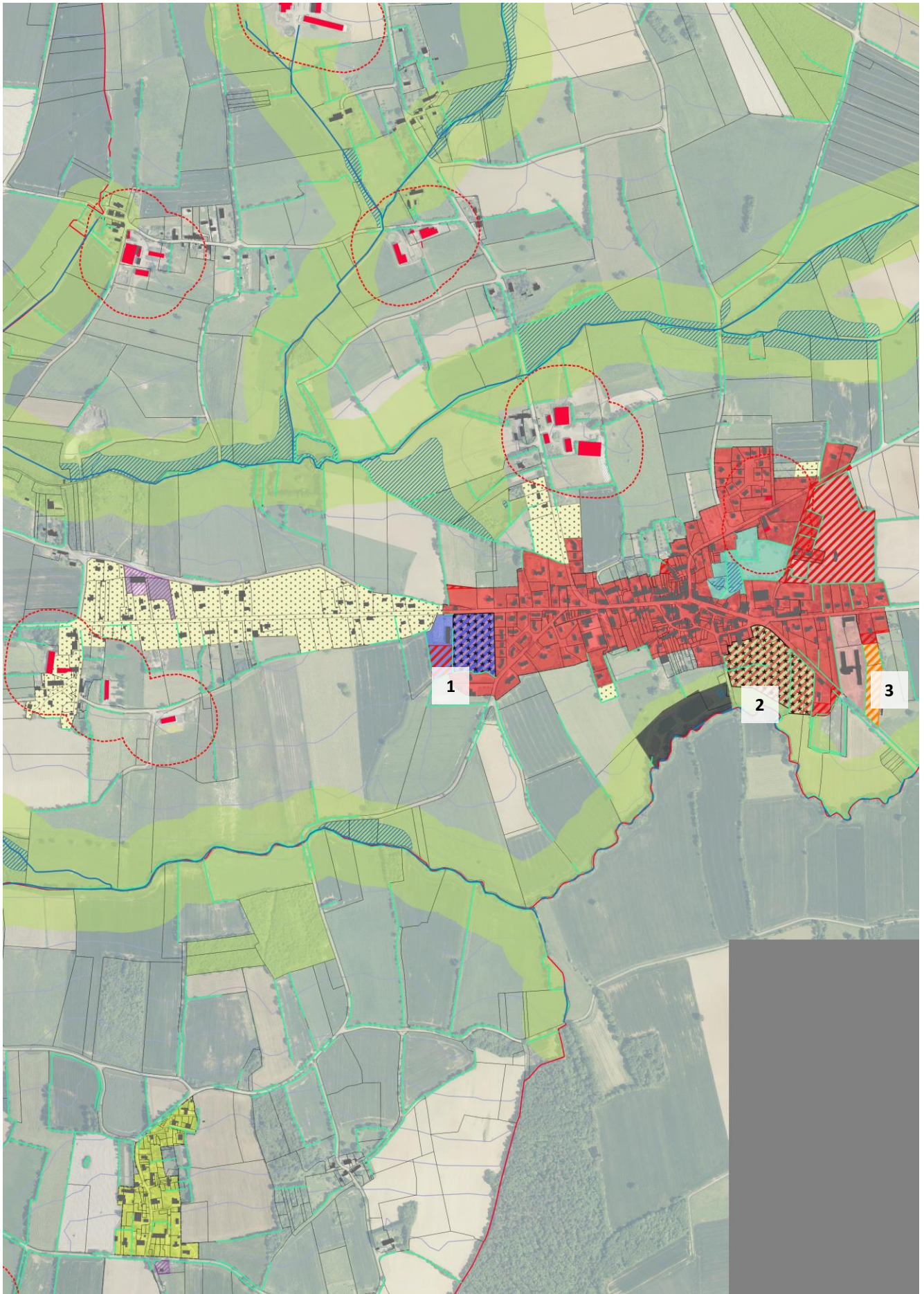
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	14 190 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme devenue urbanisable
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Secteur à vocation d'équipement
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à préserver les perspectives visuelles vers le nord
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

17. SAINT-SULPICE-DES-LANDES



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « Parc d'activités »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,4ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	14 140 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme devenue urbanisable
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 4% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur à vocation d'activités économiques
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé en entrée ouest du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Rue de l'Atlantique »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,9ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollutions	
			Zones inondables en bordure sud du secteur
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	27 900 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme devenue urbanisable
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 3% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Une partie du secteur est située dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du Château de la Roche-Giffard
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace semi-ouvert en entrée sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente - Recommandation sur les formes urbaines
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à préserver les perspectives visuelles vers l'Aron
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Foyer de vie Jacques Michelez »

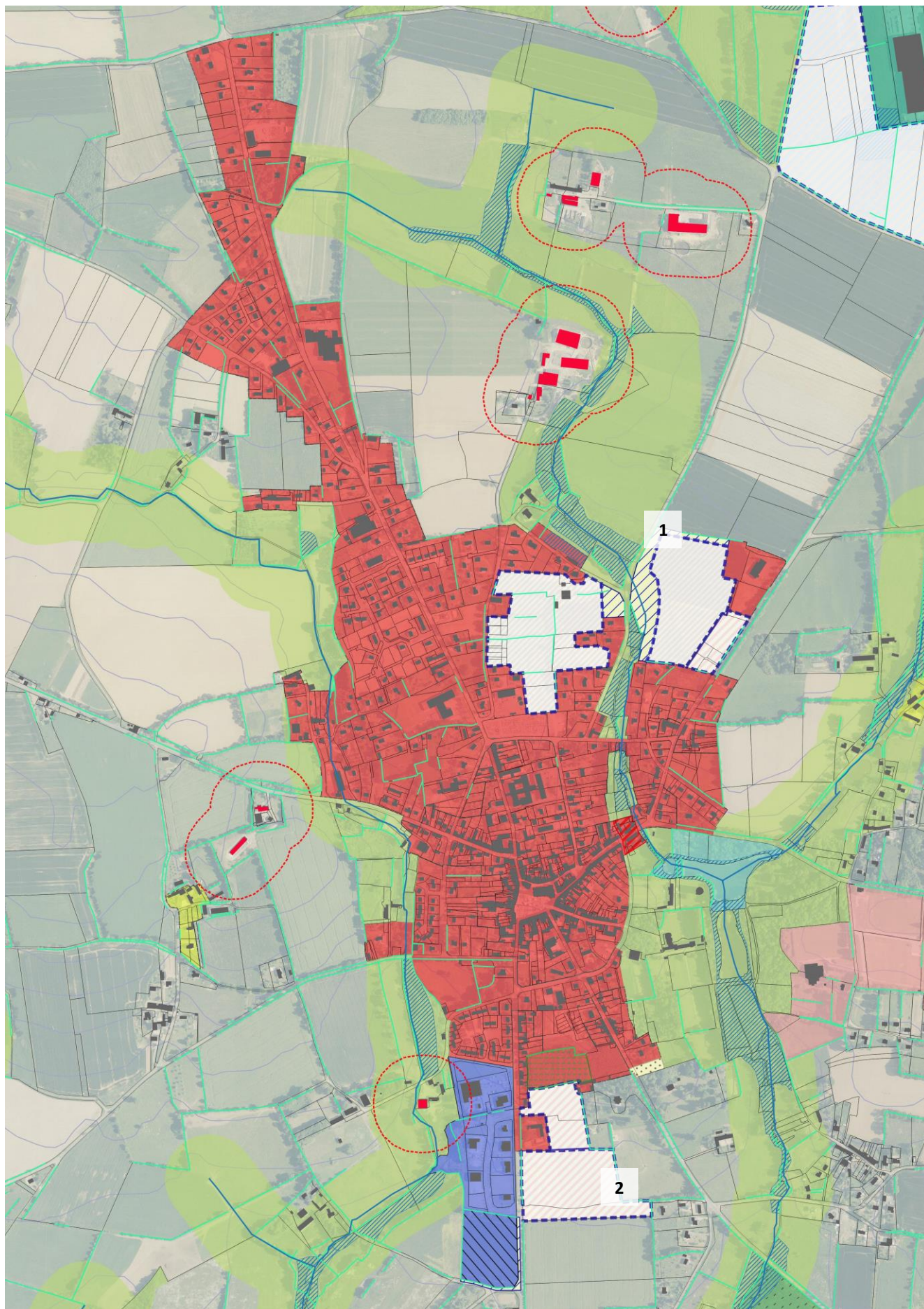
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=	Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

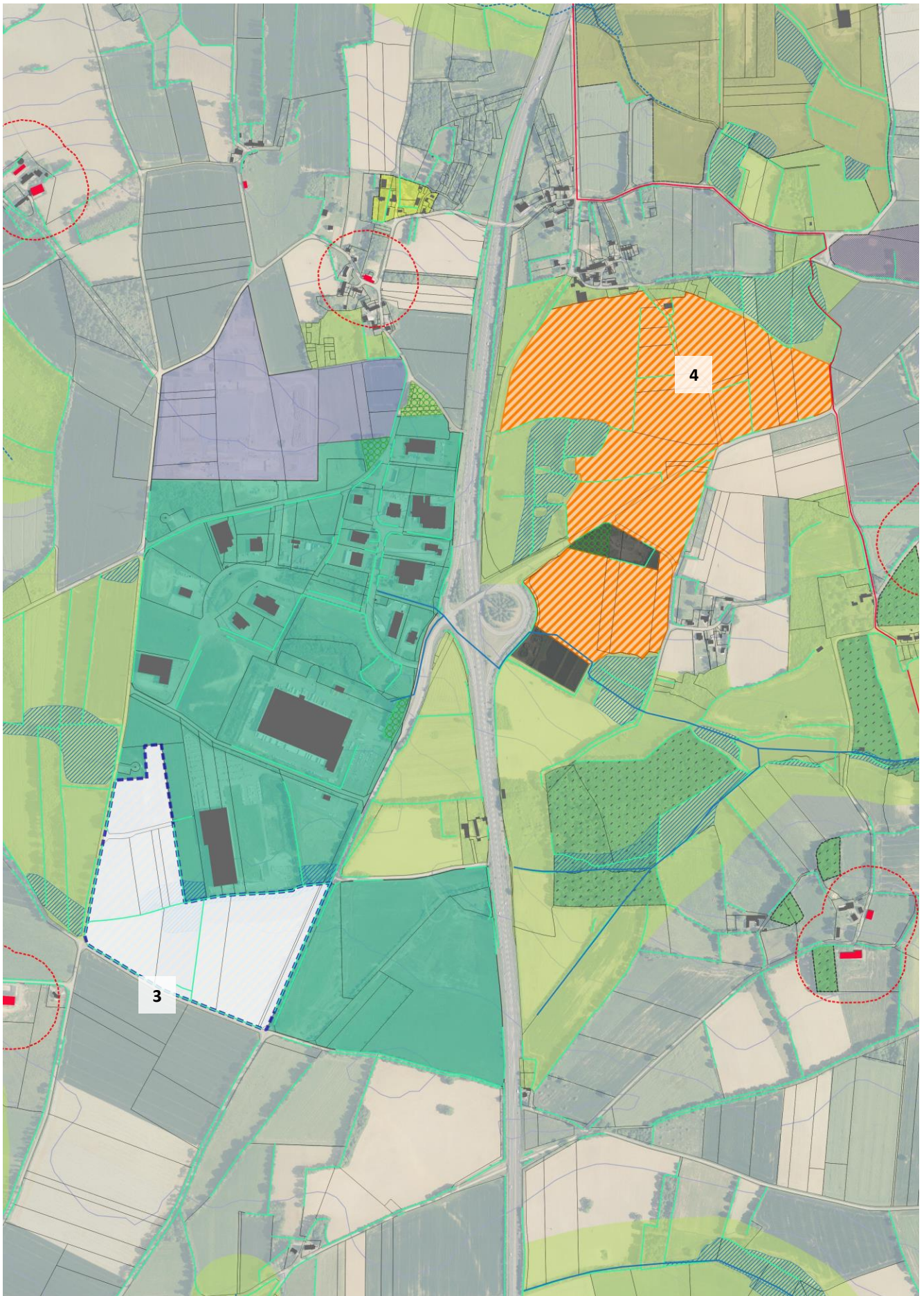
IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	6 660 m ²
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Secteur à vocation d'équipement
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée ouest du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la frange est du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

18. GRAND-FOUGERAY



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU PARC D'ACTIVITES

Secteur 1 « Rue de Rennes »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Présence d'une vaste zone humide et du ruisseau de l'étang du Château à proximité du site
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 7600m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	8 820 m ² en zone 1AUb et 39 940 m ² en zone 2AUb / Zone urbanisable reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairie permanente
Activité agricole	L'exploitation (Hamon Laurent), spécialisé dans le secteur d'activité de la culture de céréales, est concernée au total par un impact de près de 40% de « prélèvement théorique » de la SAU (près de 7ha sur BPLC) au titre du PLUIH de BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord-est du bourg
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion de la zone de projet d'une zone humide de 0,32 ha <p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration dans l'aménagement du vallon à l'ouest du site - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à préserver un élément de patrimoine (calvaire) - Orientation visant à préserver les perspectives visuelles vers la campagne environnante
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Plein Sud »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant d'une seule exploitation pour un total de 4,8ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	51 140 m ² / Zone urbanisable reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : aucune (blé tendre en 2015)
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 10% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace semi-ouvert en entrée sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Parc d'activités flot A »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Absence de cours d'eau	Présence d'une zone humide
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		
		Voir tableau ilot B	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
			Eloignement des équipements et services
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	156 741 m ² / Zone urbanisable reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	
Activité agricole	
Autres informations	- Secteur à vocation d'activités économiques
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace agricole ouvert en continuité de la zone d'activités existante
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Intégration des zones humides dans la conception de l'aménagement
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges sud et ouest du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Fort

Secteur 4 « Parc d'activités flot B »

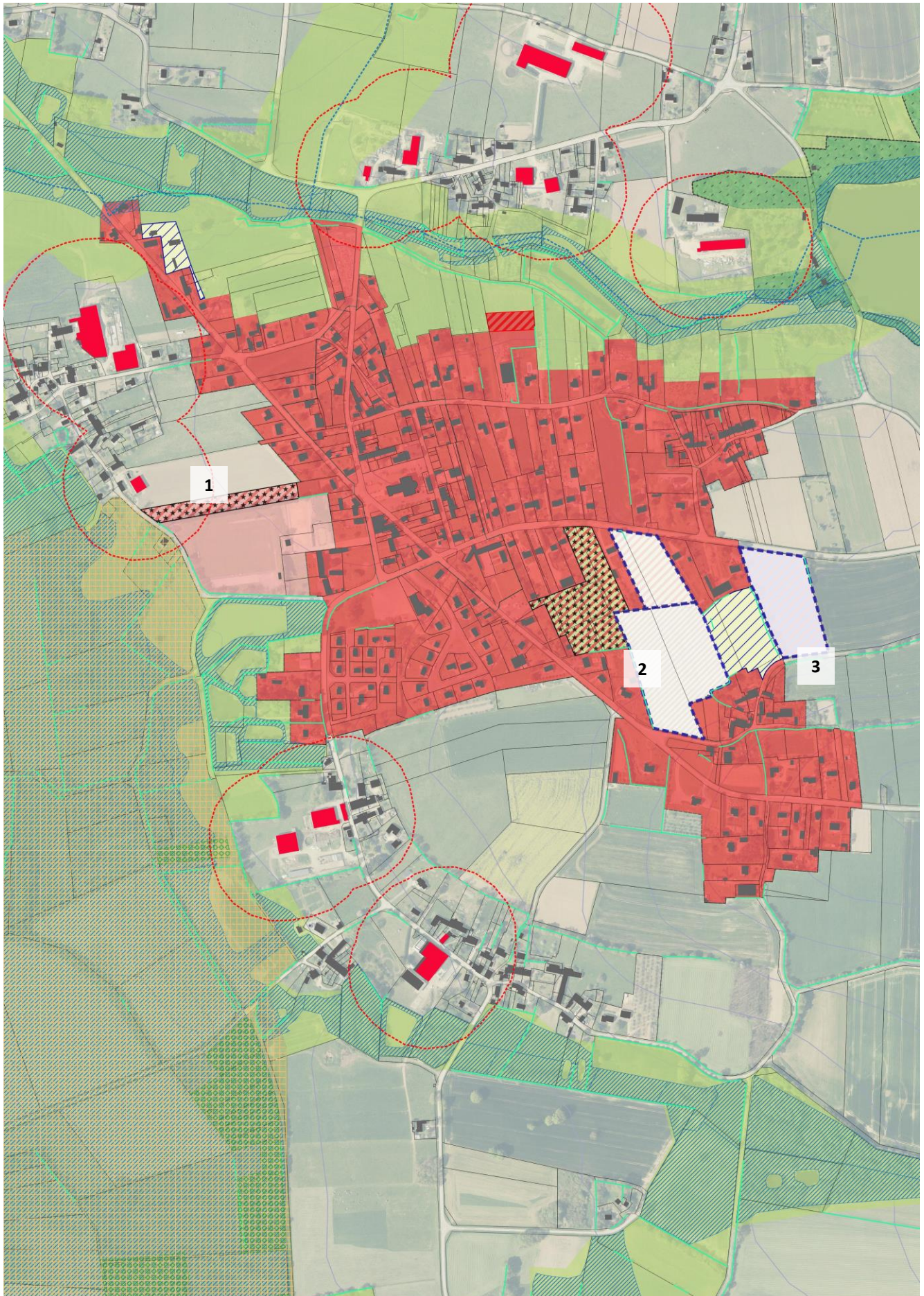
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Absence de cours d'eau	Présence d'une zone humide
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet est décomposé en deux parties. L'ilot A (à l'Est de la RN137 en continuité Sud de l'existant) concerne six parcelles agricoles relevant de trois exploitations pour un total de 15ha de SAU. L'ilot B (à l'Ouest de la RN137) concerne dix parcelles agricoles relevant de six exploitations pour un total de 26ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine inexistante
			Eloignement des équipements et services
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	314 660 m ²
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en maïs grain et ensilage, en colza, en prairies temporaires et en autres céréales
Activité agricole	<p>Sur les neuf exploitations concernées par ce projet, six exploitations sont impactées par un « prélèvement théorique » de moins de 6% de leur SAU sur BPLC.</p> <p>Sur l'ilot A, seule l'exploitation (Gageot Loïc) spécialisé dans l'élevage de vaches laitières est concernée par un « prélèvement théorique » de 3,5ha sur ce secteur de projet, et au total près de 13% de sa SAU au titre du projet de PLUIH de BPLC.</p> <p>Sur l'ilot B, l'exploitation (Gérard Philippe), dans l'élevage de vaches laitières et basée à Langon (à 18km du secteur de projet) est concernée par un « prélèvement théorique » de 9,88ha sur ce secteur de projet, et au total près de 29% de sa SAU sur BPLC au titre du projet de PLUIH de BPLC.</p> <p>Sur l'ilot B, l'exploitation (EARL du Chêne), dans l'élevage de vaches laitières et basée à Guipry-Messac (à 28km du secteur de projet) est concernée par un « prélèvement théorique » de 6,06ha sur ce secteur de projet, et au total près de 11% de sa SAU sur BPLC au titre du projet de PLUIH de BPLC.</p> <p>Pour cet ilot B, un dossier spécifique est réalisé, au titre d'Eviter – Réduire – Compenser, pour qualifier l'impact de ce « prélèvement théorique » sur l'agriculture.</p>
Autres informations	- Secteur à vocation d'activités économiques
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace agricole ouvert
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes <p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente - Intégration dans l'aménagement du hameau de La Grande Breharais
Mesures de réduction	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement paysager sur les franges du site
Mesures de compensation	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mesures compensatoires issues du SAGE Vilaine à prévoir en phase opérationnelle en cas de destruction des zones humides <p>Dossier spécifique ERC relatif à l'impact agricole en cours de réalisation</p>
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Fort

19. SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « Les Airiais »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de continuité écologique	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 5400m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
			Le secteur de projet est couvert pour moitié par l'aire de réciprocité d'un bâtiment agricole situé à moins de 100m à l'Ouest dans le village La Hordrais (EARL des Lauriers). Cette exploitation n'est pas celle concernée par la SAU mobilisable sur ce secteur de projet
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	5 385 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme devenue urbanisable
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 3% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur à vocation d'équipement
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée ouest du bourg
Mesures d'évitement	-
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Rue de Pierric » / « Rue du Grand-Fougeray » / « Domaine de la Pointais »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 2,4ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Bonne insertion urbaine	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Bonne insertion paysagère	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	21 735 m ² en zone 1AUB et 20 880 m ² en zone 2AUB / Une partie du secteur urbanisable est une ancienne zone urbaine et l'autre partie correspond à une ancienne zone urbanisable
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 6% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé en entrée est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Parc d'activités »

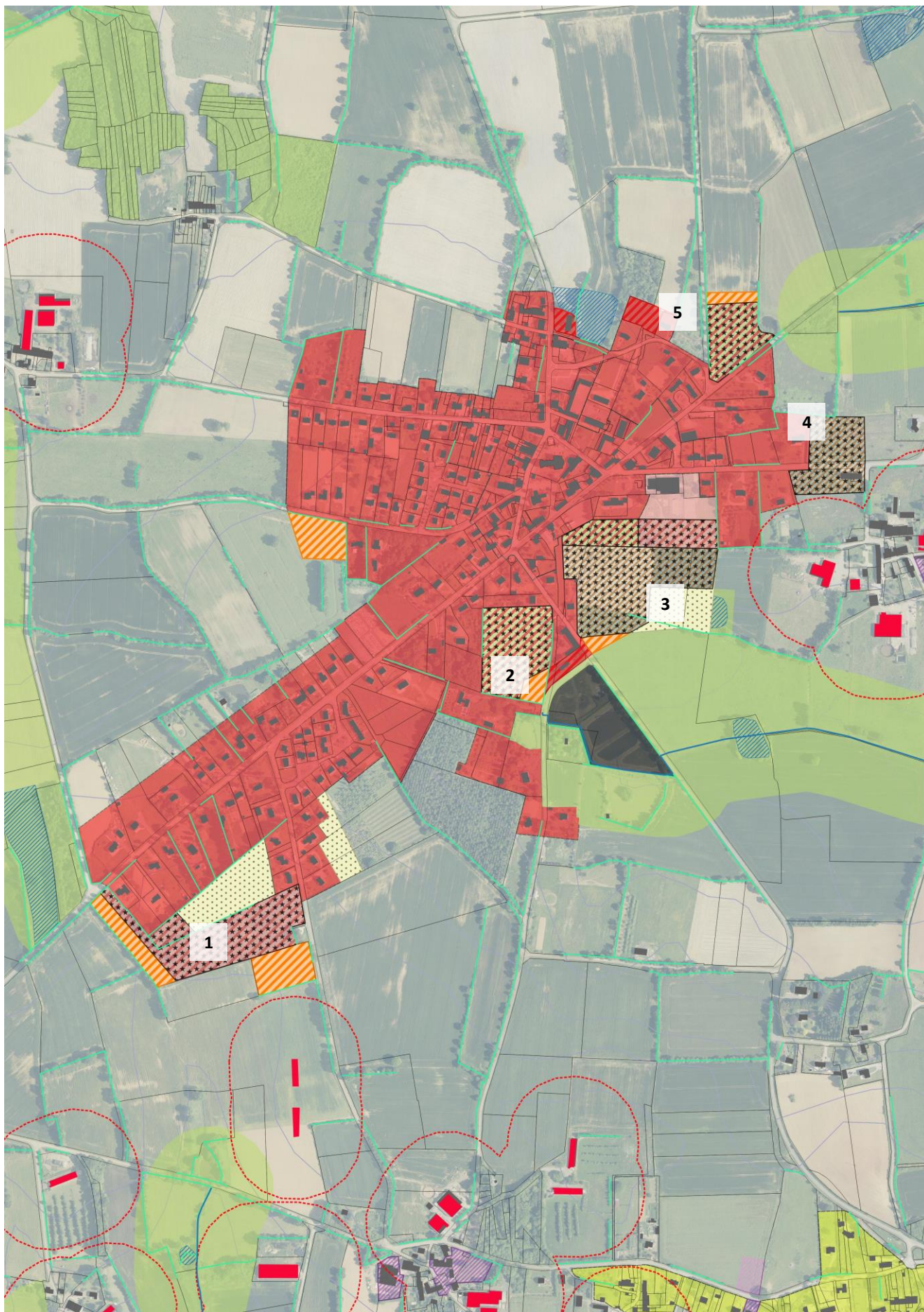
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
Activités agricoles	=		
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	12 925 m ² / Zone urbanisable reprise dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Secteur à vocation d'activités économiques
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée est du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie est du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

20. LA DOMINELAIS



SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU BOURG

Secteur 1 « Les Pierres »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 2,3ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte d'un site d'exploitation au Sud Est rue des genêts (EARL Buin)
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	31 770 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme, légèrement agrandie et devenue urbanisable
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en colza
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 3% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur à vocation d'équipement
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée sud-ouest de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion d'une zone humide de 0,38 au nord du site - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 exploitation Orientations d'aménagement et de programmation - Préservation d'un élément de patrimoine bâti
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Lande de la Minière »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne une parcelle agricole relevant d'une seule exploitation pour un total de 1,5ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	15 935 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme et devenue urbanisable
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en prairies temporaires
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur moins de 3% de sa SAU sur BPLC
Autres informations	- Secteur situé à proximité des bassins de lagunage
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies au sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « La Cochonnais » / « Rue des Arcades » / « Rue B. Duguesclin »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations pour un total de 2,5ha de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	4 610 m ² en zone 1AUb, 25 195 m ² en zone 2AUb et 5810 m ² en zone 1AUI / zones urbanisables reprises dans le précédent document d'urbanisme
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en orge, en maïs grain et ensilage
Activité agricole	Les deux exploitations concernées par ce secteur de projet sont impactées sur moins de 3% de leur SAU sur BPLC
Autres informations	- Une partie destinée à de l'habitat et une autre à de l'équipement
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert au sud du bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Exclusion de la zone de projet d'une zone humide de 0,51 ha à l'est du site Orientations d'aménagement et de programmation - Recommandation sur l'implantation du bâti par rapport à la pente
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie sud du site - Orientation visant à préserver les perspectives visuelles vers le sud du bourg
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 4 « La Bourdonnaie » / « Le Champ de Melier »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	=		
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	La zone de projet a été ajustée en tenant compte de deux sites d'exploitation : à La Bourdonnais, un au Sud (GAEC Bricaud) et à l'Est (SCEA Ribot)
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	4
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	12 060 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme et devenue urbanisable
Etat initial	Sans objet
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Secteur destiné à de l'habitat « à long terme »
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace semi-ouvert en entrée est de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes - Ajustement de la zone de projet tenant compte d'1 site d'exploitation
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur les franges du site - Orientation visant à soigner les interfaces avec les habitations existantes - Orientation visant à promouvoir l'alignement du bâti sur la rue
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 5 « Les Soupays »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Le secteur de projet concerne deux parcelles agricoles relevant de deux exploitations pour un total de 1700m ² de SAU
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de ce secteur de projet	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollutions	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	5
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	10 400 m ² / Zone classée urbaine dans le précédent document d'urbanisme et devenue urbanisable
Etat initial	Parcelles cultivées en 2016 (RPG) : en blé tendre et en fourrage
Activité agricole	Les exploitations concernées par ce secteur de projet sont impactées sur moins de 2% de leur SAU sur BPLC
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord-ouest de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménagement paysager sur la partie nord du site
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

— MODALITÉS D'ÉVALUATION —

CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI

Les indicateurs retenus, l'état initial (autant que possible) et la périodicité de leur mise à jour sont présentés dans le tableau ci-après.

Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse 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.

Il est rappelé, que conformément aux articles R.302-1-3 et R.302-1-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dispositif d'observation et l'habitat et du foncier est présenté dans le programme d'orientations et d'actions.

Le présent chapitre traite des modalités d'évaluation du plan local d'urbanisme intercommunal. Ce dernier devra faire l'objet d'une évaluation au bout de 6 ans pour analyser les résultats de l'application du plan, notamment du point de vue de l'environnement.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre sur le territoire de Bretagne porte de Loire Communauté, la collectivité dispose d'informations liées aux actions qu'elle et les Communes mettent en œuvre directement ou par délégation : gestion de l'assainissement non collectif, des réseaux d'assainissement collectif, collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, organisation des transports non urbains, etc. 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 intercommunal.

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

Thématiques	Indicateurs de suivi	Etat initial <i>Objectif, le cas échéant</i>	Périodicité de suivi	Sources et références
La consommation des espaces	Consommation foncière par l'habitat, les activités, les équipements	0 ha	Tous les 3 ans	Communauté de communes Communes
	Densité moyenne des opérations d'ensemble	Cf. tome 1 RP <i>15/20/28 logts/ha selon les communes</i>		
	Etat de la capacité de densification répertoriée dans le PLUi	Cf. tome 3 RP		
La qualité des sols	Surfaces exploitées par la carrière et le site d'enfouissement	Cf. tome 2 RP	Tous les 3 ans	Communauté de communes EPTB Agence de l'eau Loire-Bretagne Etudes complémentaires à mener SAGE
Le réseau hydrographique	Evolution des zones humides inventoriées	Cf. tome 2 RP	Tous les 3 ans	
	Nombre de projets mettant en œuvre des techniques de gestion alternative des eaux pluviales	0 (nombre)		
	Etat chimique et écologique des cours d'eau	Cf. tome 2 RP		
Les haies et boisements	Evolution des linéaires de haies inventoriés depuis l'approbation du PLUi	Cf. tome 3 RP	Tous les 3 ans	Communauté de communes DDTM
	Linéaires concernés par la suppression d'un talus / l'arrachage d'une haie	0 m		
	Linéaires compensatoires	0 m		
	Nombre d'autorisations de défrichements	0 (nombre)		
	Evolution des surfaces des boisements couverts par un document de gestion durable	Cf. tome 2 RP		
Les milieux naturels, faune-flore, les continuités écologiques	Evolution des surfaces des milieux inventoriés et protégés	Cf. tome 3 RP	Tous les 3 ans	Communautés de Communes Pays Associations Etudes complémentaires à mener
	Artificialisation des zones naturelles et espaces non bâtis situés en zones urbaines	0 ha		
	Evolution des zones humides (surfaces artificialisées, restaurées et créées)	Cf. tome 2 RP		
Les paysages et le patrimoine	Evolution des linéaires de haies inventoriés depuis l'approbation du PLUi	Cf. tome 3 RP	Tous les 3 ans	Communautés de communes Pays
	Nombre de changements de destination en zone A et N	0 (nombre)		
	Nombre de permis de démolir	0 (nombre)		
Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables	Nombre de logements rénovés via la plateforme de rénovation de l'habitat	0 (nombre) <i>121 logts/an</i>	Tous les 3 ans	Communauté de communes Pays
	Nombre de logements rénovés via le dispositif post-OPAH et nouvelle OPAH	0 (nombre) <i>50 logts/an</i>		
	Nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale	0 (nombre)		
	Nombre d'implantations de parcs éoliens et d'unités de méthanisation	0 (nombre)		
	Nombre de projets comprenant des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)	0 (nombre)		

Thématiques	Indicateurs de suivi	Etat initial <i>Objectif, le cas échéant</i>	Périodicité de suivi	Sources et références
La gestion de l'eau : eau potable et assainissement	Consommation et prélèvement en potable	Cf. tome 2 RP	Tous les 3 ans	Agence Régional de Santé EPTB Syndicat de gestion de l'eau Communauté de communes SMG
	Qualité de l'eau potable	Cf. tome 2 RP		
	Conformité, charges organiques et hydrauliques des stations d'épuration	Cf. tome 2 RP		
	Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif	Cf. tome 2 RP		
	Nombre d'installations d'ANC conformes et non conformes, nombre de mises aux normes	Cf. tome 2 RP		
	Etat chimique et écologique des cours d'eau	Cf. tome 2 RP		
Les déplacements	Part des ménages motorisés	Cf. tome 1 RP	Tous les 3 ans	INSEE Conseil Départemental Communauté de communes Communes GIP Bretagne Environnement Ener'GES
	Linéaires de liaisons douces créées	0 m		
	Nombre et taux d'utilisation des aires de covoiturage, pôles d'échanges intermodaux	Cf. tome 1 RP		
	Evolution de la desserte en transport en commun	Cf. tome 1 RP		
	Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées au transport	Cf. tome 2 RP		
	Nombre de navettes domicile-travail (flux) sur les principaux axes	Cf. tome 1 RP		
	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	Cf. tome 1 RP		
	Suivi de l'accidentologie	-		
Les risques naturels et technologiques	Nombre de personnes habitant une zone inondable	-	Tous les 3 ans	Géorisques Communauté de communes EPTB
	Nombre d'ICPE, de SEVESO	Cf. tome 2 RP		
	Linéaires de voies et opérations d'urbanisme concernés par un risque TMD	Cf. tome 2 RP		
	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par commune et par type d'aléa	Cf. tome 2 RP		
Les pollutions et nuisances	Nombre d'ICPE	Cf. tome 2 RP	Tous les 3 ans	BASIAS BASOL Géorisques Communes
	Nombre de sites susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement	Cf. tome 2 RP		
	Nombre de sites et sols pollués ou potentiellement pollués	Cf. tome 2 RP		
	Dépôts de plaintes liées à des problèmes de voisinage	0 (nombre)		
Les déchets	Volume de déchets annuels collectés en déchetterie (part de déchets recyclables et non recyclables)	Cf. tome 2 RP	Tous les 3 ans	Communauté de communes SMICTOM
	Volume d'ordures ménagères annuels collectés et ratio par habitant	Cf. tome 2 RP		
Impact environnemental de l'urbanisation des zones AU	Mise en œuvre des mesures de compensation lors des demandes d'autorisation d'urbanisme	0 (nombre)	Tous les 3 ans	Communauté de communes

— RÉSUMÉ NON TECHNIQUE —

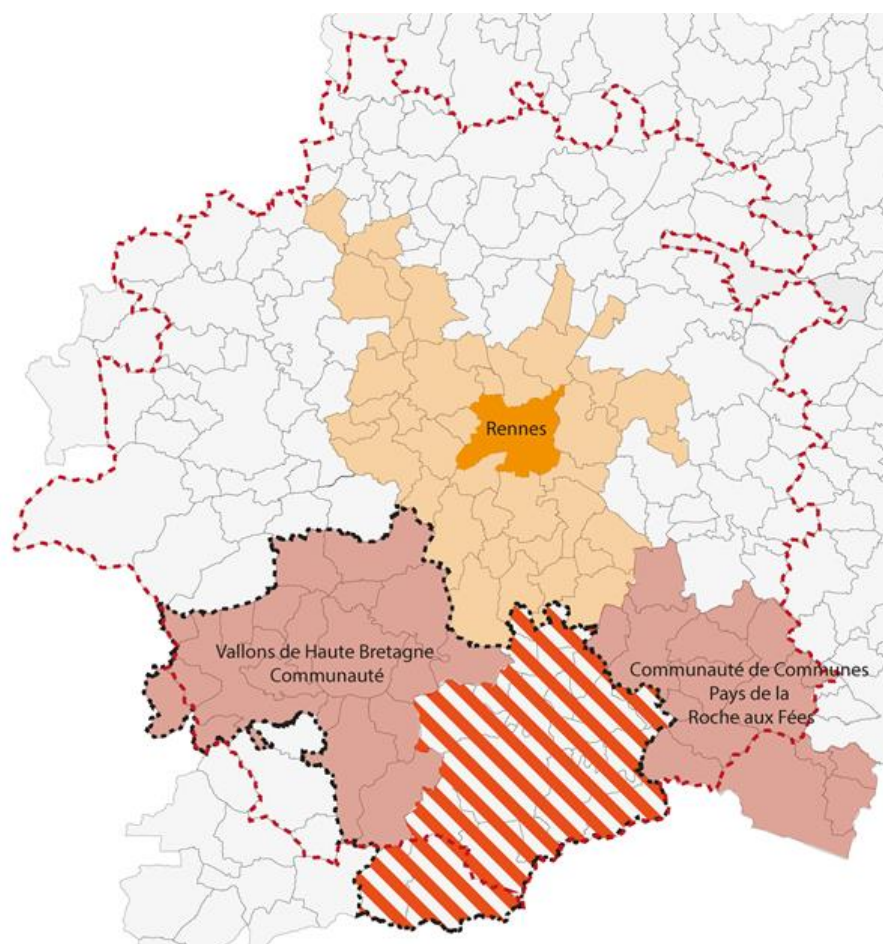
PREAMBULE

Conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, ce chapitre est un résumé non technique des éléments contenus dans le rapport de présentation. Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents du rapport de présentation.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) a décidé d'engager l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat. Cette démarche

trouve sa motivation dans la volonté de réfléchir l'aménagement du territoire à une échelle plus adaptée aux modes de vie contemporains, les activités quotidiennes se déployant au-delà des frontières communales. Il s'agit également de prendre en compte les tendances récentes (mutation de la structure démographique, attractivité, équipements...), d'harmoniser les règles s'appliquant sur le territoire, et également de prendre en compte le contexte législatif et réglementaire.






L'élaboration du PLUi-H est l'occasion de mettre en avant les singularités du territoire, tout en respectant les orientations fixées par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 21 février 2019.



Le contexte administratif et géographique

Cartographie : Perspective.

Source : Tome 1 du rapport de présentation

-  Aire urbaine de Rennes
-  Rennes Métropole
-  Territoires voisins
-  Bretagne porte de Loire Communauté
-  Périmètre du SCoT

DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION

La communauté de communes est créée au 1er janvier 2017 par arrêté préfectoral du 9 décembre 2016. Elle est issue de la fusion de la avec la communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray. Le territoire regroupe 20 communes et accueille plus de 31 500 habitants, répartis sur 462 km².

La Communauté de communes appartient à la troisième couronne de l'aire urbaine de Rennes. Cette dernière a été la deuxième plus dynamique entre 2008 et 2013 en termes de croissance démographique après celle de Montpellier (avec celle de Toulouse, et devant celles de Bordeaux ou Nantes).

Le territoire est situé au sud de la métropole de Rennes et traversé par la RN 137, qui le relie à Nantes, sur un axe nord-sud. Cette situation géographique est déterminante pour comprendre son fonctionnement.

BPLC bénéficie d'un environnement de qualité. De nombreux inventaires témoignent de cette richesse. De forts enjeux environnementaux sont notamment identifiés au sud-ouest du territoire avec la présence du site Natura 2000 « Marais de Vilaine ».

Le territoire est marqué par quelques boisements significatifs (forêt de Teillay, Bois de Pouez, ...). Le maillage bocager est encore bien constitué et fait l'objet d'un programme de replantation. Le réseau hydrographique est aussi une composante importante, notamment les zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire.

Il s'agit avant tout de préserver ce patrimoine, support des paysages et de la biodiversité locale, en accord avec les dispositions réglementaires qui s'y appliquent. Le principal enjeu formulé est d'assurer les fonctionnalités

des espaces environnementaux dans le cadre de la trame verte et bleue.

Le cadre de vie

De la qualité du cadre de vie dépendent l'image et l'attractivité d'un territoire. Celui de BPLC possède de nombreux atouts, tant du point de vue des paysages que des milieux naturels.

L'organisation paysagère du territoire se traduit par plusieurs espaces distincts qui se succèdent, tant en tissu urbain qu'en milieu rural. Préserver ces rythmes et mettre en valeur l'identité propre à chaque lieu conduisent à ménager des connexions entre les espaces ruraux et les tissus urbains, et à renforcer le traitement qualitatif des espaces publics, notamment dans les centralités. Les enjeux majeurs étant de contenir l'urbanisation diffuse dans le milieu rural et de permettre l'intégration des extensions urbaines dans le grand paysage.




Les communes possèdent également un patrimoine bâti remarquable, bien identifié et protégé. Le patrimoine bâti est riche de 13 sites inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Dans le milieu rural, plusieurs bâtiments possédant un intérêt patrimonial identitaire ont été identifiés. L'enjeu est d'éviter leur abandon tout en protégeant leurs caractéristiques patrimoniales.

Les déplacements




Le territoire bénéficie d'une excellente desserte routière, sur l'axe Nantes-Rennes. Cela se traduit par l'importance de l'usage de la voiture individuelle. Les orientations du PLUi-H sur cette problématique s'articulent autour des actions suivantes : organiser le développement de l'activité économique autour de la RN 137 ; créer une proximité entre habitat, commerces et équipements afin de développer les modes actifs de déplacement ; optimiser l'usage des aires de covoiturage ; sécuriser la traversée des bourgs ; pérenniser la desserte des bourgs par les transports en commun et développer les sentiers piétons en campagne.

Des aménagements sont d'ores et déjà proposés dans certaines centralités. Toutefois, les connexions inter et intra-quartiers restent globalement à développer pour envisager une meilleure hiérarchisation du réseau de voirie en fonction de leur usage.

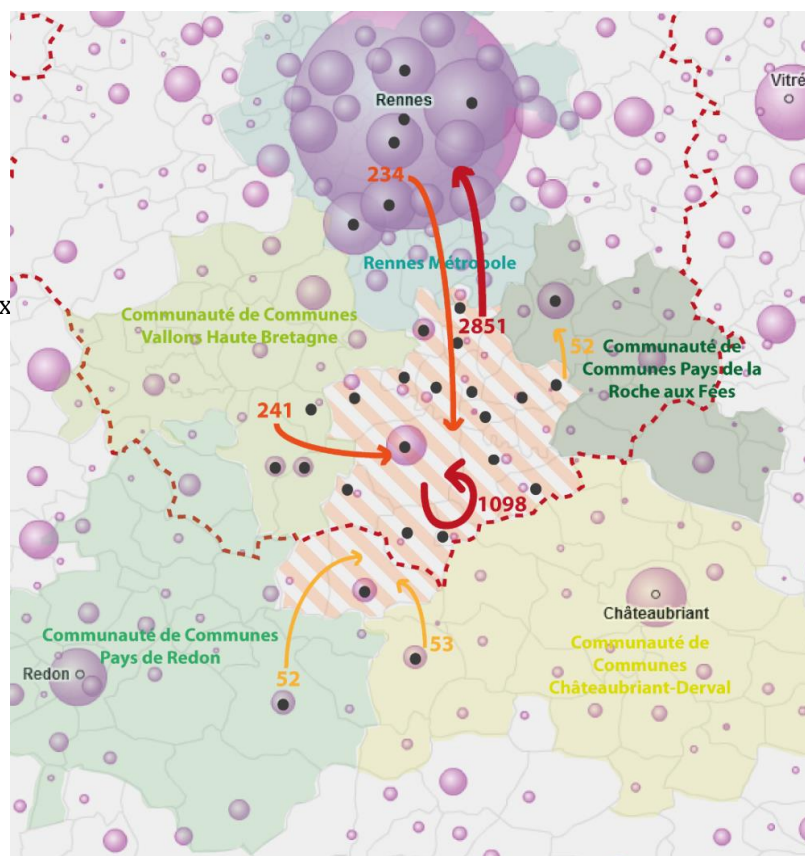
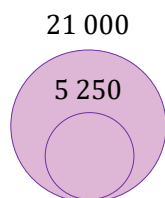
Emplois au lieu de travail et navettes domicile-travail en 2013
Source : Tome 1 du rapport de présentation ; Observatoire des territoires, INSEE, RP 2013

-  Aire urbaine de Rennes
-  Bretagne porte de Loire
-  Communes à l'origine de flux vers ou venant du territoire

Nombre de navettes domicile-travail

-  > 1000
-  De 101 à 999
-  < 100

Nombre d'emplois au lieu de travail



L'économie

La position du territoire sur l'axe Rennes-Nantes offre des potentialités quant à son développement futur. Le territoire bénéficie des effets d'attraction et d'entraînement de l'agglomération rennaise.

L'intercommunalité se donne comme objectif de renforcer l'autonomie du territoire en matière d'emplois vis-à-vis du bassin d'emplois rennais, et ainsi d'éviter l'effet « territoire dortoir ». En cohérence avec les autres politiques de l'intercommunalité, cette ambition se traduit notamment par la possibilité d'accueillir de nouvelles activités artisanales et industrielles. Le développement des zones d'activités de Château-Gaillard et de Grand-Fougeray, sera priorisé. Il existe également un enjeu de pérennité des activités existantes et de possibilités d'installation dans les communes plus éloignées de la RN 137.

L'enjeu du maintien de l'animation commerciale des centralités est également essentiel. Il repose sur le principe de la complémentarité entre les bourgs et les zones périphériques.

La préservation des activités agricoles est l'un des enjeux essentiels au regard des emplois

générés au sein de la filière et du rôle de l'activité agricole dans la structuration du territoire et de ses paysages. Préserver l'agriculture implique de rechercher une modération de la consommation des terres agricoles, et d'offrir une plus grande lisibilité aux exploitants.

Enfin, le territoire possède des atouts - patrimoine bâti, paysages ruraux variés tels que la vallée du Semnon, le Marais de Vilaine, le Tertre Gris..., chemins de randonnée, offre en hébergement diversifiée bien que limitée - qui laissent entrevoir des opportunités de développement pour le tourisme et qu'il convient de valoriser.

La démographie

Le territoire connaît une hausse démographique continue depuis plusieurs décennies et profitant notamment aux communes nord. La population est jeune et active. Les nouveaux ménages sont notamment attirés par le dynamisme économique et le cadre de vie.

On assiste à une recomposition de la typologie des ménages qui invite à une réflexion de fond sur l'offre en logements. L'intercommunalité souhaite attirer les

familles et les ménages jeunes pour maintenir une dynamique démographique. L'enjeu réside dans la capacité à assurer une offre de logements diversifiée, à des coûts adaptés aux ressources des ménages. Le projet des élus vise aussi une approche adaptée aux potentialités de développement de chaque commune, contrastées en raison de leur niveau de connectivité routière et de leur accès aux bassins d'emplois.

L'habitat

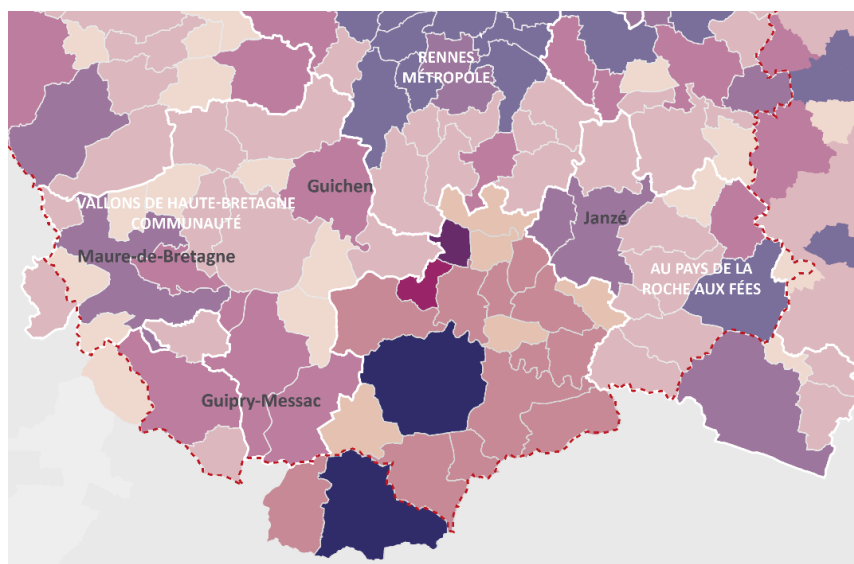
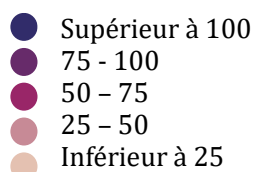
Le parc de logements est caractéristique d'un territoire rural. Si la dominante pavillonnaire et familiale du parc est très marquée, l'offre locative n'en reste pas moins bien représentée pour un territoire rural. En matière de logement social, la réponse à la demande

locative sociale est incomplète et inégalement répartie sur le territoire.

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 la poursuite de la diversification des statuts des logements. Cela afin de tendre vers une meilleure adéquation entre l'évolution et les besoins de la population et la structure du parc de logements. D'autres enjeux sont également apparus comme prioritaires, notamment l'encouragement à la rénovation du parc privé, en particulier énergétique et le développement de l'offre à destination des personnes âgées.

Indicateur de concentration de l'emploi en 2013

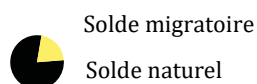
Source : Tome 1 du rapport de présentation ; INSEE, RP 2013



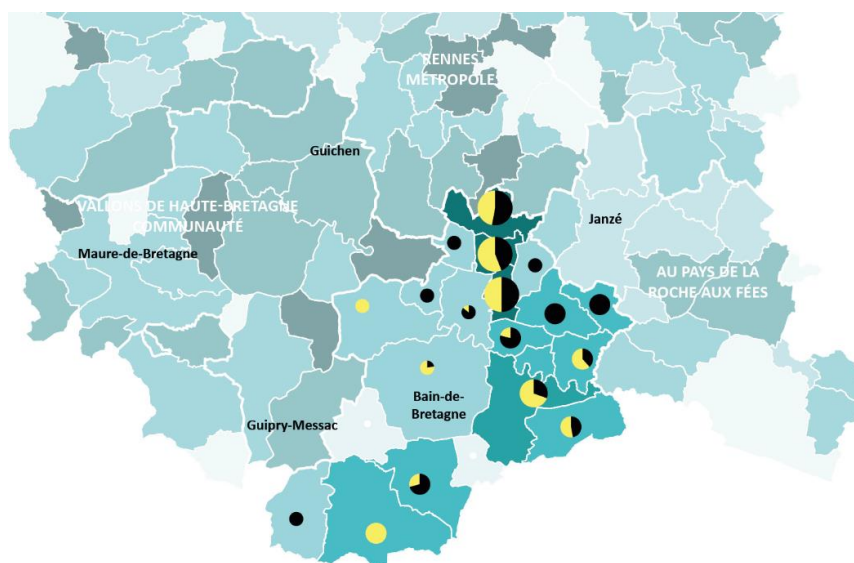
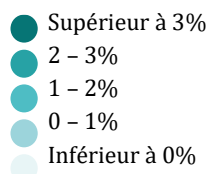
Evolution de la population entre 2008 et 2013

Source : Tome 1 du rapport de présentation ; INSEE, RP 2013

Composantes de la croissance



Taux de croissance annuel



COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

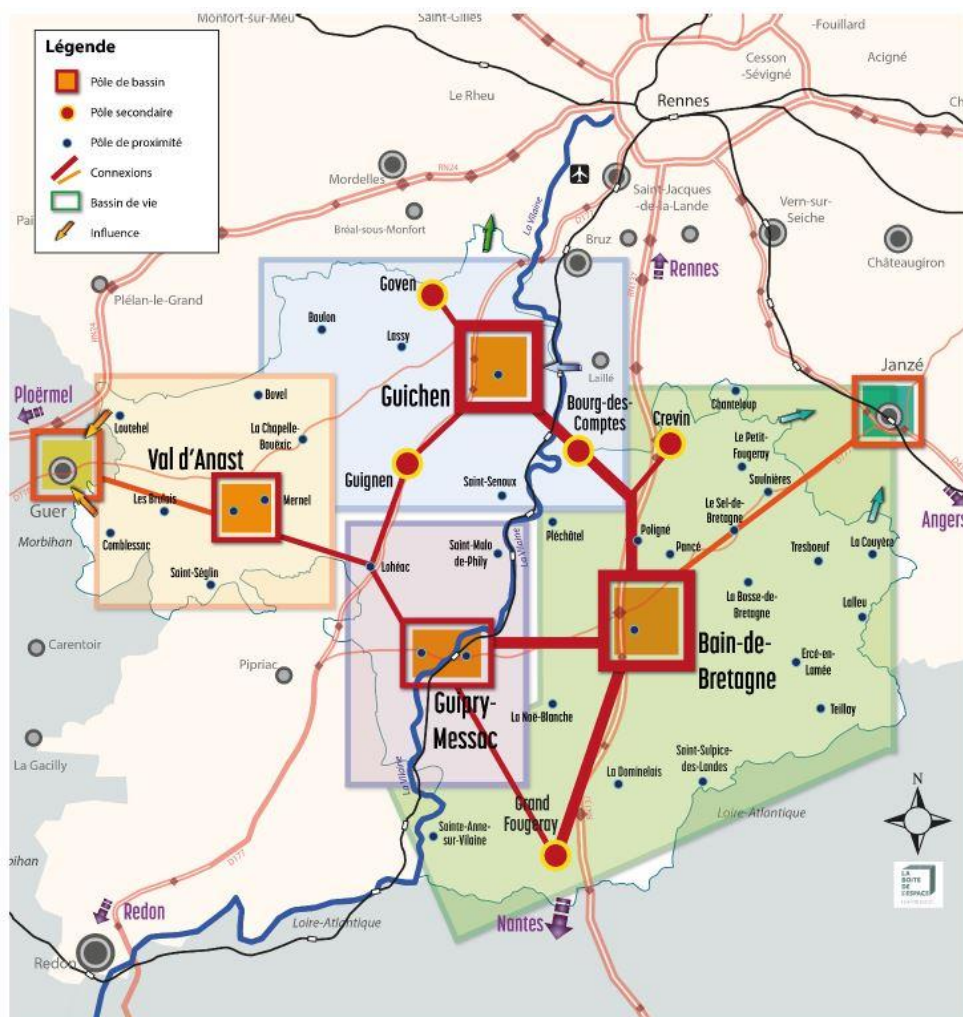
Le PLUi-H répond aux enjeux et exigences de ces documents. Il s'agit notamment du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des vallons de vilaines qui a été approuvé le 21 février 2019, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vilaine et du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les perspectives d'évolution de la population

Le PLUi-H est calibré pour permettre l'accueil d'environ 10 000 nouveaux habitants en 15 ans et atteindre une population d'environ 46 000 habitants en 2035.

Afin d'atteindre cet objectif, et en prenant en considération les besoins non-démographiques en matière de construction (notion du « point-mort »), le PLUi-H est calibré de manière à permettre la production de 4 800 logements.



L'armature du SCoT du Pays des Vallons et Vilaine

Source : Projet d'aménagement et de développement durables ; SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019

Un inventaire de l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur des enveloppes urbaines (dents creuses individuelles, divisions parcellaires...) a été réalisé. Sur cette base, et en privilégiant en premier lieu la « densification » des futurs secteurs pouvant accueillir des habitations, les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat ont été évalués à 152 hectares sur les 15 prochaines années. Cette estimation est basée sur une densité moyenne de 15 à 28 logements/hectare dans les opérations d'ensemble selon les communes.

La répartition de la production est répartie ainsi (de manière arrondie) : 435 dans les opérations en cours ; 150 par sortie de vacance ; 225 par changement de destination ; 530 par densification spontanée ; 670 par densification des secteurs stratégiques ; 280 par renouvellement urbain / mutation et 2 450 par extension du tissu urbain existant.

Les perspectives d'évolution économique

Le PLUi-H vise la poursuite de la dynamique de création d'emplois : dans le tertiaire (commerce, transports, services), premier employeur du territoire, l'industrie et la construction.

A ce titre, au regard des tendances passées, plusieurs priorités ont été définies, et principalement : développement des parcs d'activités de Château-Gaillard et du Grand-Fougeray, recalibrage des autres zones au plus près des besoins, et limite au développement des activités économiques en dehors des zones d'activités.

Au total, le PLUi-H a été calibré avec 99 hectares de zone à vocation économique, correspondant à des besoins quasi constants par rapport à la décennie précédente (57 hectares ont servi à l'implantation de nouvelles activités dans les zones d'activités entre 2006 et 2017).

Les choix d'aménagement et de développement

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti du territoire, vecteurs de son attractivité. Le projet se décline en 3 orientations principales.

Orientation n°1 : l'économie. Renforcer la viabilité du territoire

Il s'agit de conforter et renforcer l'attractivité du territoire et de consolider sa position en tant que pôle d'emplois entre les métropoles rennaise et nantaise.

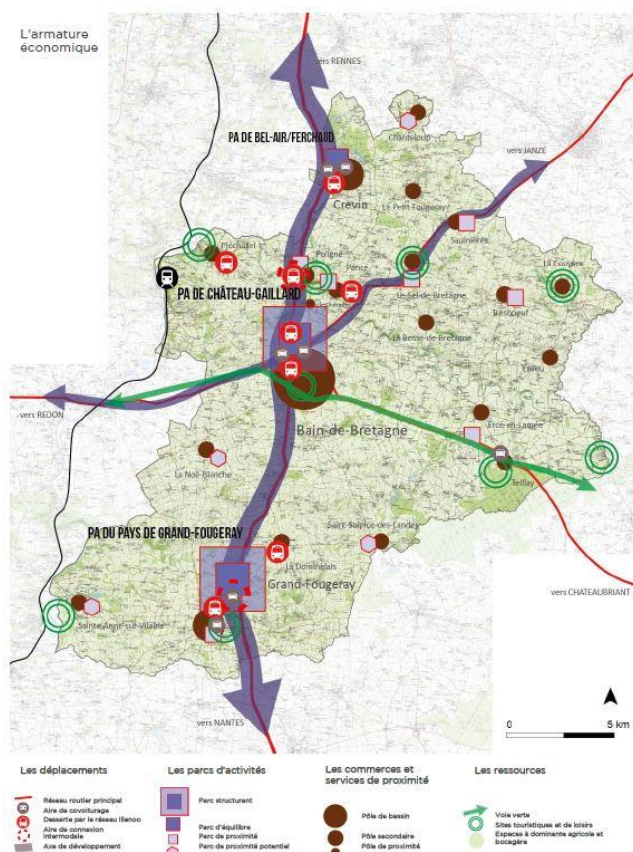
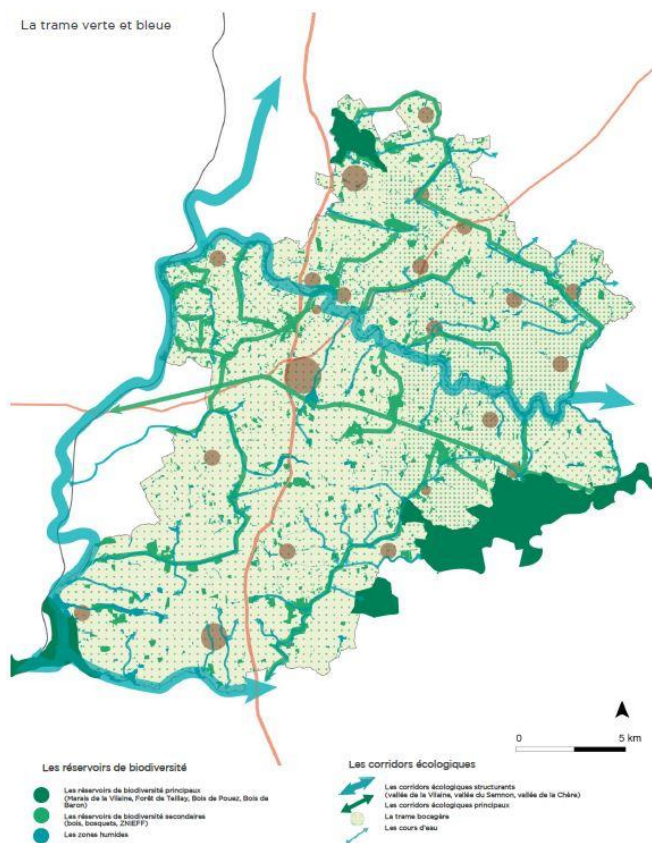
L'intercommunalité se donne comme objectif de poursuivre la dynamique de création d'emplois des dernières années. En ce sens, plusieurs objectifs sont recherchés, notamment : permettre l'accueil de nouvelles activités créatrices d'emplois sur les parcs d'activités de Château Gaillard et du Grand Fougeray, conforter et développer les activités économiques « locales » et permettre leur évolution, assurer la pérennité des sièges d'exploitation, mettre en valeur l'offre commerciale de proximité existante, développer l'activité touristique.

Orientation n°2 : le cadre de vie. Faire de l'identité rurale un atout

Il s'agit d'affirmer l'identité du territoire, en valorisant les composantes du milieu urbain et naturel du territoire. En ce sens, le développement urbain doit se réaliser dans un souci d'équilibre avec les espaces naturels et agricoles. Cette orientation inscrit comme principe la prise en compte constante des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti de la commune.

Les objectifs énumérés au sein de cet axe du PADD contribuent aussi bien au maintien de l'équilibre environnemental du territoire qu'à son image, qui est le garant de la qualité du cadre de vie du territoire. La préservation de l'environnement passe également par la prise en compte constante des risques et nuisances identifiés.

Un autre objectif est d'améliorer les conditions de déplacements en favorisant le développement des liaisons piétonnes et cycles, notamment entre les équipements, les commerces et les secteurs d'habitation.



La trame verte et bleue et l'armature économique
Cartographie : Perspective.
Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation n°3 : l'habitat. Mieux répondre aux attentes des habitants

Il s'agit de maintenir la dynamique démographique en cours sur le territoire. Pour cela, le PLUi-H vise à favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée. Il s'agit notamment d'accueillir de jeunes ménages pour permettre à long terme un développement moins dépendant du solde migratoire. Le maintien et le renforcement des équipements, services et commerces de proximité, passe également par une fréquentation accrue et donc par une population plus importante au niveau des bourgs. La politique d'habitat mise en œuvre au travers du Programme d'orientations et d'actions est spatialisée et s'articule avec les autres politiques d'aménagement du territoire (déplacement, équipement, commerces, ...).

Bien que l'objectif premier soit de renforcer les bourgs, le projet s'appuie sur l'armature rurale et permet une offre alternative dans le

secteur rural. Dans ce cadre, plusieurs hameaux ont été identifiés pour permettre leur densification et des centaines de bâtiments ont été inventoriés afin de permettre leur changement de destination.

Dans le souci de limiter la consommation des espaces, le PADD fixe des objectifs chiffrés de limitation de la consommation des espaces pour les 15 années à venir.

JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

L'objectif principal de la traduction réglementaire a été d'obtenir un règlement et un plan de zonage simples et clairs.

D'une manière générale, l'élaboration du PLUi-H a été l'occasion d'une harmonisation, d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones sur les 20 communes. Les évolutions apportées aux pièces graphiques résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire intercommunal et d'une meilleure prise en compte des dernières évolutions législatives.

4 types de zones figurent au plan de zonage :

- Les zones « urbaines » qui comprennent les secteurs déjà urbanisés à vocation principale d'habitat et les zones spécialisées au sein desquelles seules certaines destinations sont admises ;
- Les zones « à urbaniser » qui regroupent des potentiels de développement important de l'intercommunalité ;
- Les zones « agricoles » qui recouvrent les secteurs du territoire à protéger en raison de leur potentiel agricole ;
- Les zones « naturelles » qui recouvrent les secteurs dont la richesse naturelle est à protéger.

L'un des principaux objectifs du règlement écrit, au-delà de la suppression des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur devenues obsolètes au regard des évolutions législatives intervenues depuis lors, a consisté en l'assouplissement du règlement afin que les initiatives privées de densification des tissus urbains ne soient pas freinées.

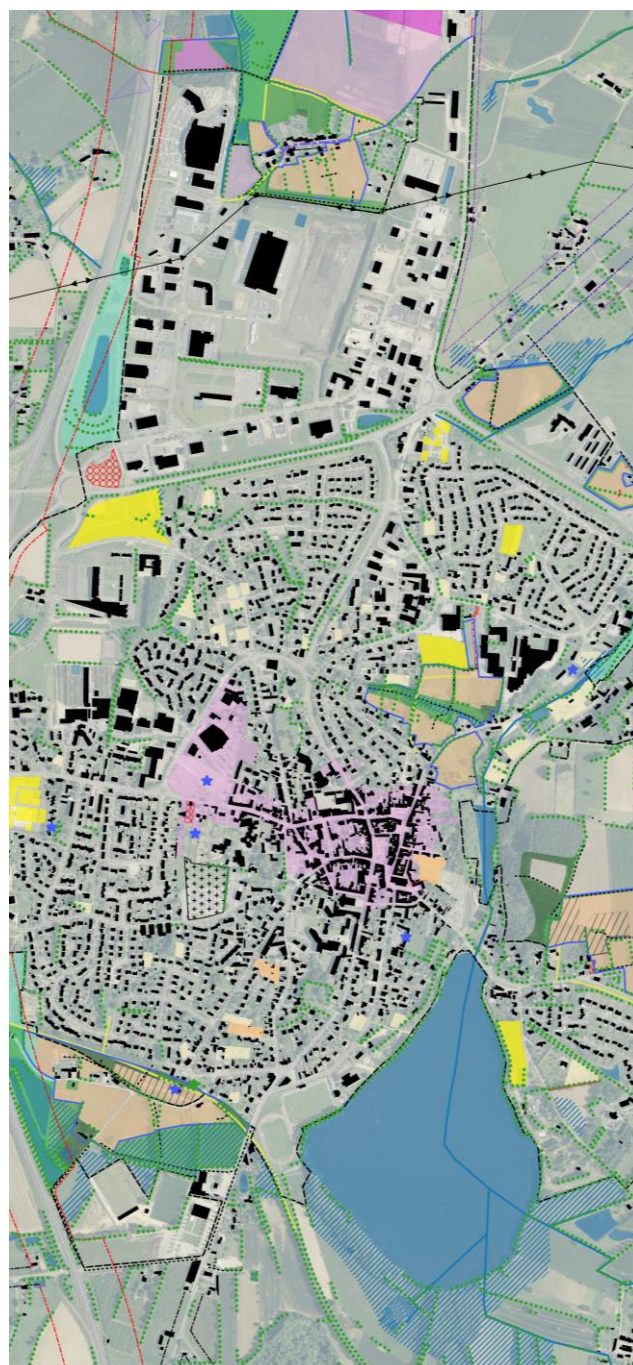


Par ailleurs, l'élaboration du PLUi-H a permis de créer et mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation existantes. Le travail produit a permis aux élus de définir les grands principes que l'intercommunalité souhaite voir appliquer sur les principaux secteurs de développement. Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en oeuvre du projet. Garanties d'une urbanisation cohérente, les OAP recherchent :

- Des programmations de logements répondant aux objectifs du PADD, notamment en matière de mixité sociale et de densité ;
- Des éléments de structuration urbaine redonnant plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu ;
- Des exigences environnementales et paysagères en matière de valorisation et de préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

L'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation est décliné dans le règlement. Un rapport de complémentarité est développé : les principes d'action en matière de déplacements, d'habitat, d'environnement du règlement écrit sont synthétisés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui précisent le parti d'aménagement à l'échelle du bourg et propre à chacun des secteurs clefs.

Le PLUi-H intègre également deux OAP thématiques. Celle relative à « la densification spontanée » vise à impulser les démarches privées de division parcellaire pour permettre de nouvelles constructions au sein des espaces urbanisés. Celle relative au « bocage » précise les principes concernant la protection des haies sur le territoire.



Le projet de ville de Bain-de-Bretagne
Cartographie : Perspective.
Source : OAP par bourg du PLUiH

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

La méthodologie

L'évaluation environnementale du PLUi-H a été réalisée en continue tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi-H. Elle a comporté 3 phases principales :

- Une phase de collecte et d'analyse des données qui s'est traduite dans la rédaction de l'état initial de l'environnement.
- Une phase « de processus itératif » visant à définir le PADD et sa traduction réglementaire en fonction de leur impact sur l'environnement et le paysage. L'évaluation consiste en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et plus particulièrement sur les principaux secteurs de développement identifiés. Il s'agit alors d'un outil d'aide à la décision permettant d'adapter le projet au regard des incidences potentielles envisagées.
- Une dernière phase visant en l'analyse globale du projet de PLUi-H et en particulier les incidences du plan sur l'environnement.

De nombreuses visites de terrain ont été réalisées (hors inventaires des zones humides et du bocage). Les principales périodes de prospections de terrain ont été organisées par le bureau d'études de la façon suivante : 6 journées, entre septembre 2016 et janvier 2017 lors de la définition de l'état initial de l'environnement, 4 journées entre février et mai 2017 lors de l'élaboration du PADD et 12 journées, entre juin 2017 et novembre 2018, afin de mieux évaluer les incidences de la traduction réglementaire du projet de PLUi-H sur certains espaces, notamment ceux en lien avec la trame verte et bleue et les éléments protégés au titre de la loi paysage.

Les incidences du document sur l'environnement et les mesures envisagées pour les réduire ou les compenser

Le PLUi-H vise à répondre à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques. Face à des enjeux parfois contradictoires, une réponse équilibrée a été recherchée, nécessairement porteuse d'impacts environnementaux positifs et négatifs.

Le PLUi-H s'attache donc à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent structurellement les impacts environnementaux liés au développement urbain. Ce faisant, il renforce les enjeux à prendre en compte lors de la conception des projets locaux. Il conviendra donc d'exercer une vigilance renforcée lors de l'élaboration de ces projets afin d'éviter, réduire et compenser les impacts potentiels dont ils seraient porteurs.

1. La gestion économe et qualitative de l'espace

S'agissant des sols, la principale incidence positive du PLUi-H réside dans la moindre consommation d'espace induite par la promotion d'une urbanisation mieux maîtrisée et plus dense. Il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées et que les aménagements devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion.

En ce qui concerne la qualité des sols, le PLUi-H encadre les exhaussements et les affouillements et contribue à ce titre à protéger les sols. Il 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.

En ce qui concerne le réseau hydrographique, le PLUi-H identifie et protège strictement les cours d'eau et la très grande majorité des zones humides ; les principales incidences pourraient donc être liées aux zones de contact entre les futurs aménagements et ces milieux. Toutefois, la prise en compte permanente de la trame verte et bleue proposée dans la définition du projet réduit structurellement ces risques d'incidences négatives et doit permettre d'assurer le bon fonctionnement écologique des principaux

espaces naturels et préserver la qualité des paysages.

2. Le cadre de vie

Le paysage et le patrimoine sont abordés dans le PLUi-H comme supports d'un cadre de vie attractif. Ils font l'objet d'orientations spécifiques. Les dispositions relevant de l'économie générale du PLUi-H participent également de la prise en compte de ces éléments. Les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles, de densification des enveloppes urbaines ou de préservation de la trame verte et bleue participent notamment à la protection du paysage.

Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables constituent également un enjeu. Le projet a pour ambition d'être en cohérence avec l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cela passe notamment par une réflexion sur la programmation de l'habitat, sur les modes de déplacement et sur la production d'énergies renouvelables. S'agissant des déplacements, le PLUi-H a pour principale incidence de chercher à rapprocher les secteurs d'habitat des arrêts de car existants et à promouvoir les modes doux. Il est précisé que le positionnement du territoire rend difficile le compromis entre une offre attractive en transports en commun et une 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.

La recherche de la densification du tissu urbain et le développement de nouveaux quartiers d'habitation induisent une gestion exigeante des eaux pluviales afin de ne pas solliciter d'avantage le réseau d'évacuation d'eau existant. Dans ce cadre, des prescriptions sont proposées dans le règlement pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les mesures de protection des abords de cours d'eau visent à cet égard à permettre à ces espaces de jouer un rôle de régulation des écoulements et de traitement naturel des eaux.

3. La limitation des risques, pollutions, nuisances et la santé publique

Des orientations d'aménagement ont été prises afin de prendre en compte les risques identifiés sur le territoire, notamment en matière d'inondation, de rupture de barrage et de feu de forêt.

Par ailleurs, l'amélioration de la performance énergétique du bâti, la protection du bocage et la volonté de réduire la part modale de la voiture concourent potentiellement à une amélioration de la qualité de l'air.

4. Conclusion

La dimension environnementale fait partie intégrante du projet de territoire et se diffuse dans l'ensemble des documents. À divers égards, le plan local d'urbanisme intercommunal peut être analysé comme un programme de réduction des incidences négatives sur l'environnement. C'est ce qu'illustre la recherche d'une urbanisation plus compacte, la préservation de la trame verte et bleue ou encore l'objectif de promouvoir les déplacements non-motorisés. Au-delà, le PLUi comporte des mesures plus ponctuelles pour éviter les incidences sur l'environnement : suppression de certaines zones « à urbaniser », protection extensive des cours d'eau, affichage des zones humides dans le document graphique... Le PLUi prévoit également des mesures de nature à réduire les incidences de l'urbanisation sur l'environnement, en conditionnant l'urbanisation de certains secteurs au respect de principes qualitatifs divers prévus par les orientations d'aménagement et de programmation : plantations, espaces publics, cheminements...

MODALITES D’EVALUATION

L’évaluation environnementale du projet s’est déroulée de façon itérative tout au long de l’élaboration du projet et a contribué à éclairer les choix faits par la collectivité. Elle a ensuite comporté une phase d’évaluation globale du projet, en particulier au regard des incidences notables du plan sur l’environnement.

La mise en oeuvre du PLUi-H devra faire l’objet d’une évaluation six ans après son approbation. Les critères proposés doivent permettre de situer les réalisations au regard des principaux objectifs énoncés en termes de production de logements, de consommation de terres, d’évolution des cellules commerciales dans les centralités, de suivi de la conformité des systèmes d’assainissement... et en particulier de suivre les incidences du PLUi sur l’environnement.