

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOURDAIN

1. RAPPORT DE PRESENTATION / TOME 1

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION / 5

PRÉAMBULE / 6

LES PIÈCES DU PLU / 7

CONTEXTE / 9

BILAN DU PLU EN VIGUEUR / 11

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE / 17

CONTEXTE URBAIN / 18

CONTEXTE PAYSAGER / 24

DIAGNOSTIC TERRITORIAL / 29

ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE / 30

HABITAT ET LOGEMENT / 34

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE / 39

MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS / 44

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES / 50

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / 53

ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES / 54

PATRIMOINE BÂTI ET CADRE DE VIE / 67

RISQUES ET NUISANCES / 70

GESTION DES RESSOURCES / 74



INTRODUCTION

PRÉAMBULE / 6

LES PIÈCES DU PLU / 7

CONTEXTE / 9

BILAN DU PLU EN VIGUEUR / 11



PRÉAMBULE

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est l'instrument privilégié de planification territoriale des collectivités locales, par lequel elles peuvent maîtriser et orienter le développement urbain de la commune.

L'élaboration d'un PLU est l'occasion d'élaborer un projet de territoire à l'horizon 10 ou 15 ans. Ce projet doit répondre aux enjeux locaux, en termes d'habitat, d'emploi, d'équipements, de services, de commerces, de déplacements et de protection de l'environnement bâti et naturel.

Le PLU est un document accessible et opposable à tous, élaboré conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme. Il détermine l'occupation et l'affectation des sols, et définit les règles pour quiconque veut construire, modifier, transformer, réhabiliter ou agrandir une construction.

Outil à vocation réglementaire, le PLU organise le cadre de vie des

Dourdanais et exprime le projet de la commune pour les années à venir à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en compatibilité avec les documents de planification supracommunaux.

Le PLU doit être compatible avec les lois d'urbanisme et d'aménagement et permettre la mise en œuvre des principes généraux d'aménagement énoncés par le Code de l'urbanisme avec notamment comme exigences :

- Une utilisation économe de l'espace et la limitation de l'étalement urbain par le renouvellement urbain
- L'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels
- La mixité urbaine : mixité sociale, mixité des fonctions

Le 3 mars 2015, le Conseil municipal a prescrit, par délibération, la révision du Plan local d'urbanisme.

Les objectifs définis dans cette délibération relative à la révision du PLU sont les suivants :

- Permettre la mise en œuvre du projet communal qui vise notamment à un développement maîtrisé de la commune, la préservation des paysages et la cohésion sociale de ses habitants

- Mettre en compatibilité le PLU actuel avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes
- Adapter le PLU actuel au contexte réglementaire et législatif, notamment prendre en compte les lois Grenelle 2 et ALUR

La réflexion préalable des élus sur le projet de développement de la commune a permis d'identifier les grands enjeux auxquels le futur PLU devra permettre de répondre. Il s'agit de garantir l'équilibre entre le développement de la commune et la préservation du cadre de vie rural des habitants.



LES PIÈCES DU PLU

Conformément à l'article R123.1 du Code de l'urbanisme, le dossier de PLU comprend :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement comprenant la règle écrite et des documents graphiques
- Les annexes (périmètres divers)
- Les servitudes d'utilité publique

Les pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles, et plus particulièrement s'articuler autour du PADD.

Le rapport de présentation

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse également l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que la délimitation des zones. Il expose les motivations des dispositions du règlement.

Enfin, il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD représente le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune pour les dix à quinze années à venir.

Il définit pour l'ensemble du territoire de la commune des orientations générales en matière de développement économique, démographique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Ces orientations apportent des réponses aux problèmes mis en évidence dans le diagnostic territorial et prennent en compte les besoins futurs.

Pierre angulaire du PLU, le PADD définit des objectifs et orientations qui sont déclinés dans toutes les autres pièces du PLU. Le PADD fait l'objet d'un débat en conseil municipal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent de façon synthétique, sous forme de fiches écrites et de schémas pour les principaux lieux de projet à venir, les enjeux urbains, les principales affectations et orientations de programme, les principes de composition urbaine ainsi que les équipements publics envisagés sur un secteur donné.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité.

Les orientations d'aménagement sont élaborées en cohérence avec le PADD d'une part (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) et avec le règlement et ses documents graphiques d'autre part.

Le règlement

Il fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les

règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme. Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que les zones naturelles, agricoles et forestières à protéger. Il définit notamment, en fonction des zones et des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Dans certaines zones, il peut interdire les constructions nouvelles.

Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques. Le règlement écrit décline les différents types de zones et la réglementation qui s'y applique. Les documents graphiques précisent et délimitent des zones à l'intérieur desquelles un règlement spécifique s'applique ou qui relèvent de dispositions particulières. Ils délimitent ou identifient également des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés, etc.).

Ces documents composant le règlement s'imposent aux projets en termes de conformité, les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

Les annexes, le plan des servitudes d'utilité publique

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes

constituent cependant une pièce obligatoire du dossier.

Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

Ces annexes se composent des périmètres institués indépendamment du PLU : périmètres de ZAC, droit de préemption urbain, périmètres de zones d'étude, etc.

Les servitudes d'utilité publique, communiquées par le préfet dans un but d'intérêt général, comportent notamment la liste des monuments historiques protégés, les servitudes de passage des canalisations de transport de gaz et d'électricité, les servitudes de protection des transmissions radioélectriques, etc.

CONTEXTE

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, Dourdain est une commune à dominante rurale qui accueille environ 1 150 habitants et s'étend sur 13,8 km².

Dourdain bénéficie d'une position géographique particulière. Elle est située à la limite est du Pays de Rennes et au sud du Bassin de Vie de Saint-Aubin-du-Cormier. Localisée au carrefour de plusieurs villes (à 36 kilomètres de Rennes, à 30 kilomètres de Fougères, à 20 kilomètres de Liffré), la commune et ses habitants entretiennent des relations multiples avec les territoires voisins. En témoigne notamment les mobilités quotidiennes fortes liées au travail, mais également aux pratiques culturelles, à la consommation de loisirs, aux achats, etc.

Il serait vain de croire que la commune est dépendante d'une ville particulière. Si la logique centre/ périphérie reste d'actualité, elle donne lieu à des

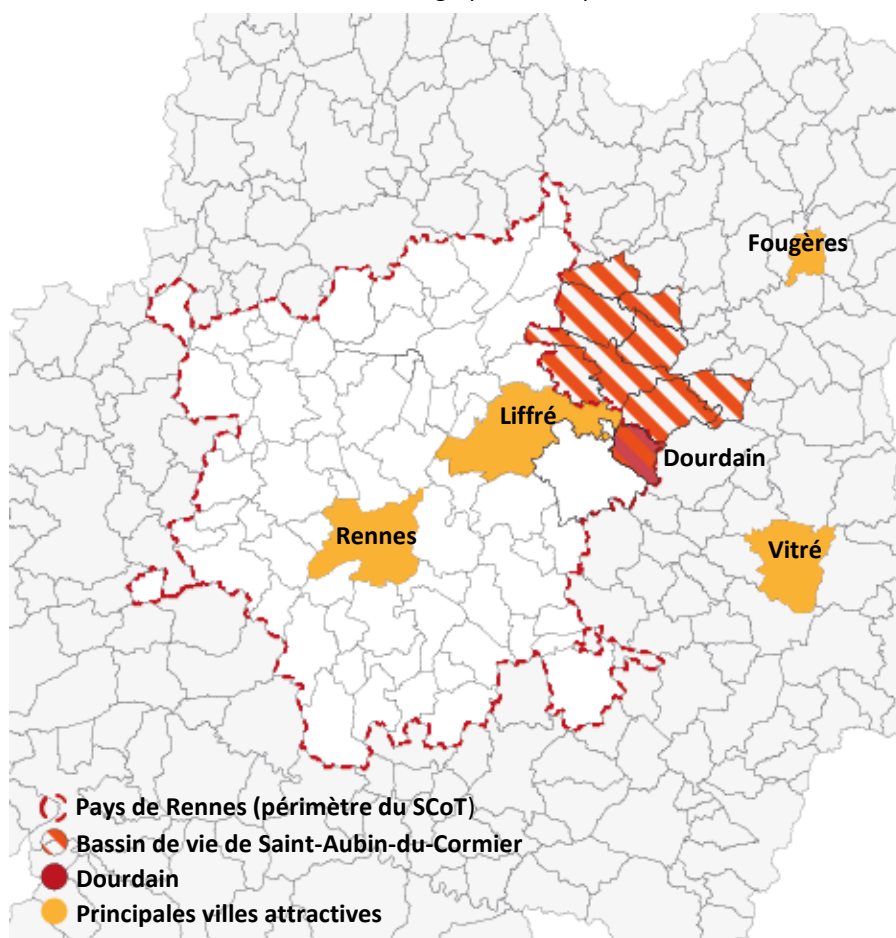
configurations nouvelles. Dourdain est de plus en plus marquée par la complexification des mobilités quotidiennes dans l'espace et le temps, couplée à une autonomisation (sociale, culturelle, de l'emploi) de son fonctionnement.

Dourdain est membre de Liffré Cormier communauté. Cet établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), créé en 2000, compte environ 25 000 habitants et regroupe 9 communes.

La commune adhère également au Syndicat mixte du SCoT du Pays de

Rennes. Ce dernier a été créé en 2007 par Rennes Métropole, le Pays d'Aubigné, le Pays de Chateaugiron, le Pays de Liffré et le Val d'Ille. Il a pour objet d'élaborer le Schéma de cohérence territoriale et d'en assurer l'animation dans la durée.

► **Le contexte administratif et géographique**
Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme



ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR : SCOT, PLH, SDAGE, SAGE

Le Plan local d'urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur.

La loi ENE du 12 juillet 2010 a hissé le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) au rang de document stratégique de référence intercommunale, en transformant ce schéma en un document pivot dont le caractère prescriptif à l'égard des documents locaux d'urbanisme est considérablement renforcé. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a confirmé le rôle du SCoT comme « intégrateur » des politiques publiques en matière d'aménagement. Le Code de l'urbanisme dispose que le SCoT devient le principal document avec lequel le PLU doit être compatible. C'est au SCoT d'être compatible avec les documents d'urbanisme de rang supérieur. Il n'en demeure pas moins indispensable de s'assurer que le PLU respecte les orientations fixées par ces documents.

Le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes

La commune adhère au Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes.

Le premier SCoT a été approuvé en 2007. Le contexte ayant fortement évolué (crise de la construction, évolution des modes de vie, poursuite de la périurbanisation lointaine...) et certains enjeux étant plus prégnants (notamment énergétiques et climatiques), le SCoT a été mis en révision en 2012.

Par délibération en date du 29 mai 2015, les élus du Comité syndical du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes ont approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé du Pays de Rennes.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Liffré

Le dernier document fixait des orientations et des objectifs à atteindre à l'horizon 2013. La nouvelle politique locale de l'habitat du Pays est actuellement en cours d'élaboration. Toutefois, le Conseil de communauté a validé, le 15 janvier 2014, certaines orientations du PLH en matière de programmation urbaine pour la période 2014-2020.

Concernant Dourdain, l'objectif annuel de constructions neuves est fixé à 15 logements, dont 20 % de logements locatifs sociaux.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Ce document cadre décrit la stratégie adoptée à l'échelle du bassin Loire Bretagne en vue de

stopper la détérioration des eaux et de retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

Le SDAGE en vigueur pour la période 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne en octobre 2009. Le projet de SDAGE pour les années 2016 à 2021 a été adopté le 2 octobre 2014. Celui-ci devrait être approuvé de manière définitive au cours de l'année 2015.

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

À l'échelle du bassin de la Vilaine, le principal objectif est d'améliorer la qualité des milieux aquatiques. Les principaux enjeux de ce SAGE sont la qualité des eaux (problèmes de pollutions diffuses agricoles), la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable, l'hydrologie (étiages et inondations), et la restauration des poissons migrateurs (anguilles, aloses, lamproies, et salmonidés).

La révision du SAGE, approuvé en 2003, a été lancée en décembre 2009. La Commission Locale de l'Eau (CLE) a validé le projet du SAGE révisé le 31 mai 2013. Le comité de bassin du 3 octobre 2013 a émis un avis favorable au SAGE. Après enquête publique et délibération finale de la CLE, le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.



BILAN DU PLU EN VIGUEUR

Dourdain dispose d'un PLU approuvé le 8 novembre 2007.

Le PLU en vigueur découpe le territoire de la commune en différentes zones :

Les zones urbaines, classées en « U »

Les zones urbaines concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones comprennent les zones UC qui correspondent au centre traditionnel de l'agglomération et les zones UE qui correspondent aux secteurs en extension de l'agglomération. Les zones UY sont quant à elles destinées à accueillir des activités économiques.

Les zones à urbaniser, classées en « AU »

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation, les zones AU se décomposent en deux types : les zones 1AU, dont l'aménagement est prévu à court terme ; et les zones 2AU, dont l'aménagement est prévu pour le moyen/long terme.

Les zones AU sont déclinées en plusieurs sous-secteurs dont les dénominations font référence aux zones U.

Les zones 1AU regroupent un total de 7,60 hectares et les zones 2AU regroupent 6,05 hectares, soit un total de 1,19 % du territoire.

Les zones agricoles, classées en « A »

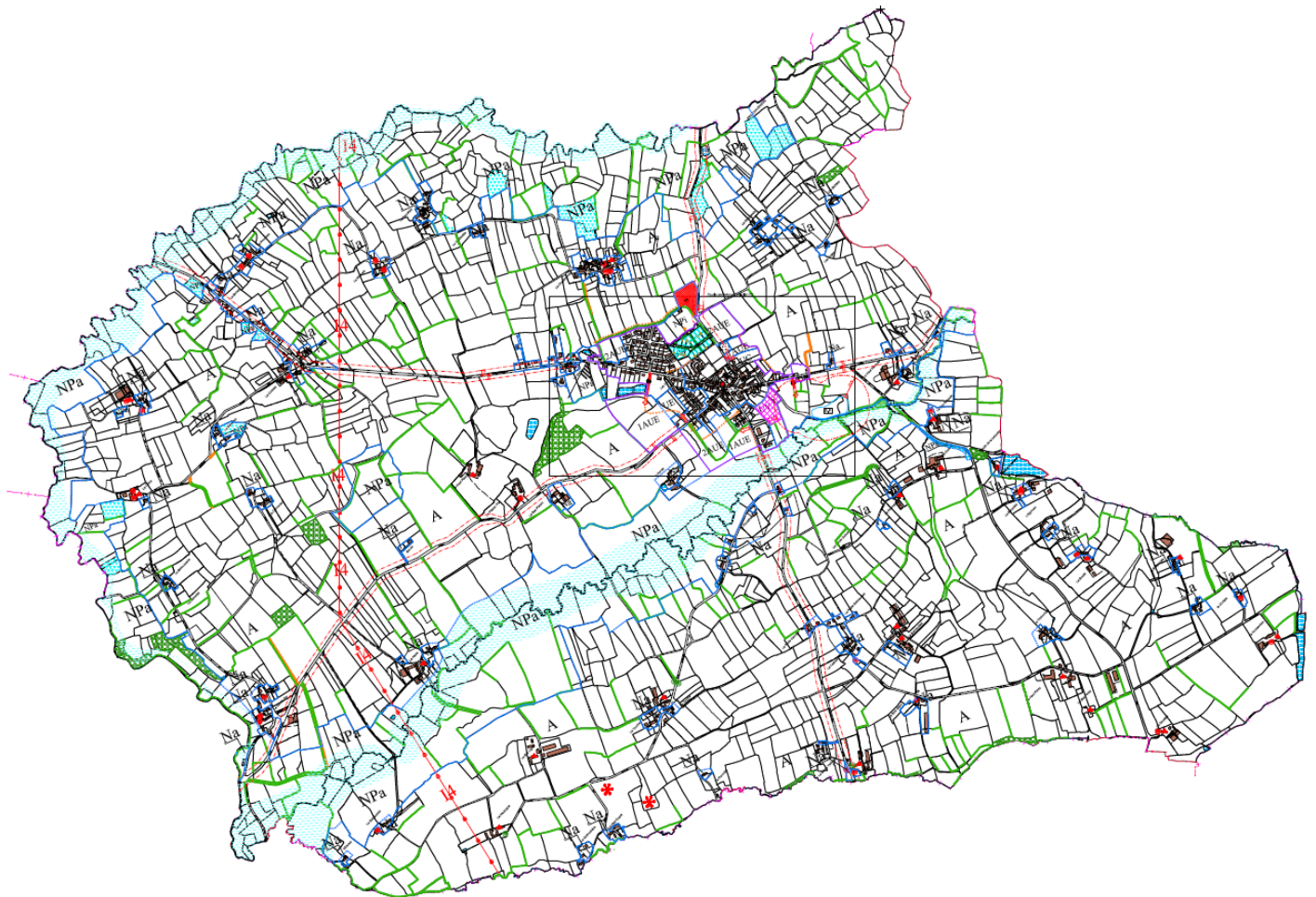
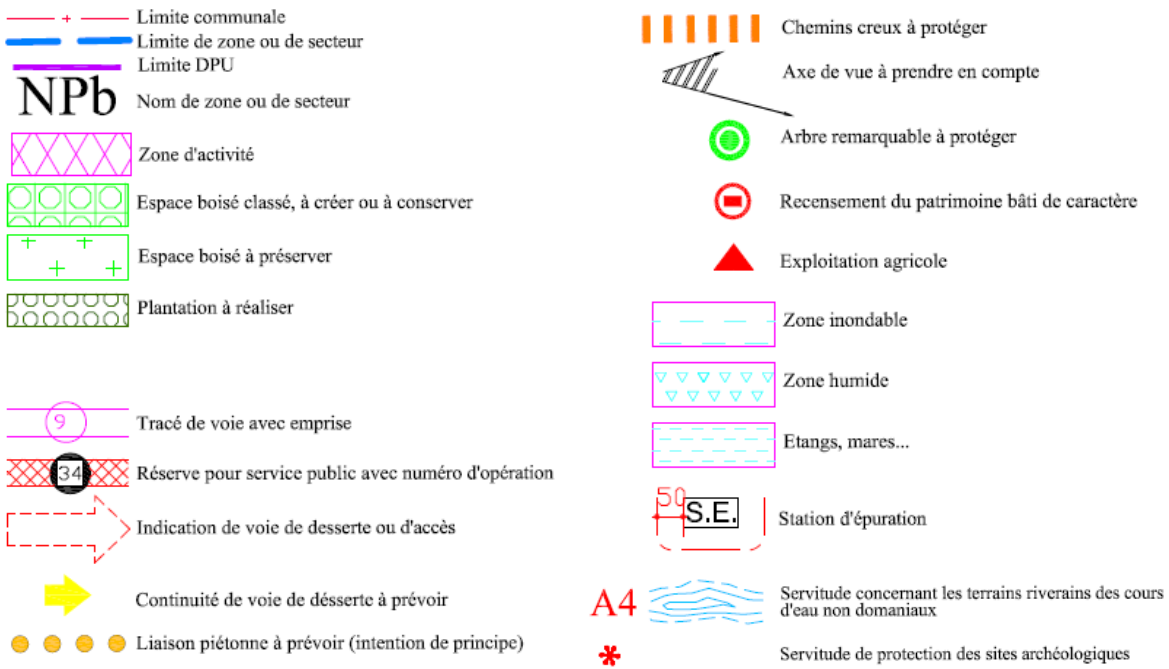
La zone agricole est constituée de secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. C'est une zone réservée exclusivement à l'activité agricole.

Le classement en « A » autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Les zones naturelles, classées en « N »

La zone naturelle et forestière concerne des secteurs équipés ou non, destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend les sous-secteurs Npa (espaces naturels à protéger : zones humides, MNIE), Na (espaces naturels partiellement construits), Npi (espaces naturels à protéger pour raisons de site ou paysage).



LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PLU DE 2007

► Le cadre de vie

La commune de Dourdain bénéficie d'un cadre de vie rural composé essentiellement d'espaces naturels et de zones agricoles.

L'urbanisation de ces dernières années s'est quasi exclusivement concentrée sur des espaces limitrophes au bourg. Cela a permis de limiter la banalisation des paysages. Toutefois, la création des lotissements du bourg n'a pas été accompagnée d'une réflexion sur la création de franges urbaines de qualité (frontières entre espace agricole et domaine du bourg), ni sur leur intégration paysagère. Cela tend à faire régresser l'identité rurale du bourg.

En matière d'espaces naturels, la commune est caractérisée par un réseau hydrographique dense. La commune est structurée du nord au sud par trois vallées successives : la vallée de la Veuve, celle du ruisseau de la Barbotais et enfin la vallée du ruisseau de La Bouëxière. Ces vallées accueillent un bocage relativement dense et bien préservé et sont protégées par un zonage approprié (Npa).

Le PLU fixait comme objectif la mise en valeur de ce patrimoine, notamment par le classement de certaines haies en Espaces Boisés Classés (EBC) et la valorisation du réseau de chemins ruraux pour la promenade. Etait également prévu

le développement des chemins piétons dans les secteurs d'extension du bourg. Ces objectifs sont partiellement atteints.

Enfin, les objectifs fixés en matière de protection et de mise en valeur des espaces agricoles sont atteints. **La limitation du développement des hameaux, au sein desquels étaient uniquement permis les rénovations du bâti en pierre existant, a notamment permis de limiter la consommation des terres agricoles et les potentiels conflits entre enjeux agricoles et enjeux urbains.**

► La démographie et les logements

Les objectifs démographiques et de production de logements formulés en 2007 étaient surévalués par rapport à la dynamique observée lors de la période récente. Il était estimé que le niveau de population atteindrait le seuil des 1300/1400 habitants en 2017, soit une augmentation d'environ 400 habitants en 10 ans. Cela correspondait à une croissance moyenne annuelle de la population de 4%. Le recensement réalisé par l'Insee en 2015 évalue à 1 149 le nombre d'habitants. La croissance sur la période 2007 à 2015 a été de 1,90 %. À titre de comparaison, la croissance moyenne est d'environ 2,20% depuis les années 80.

Les objectifs démographiques du PLU de 2007 n'ont pas été traduits en besoin de constructions de

logements. Toutefois, il apparaît que la construction annuelle d'environ 15 logements nouveaux était nécessaire pour atteindre les objectifs fixés.

Le PLU de 2007 prévoyait 13,65 hectares de zones à urbaniser à vocation d'habitat. Si l'on estime que la densité moyenne à atteindre est d'environ 20 logements par hectare (objectif de densité minimale fixé par le SCoT du Pays de Rennes pour la commune), le PLU était calibré pour la construction d'environ 270 logements nouveaux. **Dans l'hypothèse d'une poursuite de la tendance observée sur la période 2007 / 2012, les zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU de 2008 permettent d'accueillir les constructions nouvelles sur une période supérieure à 33 ans.**

► La mixité sociale et intergénérationnelle

La volonté d'offrir une diversité dans les statuts des logements, dans le but de favoriser la mixité sociale ne s'est pas traduite dans les faits.

La construction quasi exclusivement tournée vers le logement individuel, n'a pas permis le rééquilibrage de la proportion de logements sociaux ambitionné en 2007.

La part du logement social sur la période 2007 / 2012, est passée de 6,90 % du parc de logements en 2007 à 6 % en 2012. La

délibération du Conseil Communautaire du 15 janvier 2014, relative aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) indique qu'un seul logement social a été autorisé sur la période 2007/2012 alors que la production de 3 logements/an étaient prévus.

► **Les infrastructures et les mobilités**

Dans une logique globale de déplacements, l'enjeu principal résidait dans l'aménagement de nouvelles voiries et le développement des chemins piétons. L'évolution actuelle des limites du bourg et les futurs choix en matière d'extension urbaine impliquent de poursuivre cette réflexion globale. Il sera toutefois nécessaire de réinterroger les parcours prévus et d'analyser leur faisabilité.

Le PLU identifiait les priorités d'action, notamment l'aménagement nécessaire de la RD 300 afin de limiter les vitesses en entrée de bourg. Était également préconisé la préservation des points de vue paysagers le long de la RD 528.

Le PLU de 2007 préconisait le développement du réseau viaire secondaire pour améliorer la desserte du territoire. Il était également prévu de préserver les vues paysagères le long des deux tangentes permettant de relier la RD 112 à la RD 300 et à la RD 528. La mise en place de ralentissements successifs associés

à des plantations d'arbres sur les itinéraires menant au bourg étaient également ambitionnés dans le PADD de 2007.

Peu d'aménagements ont été réalisés depuis 2007 excepté sur la RD 300 et la RD 112. Les entrées de bourg n'ont pas fait l'objet d'améliorations paysagères notables.

► **Les activités économiques**

Le PADD affichait la volonté de favoriser le développement des commerces et services du centre-bourg. Pour ce faire, la municipalité envisageait d'ouvrir des zones à urbaniser pour augmenter la population.

La création d'une petite zone d'activités d'artisanat à proximité immédiate du bourg était également envisagée afin de permettre le développement des activités économiques, soit par le transfert d'activités déjà existantes soit par l'accueil de nouvelles activités sur le territoire. Cette zone a été réalisée même si son périmètre initial a été réduit. Une entreprise s'y est déjà installée et une deuxième devrait rapidement en faire de même. Il est important pour le tissu économique local et l'emploi de poursuivre l'effort d'accueil d'activités économiques.

Un diagnostic agricole avait également été réalisé dans le but de favoriser le maintien des exploitations en créant notamment

des secteurs à vocation strictement agricole.

La qualité des paysages, les différentes vallées, le bocage, constitue également un levier en matière de développement économique. **La rénovation et la protection des haies ainsi que la création de circuits pédestres demeurent des enjeux qu'il semble nécessaire de réaffirmer.**

LA CONSOMMATION DES ESPACES

Depuis la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle) et encore davantage depuis le vote de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR), la lutte contre l'artificialisation des sols est un objectif majeur du Code de l'urbanisme. À ce titre, le PLU doit proposer une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Cette analyse est un outil de connaissance et de contrôle du territoire qui doit aboutir à la fixation d'objectifs chiffrés de limitation ou de modération de la consommation de ces espaces.

L'analyse proposée est basée sur le croisement entre :

- ❖ Une comparaison des photographies aériennes des années 2008 et 2014, afin de déterminer précisément la consommation du foncier par l'habitat, le développement économique et la création d'équipements.
- ❖ Les données issues de la carte d'occupation des sols Corine Land Cover. La nomenclature Corine Land Cover, qui identifie 13 milieux, a été simplifiée en 4 types d'espaces (espaces artificialisés, espaces agricoles, espaces naturels et espaces forestiers).

espaces naturels et espaces forestiers).

- ❖ Le recoupement de ces observations avec la connaissance de la commune et de ses évolutions que possèdent les élus de Dourdain.

Une consommation modérée des espaces

Sur la période 2008 à 2014, 5,32 hectares ont été consommés (0,38 % de la superficie communale), soit une moyenne de 0,9 hectare par an. La consommation des espaces est très largement liée à la construction de nouveaux logements (88 %).

L'urbanisation a principalement impacté le milieu agricole, à hauteur de 78 % de la consommation des espaces. Cela équivaut à 4,17 hectares de terres agricoles consommées.

Une urbanisation relativement peu dense et des zones « à urbaniser » surdimensionnées

Au total, 13,65 hectares étaient provisionnés dans le PLU de 2007.

4,69 hectares ont été consommés pour la construction de 54 logements. La densité moyenne des opérations d'aménagement est d'environ 12 logements à l'hectare.

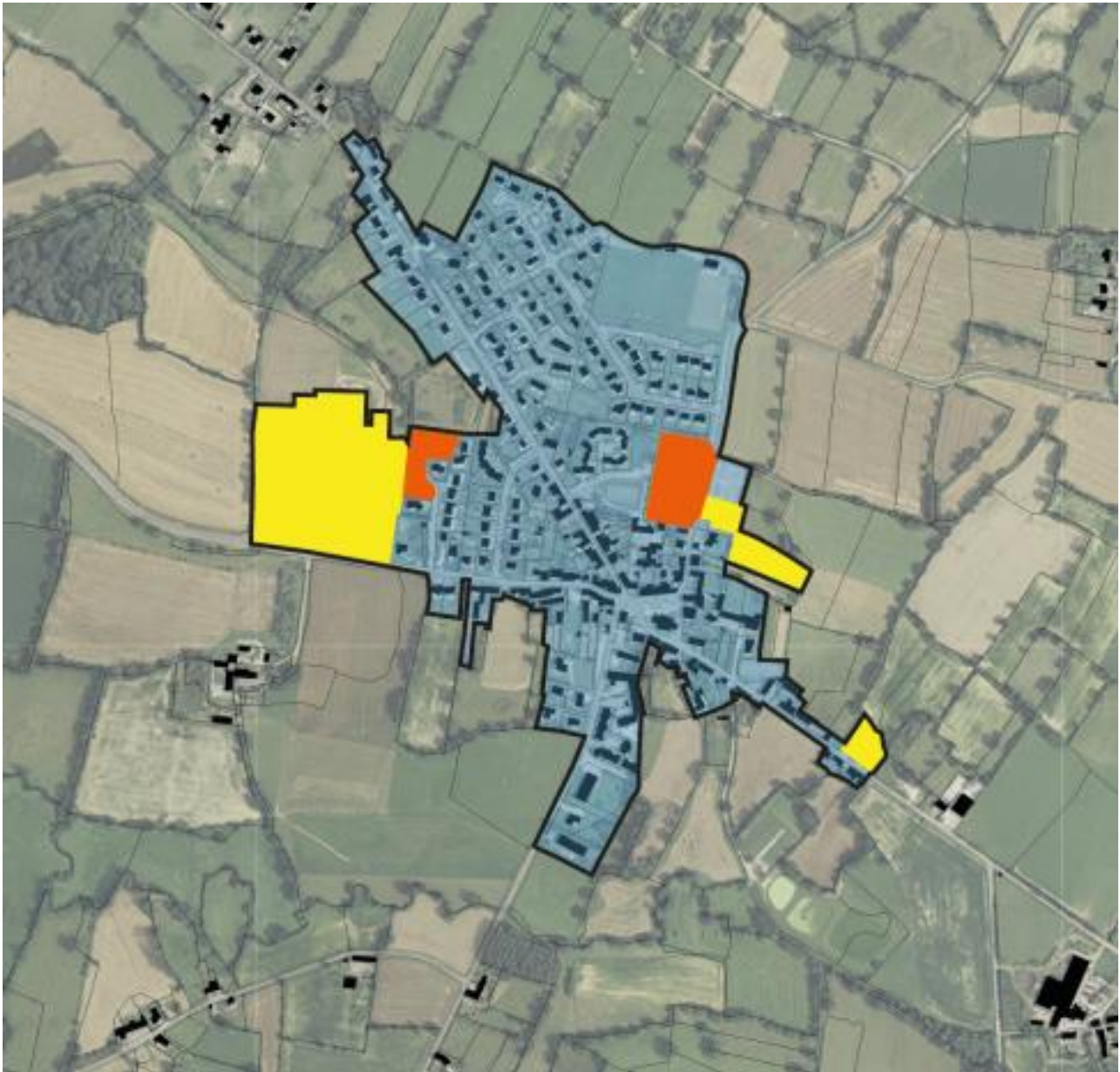
La tâche urbaine a augmenté de 18 % entre 2008 et 2014, ce qui témoigne d'un étalement urbain relativement important.

L'artificialisation des sols s'est répartie de la manière suivante :

- ❖ 9 % au sein des zones U.
- ❖ 91 % au sein des zones AU, soit 4,85 hectares (dont 1,6 ha actuellement en projet). Seulement 35 % des zones AU du PLU ont été urbanisées depuis 2008.

► Bilan de la consommation des espaces

Période analysée : 2008/2014	Consommation par l'habitat	Consommation par l'activité économique	Consommation par la création d'équipements	Consommation tendancielle sur 10 ans
Espaces artificialisés	0,68 ha	0 ha	0,47 ha	1,64 ha
Espaces agricoles	4,01 ha	0 ha	0,16 ha	5,96 ha
Espaces naturels	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Espaces forestiers	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
TOTAL	4,69 ha	0 ha	0,63 ha	7,6 ha
	5,32 ha			



● Tâche urbaine de 2008 / 23,8 ha

○ Tâche urbaine de 2014 / 29,1 ha

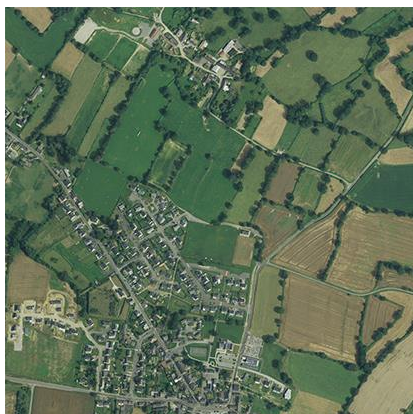
Espaces consommés / 5,32 ha

● Consommation d'espaces agricoles / 4,17 ha

● Consommation d'espaces artificialisés / 1,15 ha

▼ **Analyse de la consommation des espaces entre 2008 et 2014**

Source : Pays de Liffré



PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

CONTEXTE URBAIN / 18

CONTEXTE PAYSAGER / 24

L'origine du nom de Dourdain serait vraisemblablement issue du breton « *douardou* » qui signifie « *eau double* ». L'inventaire du patrimoine cite un tumulus (Amas de terre ou construction de pierres élevé au-dessus des sépultures) découvert au début du siècle dernier qui atteste de l'occupation ancienne du territoire.

La paroisse de Dourdain existait déjà au 12^{ème} siècle. Sous l'ancien Régime, elle est « dominée » par les seigneurs du Plessis-Pillet, notamment par les Montbourcher dont les armes sont présentes sur l'église. Pendant la Révolution, Dourdain devient chef-lieu de canton.

UNE URBANISATION DIFFUSE HISTORIQUE

Le bourg de Dourdain s'est implanté sur un monticule à mi-pente sur le versant sud du vallon de la Barbotais. **Le noyau ancien du bourg s'est constitué entre le 18^{ème} et le 19^{ème} siècle.** Le bourg est positionné au carrefour d'un réseau routier organisé « en étoile » qui a structuré son organisation et son évolution.

Les cadastres datant du 19^{ème} siècle présentent un bourg de taille très modeste, il existait à cette époque une vingtaine de bâtisses implantées le long des voies de communication. Quelques vestiges de constructions anciennes sont encore visibles dans la rue Jean-Marie Régnault (RD 528) et aux abords de l'église paroissiale, dont



► **Carte d'État-Major (19^{ème} siècle)**
Source : géoportail.fr

une grange dimière dépendant de l'ancien presbytère.

Sur ces mêmes cadastres sont recensés également une multitude de hameaux et d'écarts. On remarque des ensembles de taille relativement importante (la Marquerais, la Chaperonnais...) et un habitat dispersé regroupé dans 51 hameaux et écarts de taille plus réduite. On trouve même de petits hameaux composés de logis pour certains antérieurs au cadastre de 1827. Cette dispersion de l'habitat peut s'expliquer par la nécessité d'utiliser au mieux les terres agricoles de qualité. Celles-ci sont localisées sur les deux plateaux de la commune.

LA REPARTITION ACTUELLE DU BATI

L'urbanisation du bourg

La comparaison entre les cadastres du 19^{ème} siècle et le cadastre actuel révèle un développement urbain important du bourg. Hormis la création, vers 1878, de la rue des Ecoles (RD 300), les accès routiers ont été peu modifiés.

L'urbanisation récente s'est principalement développée au nord de l'église, le long de la RD 300 qui rejoint Saint-Aubin-du-Cormier. **Cette première phase d'extension se caractérise par un tissu urbain assez lâche** (environ 13 logements/ha).

Plus récemment l'urbanisation s'est développée sous la forme de lotissements. Depuis 1976, 6 lotissements ont été réalisés en extension du bourg représentant environ une centaine de logements supplémentaires. Une opération de taille plus conséquente est en cours d'aménagement à l'entrée ouest du bourg.

Le bourg s'est peu à peu étoffé ces dernières décennies. En parallèle, la commune a su conserver un équilibre entre extension de l'urbanisation du bourg et préservation des paysages et de l'environnement naturel situés hors du bourg. Ainsi les nombreux hameaux et écarts implantés sur le territoire ont pu préserver leurs particularités architecturales grâce au contrôle du mitage.

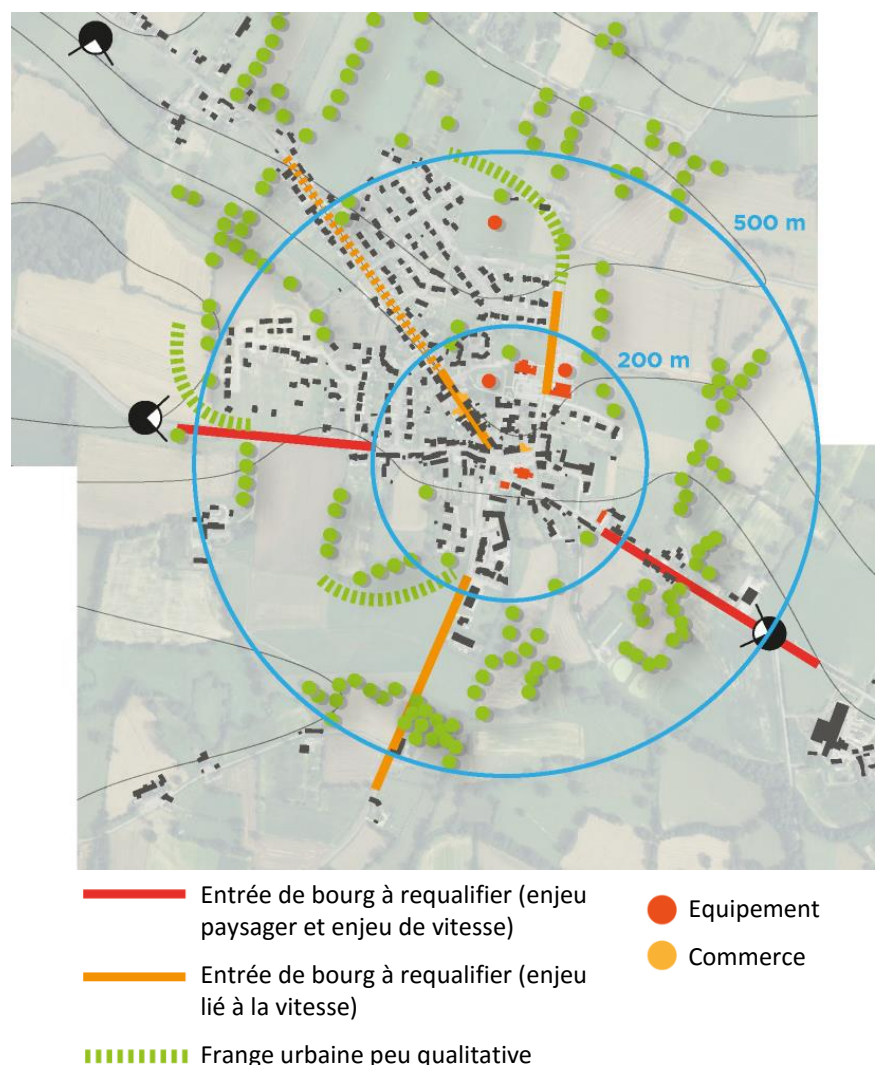
En raison de l'urbanisation qui s'est développée le long de la RD 300, seul le hameau de la Giolais se retrouve aujourd'hui à proximité immédiate du bourg. La distinction entre ce secteur et celui du bourg est aujourd'hui de moins en moins lisible.

Le bourg présente une structure urbaine relativement concentrée. Toutefois, l'urbanisation pavillonnaire de ces dernières décennies a eu tendance à étirer le bourg vers l'ouest et le nord-ouest de la commune. Cette extension est située le long d'une ligne de crête et est de ce fait fortement exposée aux vues. **Une part importante de l'habitat, des équipements et des commerces**

de proximité se trouve néanmoins à moins de 500 mètres de la place de l'église.

► **Présentation du bourg**

Source : Perspective. Atelier d'urbanisme



L'urbanisation « hors bourg »

Dourdain est une commune essentiellement rurale. On compte 29 exploitations actives (Insee 2013) qui marquent fortement le paysage de la commune. On recense également de nombreux hameaux. Les quatre plus importants sont la Chaperonnais, la Corblais, la Marquerais et la Brémaudais. Des écarts de taille plus modeste sont implantés le long de la route qui relie la RD 112 et la RD 300 ainsi que celle qui relie la RD 300 et la RD 528. **La répartition de l'habitat et donc de la population est disséminée sur le territoire.**

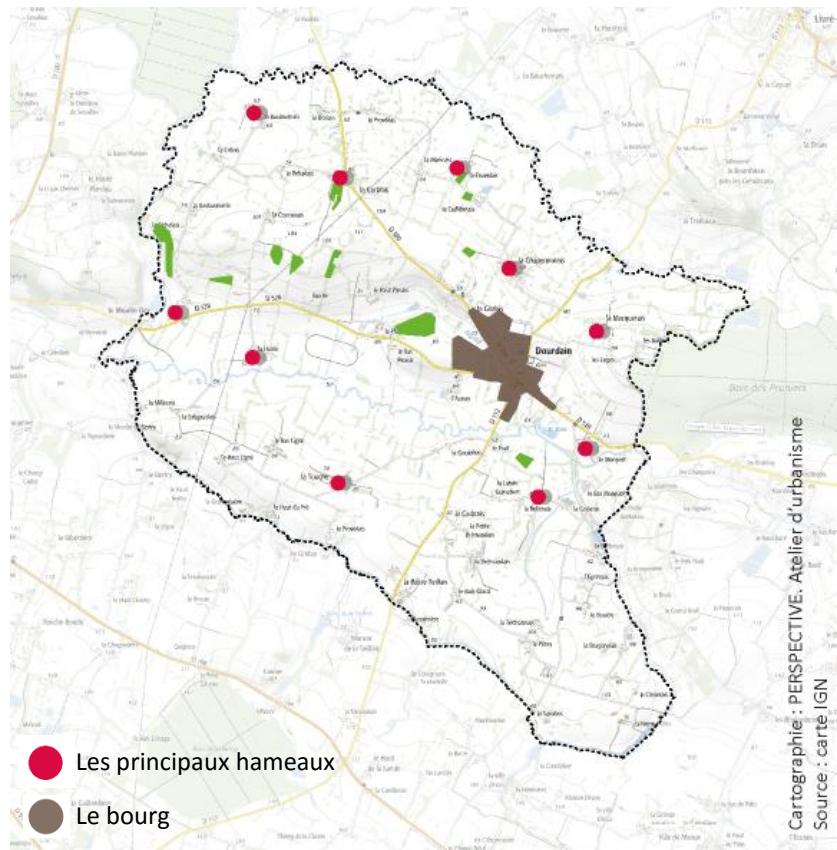
Les corps de ferme sont relativement bien préservés et constituent un patrimoine architectural de qualité. Ces bâtiments, auxquels s'ajoutent des hangars nécessaires à l'activité agricole, sont groupés autour de cours, formant de petites entités autonomes, séparées les unes des autres dans le paysage général.

Les hameaux sont généralement organisés comme des ensembles cohérents, avec un bâti aligné sur la voirie, et ponctués par des éléments patrimoniaux tel que des puits ou des fours à pain traditionnels.

Certains de ces hameaux se sont agrandis avant l'entrée en vigueur du précédent document d'urbanisme. L'hétérogénéité des constructions les plus récentes tranche avec le patrimoine

environnant. L'urbanisation de ces secteurs s'est faite sans réflexion d'ensemble, ce qui a généré un paysage peu lisible et peu cohérent.

De plus, cette urbanisation linéaire, s'étirant le long d'axes circulés, ne favorise pas les liens à l'intérieur de ces secteurs.



Les hameaux « La Corblais » et « La touche »

LA TYPOLOGIE DES TISSUS URBAINS

Architecture et formes urbaines du bourg

La morphologie urbaine du bourg est relativement classique. Elle est à l'image du modèle de développement de la majorité des communes périurbaines bretonnes.

Dourdain s'est construite progressivement, avec une accélération au cours du 20^{ème} siècle qui a entraîné une diversification des formes urbaines et architecturales. Cependant, malgré la variété architecturale observée sur le terrain, il existe une cohérence d'ensemble liée à des gabarits de bâtiments et des formes urbaines relativement homogènes.

Le tissu traditionnel :

De taille modeste, le centre-bourg de la commune est caractérisé par la présence de fonctions diversifiées (habitat, équipements publics, services, activités, commerces de proximité) qui affirment, encore aujourd'hui, la centralité du lieu.

Il est relativement dense (environ 30 logements/ha) et se caractérise par un développement concentrique du bâti aligné en bordure des rues attenantes à la place de l'église. Il forme un tissu urbain continu ou semi-continu ponctué de bâtiments de qualité. Quelques rares commerces subsistent en rez-de-chaussée. Les rues, étroites avec des trottoirs peu larges, correspondent aux axes structurants des entrées de bourg.

Le bâti est essentiellement constitué de maisons de ville d'une hauteur modeste (R+1+combles). Elles se caractérisent par leur homogénéité, le nombre important d'ouvertures et leur composition souvent symétrique. Elles sont principalement construites en moellon de grès sans chaîne en pierre de taille et couvertes par un toit à deux pans d'ardoises. Il se dégage du cœur du bourg une unité paysagère, affirmée par la position de l'église implantée au centre du village.



Les lotissements :

À partir de 1976, date de commercialisation du lotissement du Champ Périn, l'urbanisation de la commune se réalise principalement par la création de quartiers pavillonnaires. Au sein de ces quartiers, ce sont les maisons individuelles qui prédominent.

Les lotissements présentent des formes urbaines différentes selon leur époque de conception.

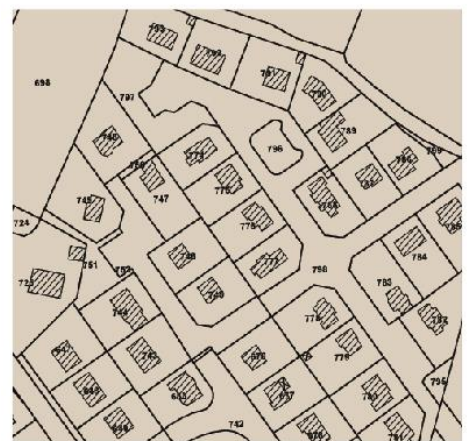
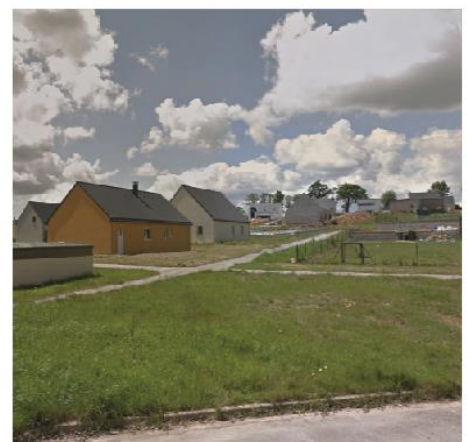
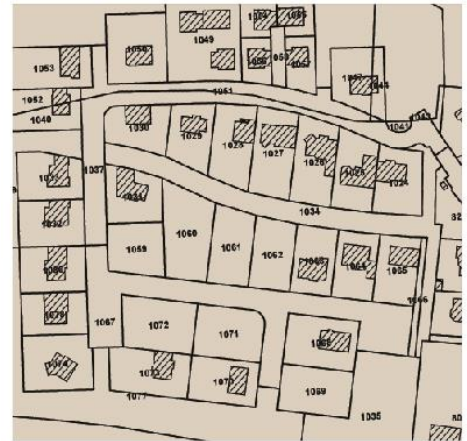
Les lotissements sont principalement desservis par des voies en impasse qui forment des poches d'habitats isolés les unes des autres. Implantés en périphérie de bourg, ces lotissements modifient le paysage des entrées de ville. Ils en réduisent très fortement le caractère rural.

Le lotissement « Les rochelets », récemment aménagé à l'entrée ouest du bourg semble se développer sur les mêmes principes. Les maisons individuelles, principalement construites en milieu de parcelles, sont organisées autour de voies en raquette et les limites entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ne sont pas valorisées.

Cette forme d'urbanisation prend insuffisamment compte des spécificités du lieu.

Ces différentes opérations se singularisent par leur caractère très résidentiel, notamment en

matière de voirie (absence de rues et de places), d'implantation du bâti et d'homogénéisation architecturale.



Architecture et formes urbaines « hors bourg »

La commune s'est développée au fil du temps hors du bourg, préservant des supports de mémoire et des modèles architecturaux reflète d'une culture rurale à caractère agricole.

Cette architecture reprend les caractéristiques de l'architecture agricole traditionnelle, qu'il s'agisse de son organisation, des matériaux utilisés, de son orientation par rapport aux points cardinaux ou aux vents dominants, du jeu des ouvertures, du principe d'accumulations successives de fonctions (bâtiment principal, cour, puits, étables, etc.), du jeu entre les volumes principaux et annexes. Les volumes les plus fréquemment rencontrés présentent une hauteur limitée à R+1+Combles et possèdent des plans rectangulaires allongés.

Des hangars plus récents ont été bâtis afin de répondre aux évolutions de l'activité agricole. Ainsi le choix de l'élevage du porc implique de nouvelles constructions telles des silos ou des fosses à lisiers. À noter que certains de ces exploitants agricoles ont choisi de planter des haies de Thuyas pour atténuer l'impact paysager de ces bâtiments.

Au sein de certains hameaux, comme la Marquerais ou la Corbiais, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire et

diffuse sous forme d'habitat de type pavillonnaire. Cela entraîne une forte réduction du caractère rural des paysages limitrophes.



UN CADRE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITÉ



Dourdain dispose d'un environnement de qualité. Entre paysage agricole et paysage rural, le territoire est caractérisé par une forte diversité d'espaces naturels.

Le bocage de Dourdain est bien conservé et constitue un paysage de grande qualité sur la totalité du territoire. Dans ces formations boisées, environ 2 500 arbres remarquables, notamment des chênes et châtaigniers centenaires, ponctuent le paysage.



L'eau est également un des éléments de composition majeure du territoire communal. En effet les limites du territoire sont constituées par les cours d'eau de La Barbotais et de La Veuve qui forment 24 kilomètres de berge.

Les milieux naturels (boisements, prairies humides, etc.) sont principalement présents le long de la Veuve et le long du ruisseau de la Barbotais, au nord et au centre de la commune, sur les pentes modérées du bassin de la Vilaine.



Les deux vallées principales constituent des corridors biologiques importants. La végétation, constituant les berges des rivières, forme des ensembles appelés forêt riveraine ou forêt ripisylve.

Supports d'une biodiversité riche, ces éléments participent à la qualité de vie de Dourdain.

En alternance avec les trois vallées, deux plateaux agricoles orientés est-ouest ponctuent le territoire.

La composition paysagère de la commune dépend fortement de sa topographie, du réseau hydrographique et de son exposition au vent. Elle n'offre pas de vastes panoramas, mais la combinaison des reliefs de collines et du maillage bocager compose un paysage que l'on découvre par petites unités successives.

La diversité des paysages

LES UNITÉS PAYSAGÈRES

La commune peut se diviser schématiquement en deux ensembles orientés est-ouest, que l'on retrouve en alternance du Nord vers le Sud :

- **Au nord, au centre et au sud de la commune, le paysage est marqué par des vallées humides à maillage bocager plus ou moins dense parsemées d'étangs et d'écarts :**

Dans cette partie, qui regroupe du nord vers le sud, la vallée de la Veuve, la vallée du ruisseau de la Barbotais et dans une moindre mesure la vallée du ruisseau de La Bouëxière et du ruisseau de la Fontaine de la Cibonnière, le réseau hydrographique a tiré parti des conditions géologiques pour modeler la surface.

La vallée de la Veuve présente des visages très différents selon les points de vue. Parfois peu perceptible, elle offre des espaces au caractère fermé et une ambiance très naturelle et intimiste. À d'autres endroits, la vallée se caractérise par un paysage plus ouvert et dégagé qui permet une vision de continuité et offre alors des vues remarquables sur les versants opposés de la vallée (forêt de Liffre).

Une urbanisation traditionnelle est implantée à proximité du cours d'eau le long de la vallée. Cela crée un ensemble propice à la

découverte à la fois du patrimoine naturel et du patrimoine architectural de la commune.

La vallée de la Barbotais traverse le territoire et se poursuit jusqu'à l'étang de Chevré sur la commune de La Bouëxière. Cette vallée humide au relief plus doux est marquée par un maillage bocager distendu et la présence de nombreux étangs. Le ruisseau de la Fontaine de la Cibonnière est un affluent de la Barbotais et limite le territoire dans sa partie sud-est.

La vallée de la rivière de la Bouëxière marque la limite sud du territoire agricole de Dourdain.

- **Sur les versants sud et nord du ruisseau de la Barbotais, deux plateaux agricoles se dégagent :**

Le plateau agricole central situé sur le versant nord du ruisseau de la Barbotais longe la vallée humide. Le bocage reste relativement dense malgré la pression de l'activité agricole et participe à conserver le caractère rural du secteur. Le bourg est implanté en pied de coteau et marque la transition entre la vallée humide et le plateau.

Le plateau situé plus au sud reprend globalement les mêmes caractéristiques, avec toutefois une trame bocagère moins dense. De nombreux sièges d'exploitation agricole y sont implantés. Ils ponctuent ce vaste ensemble horizontal.



► *Les unités paysagères*

LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Le bocage

Les haies bocagères sont constitutives du paysage rural de la région. Aménagées par l'homme, ces structures ont répondu un temps aux problématiques agricoles : limite de propriété, bois de chauffage, brise vent...

Les remembrements liés au changement d'orientation de la production agricole ont mis sous pression ces ensembles végétaux. Marqueur fort de l'identité paysagère régionale les haies sont constituées de différentes essences, principalement des chênes et quelques châtaigniers taillés en ragoisse. Ces formes d'arbres, qui tendent à disparaître, créent un paysage singulier : les arbres, détachés les uns des autres, permettent une perméabilité visuelle en ouvrant le paysage.

Ces ensembles constituent un paysage de grande qualité sur la totalité de la commune. La trame bocagère reste plus intéressante dans les vallées que sur les plateaux mais le bon état général des haies constitue un atout à préserver.

Les boisements

On observe peu de boisement sur le territoire. En parcourant la commune, l'impression ressentie est contraire à cette réalité. En

effet, de nombreux bosquets et forêts sont limitrophes à la commune et sont très visibles notamment au niveau de la vallée de la Veuve.

Sur la commune, seuls quelques boisements sont visibles sur la ligne de crête du plateau agricole. Le plus grand d'entre eux, un ensemble de feuillus, est implanté sur les hauteurs du Plessis Pillet à proximité du bourg.

Les formations végétales ripisylve

Ces ensembles de formations boisées, buissonnantes et herbacées, sont présentes sur les rives des cours d'eau et en délimitent les berges. Jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et le milieu terrestre, elles constituent de véritables corridors biologiques et participent au maintien de la stabilité des berges. De plus, elles jouent un rôle important dans la lecture et la compréhension des paysages de Dourdain puisqu'elles marquent les fonds de vallées et permettent d'identifier les différents cours d'eau. Ces formations sont constituées de différentes essences : Aulnes, Frênes, Saules, Peupliers et Chênes.

Les vergers

Vestiges d'une activité agricole passée, on peut observer d'anciens vergers sur le territoire. En effet, au début du siècle, l'Ille et Vilaine était le premier producteur

national de cidre. Ces ensembles en fin de vie continuent d'animer le paysage du territoire (floraison, cueillette).

Les cours d'eau

Le réseau hydrographique est un élément structurant qui marque fortement le territoire. Toutefois, les rivières et ruisseaux sont parfois peu accessibles et peu visibles.

Le réseau hydrographique, comprend principalement :

- ❖ La Veuve, qui coule de l'est vers l'ouest, et marque la limite nord du territoire communal.
- ❖ Le ruisseau de la Barbotais qui s'écoule d'est en ouest.
- ❖ Le ruisseau de la Fontaine de la cibonnière, qui s'écoule du nord vers le sud et marque la limite sud du territoire.
- ❖ Le ruisseau de La Bouëxière qui s'écoule de l'est vers l'ouest et qui marque la limite sud-ouest du territoire.

LES VUES SUR LE GRAND PAYSAGE

L'alternance des différentes vallées et des plateaux agricoles déterminent des bassins visuels. À l'intérieur d'un bassin visuel, les vues sont orientées sur ce même bassin.

Sur le bassin visuel principal, comprenant le plateau et la partie nord de la commune, il existe certaines vues et perspectives intéressantes :

- ❖ Les points culminants du plateau agricole nord permettent d'avoir des vues sur la vallée du ruisseau de la Barbotais
- ❖ Des panoramas intéressants sur la vallée de la Veuvre.
- ❖ Plus généralement au niveau des limites administratives, le regard bute sur des paysages de vallée densément boisée appartenant aux communes limitrophes.

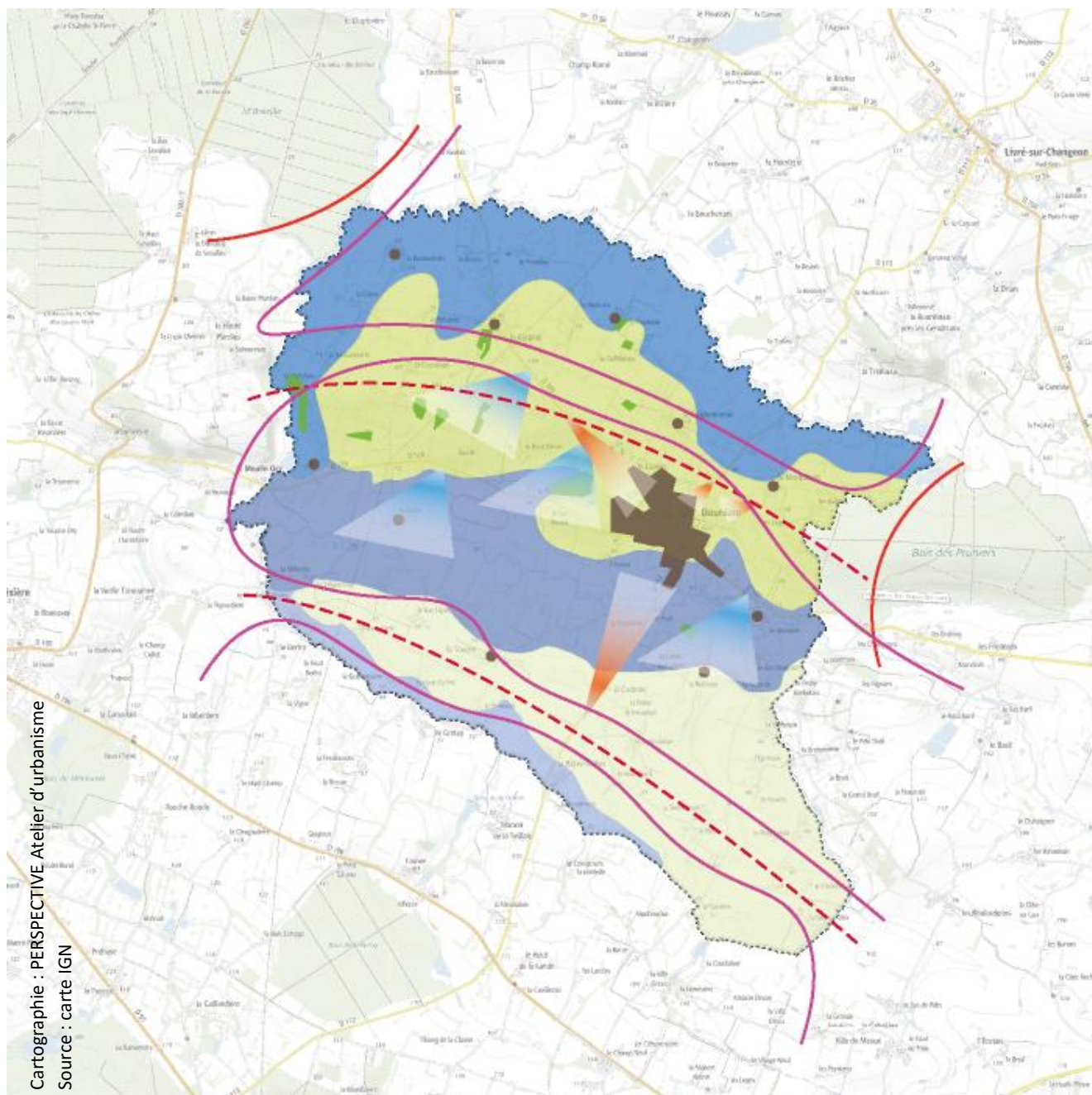
Sur le reste de ce bassin, il s'agit d'une alternance de vues proches et lointaines due à la présence de bâti dispersé et de haies bocagères.

Le bassin visuel secondaire constitué par le plateau sud présente sensiblement le même type de paysage.

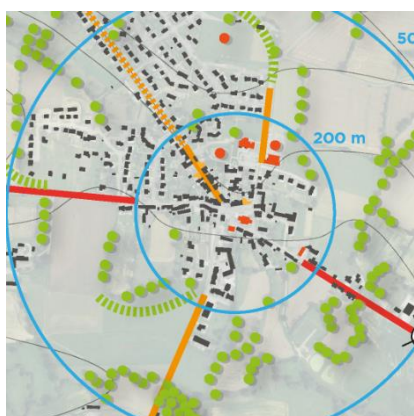
Les vues sur le bourg sont nombreuses. Le développement urbain récent, réalisé le long d'une ligne de crête est très visible. Cela rend nécessaire une réflexion quant à l'impact paysager des extensions urbaines.



Les entités paysagères, entre vallées humides et plateaux agricoles



- La vallée de la Veuve (formations de Ripisylve, maillage bocager dense, nombreux écarts)
- La vallée du ruisseau de la Barbotais (formations de ripisylve, maillage bocager distendu, nombreux étangs)
- La vallée du ruisseau de La Bouëxière
- Le plateau agricole central (vues remarquables, maillage bocager relativement dense, rares boisements)
- Le plateau agricole sud (maillage bocager distendu, paysage très ouvert)
- Limite visuelle
- Vue sur le bourg
- Vue sur le grand paysage
- - - Ligne de crête
- Bassin visuel



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE / 30

HABITAT ET LOGEMENT / 34

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE / 39

MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS / 44

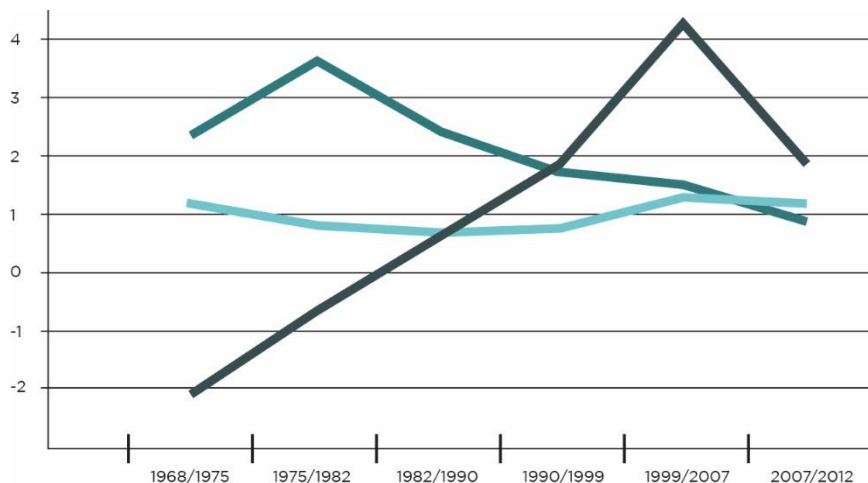
ÉQUIPEMENTS ET SERVICES / 50

1. ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

L'ESSENTIEL

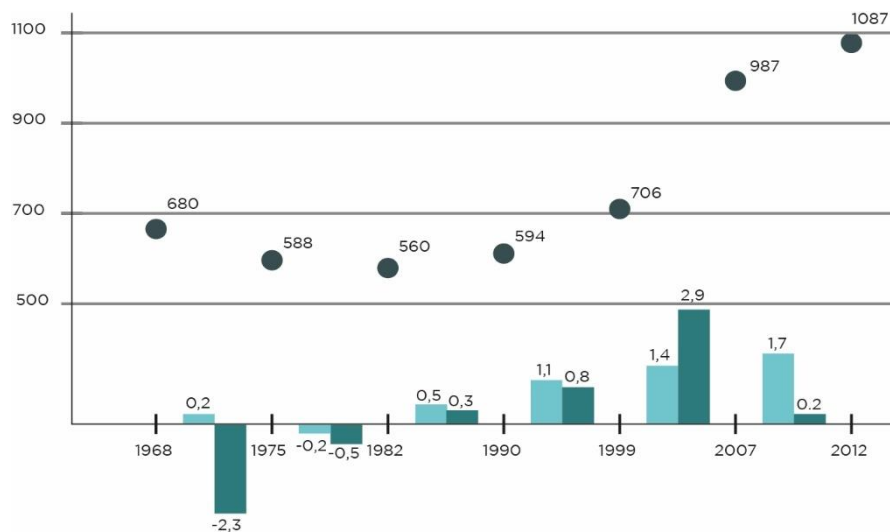
- ❖ Une population en forte progression depuis les années 2000
- ❖ Une structure démographique rajeunissante, du fait de l'arrivée de jeunes actifs attirés par le dynamisme économique de l'aire urbaine
- ❖ Une stabilisation de la taille moyenne des ménages
- ❖ Une augmentation significative du nombre de ménages
- ❖ Des ressources par ménage légèrement en deçà de la moyenne départementale, et de la moyenne des communes du Pays de Liffré



■ Dourdain
■ Ille et Vilaine
■ Pays de Liffré

Graphique 1. Variation annuelle moyenne de la population (en %)

Source : Insee



■ Solde naturel (en %)
■ Solde migratoire (en %)

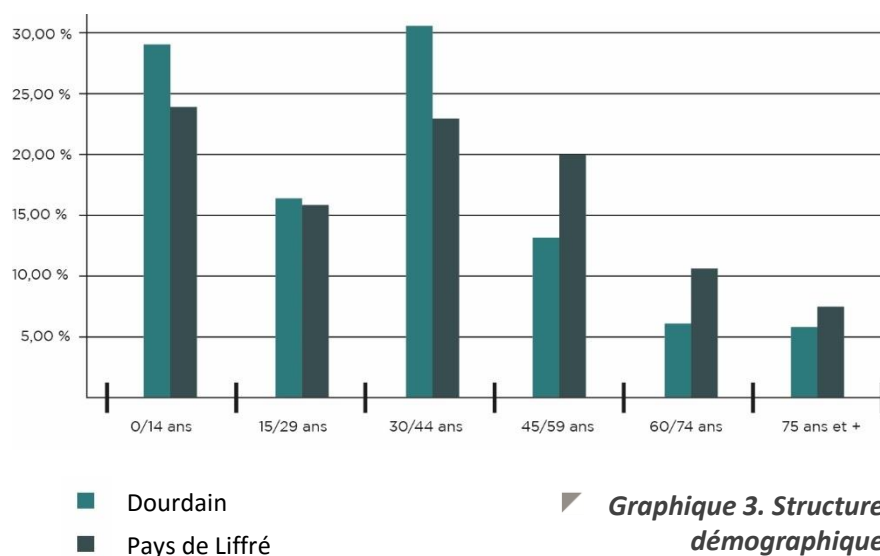
Graphique 2. Évolution démographique

Source : Insee

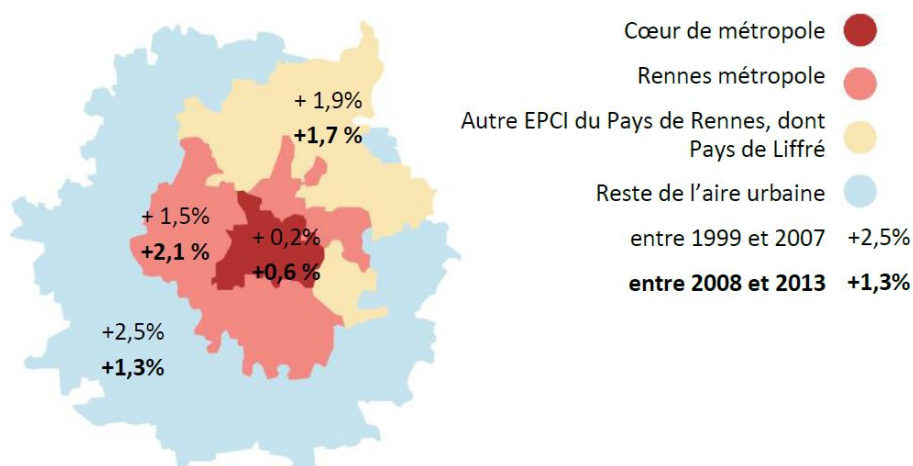
► **Une démographie en forte progression dans un contexte territorial très attractif**

La variation annuelle moyenne de la population (graphique n°1) est positive depuis le début des années 80. Elle reste cependant modérée jusqu'en 1999, avant d'afficher une forte augmentation dans les années 2000. Cela s'explique en grande partie par les dynamiques d'urbanisation qui ont eu cours sur la périphérie rennaise. Depuis le début des années 60, Rennes est un pôle attractif et très dynamique.

Cette dynamique s'est accompagnée d'une importante périurbanisation résidentielle, dont a largement profité le Pays de Liffré. Au sein de l'aire urbaine, la croissance démographique ne se répartit pas de manière homogène (schéma n°1). Si elle a, jusqu'à la fin des années 2000, largement bénéficié aux communes des secondes et troisièmes couronnes de l'aire urbaine, la tendance actuelle profite davantage à la périphérie proche de Rennes. L'augmentation des coûts du transport, les phénomènes de ralentissement automobile à proximité des pôles d'emploi et la baisse des prix du logement dans les centres urbains peuvent expliquer en partie ce phénomène. Malgré une légère décélération de son dynamisme démographique



► **Graphique 3. Structure démographique**
Source : Insee (données 2012)



► **Schéma 1. Variation annuelle moyenne de la population**
Source : estimation AUDIAR

depuis 2007, Dourdain, à l'instar du Pays de Liffré, reste très attractive (graphique n°1).

La variation annuelle moyenne de la population observée sur la

période 2007 / 2012, est très proche, quoique légèrement supérieur, à la moyenne intercommunale. Cela se traduit par une augmentation d'environ 100 nouveaux habitants entre 2007 et 2012. Depuis le début des années 90 la population a quasiment doublée.

70 % des populations arrivant dans le département de l'Ille et Vilaine s'installent dans l'aire urbaine de la métropole attirée par l'offre d'emplois qualifiés, le pôle universitaire et les connexions de ce pôle avec le reste de la France mais aussi l'étranger.

À l'image des communes limitrophes, le dynamisme démographique s'explique par la combinaison d'un solde naturel positif (en progression depuis 1982) et d'un solde migratoire lui aussi positif. L'arrivée massive d'une population nouvelle dans les années 80/90 a permis de faire croître le solde naturel. Ce dernier est aujourd'hui supérieur au solde migratoire. Maintenir une offre d'accueil dans le futur est donc primordial pour le dynamisme de la commune sur le long terme.

► **Une structure démographique rajeunissante**

La structure démographique est caractérisée par une surreprésentation des 30-44 ans (graphique n°3) par rapport à la

moyenne nationale, départementale et intercommunale. Le rajeunissement de la population s'est accéléré entre 2007 et 2012. Sur cette période, les catégories qui ont gagné le plus de population sont les tranches d'âges des 0 / 14 ans (+ 50 personnes) et des 30 / 44 ans (+ 48 personnes). Le dynamisme du solde naturel s'explique donc par l'accueil de jeunes ménages avec des enfants ou en âge de faire des enfants. L'importance des familles transparait fortement dans la structure démographique.

Malgré ce phénomène de rajeunissement de la population il est à noter que le nombre d'habitants de plus de 60 ans augmente également sur la commune. Il paraît donc nécessaire de réfléchir à la manière d'accompagner le maintien des personnes les plus âgées sur le territoire, notamment en matière de services et de commerces de proximité.

► **Des ménages plus nombreux**

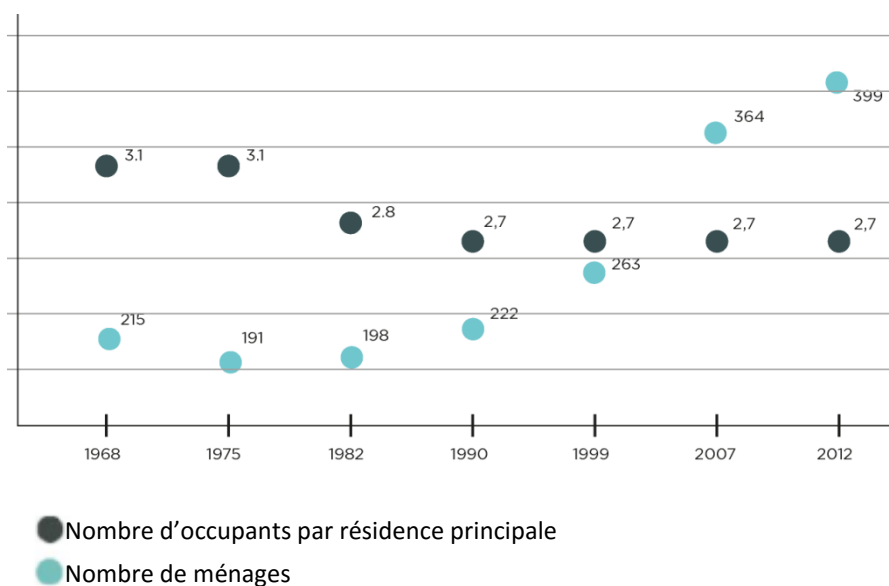
Le nombre moyen de personnes par ménage est stable depuis le début des années 90, avec un taux de 2,7 personnes par ménage (graphique n°4). Ce taux s'inscrit dans la moyenne des communes du Pays de Liffré et est supérieur à la moyenne départementale.

Cette tendance est combinée à une autre évolution de fond (graphique

n°4) : l'augmentation significative du nombre de ménages. La commune comptait, selon l'Insee, 215 ménages en 1968, contre 399 en 2012.

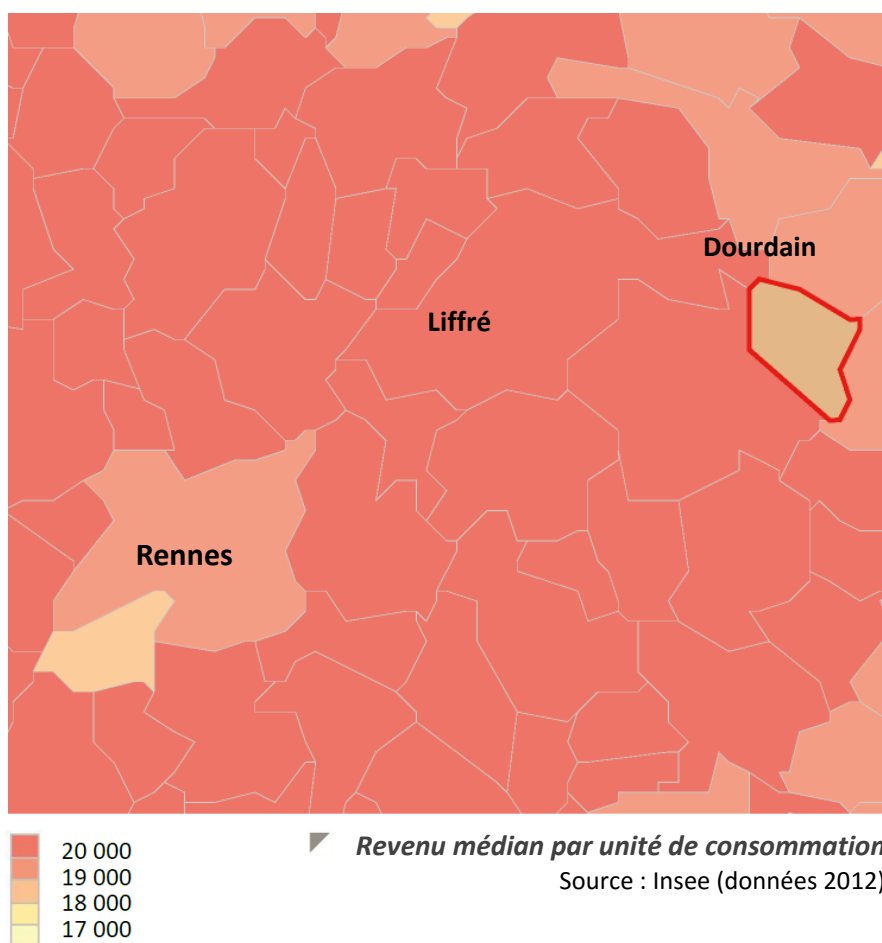
Les ressources des ménages

En 2012, le revenu par unité de consommation annuel médian était de 18 990 €. Soit un niveau de vie inférieur à la moyenne départementale, dont le revenu par unité de consommation annuel médian est de 20 280 €. Précisons que toutes les autres communes du Pays de Liffré présentent un niveau de vie supérieur plus en adéquation avec la moyenne départementale.



Graphique 4. Desserrement des ménages

Source : Insee



2. HABITAT ET LOGEMENT

L'ESSENTIEL

- ❖ Une production de logements soutenue, sur un rythme en dents de scie
- ❖ Un taux élevé de constructions individuelles et de propriétaires, caractéristique d'une commune rurale périurbaine
- ❖ Un nombre de résidences secondaires en diminution et une augmentation du nombre de résidences principales
- ❖ Une offre locative relativement fournie. Environ 1/3 des logements sont en location.
- ❖ Des prix du foncier et de l'immobilier relativement modérés
- ❖ Un potentiel de densification limité au sein de l'enveloppe urbaine du bourg

LE PARC DE LOGEMENTS

Une construction en accélération

Au cours de la dernière décennie, le rythme de construction a évolué en dents de scie. Ce phénomène est caractéristique des communes qui se sont essentiellement développées par la commercialisation de lotissements (graphique n°1).

Sur la période 2004 / 2010, 64 logements ont été construits, soit une moyenne légèrement supérieure à 9 logements par an. Depuis 2010, le rythme de construction s'est accéléré. Plus de 12 logements par an ont été commencés entre 2010 et 2014. Cette augmentation s'inscrit dans un contexte communal démographique dynamique et dans un environnement territorial tout aussi attractif.

Un parc de logements caractéristique des communes rurales

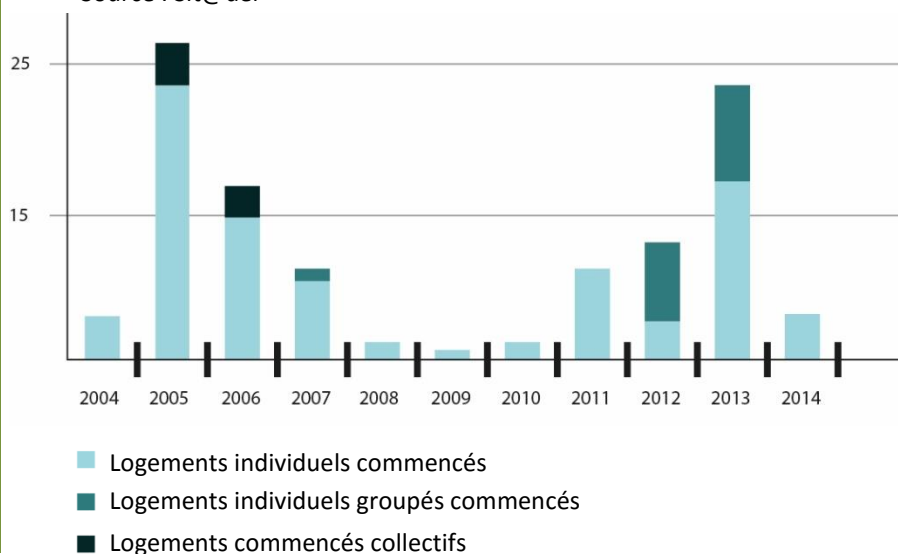
La construction neuve se poursuit quasi exclusivement en faveur de la maison individuelle et pavillonnaire. Elle représente 95 % de la production totale de logements entre 2003 et 2012. En 2012, plus de 96 % du parc de logements est composé par l'habitat individuel. Seuls seize appartements sont recensés sur la commune.

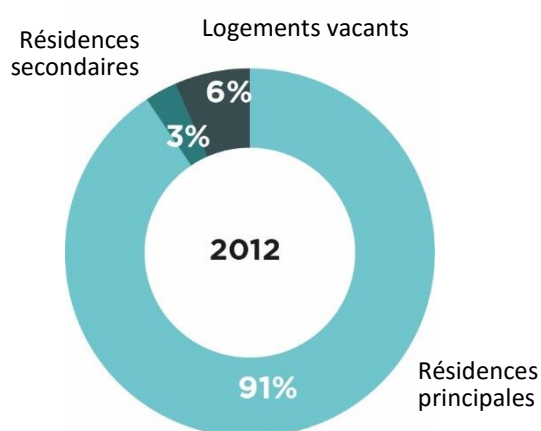
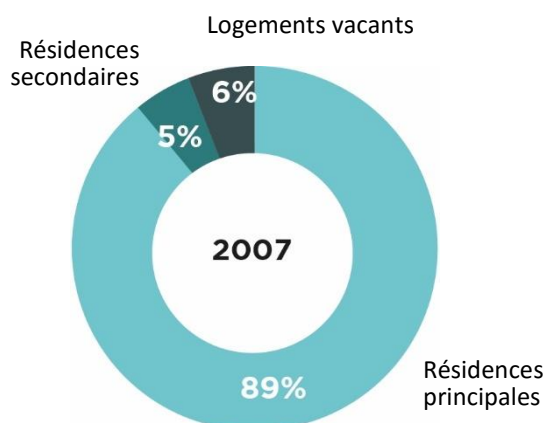
Une construction principalement absorbée par la construction de résidences principales

Sur la période 2007 / 2012, 35 nouvelles résidences principales ont été recensées. Dans le même temps on observe une baisse des résidences secondaires (moins 9 logements) et une très légère hausse de la vacance (plus 5 logements).

Graphique 1. Nombre de logements commencés

Source : Sit@del





▀ **Graphique 2. Répartition des catégories de logements**
Source : Insee

Les résidences secondaires

Entre 1975 et 1999, le nombre de résidences secondaires a augmenté, passant de 19 à 27 logements. En 1999, les maisons secondaires représentaient environ 10% du parc de logements. Depuis cette période, le nombre de résidences secondaires a régulièrement diminué, pour atteindre 12 logements en 2012, soit 2,8 % du parc.

LE POINT MORT

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

La construction d'un logement neuf ne permet pas uniquement une croissance démographique. Il contribue aussi à couvrir les besoins « non-démographiques ».

Les quatre caractéristiques du parc de logements sur lesquelles s'appuie le calcul du point mort sont : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc (destruction de logements/transformations d'usage), la part de logements vacants et la part de résidences secondaires.

Sur la période 2007 – 2012

- ❖ 0,83 logement par an aurait dû être créé pour permettre le renouvellement du parc de logements (démolitions, restructurations).
- ❖ 0,26 logement par an a été absorbé par le desserrement des ménages. Ce chiffre est négligeable et confirme la stabilité dans la composition des ménages sur la commune.
- ❖ -1,2 logement par an est devenu une résidence secondaire : la transformation de résidences secondaires en résidences principales entraîne l'accroissement de la population.
- ❖ 0,5 logement par an est devenu un logement vacant.

Le point mort est égal à 0,4 logement / an, c'est-à-dire qu'il fallait construire 1 logement tous les 2 ans sur la période 2007 – 2012 pour maintenir la population.

L'OFFRE EN LOGEMENTS

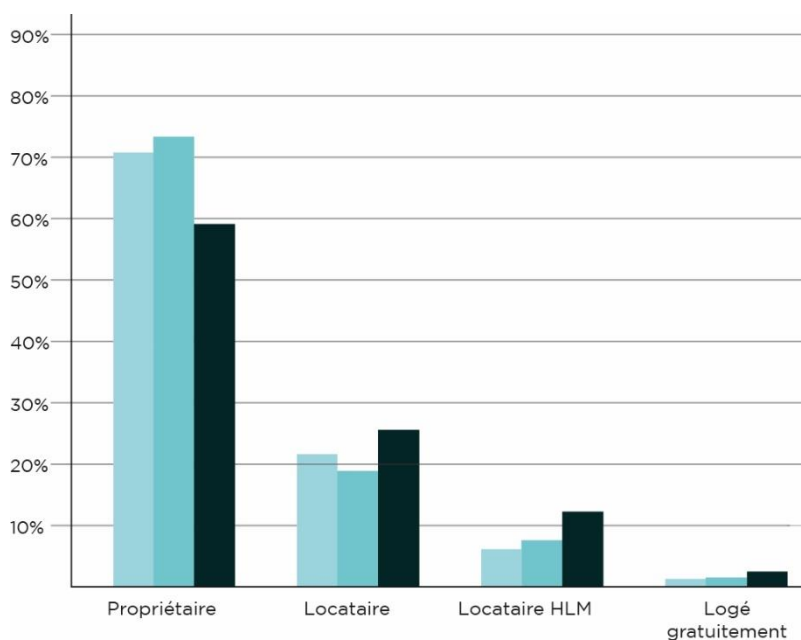
► Une large majorité de propriétaires

En 2012, environ 70 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires (graphique n°3). Ce taux relativement élevé, caractéristique des communes périurbaines et rurales, est toutefois légèrement inférieur à celui constaté à l'échelle intercommunale. Il est par contre supérieur à la moyenne départementale qui est de 60%.

► Une offre locative relativement fournie mais un parc social inexistant

La part de locataires est relativement importante sur la commune (quasiment 22% en 2012). L'offre de location à l'année semble suffisante pour permettre aux dourdannais d'envisager leur parcours résidentiel sur le territoire communal.

La commune disposait de 24 logements sociaux en 2012 (6% du parc total). Le Programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays de Liffre prévoyait la construction de 18 logements sociaux sur la période 2014 / 2020. Aucun de ces logements n'a pour l'instant été réalisé. Cette situation s'établit au détriment des ménages les plus modestes, pour qui il apparaît difficile de s'installer sur la commune.



► **Graphique 3. Statuts d'occupation des logements**
Source : Insee (données 2012)

► Le marché de l'immobilier

En 2015, l'AUDIAR observe un resserrement des ventes de l'immobilier sur l'agglomération rennaise et la ville-centre. Si les mises en chantier se maintiennent à l'échelle du Pays de Rennes, la part des couronnes se réduit.

Concernant le niveau des ventes de l'existant, celui-ci reste faible et les mises en ventes se tassent. À noter que les maisons de la période 1949-75 enregistrent de fortes décotes sur tous les territoires.

Au contraire, le marché des terrains à bâtir est en forte progression depuis deux ans. Le différentiel entre Rennes et les couronnes s'accroît : de 16 000 € en 2007 il est passé à 20 000 € en 2012.

Sur les couronnes du Pays de Rennes, une baisse régulière de la surface moyenne des terrains à bâtir est observée. Avec une moyenne de 17 lots/hectare, la moyenne s'établit à 588 m².

UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT INTERESSANT AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE DU BOURG

En vue de répondre aux exigences législatives en matière de limitation de la consommation d'espace, il est nécessaire d'évaluer la capacité de densification des enveloppes urbaines. Cette analyse permet de calibrer au mieux les besoins en extension au regard des projections démographiques et des besoins en logements identifiés à l'échelle de la commune, en accord avec son projet de développement.

Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine comprend :

- ❖ Des dents creuses, situées de manière diffuse au sein des zones urbaines. La collectivité peut difficilement avoir la maîtrise de ce foncier et la temporalité de l'urbanisation de ces terrains est difficilement estimable.
- ❖ Des parcelles potentiellement constructibles dans le cadre de divisions parcellaires. Leur urbanisation future dépend également de la volonté de chaque propriétaire et est donc difficilement mesurable.
- ❖ Des secteurs urbanisables du bourg, qui correspondent à des groupements de dents creuses et/ou de divisions parcellaires, sur lesquelles des projets d'ensemble sont

envisageables. Ces secteurs stratégiques peuvent faire l'objet d'acquisition par la commune ou encore d'orientations d'aménagement permettant de développer une urbanisation d'ensemble cohérente.

- ❖ Des potentiels de renouvellement urbain, à savoir les parcelles mutables.

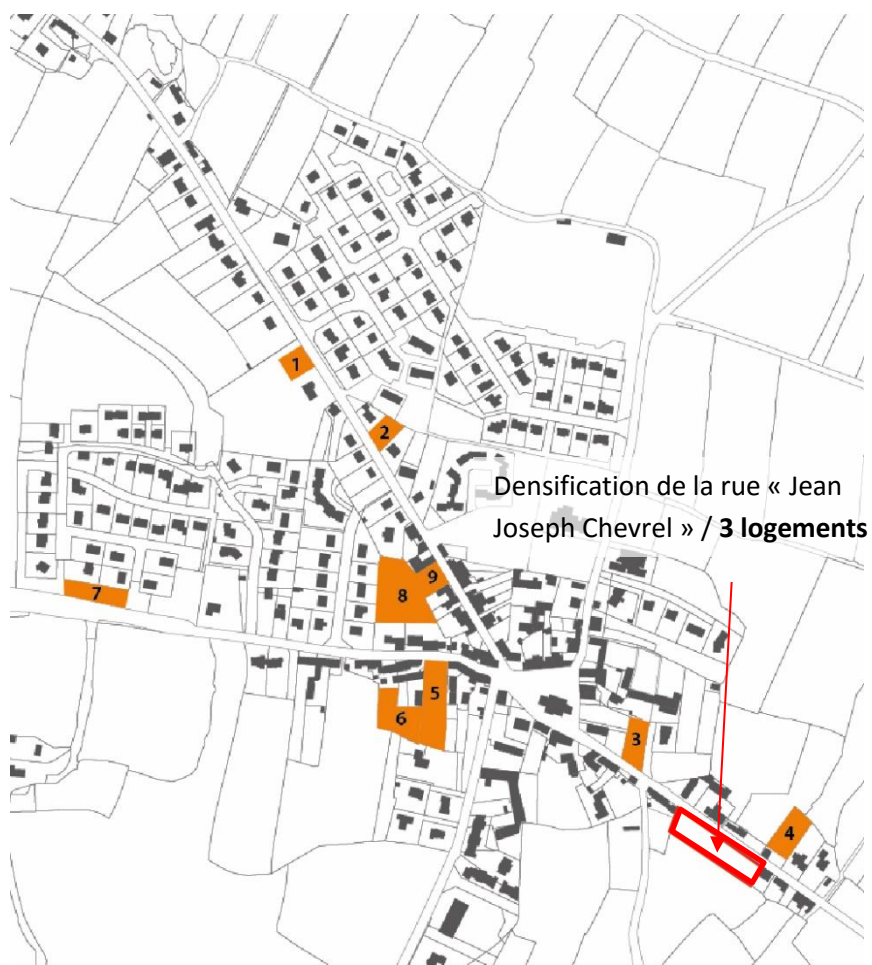
Les perspectives d'évolution de ces secteurs doivent prendre en compte une série de filtres pour évaluer le potentiel de développement réel au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, cette analyse ne saurait se limiter à l'application d'une densité moyenne sur l'ensemble des secteurs identifiés. Il s'agit notamment de considérer :

- ❖ Les contraintes environnementales (zones humides, espaces boisés, etc.)
- ❖ Les densités et formes urbaines existantes au sein des quartiers environnants
- ❖ La situation géographique du terrain par rapport aux centralités de la commune
- ❖ Les formes parcellaires qui peuvent limiter le potentiel de densification

Capacité de densification du bourg

1,08 hectare de potentiel de densification est recensé dans l'enveloppe urbaine du bourg. Cela correspond, suite à l'application des filtres, à un potentiel d'environ 18 logements (soit une densité minimale de 17 logements par hectare). À noter que 7 logements sont prévus pour l'extension du lotissement « Les Rochelets » et un potentiel de 3 logements est également identifié le long de la rue « Jean Joseph Chevrel ». Ce dernier secteur est actuellement classé en zone agricole au PLU en vigueur.

► Carte 1. Capacité de densification du bourg



Dans l'enveloppe urbaine		Surfaces	Logements	Densité
1	Division parcellaire rue des écoles	1 052	1	9,5
2	Dent creuse rue des écoles	606	1	16,6
3	Rue Jean Joseph Chevrel-dent creuse centre-bourg	905	1	11
4	Rue Jean Joseph Chevrel-entrée de bourg	1 042	2	19,2
5	Densification rue Jean Marie Regnault	1 910	4	20,9
6	Densification rue Jean Marie Regnault	1 433	3	20,9
7	Deux nouveaux lots dans le lotissement	990	2	20,2
8	Densification cœur d'îlot (-300m² de chemins doux)	2 440	3	12,2
9	Emplacement supérette + un logement	416	1	24
		10 794	18	17,2

3. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'ESSENTIEL

- ❖ Une forte dépendance vis-à-vis des pôles d'emploi du bassin de vie (Rennes, Liffré, Vitré, Fougères)
- ❖ Des activités tertiaires qui occupent une place importante dans l'économie locale
- ❖ De nombreuses entreprises individuelles, dispersées sur le territoire

LA POPULATION ACTIVE ET L'EMPLOI

Une population active stable

Le taux d'activité parmi les 15 ans et plus a très légèrement augmenté entre 2007 et 2012, passant de 84,4 % en 2007 à 84,6 % en 2012. Ce taux d'activité est à la fois supérieur à celui de la communauté de communes (78,4 %) et à celui du département (73,4 % en 2012, selon l'Insee).

En 2012, la population active totale est de 566 personnes. L'Insee estime que 544 actifs ont un emploi et que 22 personnes sont au chômage.

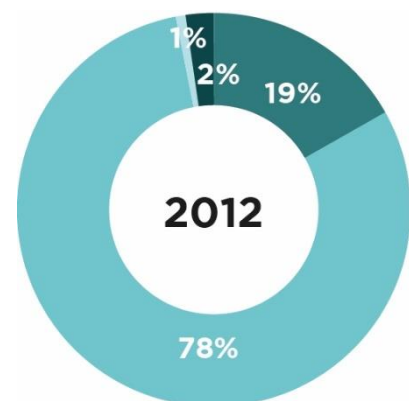
Un nombre d'emplois en légère augmentation

Le volume d'emplois sur la commune a augmenté entre 2007 et 2012 (plus 66 emplois sur la période, soit une augmentation de 10 %) ce qui démontre le dynamisme de la commune et qui corrobore la tendance observée à l'accueil de jeunes actifs.

Le rapport entre actifs ayant un emploi et nombre d'emplois sur la commune permet d'établir un indicateur de concentration d'emploi. Cet indicateur définit le niveau de polarité que joue un territoire par rapport à son bassin de vie. En 2012, Dourdain disposait d'un indicateur de concentration d'emploi égale à 24,8, c'est-à-dire que pour 100 actifs ayant un

emploi et habitant à Dourdain, la commune dispose de 24,8 emplois (contre 66,1 à l'échelle de la communauté de communes et 101,9 pour l'Ille et Vilaine). Cet indicateur témoigne de la dépendance de la commune par rapport aux emplois situés hors de la commune.

Seulement 19 % des actifs ayant un emploi travaillent à Dourdain (graphique n°1). Cela induit de nombreuses migrations pendulaires entre la commune et les pôles d'emploi du bassin de vie (Rennes, Liffré, Fougères, Vitré, Saint-Aubin-du-Cormier).



- à Dourdain
- dans une autre commune du département
- dans un autre département breton
- dans une autre région

Graphique 1. Lieu de travail des actifs en 2012

Source : Insee

LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

■ Un territoire agricole

Les activités primaires, outre leur participation au maintien d'un paysage de qualité, ont longtemps joué un rôle important dans l'économie locale. Une attention particulière doit donc être portée à ce secteur lors de l'élaboration du PLU.

A cet égard, un diagnostic agricole participatif a été réalisé. L'étude a permis de localiser les bâtiments d'élevage, les îlots de culture des exploitants et de connaître les perspectives d'évolution des exploitations à court et moyen terme.

En outre, les enjeux agricoles liés à l'aménagement du territoire ont pu être identifiés, notamment les déplacements des engins agricoles, le principe de réciprocité et l'impact des extensions urbaines sur l'activité agricole.

La méthode du diagnostic agricole

L'étude s'est déroulée en plusieurs étapes. Dans un premier temps, les données existantes ont été récupérées et analysées (Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2012, Recensement Général Agricole (RGA) de 2010). Un questionnaire a ensuite été transmis aux agriculteurs exploitant des terres sur la commune afin de mettre à jour les données sur les exploitations, de prendre connaissance des

productions et des problèmes identifiés par les exploitants.

23 questionnaires ont été retournés en Mairie dont 17 exploitants ayant leur siège à Dourdain. Deux réunions de travail ont ensuite été réalisées avec ces derniers afin de leur présenter la démarche et les enjeux du PLU, de compléter les informations récoltées via les questionnaires et de restituer le travail réalisé. Dans un dernier temps, un travail cartographique a synthétisé le travail réalisé (voir carte ci-contre).

L'activité agricole

La production est principalement orientée vers les vaches laitières, les viandes bovines, la volaille et les céréales. A noter la présence d'un élevage de chevaux au Plessix Pilet et à la Saligaudais.

L'évolution de l'activité

L'évolution du secteur fait apparaître, comme dans l'ensemble du département, une baisse importante du nombre d'exploitations depuis 30 ans (75 exploitations en 1988, 49 en 2000 et 32 en 2010). En outre, les données RGA indiquent une baisse significative du nombre de travailleurs dans les exploitations (94 en 1988, 66 en 2000 et 51 en 2010) au contraire des surfaces agricoles utiles (1440 hectares en 1988, 1541 hectares en 2000 et 1576 en 2010) ce qui démontre une concentration des terres agricoles.

L'activité agricole semble progressivement se stabiliser depuis 2010 avec 26 sièges d'exploitations recensés sur la commune en 2015.

17 cultivateurs dont le siège d'exploitation est situé sur une autre commune exploitent également des terres agricoles sur le territoire.

Huit exploitations ayant leur siège sur la commune sont en régime Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et génèrent donc des périmètres de réciprocité de 100 mètres. Trois autres exploitations ayant leur siège sur la commune sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RDS) et génèrent des périmètres de réciprocité de 50 mètres. Ces périmètres sont à prendre en compte dans le PLU dans le cadre des changements de destination et des extensions de constructions présentent en zone rurale.

Problématiques soulevées

67% des exploitants ayant répondu estiment que leur parcellaire est « morcelé » alors que 24% d'entre eux l'estime « très éclaté ». La commune n'a pas fait l'objet de remembrement et les échanges de parcelles entre exploitants ne sont pas toujours faciles à mettre en œuvre.

Les contraintes évoquées par les exploitants sont : le morcellement (4), le voisinage (3), les zones

constructibles (3), les voies de circulation (2), les rivières (1).

Deux exploitations indiquent avoir perdu du foncier ces cinq dernières années en raison des zones constructibles (6 et 12 hectares). Quatre exploitants indiquent qu'ils risquent d'en perdre dans les années à venir sans préciser l'impact sur leur activité.

Des activités complémentaires peu répandues et des démarches de qualité engagées

Deux exploitations ont déclaré avoir des activités complémentaires en vente directe, sans expliciter leur motivation. Dix-huit exploitations sont engagées dans une démarche de qualité.

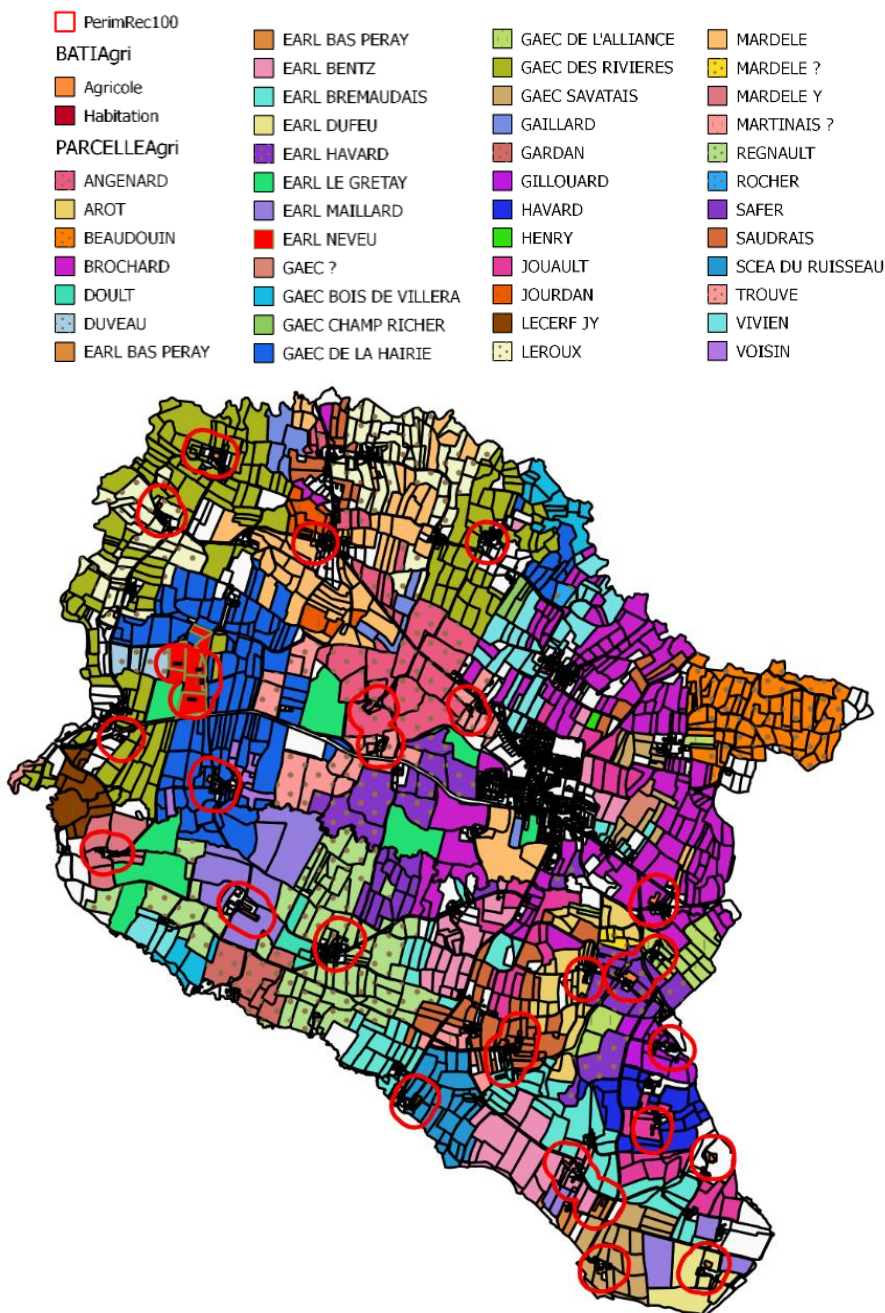
Deux exploitations sont certifiées Label Rouge et une autre en agriculture biologique. Au travers de ces démarches, les exploitants démontrent une volonté de pérennisation de leur activité.

Perspectives d'évolutions

Peu d'évolutions sont prévues :

- ❖ Trois cessations d'activité à court terme sont envisagées dont une sur Dourdain
- ❖ Cinq exploitants déclarent un maintien de l'exploitation sans changement,
- ❖ Un exploitant déclare un maintien avec agrandissement

- ❖ Un exploitant déclare un maintien avec arrêt des productions animales
- ❖ Deux exploitants déclarent un maintien du chef d'exploitation avec installation d'un jeune agriculteur
- ❖ Un exploitant déclare une reprise dans le cadre familial ou par un tiers.



Carte 1. Cartographie des sièges d'exploitation et leurs îlots de culture
Source : Pays de Liffre

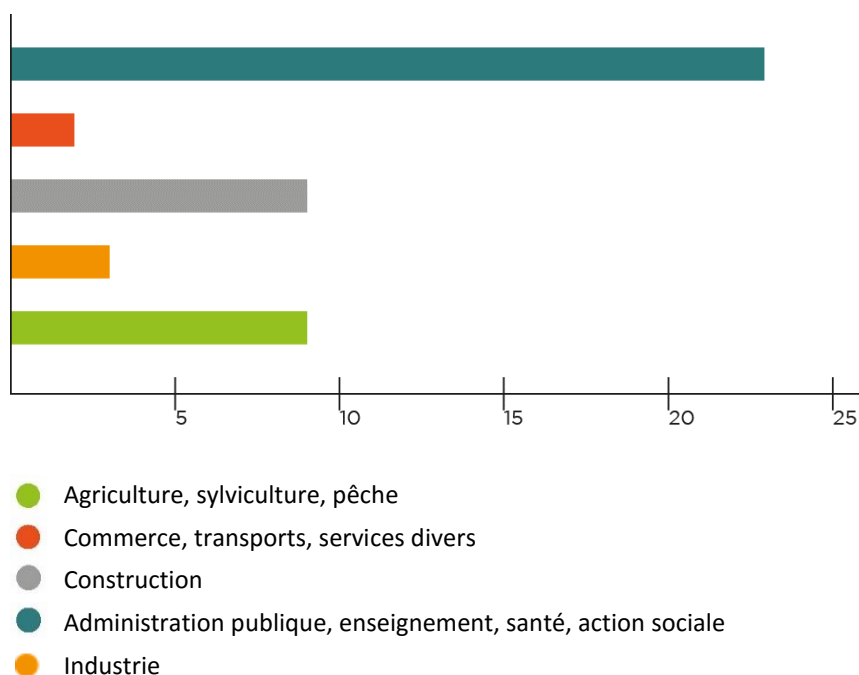
De nombreuses entreprises individuelles

Sur 73 établissements, 61 sont des entreprises individuelles. La majorité de celles-ci appartient aux catégories « Commerce, transport, services divers » et « Agriculture ».

Ces entreprises sont globalement dispersées sur l'ensemble du territoire. Cela rend peu lisible l'activité économique pourtant relativement dynamique pour une commune de cette dimension. Il s'agit certainement d'entreprises qui ne nécessitent pas de vitrine commerciale.

Entre 2012 et 2013, sept établissements ont disparu. Cette baisse s'explique essentiellement par la perte de 10 établissements agricoles. En revanche, en 2014, l'Insee constate la création d'un établissement dans le domaine de la construction et de cinq établissements dans le champ des activités tertiaires.

En 2013, 46 postes salariés sont recensés sur la commune par l'Insee ce qui représente une perte de 5 postes par rapport à 2012. La majorité de ces emplois ne sont pas liés à la sphère de l'économie marchande mais à l'administration publique et l'enseignement.



Graphique 2. Emplois par secteur d'activité
Source : Insee 2013

Le commerce

Il n'existe que très peu de commerces sur la commune : une boulangerie, une épicerie et un bar-tabac. La commune est classée en catégorie C (capacité de répondre aux besoins courants de sa population) par le SCoT du Pays de Rennes. La zone de chalandise reste relativement faible et limitée à la population locale. Les communes les plus proches sont quant à elles classées en catégorie B. La faiblesse de l'offre commerciale s'explique en partie par la proximité des centres de La Bouëxière et de Liffré qui disposent d'un appareil commercial répondant aux besoins réguliers. Néanmoins, la conjoncture démographique actuelle (accueil de jeunes ménages) est intéressante pour le développement de l'activité commerciale sur Dourdain. Le maintien de l'épicerie est important pour la commune. La présence d'un commerce alimentaire fait figure de condition principale au maintien des personnes âgées.

Les activités touristiques

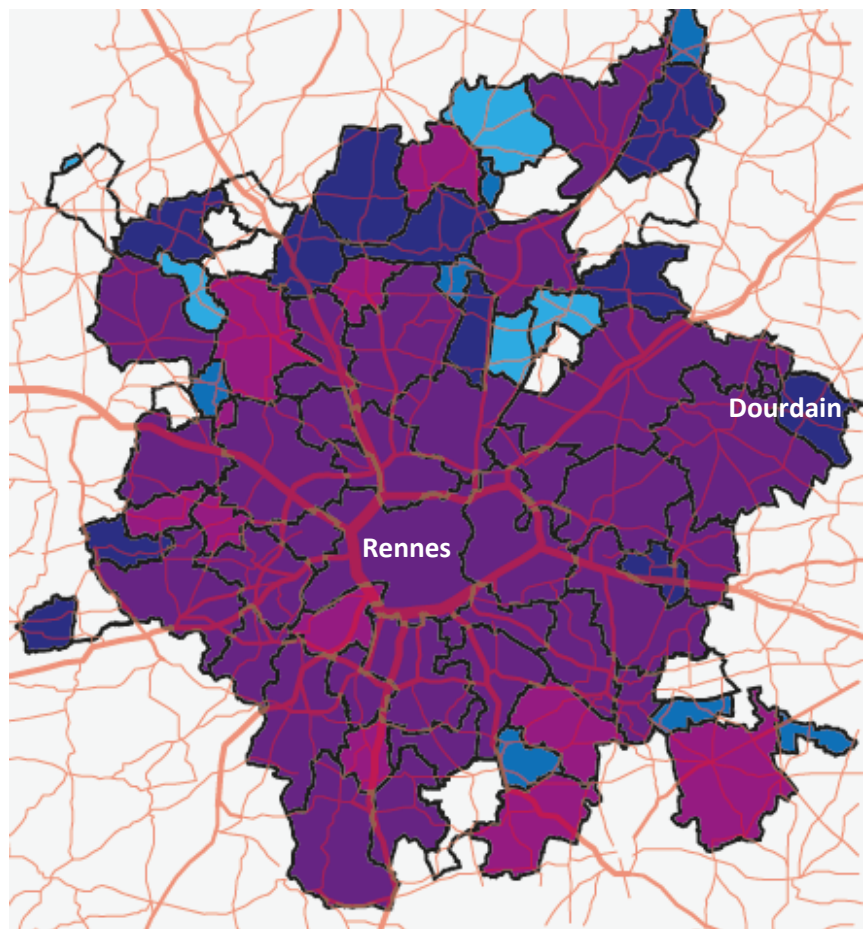
Dourdain ne constitue pas un pôle d'attraction touristique important. Il n'existe pas d'infrastructures prévues pour l'accueil des visiteurs (camping...). Ce sont les 12 résidences secondaires qui constituent l'essentiel de la capacité d'accueil touristique de la commune. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de

Randonnée (PDIPR) identifie au sud de la commune le passage d'un sentier équestre sur la voie qui relie La Brayonnais, La Choltais et La Savatais.

En outre, le Pays de Rennes mène une politique pour développer le tourisme de proximité. Dans ce contexte, la mise en valeur des chemins de randonnées est un potentiel levier d'actions pour la commune alors qu'aujourd'hui aucun sentier n'est clairement identifié. Un accès à la vallée pourrait être aménagé.

Le lavoir pourrait être un des points de départ d'un de ces futurs sentiers.

● **Catégorie C** : Boulangerie, Alimentation générale, Tabac, Presse, Bar



► **Carte 2. Couverture en services de proximité dans le Pays de Rennes**

Source : SCoT du Pays de Rennes

4. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

L'ESSENTIEL

- ❖ Un territoire au carrefour de plusieurs pôles d'emplois
- ❖ Des habitants mobiles et une forte dépendance à l'automobile
- ❖ Une connectivité moyenne aux transports collectifs avec un modèle de développement qui rend difficile le compromis entre offre attractive et maîtrise des coûts d'exploitation
- ❖ Un maillage viaire qui implique des traversées importantes du bourg
- ❖ Un réseau de chemins pédestres dense, mais des discontinuités au niveau du cœur du bourg.

ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DE LA COMMUNE

- **Une position stratégique au carrefour de plusieurs pôles d'emplois**

Le modèle d'une ville-centre, en l'occurrence Rennes, et d'une périphérie qui lui est subordonnée est largement dépassé. Dourdain s'inscrit dans un fonctionnement urbain dépendant de relations multiples (carte n°1). Sa position, en périphérie du Pays de Rennes et du Bassin de vie de Saint-Aubin-du-Cormier, et à proximité de Liffré, Vitré, Rennes et Fougères, favorise lourdement cette nouvelle réalité d'une ville connectée à de multiples polarités. La tendance du développement économique des dernières années participe également à ce phénomène. À titre d'exemple, Vitré est la commune qui connaît la croissance annuelle moyenne la plus élevée sur l'aire urbaine. En 2014, l'AUDIAR indique que 40 % des actifs de l'aire urbaine travaillent hors de Rennes Métropole.

Cela influence largement le développement communal, en matière de mobilité, mais également en termes d'organisation urbaine, de développement des commerces, des services...

- **Un territoire accessible mais pas directement desservi par les infrastructures stratégiques de transport**

La commune est située à une distance raisonnable des axes et des équipements structurants (aéroport, gare) du secteur (carte n°2).

Le Pays de Liffré est contourné par le réseau ferré. Toutefois, la halte de Chateaubourg est accessible en environ 20 minutes en automobile. Il n'existe pas de correspondance cars ou bus pour desservir ces gares. Les habitants travaillant à Rennes en sont les principaux usagers. Ce mode de transport reste toutefois marginal.





La commune est située à 45 minutes de l'aéroport de Rennes-Saint-Jacques. Cette infrastructure propose des trajets en France, en Europe et à l'international.

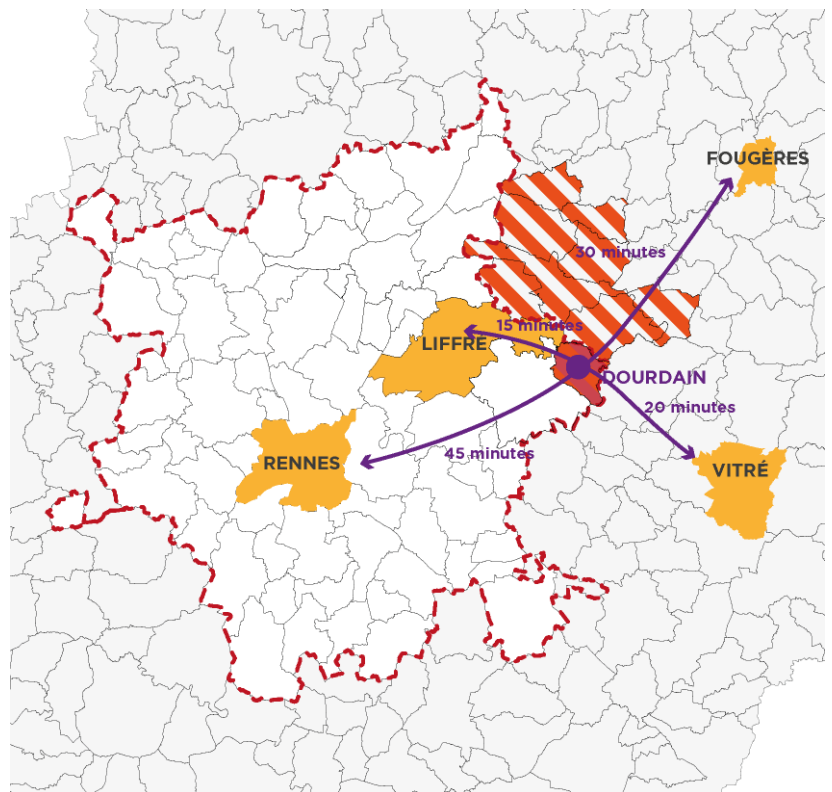
- **Une connectivité moyenne aux transports en commun**

La commune est desservie par le réseau ILLENOO (ligne 9b). Il faut compter environ 1 heure pour rejoindre le centre de Rennes. L'usage de ce service semble très marginal sur la commune. Le réseau STAR ne dessert pas directement Dourdain. La station la plus proche est localisée sur la commune voisine d'Acigné. À noter qu'aucune offre compétitive





n'existe en direction de Fougères et de Vitré (carte n°3).

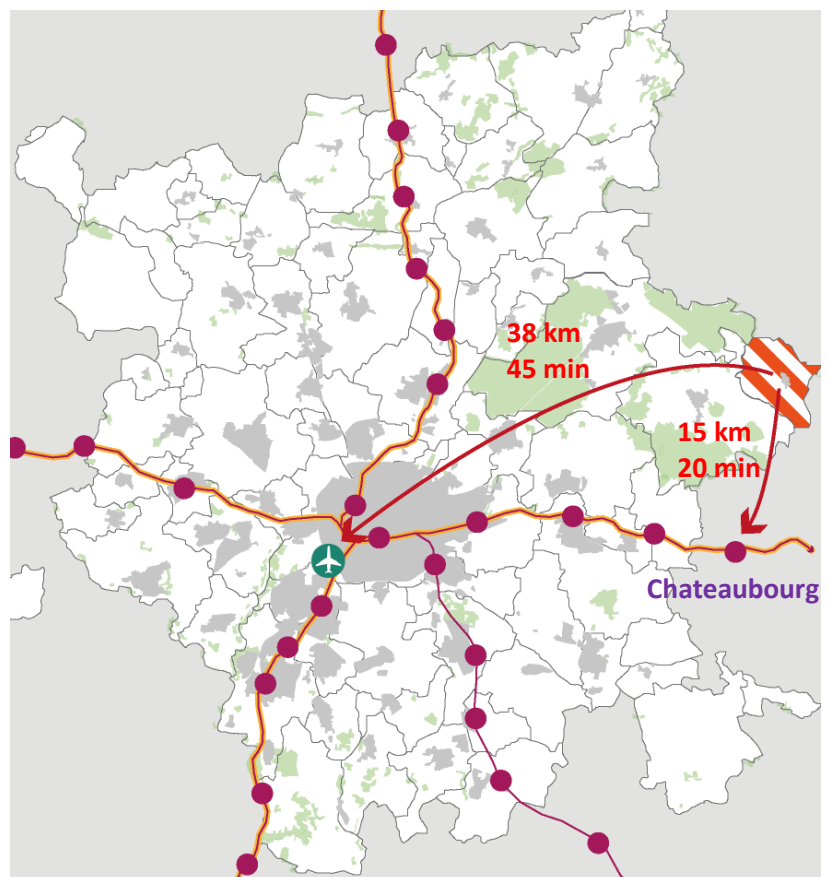
Le réseau Coccinelle, un service complémentaire, existe sur le Pays de Liffré. Il propose des lignes régulières le mercredi après-midi et le vendredi matin et est couplé à un service de transports à la demande pour les personnes à mobilité réduite.

- SCoT du Pays de Rennes 
- Bassin de vie de Liffré 
- Dourdain 
- Principaux pôles d'emplois 

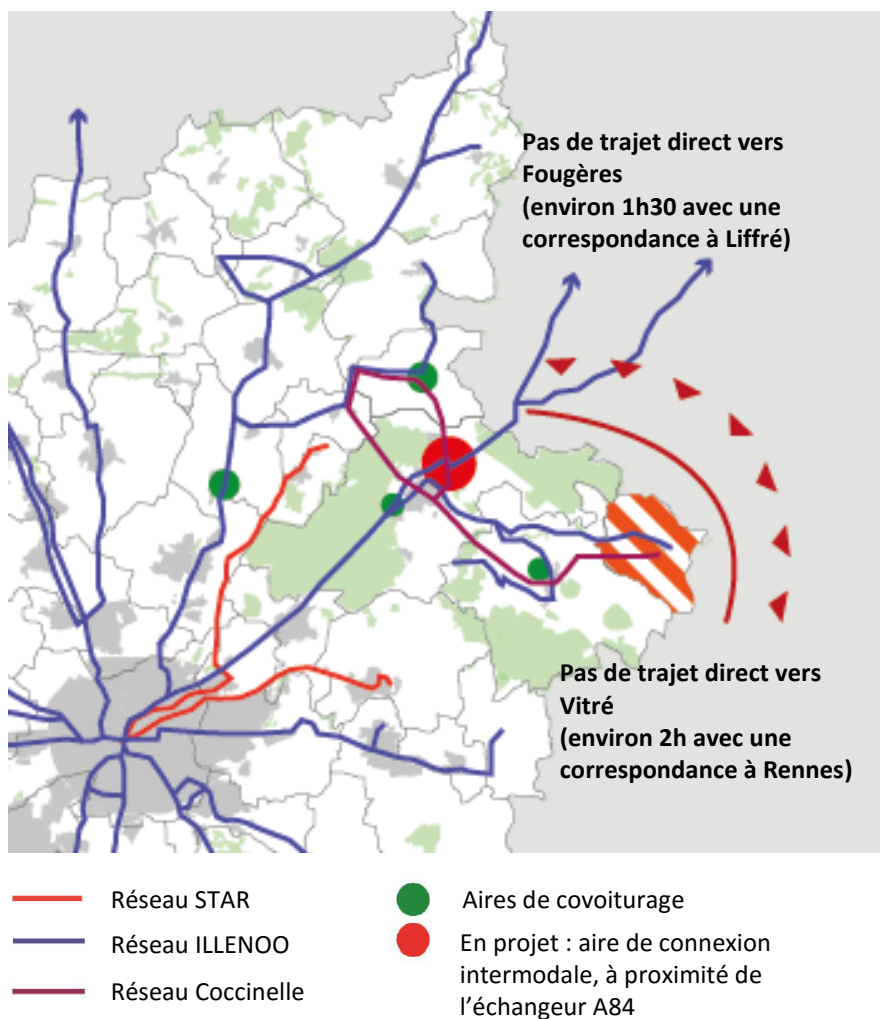


Carte 1. Position de la commune

- Réseau TGV 
- Réseau ferroviaire (TER) 
- Gares de proximité 
- Aéroport de Rennes-Saint-Jacques 



Carte 2. Les infrastructures stratégiques



► **Carte 3. Connexions aux réseaux de transports collectifs**
Source : Perspective. Atelier d'urbanisme

► Des habitants mobiles

Le fonctionnement urbain de la commune est marqué par des mobilités fortes. En 2007, selon le SCoT, le nombre moyen de déplacements par habitant et par jour est de 3,6 sur le Pays de Liffré, soit le taux le plus élevé de l'aire urbaine (hors Rennes Métropole). Cela traduit la multiplicité des activités, à savoir le travail, les achats, les loisirs, l'accompagnement des enfants aux activités.

La part des déplacements pendulaires est élevée sur la commune et en augmentation sur la période récente. La commune est marquée par l'importance de l'usage de la voiture individuelle. La multi motorisation des ménages (58,1 % des ménages possèdent deux voitures ou plus en 2012, contre 57,4 % en 2007) traduit la bi-activité des couples, dont les emplois sont rarement situés sur la même commune. Les possibilités de réduire cette utilisation majoritaire de la voiture sont

réduites sur le territoire communal, car la commune ne possède pas la compétence transport. Sa connexion à la marge au réseau de transport Illeenoo (départs 6h58 et 7h25, retours 13h06, 18h28 et 19h18) ne permet pas de réellement prendre le relais des trajets domicile-travail (vers Rennes). Il existe cependant, à l'échelle intercommunale de Liffré-Cormier Communauté des aires de covoiturages qui encouragent une utilisation partagée de la voiture. Le développement des réseaux routiers et l'augmentation des vitesses n'a pas réduit le temps global consacré aux déplacements quotidiens. Il a eu pour principal effet d'éloigner lieu de vie et lieu de travail.

Les phénomènes de ralentissement automobile aujourd'hui observés à proximité des pôles d'emploi, notamment de Rennes, pourrait réduire l'attractivité des communes de la seconde couronne de l'aire urbaine.

Les circulations automobiles

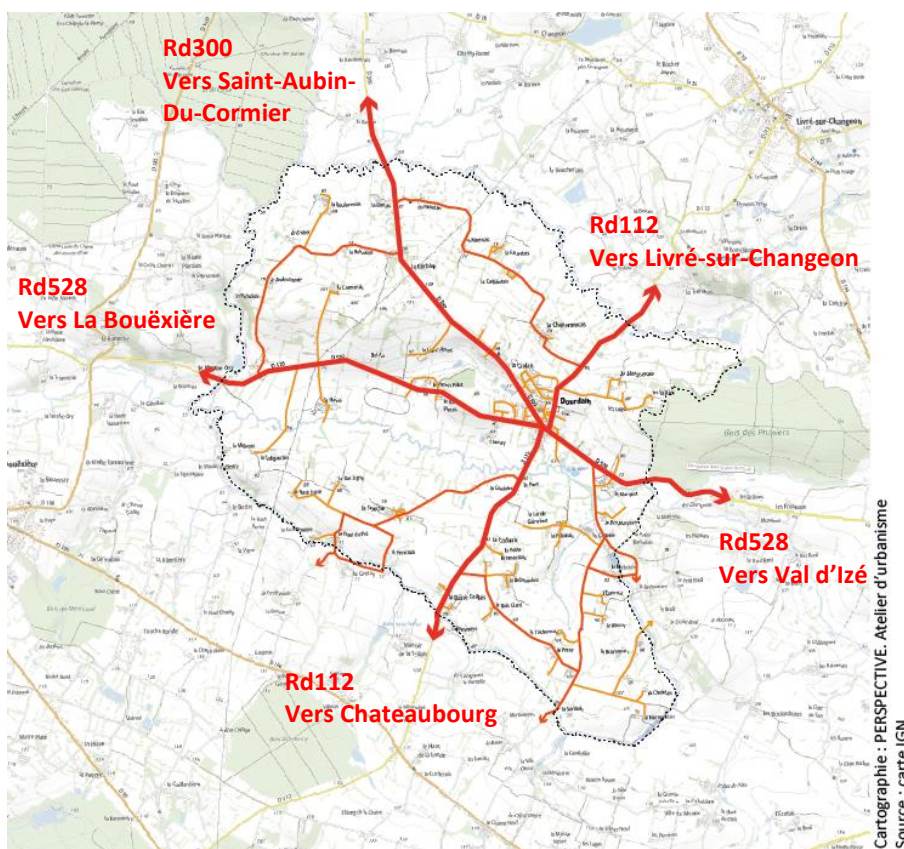
La commune est caractérisée par un maillage viaire en étoile au carrefour de trois routes départementales : la RD 300 (vers Saint-Aubin-du-Cormier), la RD 528 (vers La Bouëxière et vers Val d'Izé), la RD 112 (vers Chateaubourg et vers Livré-sur-Changeon). Les comptages routiers du trafic journalier effectués par le conseil général sur la période 2004/2014 démontrent une forte augmentation de la circulation. Le maillage viaire en étoile est adapté au fonctionnement urbain de la commune, qui est tourné vers les différents pôles d'emplois du bassin de vie.

On note une augmentation de 28% du trafic sur la RD 528 vers La Bouëxière et de Liffré, une augmentation 85% sur la RD 300 en direction de Saint-Aubin-du-Cormier et une augmentation de 36% sur la RD 112 en direction de Chateaubourg.

Cette organisation viaire implique des traversées fréquentes du bourg. La concentration du trafic, notamment des tracteurs et des poids-lourds ainsi que le déficit d'aménagement en faveur des déplacements doux sur les axes principaux, confère au bourg une ambiance routière. Les deux entrées de bourgs traversées par la RD 528 présentent des problématiques paysagères et de

réduction de vitesse. Les trois autres entrées de bourgs sont également concernées par des problématiques de réduction de vitesse. Deux voies tangentielles permettent de relier les RD 112, RD 300 et RD 528 mais le réseau secondaire reste sous-développé.

La commune possède un maillage de voies communales qui dessert l'ensemble des hameaux disséminés sur le territoire. Ces voies sont essentiellement conçues sous la forme d'impasse. Elles sont étroites et sinueuses, rendant difficile le développement d'une offre alternative à l'automobile.



Carte 4 : Le maillage viaire
 Source : Perspective. Atelier d'urbanisme

LE STATIONNEMENT

L'offre en stationnement public est principalement concentrée dans le centre-bourg.

Au total, 145 places sont réparties dans le centre-bourg. Un comptage en trois périodes (9, 12 et 18h) a été effectué sur deux périodes, du lundi 5 au vendredi 9 octobre 2015 pour les parkings n°1 et n°2 et du lundi 29 juin au vendredi 3 juillet 2015 pour les parkings n°3, n°4 et n°5.

■ À proximité des équipements

Le secteur d'équipements du nord du bourg (école, garderie, restaurant scolaire, médiathèque, maison intercommunale, cimetière et terrain multisport) est desservi par 2 stationnements.

Celui de la rue du Stade est commun à l'ensemble de ces équipements (n°1). D'une capacité de 50 places, il peut être complet aux heures des entrées et sorties des élèves mais très peu occupé en dehors de ces heures. Sa centralité vis-à-vis de ces équipements le rend indispensable à l'accessibilité de ces derniers.

Le parking de la rue du Grand Clos (n°2), dessert le terrain multisport et l'école. D'une capacité de 20 places, son taux de remplissage peut atteindre les 60%.

Le parking de la salle des fêtes (n°5) comprend 35 places et est principalement dédié aux visiteurs

occasionnels, lors de réunions d'associations ou d'événements privés. Il est par conséquent inutilisé en dehors de ces événements mais peut être plein à leur occasion.

■ Dans le centre-bourg

Un stationnement de 20 places est situé à proximité d'un commerce (boulangerie) et de services (mairie, poste) (n°3). Il s'agit principalement de stationnements de courte durée. Bien que son taux de remplissage soit inférieur à 50%, son maintien semble nécessaire à l'accessibilité de ces services.

20 places sont également situées en contrebas de la mairie (n°4). Elles sont principalement utilisées par les employés de la mairie, les élus municipaux et quelques enseignants de l'école primaire. Ces stationnements peuvent servir ponctuellement lors d'obsèques ou de mariages. Son taux de remplissage oscille entre 40 et 50%. Les places situées le long de la rue du Presbytère pourraient faire l'objet d'une requalification, d'autant plus qu'elles se situent en entrée de bourg.



LES DÉPLACEMENTS DOUX

■ Les sentiers piétons hors du bourg

La commune dispose d'un réseau de chemins pédestres important. Néanmoins la plupart des chemins praticables desservent des terrains agricoles et se terminent en impasse. De plus, leur gabarit limité ne permet pas toujours leur utilisation par les engins agricoles, ce qui accélère leur enfrichement. Nombre de ces chemins de qualités (bordés d'arbres, chemin creux) disparaissent au profit de dessertes agricoles plus adaptées aux usages actuels.

Quelques chemins creux sont encore présents sur le territoire communal (La Boulavenais, Le Moulin d'Ory, La Chaperonnais). Voies traditionnelles de circulation dans les paysages de bocage, ils sont les témoins de l'identité régionale et doivent être préservés et mis en valeur. Malheureusement, nombre de ces chemins sont de moins en moins accessibles du fait de l'enfrichement.

Le manque de lisibilité des sentiers existants, pourtant relativement dense, limite leur utilisation pour les promenades et les randonnées. La valorisation de ces chemins et leur mise en réseau permettraient de mieux appréhender la richesse du patrimoine naturel et bâti, notamment la découverte de la vallée du ruisseau de La Barbotais qui pourrait devenir un atout

touristique pour la commune. Le patrimoine bâti disséminé sur le territoire ainsi que le patrimoine bocager sont autant de richesses à découvrir.

■ Les déplacements piétons dans le bourg

Les aménagements facilitant le déplacement des piétons sont également peu développés dans le cœur du village. Un déficit d'aménagements en faveur des déplacements doux est observé sur les cinq principaux axes desservant le centre, particulièrement au niveau de l'église.

Des aménagements restent donc à développer pour apporter plus de confort et de sécurité pour les piétons.

Le traitement des entrées de ville semble notamment être un point stratégique en matière de réduction de la vitesse automobile et de traitement paysager.

Au sein des quartiers résidentiels, l'espace destiné aux circulations douces est quant à lui bien développé. Plusieurs aménagements ont été réalisés afin de favoriser les connexions inter et intra quartiers, ainsi qu'en direction des principaux équipements. L'enjeu majeur réside essentiellement dans l'amélioration de la continuité des parcours.

Zone 30 ———
Chemins piétons ———
Portions non sécurisées ———



■ **Carte 5 : Les déplacements piétons dans le bourg**

Source : Perspective. Atelier d'urbanisme

5. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

L'ESSENTIEL

- ❖ Des équipements localisés dans le bourg et facilement accessibles
- ❖ Une dépendance vis-à-vis des pôles structurants du bassin de vie
- ❖ Des équipements scolaires (maternelle et primaire) qui favorisent l'installation des jeunes ménages
- ❖ Un faible niveau de services

► Un niveau d'équipements adapté

Dourdain est pourvue des principaux équipements nécessaires à son fonctionnement.

L'ensemble des équipements existants se concentre dans le bourg (excepté la station d'épuration). Cela facilite leur accessibilité. S'ils sont situés à proximité des stationnements automobiles, ils sont inégalement accessibles par des liaisons piétonnes sécurisées.

L'offre actuelle se compose d'un équipement administratif (la mairie), d'équipements sportifs et culturels (médiathèque, salle des fêtes, terrains de sport), d'une maison intercommunale (inauguré en octobre 2009, cet équipement permet d'accueillir les espaces-jeux petite enfance et une solution de garde collective de type micro-crèche), des équipements scolaires (une école maternelle publique et d'une école primaire publique avec une cantine intégrée) et des équipements techniques (les locaux des services techniques, la station d'épuration).

La qualité de l'offre éducative couplée à des services de proximité est un des premiers éléments du choix des familles qui s'installent en milieu rural. La présence des deux écoles est importante et explique en partie la propension de la commune à accueillir des jeunes ménages ces dernières années.

► Une dépendance vis-à-vis des pôles structurants du bassin de vie

L'offre en services de proximité est relativement faible (une boulangerie, une épicerie et un bar-tabac). La commune est classée en catégorie C (capacité de répondre aux besoins courants de sa population) par le SCoT du Pays de Rennes et bénéficie d'un niveau de services en adéquation avec sa démographie. Néanmoins la population doit se déplacer pour avoir accès aux équipements et services n'existant pas sur la commune (pharmacie, coiffeur, boucherie, agence bancaire, garage).

Toutefois ces services manquants sont tous accessibles sur les proches communes du Pays de Liffré. Selon la typologie du SCoT, La Bouëxière, pôle d'appui de secteur et Liffré, pôle structurant de bassin de vie apportent des réponses relativement complètes aux besoins des dourdannais.

► Un niveau de services médicaux inexistant

Pour bénéficier d'une offre complète (médecin, infirmier, services à domicile, services d'aide sociale, etc.), il est nécessaire de se déplacer dans les communes limitrophes appartenant au Pays de Liffré (La Bouëxière, Liffré) ou à Saint-Aubin-du-Cormier.

Dans le domaine de la santé, la commune est dépourvue des services fondamentaux. Ce

manque est particulièrement problématique pour le maintien de la population âgée.

■ **Les réseaux numériques de télécommunication**

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille et Vilaine précise la politique menée pour établir une stratégie de déploiement du très haut débit fixe et mobile à l'échelle départementale. Parallèlement au déploiement d'infrastructures de nouvelle génération, cette politique s'inscrit dans le cadre plus large du développement des services numériques vecteurs de nouveaux usages.

Si la fibre optique est l'objectif prioritaire pour déployer le très haut débit, le coût de sa mise en œuvre contraint à planifier son déploiement sur le long terme pour parvenir à équiper l'ensemble de l'Ille et Vilaine. La complémentarité des technologies s'impose pour obtenir la couverture départementale en haut et très haut débit, la plus exhaustive possible.

Sur la communauté de communes du Pays de Liffré, la phase 1 du projet Bretagne Très Haut Débit (BTHD) a permis en 2013 de passer de 32,24 % à 4 % de part des lignes inférieurs à 4 Mbits/s. Les inégalités territoriales en termes de réseau tendent donc à se réduire progressivement.



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

**ENVIRONNEMENT NATUREL ET
PAYSAGES / 54**

PATRIMOINE BÂTI ET CADRE DE VIE / 67

RISQUES ET NUISANCES / 70

GESTION DES RESSOURCES / 74

1. ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES

L'ESSENTIEL

- ❖ Une pluviométrie et une topographie qui impliquent une prise en compte accrue de l'imperméabilisation des sols
- ❖ Un léger relief qui participe à la qualité paysagère
- ❖ Un patrimoine naturel remarquable connu à travers les 5 MNIE
- ❖ Une forte présence de l'eau
- ❖ Une Trame Verte et Bleue qui s'inscrit dans un contexte supra communal

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Un climat doux

L'Ille-et-Vilaine jouit d'un climat océanique dégradé, c'est-à-dire qu'il a perdu légèrement de ses caractéristiques, au profit du climat continental. Les pluies sont fines et abondantes et réparties sur toute l'année. Le Pays de Rennes est toutefois le territoire de Bretagne le moins arrosé. Les hauteurs du Massif armoricain le protègent des flux d'ouest. La commune enregistre des données climatiques douces et tempérées. Ce climat fait apparaître une faible amplitude thermique qui se traduit par des hivers relativement doux et des étés frais.

Les températures

La moyenne des températures sur l'année est de 12,7 °C (sur la période 1981 / 2010). L'amplitude thermique (différence entre la température moyenne du mois le plus chaud et celle du mois le plus froid) est de 11,5 °C. Les températures moyennes maximales sont peu élevées. Elles n'atteignent pas 20 °C pendant les

mois d'été. L'Ille-et-Vilaine n'est toutefois pas à l'abri de vagues de froid (-15 °C en 1985) ou de canicules (+40 °C en août 2003).

Les précipitations

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est inférieure à 700 millimètres (sur la période 1981 / 2010), ce qui est plus faible que la moyenne régionale. Les maximums de précipitations se situent essentiellement en automne et en hiver et peuvent fortement varier d'une année sur l'autre.

Les vents

La rose des vents montre une prédominance des vents de secteur sud-ouest à nord, qui sont également les plus forts. Il faut prendre en compte cette exposition pour l'orientation des aménagements futurs.

L'ensoleillement

L'ensoleillement moyen annuel représente environ 1761 heures. Cette valeur place la station dans une situation favorable par rapport au niveau régional.

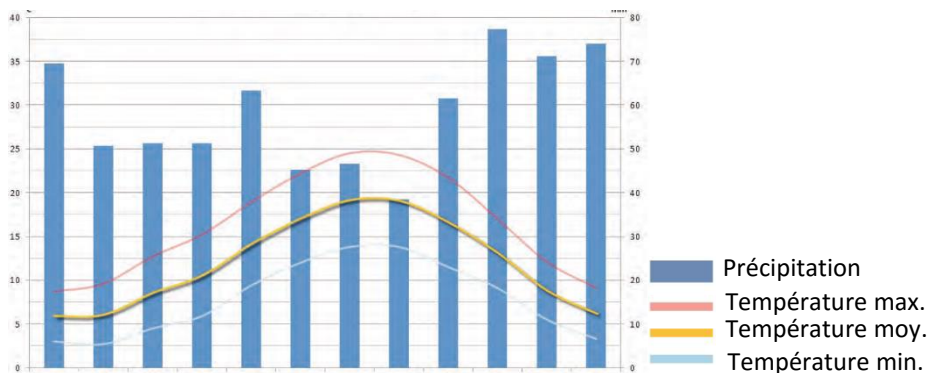


Diagramme ombrothermique – station Rennes Saint-Jacques (normale 1981/2010)

Source : Audiar

► **Le relief une succession de vallons et de vallées :**

Le territoire est marqué par des entités géographiques qui se révèlent à travers le relief (carte n°1). L'altitude reste relativement basse sur le plateau central, les ondulations varient entre 90 et 112 mètres. Le relief se résume en une succession de vallons et collines. Ces entités délimitent des vallées humides en alternance avec d'étroits plateaux agricoles sur les points les plus hauts.

Deux ensembles occupent la majeure partie du territoire :

Les vallées : la vallée du ruisseau de la Barbotais (50-60m) au centre du territoire, la vallée de la Veuve au nord et la vallée du ruisseau de la Bouëxière au sud.

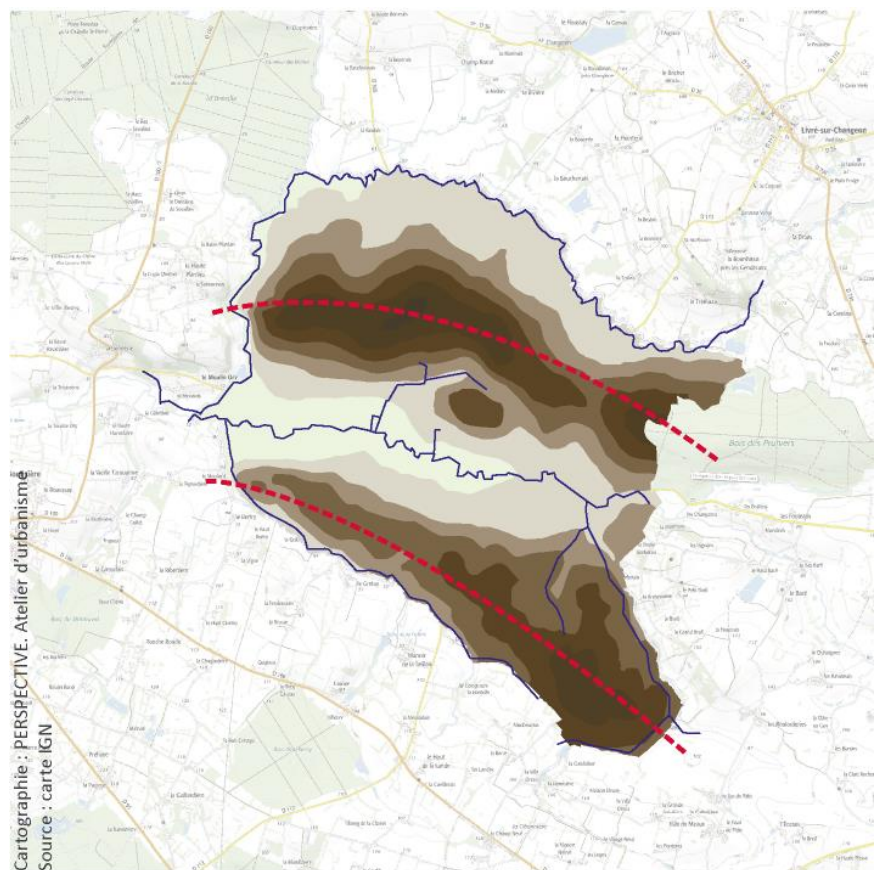
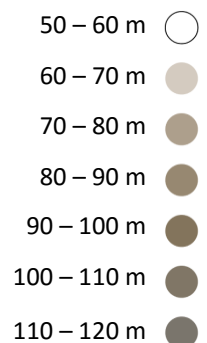
Ces vallées traversent la commune d'est en ouest et confèrent à Dourdain une identité forte. Relativement planes, et soumises aux inondations, ces vallées humides possèdent une trame bocagère en bon état.

Les plateaux (60-108m)

On dénombre deux plateaux sur la commune. Le premier occupe une grande partie du territoire entre la vallée de la Veuve et la vallée du ruisseau de la Barbotais et offre des vues remarquables sur le paysage. Le second plateau agricole se situe dans la partie sud-est de la commune et propose des paysages ouverts offrant quelques

vues lointaines sur le bourg et les vallées.

A noter que les récentes extensions au nord du bourg se sont effectuées sur une ligne de crête et sont de fait, fortement exposées aux vues.



► **Carte 1. Le relief**
Source : IGN

Une géologie homogène

La nature des roches a une forte influence sur le couvert végétal et le fonctionnement du réseau hydrographique de la commune.

La constitution géologique de la commune est relativement homogène. La géologie est abordée dans le Plan local d'urbanisme dans l'objectif pratique d'aide à la compréhension des sols, à la circulation de l'eau et à l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

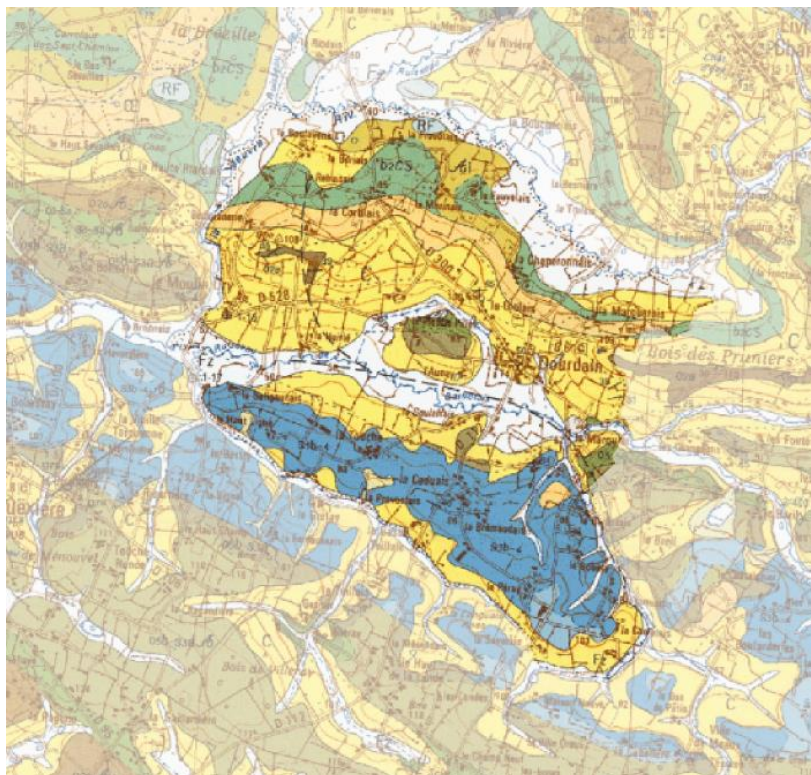
Le territoire est occupé par une alternance de formations schisteuses et gréseuses qui forment des bandes subparallèles globalement orientées nord-ouest / sud-est.

D'un point de vue structural, le secteur se caractérise par de nombreuses « fractures » au sein desquels le réseau hydrographique se développe.

Le sous-sol des vallées est constitué majoritairement de sols hydromorphes (régulièrement saturés d'eau). Y dominent les formations alluviales et les colluvions qui favorisent l'apparition et le maintien des zones humides mais qui rendent difficile la gestion des eaux à la parcelle.

Au niveau du plateau central et du plateau sud, on retrouve des sols à majorité de colluvions et de roches sédimentaires (dont les quartzites) qui sont favorables à la pratique de l'agriculture.

Les sols sont globalement argileux et peu propices à l'écoulement des eaux en profondeur, ce qui explique la densité du réseau hydrographique.



Cartographie : PERSPECTIVE. Atelier d'urbanisme
Source : carte IGN / InfoTerre / BRGM

LA GÉOLOGIE

- Formations alluviales - Alluvions récentes holocènes
- Wackes tendres, siltites, argilites en alternance
- Formations limoneuses éoliennes et d'altération - Limons d'altération, limons loessiques, en place, soliflués ou colluvionnés
- Argilites, siltites noires micacées, localement à oolites ferrugineuses
- Grès micacés verdâtres à intercalations de siltites surmontés de grès quartzitiques gris-sombre
- Siltites et quartzites sombres micacés
- Dépôts de pente - colluvions indifférenciées

Carte 2. Les principales formations géologiques

Source : BRGM / Info Terre

► Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique est une composante importante de l'environnement de Dourdain. L'eau est un élément structurant qui joue un rôle important au niveau des continuités écologiques. Le paysage qui en découle est très riche en diversité. La commune appartient au bassin versant de la Vilaine.

Un bassin versant est un territoire qui regroupe toutes les surfaces dont les eaux ruissellent vers le cours d'eau principal jusqu'à un même point : l'exutoire. On peut délimiter, à l'intérieur du bassin versant, plusieurs sous-bassins. S'appuyant sur des frontières naturelles (la ligne de partage des eaux de surface), un bassin versant recueille l'eau et la draine au travers des terres cultivées et des zones agglomérées qui peuvent être source de dégradation de sa qualité. Le bassin versant de La Vilaine s'étend sur plus de 10 400 km².

Le territoire du Pays de Rennes est structuré par un réseau de cours d'eau riche qui s'organise principalement autour de la Vilaine, rivière structurante et point de confluence de la majorité des bassins versants secondaires. Les cours d'eau du territoire et les milieux aquatiques qui leurs sont liés jouent un rôle important au niveau des continuités écologiques.

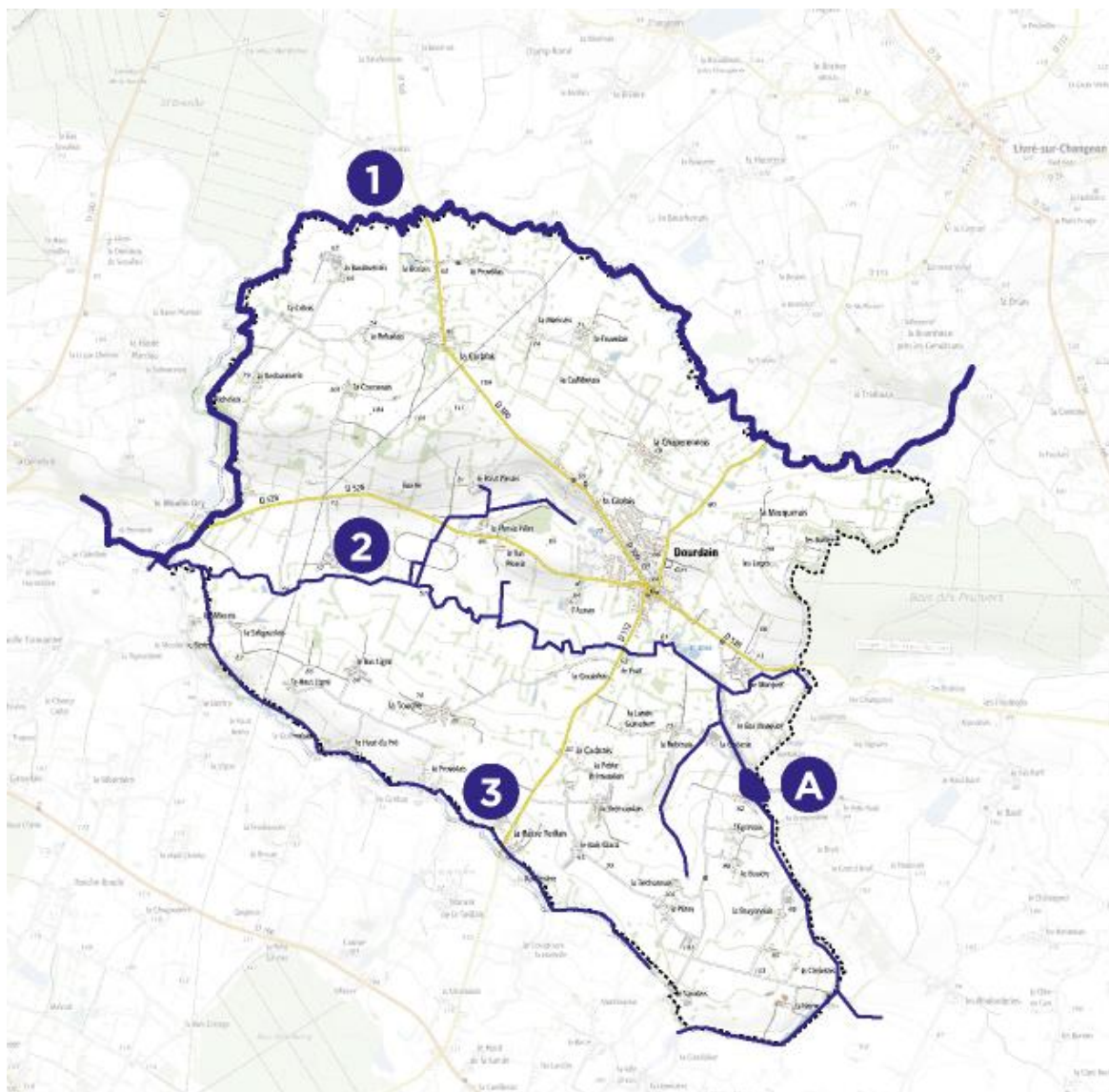
Le réseau hydrographique de la commune s'articule autour de différents types de milieux aquatiques :

- ❖ Les zones humides situées dans les vallées de la Veuvre et de la Barbotais. Il est important de préserver ces zones écologiquement riches car elles peuvent jouer le rôle de zone-tampon lors des crues.
- ❖ De trois ruisseaux (La Veuvre, La Barbotais et le ruisseau de La Bouëxière) et d'un affluent de La Barbotais (le ruisseau de la Fontaine de la Cibonnière).
- ❖ Des ripisylves, zones boisées de taille modeste présentes sur les abords des cours d'eau et qui peuvent jouer le rôle de corridor écologique.
- ❖ De nombreux étangs sont recensés sur la commune. L'étang de La Barbotais est remarquable de par la végétation dense qui l'entoure. On retrouve d'autres étangs de taille plus modeste sur le territoire communal.

► Le classement des cours d'eau

La Veuvre est classée au titre de l'article L.214-17-1 du code de l'environnement. Le SDAGE Loire Bretagne a classé la Veuvre dans la liste 1 et fixe les grands critères de préservation de ce cours d'eau. La liste 1 permet de préserver les cours d'eau de dégradations futures et permet d'afficher un objectif de restauration à long terme (très bon état écologique en 2027, réservoir biologique du SDAGE, axe de grands migrateurs et avec l'interdiction d'y construire de nouveaux ouvrages).

Deux des affluents de La Barbotais font également l'objet d'un classement au titre de l'article L.432-3 du Code de l'Environnement délimitant les zones de frayères dans le département d'Ille et Vilaine. Ces affluents sont classés sur la liste 1 « poissons » qui identifie des zones de reproduction du Chabot (petit poisson ne dépassant pas les quinze centimètres) sur la commune.



Carte 3. Le réseau hydrographique
 Source : Bassin versant de la Vilaine

- Cours d'eau liste 1 SDAGE —
- Cours d'eau —
- La Veuve ①
- Ruisseau de la Barbotais ②
- Ruisseau de la Bouëxière ③
- Etang de la Barbotais A

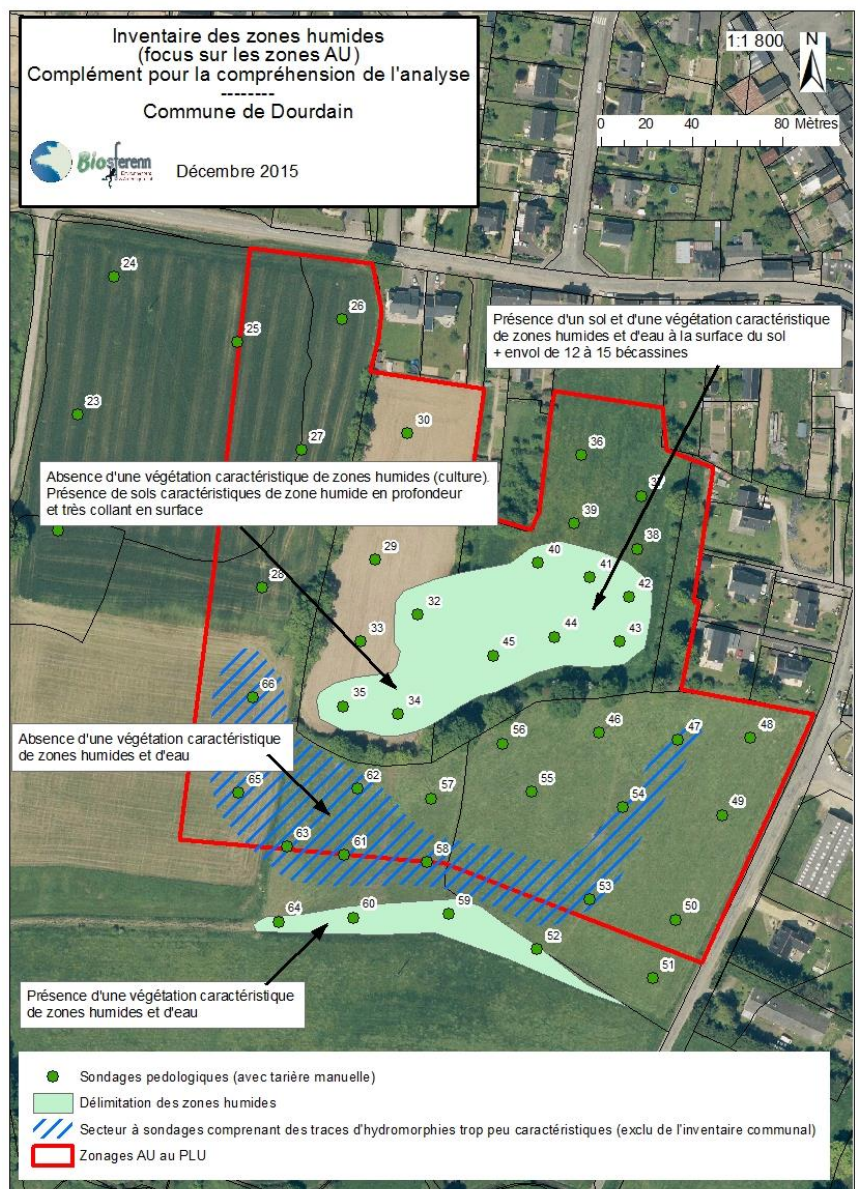
L'inventaire des zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2015 et 2016 par le bureau d'études Biosferenn. Ce travail a été réalisé de manière participative.

Il est important d'avoir une bonne connaissance de ces milieux, et de leur localisation, afin de permettre une meilleure conservation des équilibres entre les milieux ouverts (de type prairies et marais) et les milieux humides fermés ou ayant tendance à le devenir par absence d'entretien (de type boisements).

Les sols humides ont été caractérisés avec une tarière manuelle et une observation des premiers centimètres des sols. Chaque site étudié a ensuite été rattaché à une classe des sols. Les zones humides sont notamment identifiées par la présence d'eau en période hivernale et par la présence d'une végétation caractéristique (habitat typique : Oenanthe safranée, Lychnis à fleur de coucou, Renoncule rampante...). La Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine a validé l'inventaire en septembre 2016.

Au total 70,81 hectares de zones humides ont été recensés, soit 5,1 % du territoire. Il s'agit principalement de prairies humides, de cultures et de mares et plans d'eau.



Extrait de l'inventaire des zones humides

Source : Biosferenn

UN PATRIMOINE NATUREL PRIS EN COMPTE DANS LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

Le Pays de Liffré est au cœur du Massif des Marches de Bretagne, ensemble naturel d'intérêt régional constituant l'un des cinq grands ensembles écologiques du Pays de Rennes.

La richesse paysagère de la commune traduit une richesse écologique des milieux. Les vallées, les ruisseaux traversant des prairies humides sont des milieux riches présentant une diversité biologique et permettant à la faune de se nourrir et de se reproduire. Le patrimoine naturel de la commune ne fait l'objet d'aucun inventaire ou périmètre réglementaire de protection.

Les données présentées ci-après sont issues des fiches descriptives produites par le Pays de Rennes dans le cadre de la définition de la trame verte et bleue du SCoT du Pays de Rennes. Les fiches complètes sont annexées au présent document.

L'INVENTAIRE DES MILIEUX NATURELS DU SCOT DU PAYS DE RENNES

Dans le cadre d'une érosion croissante de la biodiversité, le Pays de Rennes a réalisé un inventaire des sites naturels patrimoniaux de son territoire. Cet inventaire a permis de définir un Grand Ensemble Naturel (GEN) sur la commune, en l'occurrence « La Veuve et ses affluents ». **Au sein de ce grand ensemble naturel, cinq milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) sont identifiés à Dourdain.**

► Le Grand Ensemble Naturel de la Veuve et de ses affluents.

Description Générale

Il s'agit d'un vaste ensemble de prairies et de cultures, intégrées au sein d'une trame bocagère régulière et relativement dense. Le relief est peu prononcé et les ruisseaux suivent les vallons aux pentes très douces traversant principalement des prairies humides et bocagères bien conservées.

Intérêt paysager

Malgré la douceur du relief, l'intérêt paysager se ressent nettement le long des ruisseaux. Les prairies bocagères donnent au site un caractère naturel peu préservé à l'échelle du Pays de Rennes.

Intérêt floristique et faunistique

Les habitats naturels sont très variés (prairies, boisements, haies) avec une abondance particulière de zones humides (prairies humides, mares, étangs, bordures humides) et l'usage agricole et majoritairement tourné vers l'élevage. Cette situation offre d'excellentes potentialités pour le développement de la faune et de la flore.

Intérêt pour la préservation de la qualité de l'eau

L'intérêt est particulièrement fort. Les pentes sont peu prononcées ce qui permet un écoulement et un ruissellement lents de l'eau et par là-même une bonne épuration, et ce d'autant plus que les fonds de vallons sont principalement exploités en prairies.

Fonctions écologiques particulières

La partie Nord du site a une fonction de corridor biologique entre la Forêt domaniale de Liffré et le Bois des Pruniers. En effet, le maillage de haies est bien conservé, des petits bois y sont disséminés et des plans d'eau permettant aux animaux de s'abreuver (mammifères, oiseaux), ou bien encore de se reproduire (amphibiens, insectes aquatiques). Notons la présence ponctuelle de très vieux arbres intéressants pour les insectes saproxyliques.

Evolution, Menaces et recommandations

L'intérêt de ce grand ensemble est à la fois biologique et paysager. En ce sens il est très important de conserver l'aspect naturel du site en préservant, d'une part, le bocage et, d'autre part, un mode extensif d'exploitation des prairies. La culture intensive de certains secteurs peut dénaturer le site notamment par la disparition de la ripisylve.

► **Les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE)**

Sur la commune de Dourdain cinq MNIE d'intérêt écologique majeur sont répertoriés. Ces secteurs couvrent une surface totale de 58,3 hectares ce qui représente 4,2 % de la surface communale. Il s'agit des secteurs suivants :

❖ **Prairies de la Provôtaie (13,45 ha)**

Description Générale

Ensemble de prairies humides en milieu bocager, bordant la Veuve. Ce site est géré en pâturage et s'insère dans un paysage bocager relativement dense. Son intérêt tient à ses composantes humides et son réseau bocager cohérent. Sans être exceptionnel, ce site permet de tisser un lien entre les MNIE localisés le long de cet axe. A noter, deux mares sont présentes sur le site et ajoutent à sa diversité.

Il s'agit également d'un ensemble bocager très bien conservé, devenu rare dans le contexte agricole actuel, constitué d'un réseau encore dense de haies bien structurées, de prairies naturelles mésophiles à humides et de mares. Le site présente un intérêt marqué du point de vue de l'avifaune et des amphibiens, avec un nombre élevé d'espèces d'intérêt. Une prairie naturelle humide (située sous une ligne à haute tension), parsemée de plusieurs mares, présente un très fort potentiel pour l'entomofaune. Elle accueille le Bruant des roseaux (nicheur certain en 2015), espèce actuellement rare en contexte agricole (classée vulnérable sur la Liste rouge régionale) et plusieurs espèces d'amphibiens (fortes densités de larves). Parmi les amphibiens, soulignons la présence d'espèces peu communes comme la Rainette verte ou le Triton alpestre. D'autres espèces, comme la Grenouille rousse, le Triton marbré, pourraient être présentes. Les Grenouilles vertes observées pourraient bien appartenir à l'espèce *lessonae*, considérée comme quasi-menacée en France et d'intérêt régional.

Intérêt floristique et faunistique

Il s'agit d'un site d'intérêt écologique majeur sur la commune. Plusieurs espèces faunistiques rares ou menacés ont été recensés, dont des oiseaux nicheurs (Pipit des arbres, Tourterelle des bois, Bruant des roseaux, Bruant jaune, Martin-

pêcheur d'Europe) et des amphibiens (Grenouille agile, Grenouille verte indéterminée, Rainette verte, Triton palmé, Triton alpestre).

Evolution, Menaces et recommandations

Les mares sont en état de conservation moyen, et nécessiteraient des actions de restauration pour contrer une tendance au comblement.

Il est nécessaire d'éviter toute mise en culture des parcelles ou destruction de haies. La gestion actuelle doit être maintenue, notamment la gestion extensive des milieux prairiaux, afin d'éviter une déprise de ces espaces.

❖ **Prairies de la Fauvelais (12,95 ha)**

Description Générale

Complexe de prairies humides en bordure de la Veuve, localisé en contexte bocager lâche. Cet ensemble, à l'image du site des prairies de la Provôtaie, constitue une armature d'intérêt pour la fonctionnalité écologique du territoire, notamment le lien entre la Forêt de Liffre et le Bois des Pruniers à l'Est.

Il s'agit également d'un ensemble bocager bien conservé, devenu rare dans le contexte agricole actuel, constitué d'un réseau encore dense de haies bien structurées, de prairies naturelles mésophiles à humides et de mares.

Le site présente un intérêt marqué du point de vue de l'avifaune et des amphibiens, avec un nombre élevé d'espèces d'intérêt. Des inventaires complémentaires permettraient probablement d'allonger la liste des espèces d'amphibiens (Grenouille rousse, Rainette verte, Triton marbré).

Intérêt floristique et faunistique

Il s'agit d'un site d'intérêt écologique majeur sur la commune. Plusieurs espèces faunistiques rares ou menacés ont été recensés, dont des oiseaux nicheurs (Hypolaïs polyglotte, Tarier pâle, Tourterelle des bois, Bruant jaune) et des amphibiens (Crapaud épineux, Triton palmé, Triton alpestre).

À noter que le site est essentiellement occupé par des prairies humides eutrophes (à 42 %).

Evolution, Menaces et recommandations

Il est observé une conversion des prairies en culture sur la partie centrale du site.

Les mares sont en état de conservation moyen, et nécessiteraient des actions de restauration pour contrer une tendance au comblement.

Il est nécessaire d'éviter toute mise en culture des parcelles ou destruction de haies. La gestion actuelle doit être maintenue, notamment la gestion extensive

des milieux prairiaux, afin d'éviter une déprise de ces espaces.

❖ Bois et prairies du Plessis Pillet (6,5 ha)

Description Générale

Petit complexe abritant un boisement de châtaigniers de pente, un ensemble de prairies humides de vallon ainsi qu'un étang. Ce site correspond à la tête de bassin versant d'un affluent du ruisseau de la Barbotais, et présente donc un enjeu en termes d'état de conservation lié aux fonctionnalités de zones humides. Le ruisseau est bordé de hautes herbes favorables à l'accueil et au déplacement de l'entomofaune, notamment des libellules et papillons. Le site semble géré de manière durable en fauche, permettant le développement optimal de la flore.

Intérêt floristique et faunistique

Il s'agit d'un site d'intérêt écologique moyen. Aucune espèce floristique rare ou menacé n'a été recensée sur le site. À noter que le site est essentiellement occupé par des chênaies acidiphiles (à 39 %).

Evolution, Menaces et recommandations

Le principal enjeu est de conserver une gestion durable des milieux boisés et prairiaux.

❖ Prairies humides de la Marquerais (19,4 ha)

Description Générale

Ensemble de prairies bordant la Veuvre, à caractère humide marqué, notamment dans sa partie centrale. Ce secteur est planté en essence arborée type aulnes ou frênes, et accueille quelques patches de roselière ou mégaphorbiaie à hautes herbes, organisés le long de noues. Cet espace se prolonge vers l'est dans un secteur en gestion de fauche extensive avec des groupements végétaux typiques. A noter la présence d'une espèce végétale d'intérêt local et de linéaires arborés importants.

Il s'agit également d'un ensemble bocager bien conservé, devenu rare dans le contexte agricole actuel, constitué d'un réseau encore dense de haies bien structurées, de prairies naturelles mésophiles à humides, et de mares. Le site présente un intérêt marqué du point de vue de l'avifaune et des amphibiens, avec un nombre élevé d'espèces d'intérêt. Des inventaires complémentaires permettraient probablement d'allonger la liste des espèces d'amphibiens (Grenouille rousse, Rainette verte).

Intérêt floristique et faunistique

Il s'agit d'un site d'intérêt écologique majeur sur la commune. Plusieurs espèces faunistiques rares ou menacés ont

été recensé, dont des oiseaux nicheurs (Faucon crécerelle, Fauvette grisette, Hypolaïs polyglotte, Pipit des arbres, Tourterelle des bois, Alouette lulu, Bruant jaune) et des amphibiens (Crapaud épineux, Grenouille agile, Triton palmé, Triton alpestre, Triton marbré).

Une espèce floristique rare ou menacé est également recensée : l'œnanthe à feuilles de peucedan

Evolution, Menaces et recommandations

Concernant la flore, les plantations arborées peuvent avoir un impact hydrique potentiel sur les habitats. Il est conseillé de conserver une gestion extensive des espaces humides et de limiter les plantations.

Concernant la faune, les plantations effectuées sur certaines parcelles mettent en danger l'intérêt des prairies, notamment pour l'entomofaune. Il semble nécessaire d'éviter toute mise en culture des parcelles ou destruction de haies. Les mares sont en état de conservation moyen, et nécessiteraient des actions de restauration pour contrer une tendance au comblement.

❖ **Prairies du ruisseau de la Barbotais (13,25 ha)**

Description Générale

Ensemble de prairies humides en bordure du ruisseau de la

Barbotais, gérées extensivement en rotation par fauche et pâturage équin.

Ces prairies présentent des cortèges floristiques diversifiés, liés à la micro-topographie favorisant l'expression de gradients. Un étang aux berges abruptes vient compléter les milieux, le tout dans un contexte paysager assez ouvert. Sans être exceptionnel, ce site présente une surface de milieux humides intéressante, à conserver. A noter, la présence de quelques vieux arbres favorables au sein des haies.

Intérêt floristique et faunistique

Aucune espèce floristique rare ou menacé n'a été recensée sur le site. À noter que le site est essentiellement occupé par des prairies humides eutrophes (à 72 %).

Evolution, Menaces et recommandations

La principale évolution envisagée est la conversion des prairies en culture. Il semble opportun de conserver une gestion extensive des prairies.

LES BOIS ET LE BOCAGE

Les superficies boisées sur la commune sont relativement faibles mais le bocage est encore bien représenté.

Parallèlement à la révision du PLU, la commune a réalisé un inventaire de son bocage en partenariat avec le bassin versant du Chevré et les exploitants agricoles de la commune.

Deux réunions ont été réalisées. Une première réunion durant laquelle ont été présentés le contexte réglementaire de l'inventaire, les fonctions des haies, les critères de sélection des haies et leur classement possible dans le PLU. Trois critères ont été sélectionnés pour identifier les haies : la protection de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, la continuité écologique et la préservation du paysage.

Lors de la réunion, la cartographie basée sur l'inventaire des haies de 2009 (réalisé par le bassin versant du Chevré sur la base de photos aériennes de 2006 et complété par les plantations Breizh Bocage réalisées entre 2010 et 2015) a été mise à jour par les exploitants afin d'identifier les haies bocagères existantes à ce jour.

Une seconde réunion a été réalisée durant laquelle ont été présentés de nouveau les deux classements possibles dans le PLU : « Espaces boisés classés » et « Éléments de paysage ». Les personnes présentes ont décidé de classer l'intégralité des haies bocagères en

« éléments de paysage » afin de favoriser l'équité sur l'ensemble du territoire.

▼ *Vue aérienne du principal bois de Dourdain / Environ 2 hectares*

Source : Géoportail.fr



▼ *Extrait du linéaire bocager inventorié*

Source : Commune de Dourdain, 2016



LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue est une démarche qui porte une ambition forte et structurante permettant de concrétiser l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement. Ce concept visant à enrayer la perte de biodiversité dans un contexte de changement climatique, doit également contribuer à l'atteinte du bon état écologique des eaux superficielles et mener à une prise en compte transversale des enjeux environnementaux, sectoriels et territoriaux. L'objectif de la démarche Trame Verte et Bleue consiste à participer à la préservation, à la gestion et, si besoin, à la remise en bon état des continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural (art. 121 du Code de l'environnement).

La Trame Verte et Bleue inclut par conséquent une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres. Celle-ci comprend :

- ❖ Tout ou partie des espaces naturels protégés ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.
- ❖ Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces entre eux.

- ❖ Les couvertures végétales permanentes obligatoires le long de certains cours d'eau.

Sa composante bleue fait référence au réseau aquatique et humide. Elle comprend :

- ❖ Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux en très bon état écologique ou jouant le rôle de réservoir biologique ou dans lesquels une protection des poissons migrateurs est nécessaire.
- ❖ Les zones humides, dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs de qualité et de quantité des eaux.
- ❖ D'autres rivières, parties de cours d'eau, canaux, zones humides et étangs importants pour la préservation de la biodiversité.

Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface (zones humides et végétation de bords de cours d'eau notamment).

La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Rennes

Les milieux naturels d'intérêt écologique, « milieux sources » refuges et sources de diffusion des espèces sur le territoire et les grands ensembles naturels, en relation au sein d'un réseau écologique, constitué par les connexions biologiques et de zones

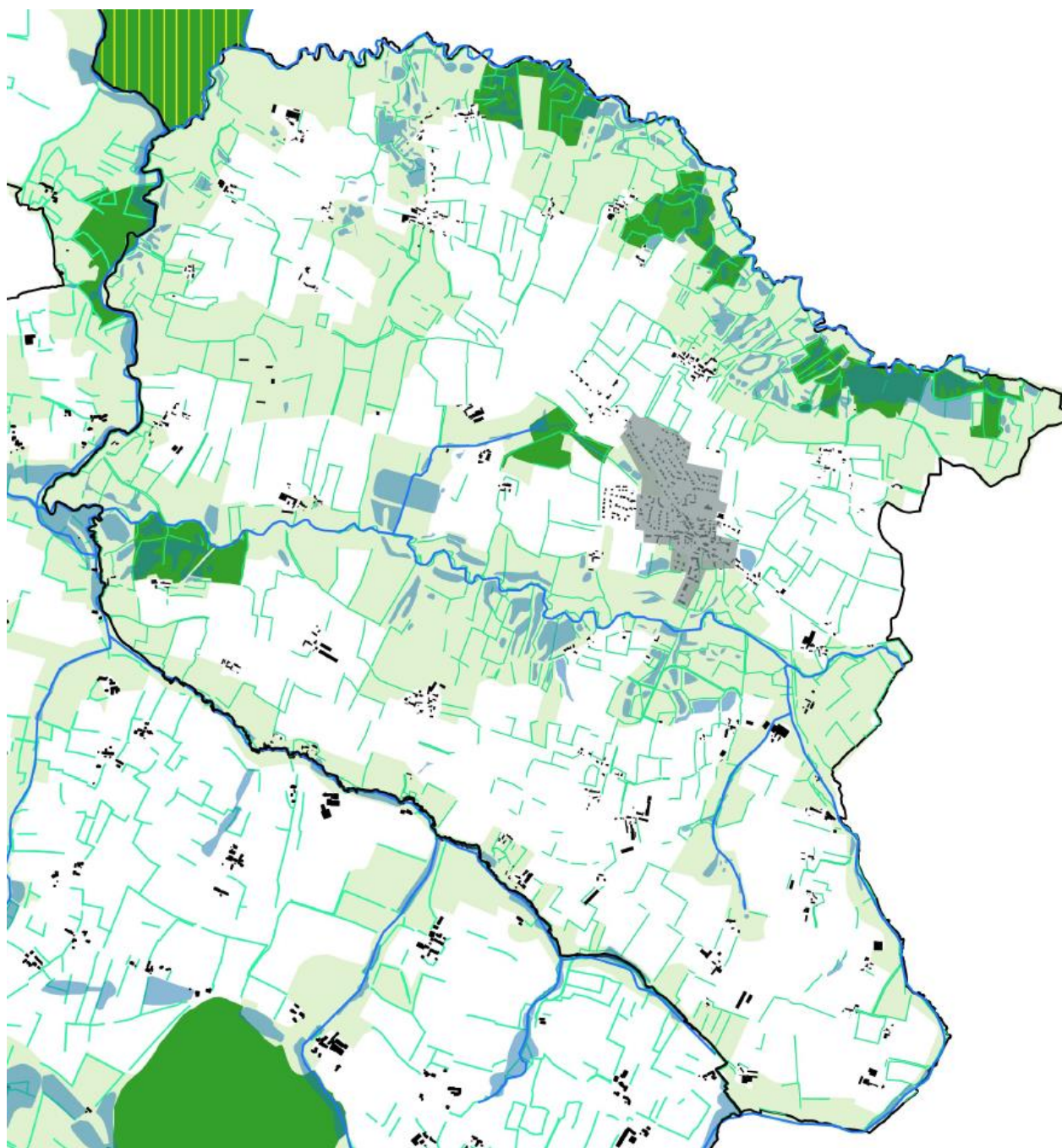
relais sont les composantes de base de la Trame Verte et Bleue du Pays de Rennes.

À l'échelle du Pays de Rennes, des ruptures et des pincements des liaisons biologiques ont été identifiés. Ils sont liés notamment aux extensions urbaines, à la destruction du bocage ou aux infrastructures routières. La commune de Dourdain n'est pas concernée par ces phénomènes de ruptures et de pincements.



Le PLU doit s'assurer à long terme du maintien des connexions naturelles par un zonage approprié, en cohérence avec les continuités écologiques des communes limitrophes, concernées par des liaisons naturelles et paysagères similaires.

La structure verte et bleue de la commune




Source : SCoT du Pays de Rennes, inventaires des zones humides et du bocage




Les réservoirs biologiques

-  ZNIEFF de type 2
-  MNIE

Les relais biologiques de la TVB

-  Continuités naturelles majeures (GEN)
-  Linéaires bocagers
-  Zones humides

Les cloisonnements

-  Espace urbanisé

2. PATRIMOINE BÂTI ET CADRE DE VIE

L'ESSENTIEL

- ❖ Un patrimoine bâti de qualité, bien identifié
- ❖ De nombreux bâtiments, présentant une valeur patrimoniale, situés dans le milieu rural

UN PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

La commune dispose d'un patrimoine bâti relativement important. Il est composé de bâtiments relevant de l'architecture religieuse et de l'architecture domestique et agricole (manoirs, fermes ...). Il s'agit essentiellement de construction en pierre, en terre ou un mélange des deux. Ces édifices sont autant d'éléments à signaler dans le cadre de circuits de découverte de la commune.

À côté du patrimoine architectural, on peut relever un certain nombre d'objets de qualité inscrits dans le tissu traditionnel (puits, fours à pain...).

► Le patrimoine bâti susceptible de changer de destination

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel le PLU assure le maintien du patrimoine d'intérêt local.

Le Pays de Liffré a réalisé un inventaire afin d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Le changement de destination consiste à affecter au bâtiment actuel une destination différente de celle qu'il avait au moment où des travaux sont envisagés.

Les critères retenus

La sélection finale du bâti susceptible de changer de destination, a été réalisée sur la base de cinq critères :

1/ La construction doit présenter réel intérêt patrimonial : en pierre, terre ou mixte des deux.

2/ La construction doit être constituée de trois murs et d'une toiture.

3/ La construction doit être située en dehors d'une exploitation agricole en activité ou d'un périmètre de réciprocité agricole.

4/ La construction doit présenter une surface de plus de 50m² d'emprise au sol, si elle n'est pas accolée à un bâtiment principal déjà habité.

5/ Dans le cas d'une construction accolée à une habitation, celle-ci doit présenter au moins deux des critères suivants :

- ❖ Une emprise cadastrale différente du bâtiment principal habité,
- ❖ Un aspect extérieur non-uniforme au bâtiment principal habité (hauteur, toiture, façade),

- ❖ Un volume de taille plus importante que le bâtiment habité.

Les résultats de l'inventaire

Selon les différentes caractéristiques précitées, l'inventaire a permis de retenir 55 constructions sur l'ensemble de la commune.

La majorité de ces constructions concerne d'anciens bâtiments agricoles (granges, étables, celliers...) construits en pierre ou en terre. Ces bâtiments constituent un élément essentiel du cadre de vie et de l'identité de la commune.

Le patrimoine bâti protégé

Aucun bâtiment ou ensemble de bâtiment ne bénéficie d'une aire de protection au titre des monuments historiques.

Les autres édifices

D'autres édifices, sans être classés monuments historiques, méritent d'être signalés.

L'Eglise de Dourdain, dédié à Saint-Pierre a été reconstruite au 15^{ème} et 16^{ème} siècle. Elle se composait au 18^{ème} siècle d'une seule nef avec chevet droit accosté de trois chapelles.

La chapelle Notre-Dame de la Giolais. Il s'agit d'une petite construction à chevet plat surmontée d'un clocheton. Elle a été restaurée au 19^{ème} siècle, notamment au niveau des

ouvertures et de leurs encadrements de briques. Devant elle, se dresse une haute croix octogonale en granit posée sur un emmarchement.

Le logis-porte du Plessis-Pillet (16^{ème} siècle). Ce bâtiment est le dernier vestige du château du Plessis-Pillet détruit au 20^{ème} siècle.

L'ancien presbytère, constitué de trois bâtiments accolés et aujourd'hui réhabilité en logements collectifs.



Exemples de constructions pouvant changer de destination

▀ **Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)**

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive. 4 zones ont été délimitées sur la commune :

Source : Atlas des patrimoines/Ministère de la Culture et de la Communication

N° de zone	Parcelles	Localisation
1	D.13 ; D.29 ; D.58 ; D.110 ; D.112 à 114 ; D.118-119 ; D.133 à 136 ; D.140 à 142 ; D.144 ; D.149 à 151 ; D.815 ; D.915 ; D.1040	Le Haut Ligné : chemin Gallo-romain
		Le Haut Ligné : motte castrale, moyen-âge ?
		Le Haut du Pré : exploitation agricole, âge du fer ?
		Le Haut du Pré : atelier métallurgique, âge du fer/gallo-romain ?
2	D.451 à 462 ; D.465	La Basse Teillais : exploitation agricole, âge du fer/gallo-romain ?
3	C.398 et place attenante	Eglise Saint-Pierre
4	C.281 ; C.283 à 558 ; C.848 ; C.850 ; C.858	Le Plessis Pillet : château fort, motte castrale ? Moyen âge/période récente

3. RISQUES ET NUISANCES

L'ESSENTIEL

- ❖ Des risques naturels existants : inondation et rupture de barrage
- ❖ Un risque technologique : la rupture de digue

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2015 mentionne la présence sur la commune des risques suivants :

Risques naturels

- Inondation
- Rupture de barrage ou digue
- Tempête
- Séisme (zone de sismicité faible)

La commune a notamment fait l'objet des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle suivante :

- Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain : arrêtés du 29.12.1999
- Tempête : arrêté du 22.10.1987

LES RISQUES NATURELS

➤ Le risque d'inondation

Le risque naturel majeur est une menace découlant de phénomènes géologiques ou atmosphériques aléatoires.

Une inondation est la submersion par des eaux douces ou salées d'une zone généralement émergée. Cette submersion peut se faire lentement ou brutalement et se répéter de manière régulière ou bien être plus anecdotique.

Dans le cas des inondations de plaine : la rivière sort lentement de son lit mineur et inonde la plaine pendant une période pouvant être relativement longue. La rivière occupe son lit moyen et éventuellement son lit majeur.

Le risque, identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI), est considéré comme faible sur Dourdain. Il concerne une seule zone habitée, constituée de deux maisons à proximité de la D 528.

➤ Le risque de séisme

Un séisme ou tremblement de terre correspond à une fracturation des roches, en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. Cette rupture s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques occasionnant la vibration du sol.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français indique que le département d'Ille et Vilaine se situe en zone de sismicité faible (sismicité de niveau 2). Ainsi, les règles parasismiques sont obligatoires pour les bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 en construction neuve ou travaux d'extension sur l'existant pour les bâtiments de catégorie 3 et 4 (arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie 4 (décret n°20120-1254 du 22 octobre 2012).

▀ Le risque tempête

Le risque tempête est présent sur l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine. La vulnérabilité de la commune n'est pas évaluable. La prévention en ce domaine repose essentiellement sur les prévisions météorologiques et les bulletins d'alerte.

Météo France émet quotidiennement des cartes de vigilance, « Chacun doit se tenir au courant de l'évolution météorologique et se conformer aux conseils ou consignes émis par les pouvoirs publics ».

▀ Le risque du radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Certains types de roches, notamment le granit, les schistes noirs ou les grès en contiennent davantage.

Le potentiel radon de la commune est de catégorie 3, c'est-à-dire que sur au moins une partie de sa superficie, elle présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

▀ Le risque de rupture de barrage ou digue

Une digue est un remblai longitudinal, naturel ou artificiel dont la fonction principale est d'empêcher la submersion des basses terres la longeant par les eaux d'un lac, d'une rivière ou de la mer.

Le phénomène de rupture de digue correspond à une destruction partielle ou totale d'une digue.

Le risque de rupture de digue est important, la commune est donc classée en vulnérabilité forte.

Le risque est lié à la digue présente sur le ruisseau de la Barbotais.

POLLUTIONS ET NUISANCES

La pollution des sols

Les sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont fait l'objet d'inventaires nationaux, depuis 1994, qui ont été archivés et sont régulièrement mis à jour, dans une base de données nationale intitulée BASOL. Aucun site n'est répertorié sur Dourdain.

La base de données BASIAS, qui recense les sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, recense 1 site. Il s'agit d'une ancienne station-service aujourd'hui fermée (N° identifiant : BRE3501079).

La pollution atmosphérique

Les sources émettrices de polluants dans l'atmosphère sont nombreuses et concernent tous les secteurs relatifs aux activités humaines (domestique, industrie, agriculture, transport, etc.). Ainsi, s'assurer d'une qualité de l'air acceptable est devenu une problématique environnementale et un enjeu de santé publique à ne pas négliger.

La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30 décembre 1996, précise qu'« Il est reconnu à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et d'être informé de la qualité de l'air qu'il respire ». Ainsi

le Code de l'environnement (article L. 221-1 à L. 221-6) prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire. Le dispositif surveille la qualité de l'air extérieur et assure l'information, notamment en cas de pic de pollution.

L'association Air Breizh est un organisme de surveillance, d'étude et d'information sur la qualité de l'air en Bretagne. Agréée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM), elle a pour missions :

- ❖ De mesurer en continu les concentrations dans l'air ambiant des polluants urbains nocifs (dioxyde de soufre (SO₂), dioxyde d'azote (NO₂), ozone (O₃), monoxyde de carbone (CO), particules fines (PM₁₀ et PM_{2.5}), HAP, métaux lourds et Benzène)
- ❖ D'informer les services de l'Etat, les élus, les industriels et le public, notamment en cas de pic de pollution
- ❖ D'étudier l'évolution de la qualité de l'air au fil des années et de vérifier la conformité des résultats par rapport à la réglementation.

La majorité des stations de mesure de l'Ille-et-Vilaine est située en zone urbaine dense. On compte cependant une station rurale installée à Guipry.

La majorité des seuils réglementaires est respectée en

Ille-et-Vilaine. Toutefois, 2 polluants connaissent des dépassements plus ou moins réguliers (NO₂ et PM₁₀).

La station de Guipry analyse les données sur les particules PM₁₀. Il s'agit de particules en suspension liées aux activités humaines provenant majoritairement de la combustion des matières fossiles, du transport routier et d'activités industrielles diverses (incinérations, sidérurgie...). Le dépassement du seuil d'information a été dépassé 4 fois en 2014 (contre 13 à Rennes), et celui du seuil d'alerte n'a jamais été dépassé (contre 4 fois à Rennes en 2014).

La station de mesure rurale de Guipry intègre également un suivi des concentrations de fond en HAP/Métaux Lourds. Il est à noter que les concentrations moyennes annuelles des différents métaux et du B(a)P sont toutes inférieures aux valeurs cibles applicables en France, à compter du 31 décembre 2012.

Les installations classées

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement n'est répertoriée à Dourdain.

Les nuisances sonores

En application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transport terrestre ont été classées

en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent (la classe 1 étant la plus nuisible).

Aucune des voies de Dourdain n'est classée.

4. GESTION DES RESSOURCES

L'ESSENTIEL

- ❖ Des ressources en eau potable de bonne qualité.
- ❖ Une station d'épuration adaptée à l'accueil d'une population nouvelle.
- ❖ Le secteur résidentiel et celui du transport sont les plus gros consommateurs d'énergie à l'échelle départementale, dû notamment à la relative mauvaise qualité thermique du bâti plutôt ancien, et à la faible densité de logements qui entraîne des déplacements nombreux.
- ❖ Un potentiel de production d'énergie renouvelable existant sur le territoire par le développement de l'éolien.

LA RESSOURCE EN EAU

La ressource en eau et sa gestion constitue un enjeu majeur cadré par la mise en place d'une politique de l'eau. Cette politique, définie à l'échelle nationale dans le cadre de la Directive Cadre sur l'Eau, se décline ensuite à l'échelle régionale puis locale à travers les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

L'objectif est la gestion équilibrée et durable de l'eau en travaillant sur la gestion quantitative et qualitative de la ressource. Les moyens d'atteindre cet objectif passent par la préservation des eaux et de milieux aquatiques, une gestion adaptée au changement climatique et une amélioration du service public de l'eau et de l'assainissement. À l'échelle locale, elle se traduit également par la préservation des milieux naturels (zones humides, bocage, ...) et de la biodiversité.

Dourdain est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine.

La qualité de l'eau

L'artificialisation des sols imperméabilise leur surface et engendre de nombreuses conséquences environnementales, notamment sur la ressource en eau. L'imperméabilisation des sols concentre le ruissellement et

intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires).

En 2014, 87 stations de mesure réparties sur l'ensemble des rivières breilliennes ont fait l'objet de prélèvements d'eau réguliers pour l'analyse de paramètres physico-chimiques et/ou hydro biologiques. L'une de ces stations est située au niveau de la Veuvre (ou Le Chevré) à La Bouëxière, commune située en aval de Dourdain.

Est présentée ci-dessous une synthèse des données enregistrées sur cette station (*source : bilan annuel 2014 Qualit'eau, Réseau Qualit'eau 35*) tout au long de l'année 2014, selon les règles d'évaluation régies par l'arrêté du 25 janvier 2010, conformément à la Directive européenne cadre sur l'eau (DCE).

Paramètres	État
Physico-chimiques	Médiocre
Phosphorés	Moyen
Azotés	Bon
Nitrates	Moyen
Hydro biologiques	Très bon
Micro-algues	Moyen

► L'eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Val d'Izé. Ce dernier regroupe 7 communes et environ 7 800 habitants. L'eau est distribuée à 3 280 abonnés.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société SAUR en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2006, pour une durée de 12 ans. La société SAUR a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. Le syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété de ses ouvrages.

Le syndicat produit une partie de ses besoins en eau à partir de ressources propres, à savoir le forage de la Coudrais (nappe souterraine) à Val d'Izé, le puits la Motte St Gervais (nappe souterraine) à Val d'Izé et le puits de la Marzelle (nappe souterraine) à Livré-sur-Changeon. Les captages ont fourni 134 030 m³ après traitement en 2014. Le syndicat importe également de l'eau depuis des ressources extérieures provenant du SYMEVAL, de la SIE de Chateaubourg et de la SIE de Montautour, équivalent à 216 760 m³ en 2014.

En 2014, les abonnés ont consommé 320 541 m³, soit en moyenne 113 litres par habitant et jour. Compte tenu des fuites (pour partie inévitable) et des besoins en

eau du service (purges du réseau, poteaux incendie, lavages des réservoirs, ...), le rendement du réseau est de 91.8% en 2014. Le taux de renouvellement du réseau est de 0.25%.

Le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau distribuée au cours de l'année 2014 a été de bonne qualité. Elle est demeurée conforme aux limites réglementaires fixées pour le paramètre microbiologique, les éléments indésirables et les pesticides recherchés.

► L'assainissement collectif

Le service de collecte et de traitement des eaux usées est organisé sous l'autorité de la commune.

La capacité de la station d'épuration (source : bilan annuel 2015)

La station d'épuration, de type filière mixte (roseaux et lagunes), est dimensionnée pour 1 000 équivalents-habitants (EH). Elle a été mise en service en septembre 2010. Les eaux usées traitées par cet ouvrage sont rejetées dans le ruisseau de la Barbotais. Il est prévu que la station puisse évoluer et être dimensionnée pour 1 500 EH.

En 2015, la commune compte 281 abonnements domestiques. Cela représente 642 habitants, soit un taux de raccordement de 58 % par rapport à la population estimée en 2013. Sur l'année 2015, la charge hydraulique de la station

d'épuration se situait autour de 60 % de la charge nominale. La charge organique était quant à elle de 51 % de la charge nominale. La station d'épuration a donc la capacité de traiter les eaux usées de la population nouvelle prévue au travers du plan local d'urbanisme.

Il est précisé que les analyses réalisées lors de 2 bilans d'auto surveillance en 2015 indiquent des résultats conformes à la norme. Les prélèvements pour le suivi milieu ont été réalisés en 2015 et indiquent un impact non significatif de la station.

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

► L'assainissement individuel

La zone d'assainissement non collectif concerne actuellement la totalité de la zone rurale de la commune. Liffré-Cormier Communauté est compétente en matière de Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Elle a effectué des contrôles sur la qualité des installations individuelles en 2014 et mené des actions de

réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectifs existants présentant un risque sanitaire et/ou environnemental avéré.

Sur les 32 installations contrôlées, 29 installations ont été classées comme « non conforme », dont 8 présentant un danger pour la santé des personnes. Seule une installation a été classée conforme.

► **La gestion des eaux pluviales**

Le relief du territoire conduit naturellement les eaux pluviales vers les ruisseaux de la commune. Le bourg est doté d'un système de recueillement des eaux pluviales (fossés et buses) dont l'exutoire se situe au niveau de la route de Châteaubourg, au droit du ruisseau de la Barbotais. Le bourg étant situé à flanc de vallon, les eaux pluviales se dirigent naturellement vers ce ruisseau. Lors des précipitations exceptionnelles, il est arrivé que le creux du vallon de la Barbotais soit inondé (1995).

En zone rurale, l'évacuation des eaux pluviales s'effectue généralement par des fossés de bordure de voirie, souvent busés dans les parties de hameaux densément habitées.

LA GESTION DES DÉCHETS

Le syndicat mixte de collecte et de traitement des ordures ménagères des Forêts (SMICTOM) assure la gestion des déchets. Ce syndicat couvre 17 communes réparties sur 4 communautés de communes.

Les déchets ménagers sont principalement retirés en porte-à-porte de même que les déchets triés. La collecte est organisée hebdomadairement. La collecte est complétée par la présence de plusieurs points d'apport du verre usagé, situés dans le bourg et en campagne.

Les ordures ménagères résiduelles collectées sont transportées directement par les bennes de collecte à l'UVED (Usine de Valorisation Énergétique des Déchets) de la SOBREC à Rennes où elles sont traitées. En 2014, 5 826 tonnes d'ordures ménagères résiduelles ont été collectées et traitées, soit une hausse de 0,90 % par rapport à 2013.

Les déchets recyclables sont transférés au centre de tri « Tri Centre Bretagne », basé à Gaël. En 2014, 1 900 tonnes d'emballages recyclables (hors verre) et de papiers ont été collectées, soit 2,54% de plus qu'en 2013.

Le SMICTOM gère quatre déchetteries situées à Liffré, Saint-Aubin d'Aubigné, Mélesse et La Bouëxière. Chacune des déchetteries disposent de bacs de collecte pour les déchets végétaux,

les gravats, les encombrants, le bois et la ferrailles. En 2014, 1785 tonnes (végétaux compris) ont été collectées à La Bouëxière, commune la plus proche de Dourdain, soit une augmentation de 3,95 % par rapport à 2013 (*source : rapport annuel 2014, SMICTOM des forêts*).

Le SMICTOM mène également des actions de prévention afin de réduire la production de déchets et d'améliorer le recyclage. Il met à disposition des collectivités des outils pédagogiques (expositions et jeux autour du compostage, des DVD de sensibilisation à la consommation, etc.). Il peut également apporter conseil et assistance dans la réalisation de projets pédagogiques auprès des écoles et associations.

LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

La France dans la « Loi de programme sur les orientations énergétiques – Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 » a défini un programme d'actions en vue d'économiser les énergies et développer les énergies renouvelables. Plus récemment, la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été définitivement adoptée le 23 juillet 2009. Cette loi place la lutte contre le réchauffement climatique au premier rang des priorités.

Dans ce contexte, le département d'Ille et Vilaine a priorisé, dans sa politique énergétique durable, la maîtrise de la consommation et le développement des énergies renouvelables pour réduire sa dépendance énergétique. Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) est le document qui définit les objectifs stratégiques et opérationnels du département visant à atténuer et à lutter contre le réchauffement climatique et à s'y adapter, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Il est défini à l'échelle départementale, pour la période 2014-2018. Concrètement, le PCET prévoit le bilan des émissions de gaz à effets de serre du conseil départemental, un plan d'action pour les réduire, une programmation d'actions contribuant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et à augmenter la part des énergies

renouvelables dans le département.

Deux grandes composantes en termes d'émissions de GES sont prédominantes sur le département : le logement (résidentiel et tertiaire) et les déplacements (voyageurs et fret) représentent 55 % des consommations d'énergie et 33 % des émissions de gaz à effet de serre.

Le secteur résidentiel, comme dans de nombreux départements français, est le premier consommateur d'énergie. Cela est dû en grande partie à la faible densité de logements et à une relative mauvaise qualité thermique du bâti plutôt ancien.

Le transport est le deuxième secteur le plus énergivore avec respectivement. L'importance des émissions et consommations liées au transport de personnes s'explique par l'augmentation des distances quotidiennes parcourues (domicile - travail, loisirs, achats), en lien avec la périurbanisation des agglomérations et à la diminution de l'offre d'emplois et de services en zone rurale.

Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre du territoire (source : Groupement d'intérêt Public Bretagne Environnement)

A l'échelle de la Communauté de communes, la consommation d'énergie par habitant est évaluée à 18 MWh en 2010. Les principales

sources de consommation sont les transports (38 %), le résidentiel (35 %), le tertiaire (11 %) et l'industrie (11 %).

La quantité globale de gaz à effet de serre émis à l'échelle de l'intercommunalité est estimée à 7,2 tonnes éq. CO₂ / an et par habitant en 2010. Les trois principales sources d'émission sont : l'agriculture (50 %), les transports (26 %) et le résidentiel (12 %).

Concernant l'agriculture, il est important de préciser que s'il cette activité produit une part importante des GES, elle consomme peu d'énergie (4 %). Les émissions de GES sont à 94 % non énergétique (exemple : fermentation entérique, effluents d'élevage...). Concernant les transports, les émissions sont principalement dues aux déplacements quotidiens (achats, loisirs, travail) et au transport de marchandises.

► Potentiels de production d'énergies renouvelables sur le territoire

Selon les données fournies par le Groupement d'intérêt Public Bretagne Environnement), la production d'énergie renouvelable s'est élevée à 2,1 GWh en 2013 sur la commune. 98 % de cette énergie sont produits par la filière « Bûche et granulé » et 2 % via l'énergie solaire (photovoltaïque ou thermique). Ces énergies renouvelables servent quasi

exclusivement à la production de chaleur (99 %).

d'envergure n'est aujourd'hui connu sur la commune.

A l'échelle intercommunale, la production d'énergie est estimée à 37 GWh en 2015, entièrement en énergie renouvelable. Cela correspond à 1,5 MWh par habitant.

Le potentiel d'installation de grand éolien est possible sur le territoire. Le schéma régional éolien établit, à titre indicatif, la liste des communes situées en zones favorables. Dourdain fait partie de cette liste. La topographie de la commune et l'existence de plateaux agricoles ouverts permet d'envisager le développement de grand éolien. Les petites éoliennes et éoliennes urbaines pourraient également se développer mais, en l'absence de tarif d'achat d'électricité privilégié, le déploiement restera sans doute balbutiant.

La production électrique solaire repose sur différents types d'installations photovoltaïques (installations en toitures résidentielle ou industrielle, sur bâtiments agricoles ou centrales au sol). Les installations en toiture résidentielle concernent un grand nombre des projets de petite puissance. La limite physique (gisement brut) est le nombre de toitures orientées au sud sans masque. Une centrale au sol classique représente l'équivalent, en termes de production, de 1000 installations en toitures résidentielles. Aucun projet

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOURDAIN

1. RAPPORT DE PRESENTATION / TOME 2

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

SOMMAIRE

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 7

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

LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE / 9

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE / 11

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES / 12

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE / 20

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 22

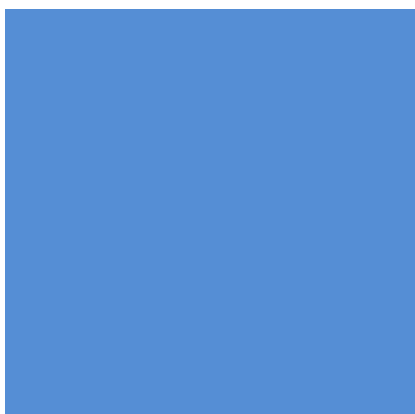
CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / 23

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 24

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

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





JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE / 43

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

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

INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT / 79

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 89



COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

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

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

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE / 11

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

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

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 22

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

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques.

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

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

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

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

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

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

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

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

→ **Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux**

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

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

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

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

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

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE

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

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

→ Protéger les zones humides

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

→ Connaître et préserver les cours d'eau

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

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

→ Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique

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

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

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

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

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

→ Renforcer la prévention des inondations

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

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

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

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

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES

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

Le SCoT a deux principaux objectifs :

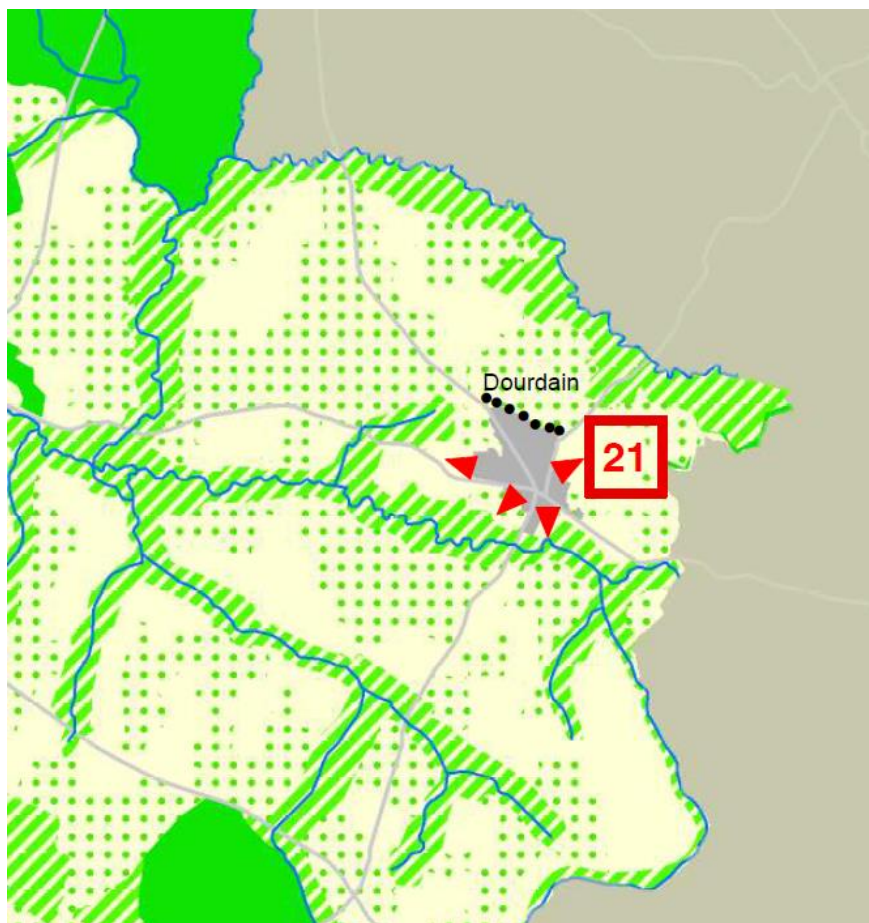
→ **Lutter contre l'étalement urbain**, en développant le concept de « ville-archipel » qui vise un développement équilibré des différents pôles de l'agglomération. S'agissant des urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, le SCoT détermine des densités minimums vers lesquelles tendre, différenciées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

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

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

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

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

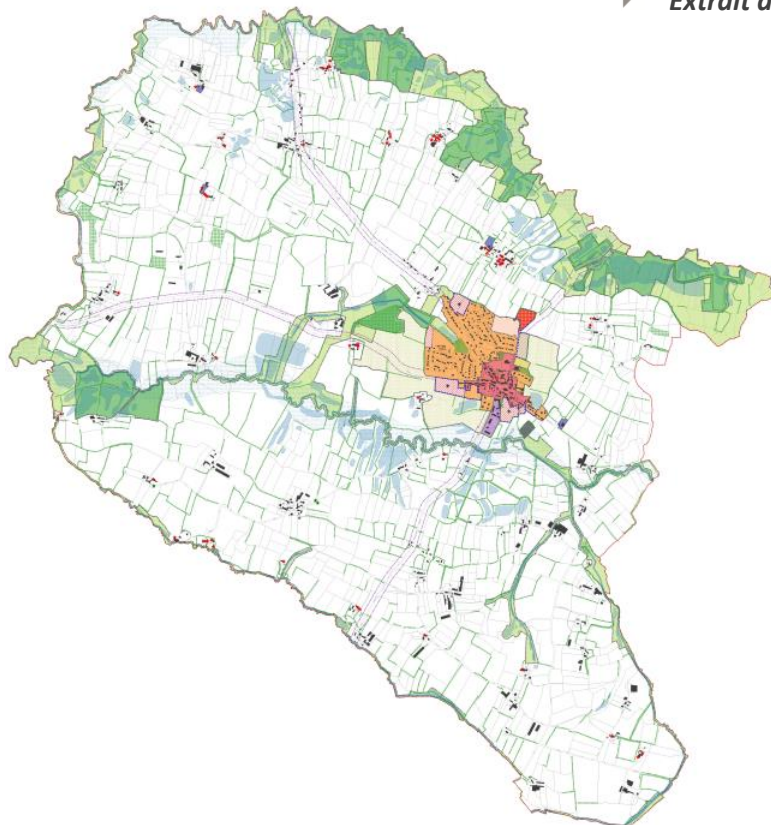


Extrait de la carte du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT

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

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

Extrait du plan de zonage du projet de PLU



Les zones urbaines

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

Les zones agricoles

- A
- Anc
- Ae
- Aep

Les zones naturelles constitutives de la trame verte et bleue

- N
- Np

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

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

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

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

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

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

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

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

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

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

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

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

La commune appartient au grand ensemble de perméabilité intitulé

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

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

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








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

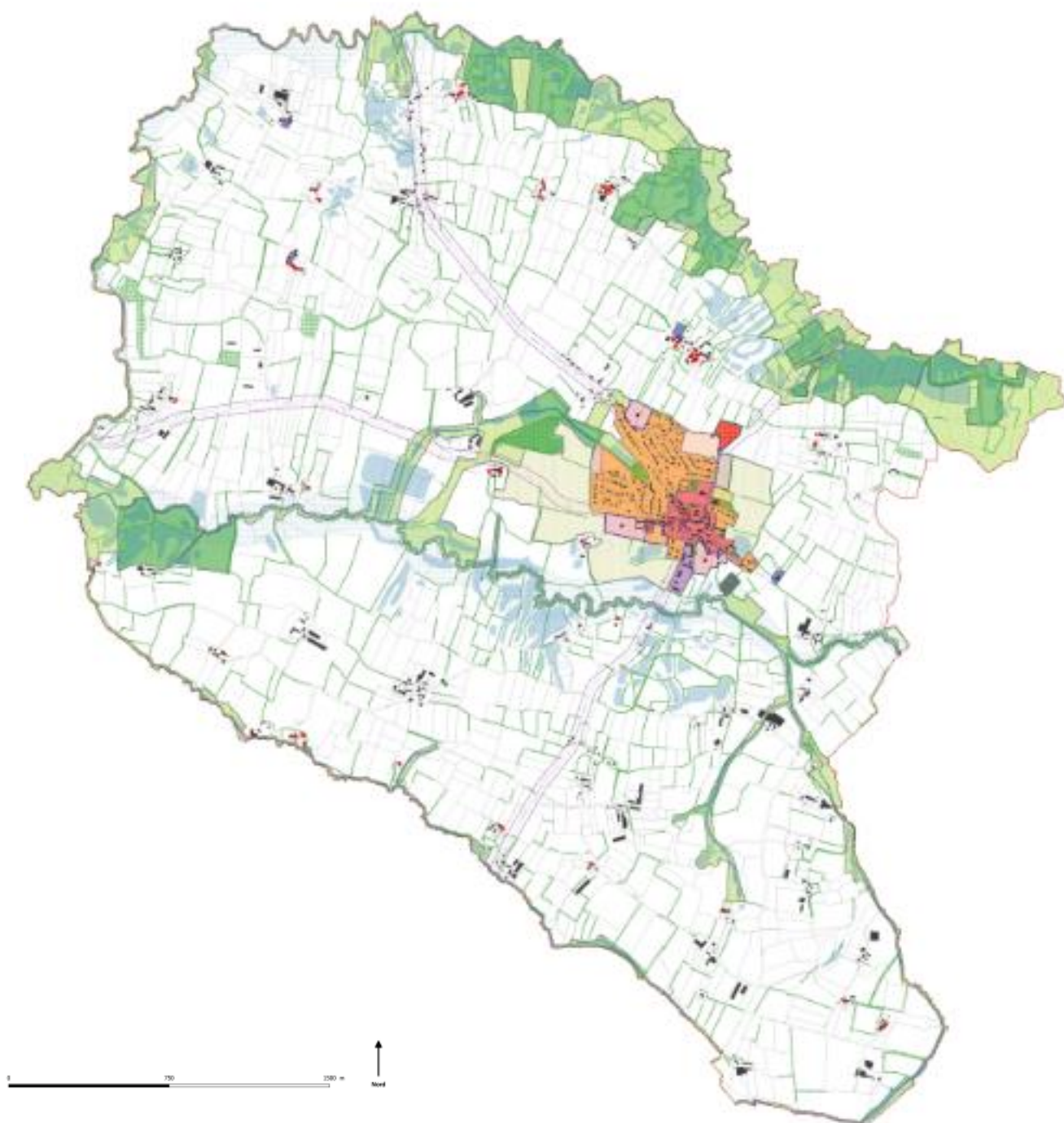
Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. À ce titre, les espaces

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

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

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

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

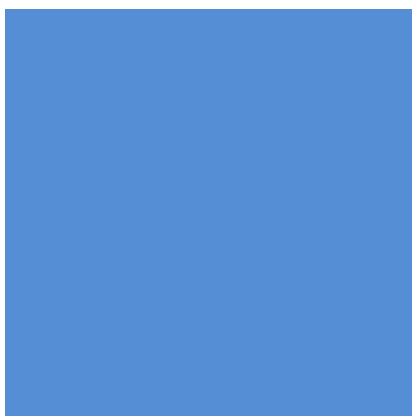


LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

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

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

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



CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

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

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

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE

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

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

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

1. LE PROJET DE TERRITOIRE

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

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

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

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

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

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

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

La démarche suivie

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

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

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

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

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

Les perspectives d'évolution de la population

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

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

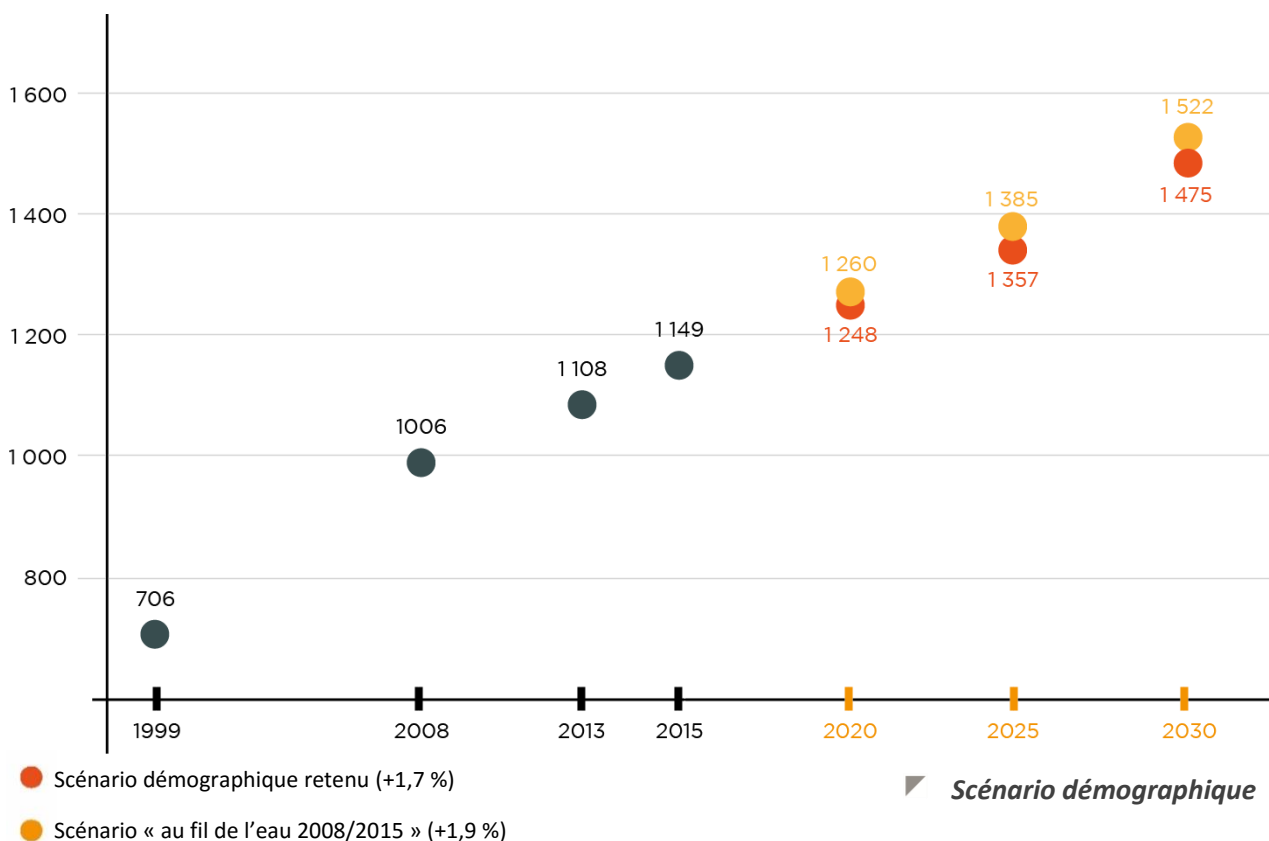
- ➔ De la croissance moyenne annuelle de la population observée sur la commune, sur l'EPCI et sur les EPCI voisins.
- ➔ Du potentiel de développement de la commune dans le contexte métropolitain, notamment au regard des infrastructures structurantes en cours de création : déploiement de la 2^{ème} ligne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

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

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

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

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



2. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

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

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

ménages ; le renouvellement du parc de logements.

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

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

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

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

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

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

→ Une stabilisation du nombre de personnes par ménage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

→ Bilan

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

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

LE POINT MORT : RECAPITULATIF DE L'ANALYSE PROSPECTIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

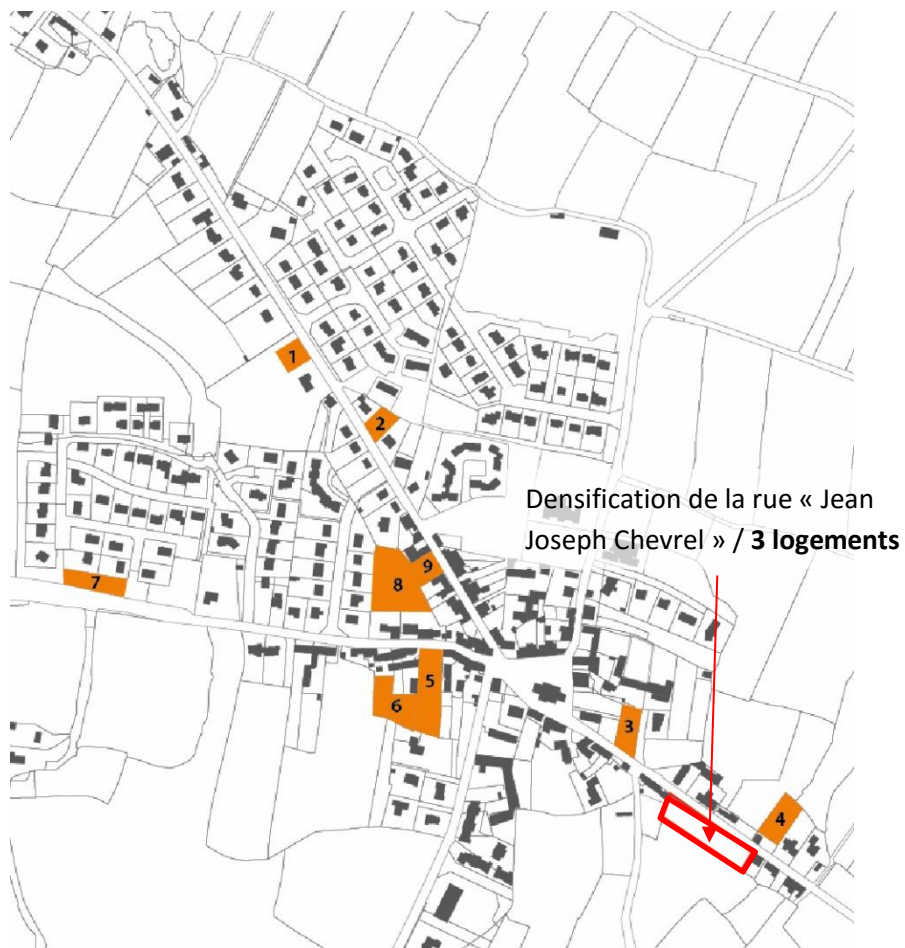
Cela revient à augmenter nettement la densité moyenne dans les quartiers d'habitation (une densité brute moyenne de 12 logements par hectare est observée sur les dernières opérations). Ainsi, en vue de respecter la stratégie affichée en matière de limitation de la consommation des espaces, la commune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

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

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

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

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



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

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

4. LE CHOIX DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT RETENU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. LES ENJEUX

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

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

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

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

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

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Donner une nouvelle image au cœur de bourg

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

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

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

La commune souhaite également valoriser et protéger son

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

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

Améliorer le caractère rural du tissu urbain

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. LES ENJEUX

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

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

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

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

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

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

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Encourager la croissance démographique et l'accueil de nouveaux habitants

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

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

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

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

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

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

Lutter contre la précarité énergétique

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

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

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

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

Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

Concentrer le développement dans le bourg

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

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

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

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

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

Compléter le tissu existant

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

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

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

→ L'évolution du règlement qui favorise une densité plus

élevée dans les secteurs urbains.

Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nécessaires aux activités économiques existantes.

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

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

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

Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants

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



JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

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

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

JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation

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

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

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

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

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

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

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

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

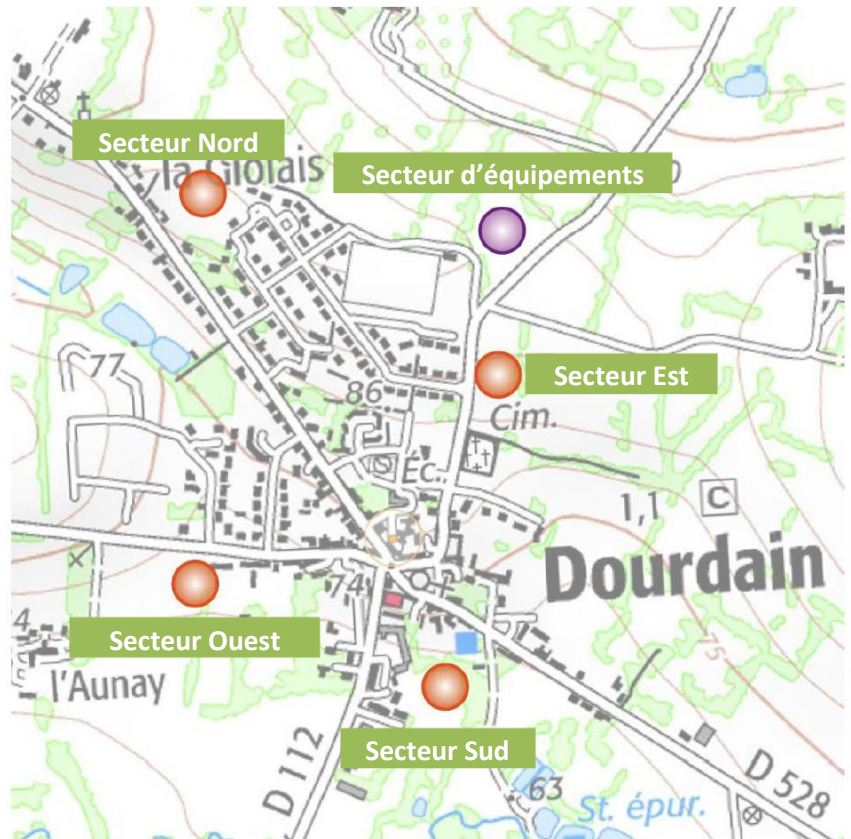
Les documents graphiques et le règlement écrit

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

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

la redéfinition du zonage et des règles applicables sur le territoire.

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



Localisation des principaux secteurs de projet de la commune

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

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

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

En matière de logements :

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

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

2. LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE AU SEIN DES PRINCIPAUX SECTEURS MUTABLES

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

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

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

Les équilibres sociaux à respecter

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

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

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







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

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





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

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

DONNER UNE NOUVELLE IMAGE AU CENTRE-BOURG

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

AMELIORER LE CARACTERE RURAL DU TISSU URBAIN

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



1. LE SECTEUR OUEST / AUC

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

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

3. LE SECTEUR EST / AU

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

4. LE SECTEUR NORD / AUc

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

5. LA RUE JEAN JOSEPH CHEVREL (UB)

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

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

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET ÉVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES

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

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

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

structure démographique de la commune ;

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

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

1. LES PRINCIPES DU ZONAGE

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

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

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

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

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

2. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

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

3. LES ZONES URBAINES

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

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

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

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

LA ZONE UA

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

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

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

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

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

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

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

Le règlement écrit

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

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

LA ZONE UB

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

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

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

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

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

Le règlement écrit

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

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

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

LA ZONE UE

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

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

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

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

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

Le règlement écrit

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

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

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

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

LA ZONE UL

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

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

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

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

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

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

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

Le règlement écrit

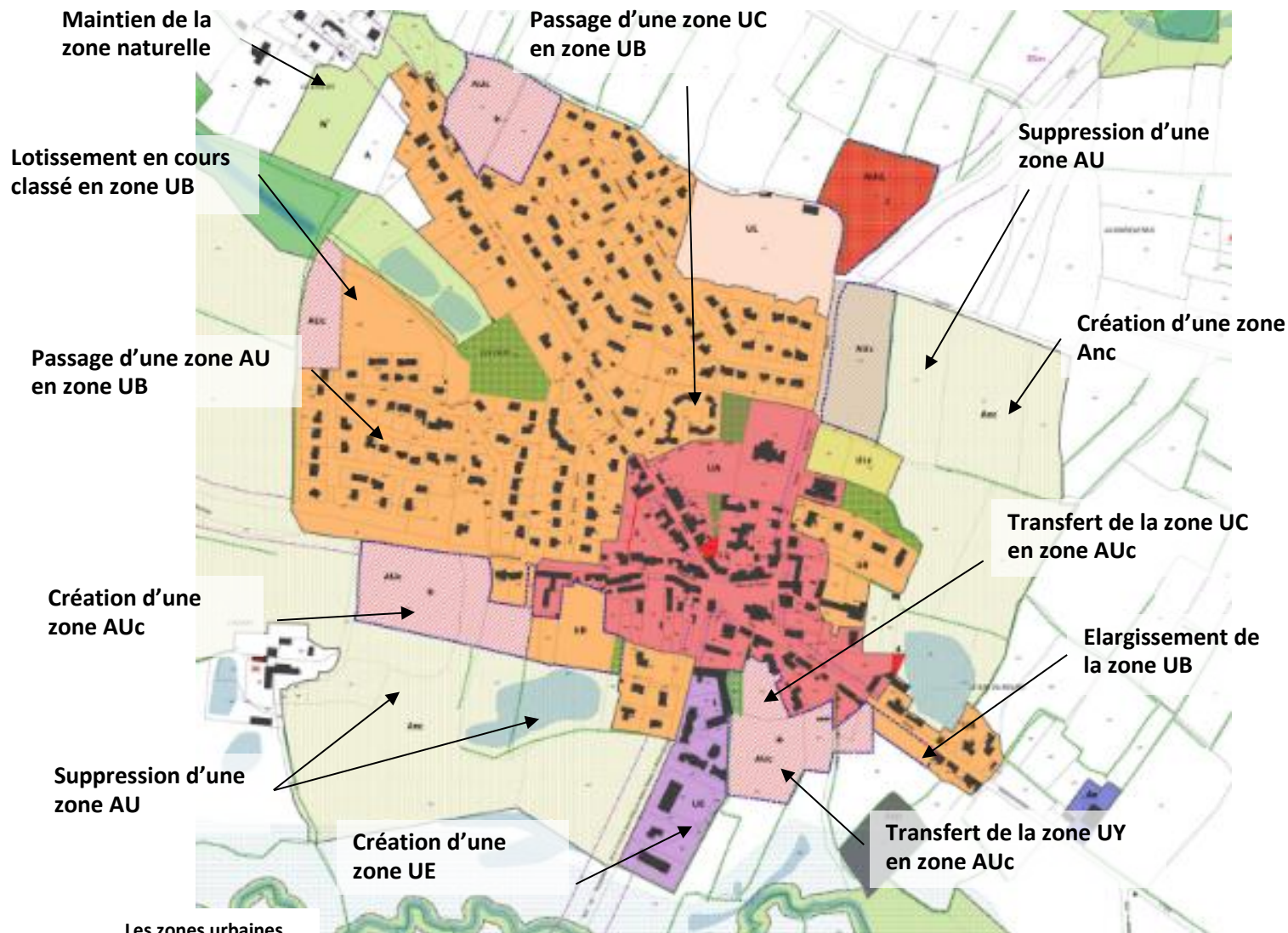
La zone UL est destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, de services publics et de cinémas. Le règlement de la zone UL prend en compte les enjeux paysagers et environnementaux (art. UL 2.3).

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

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

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

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



Les zones urbaines

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

Les zones agricoles

- A
- Anc
- Ae
- Aep

Les zones naturelles constitutives de la trame verte et bleue

- N
- Np

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

4. LES ZONES « À URBANISER »

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

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

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

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

LA ZONE AUc

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

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

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

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

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

justifiées par les orientations suivantes du PADD :

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

Le règlement écrit

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

LA ZONE AUcL

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

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

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

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

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

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

Le règlement écrit

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

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

LA ZONE AUs

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

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

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

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

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

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

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

Le règlement écrit

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

5. LES ZONES « AGRICOLES »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES ZONES A, Anc, Ae et Aep

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

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

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

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

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

Ces évolutions sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

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

Le PLU prévoit la création de plusieurs STECAL économiques.

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

Le règlement écrit

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

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

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

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

6. LES ZONES « NATURELLES »

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

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

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

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

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

LES ZONES N et Np

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

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

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

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

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

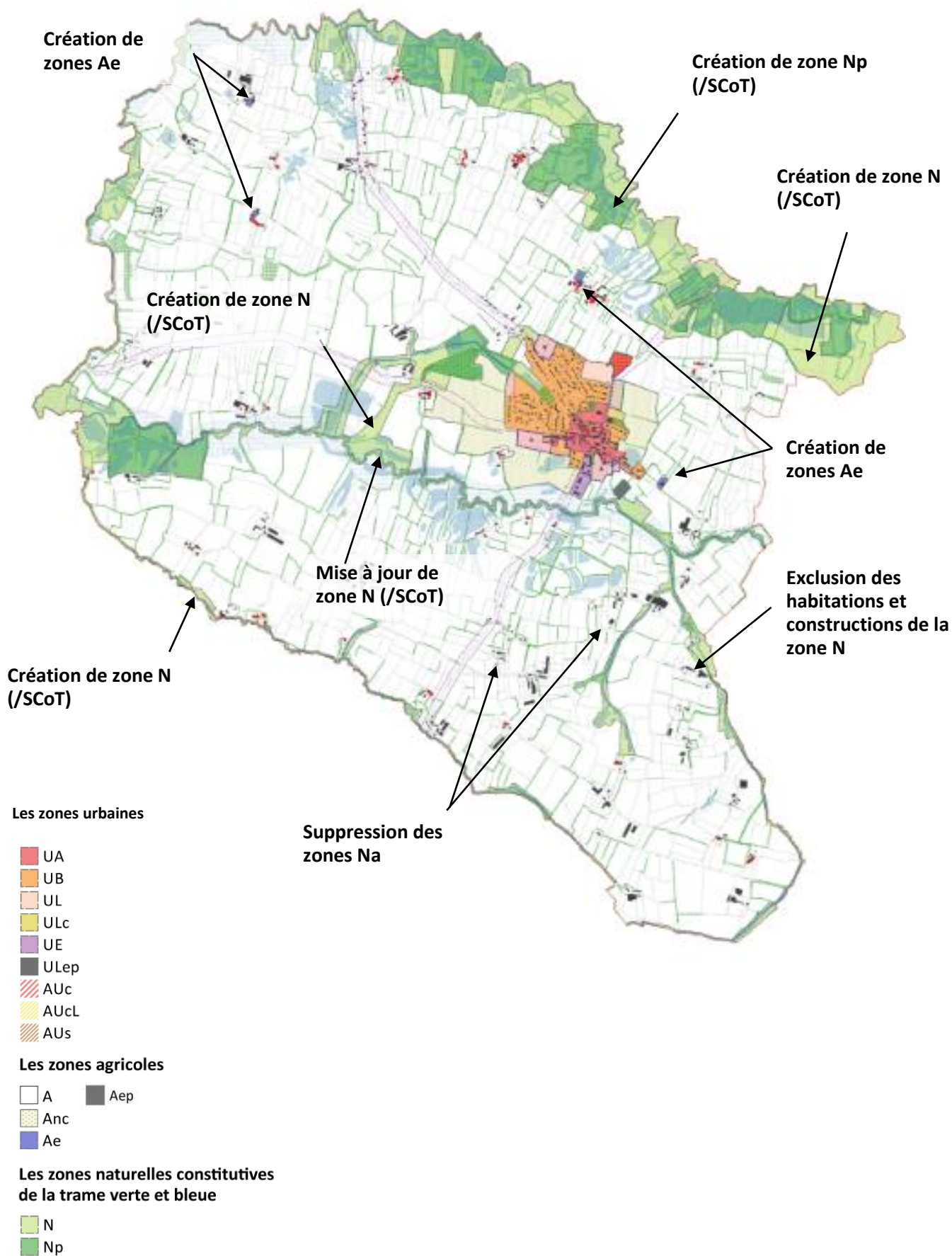
présenter une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit. Par ailleurs, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

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

Le règlement écrit

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

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



6. BILAN DES SURFACES DES DIFFÉRENTES ZONES

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

7. AUTRES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

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

Les marges de recul le long des routes départementales

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

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

Les emplacements réservés

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

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

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

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

Les emplacements réservés sont tous au bénéfice de la commune.

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

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

Les espaces boisés classés

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

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

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

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

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

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

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

qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité.

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

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

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

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

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

permis de mettre à jour l'inventaire existant.

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

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

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

Les lignes de recul pour l'implantation du bâti

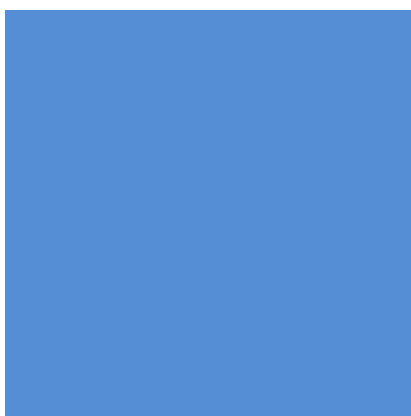
En zone UA, une ligne de recul a été inscrite sur le document graphique. Cette disposition vise à renforcer le caractère urbain des rues du centre-bourg et de permettre le stationnement. Les constructions nouvelles (y compris les annexes et les extensions) devront respecter la ligne de recul pour tous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

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

- ➔ Donner une nouvelle image au cœur de bourg.

Les zones soumises au risque inondation

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



INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

1. LA GESTION ÉCONOME ET QUALITATIVE DE L'ESPACE

LES SOLS

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

Les incidences

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

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

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

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

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

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

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

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

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

Les incidences

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

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

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

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

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

LES MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

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

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

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

Les incidences

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

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

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

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

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

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

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

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

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

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

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

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

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

Les incidences

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

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

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

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

2. LE CADRE DE VIE ET LES RESSOURCES NATURELLES

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

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

accompagnera l'évolution structurelle de la forme urbaine.

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

Les incidences

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

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

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

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

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

LA GESTION DE L'EAU : EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

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

Eau potable

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

LES DÉPLACEMENTS ET L'ACCÈS À LA NATURE

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

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

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

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

Les incidences

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

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

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

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

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

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

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

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

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

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

exposer de nouvelles habitations à ce risque.

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

POLLUTIONS ET NUISANCES

Sites pollués

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

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

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

Qualité de l'air

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

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

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

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

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

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

Nuisances acoustiques

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

La municipalité souhaite également permettre

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

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

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

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

QUALITÉ DES EAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

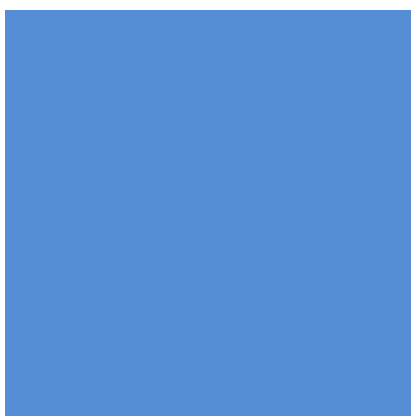
Par ailleurs, concernant l'assainissement autonome, les dysfonctionnements sont

généralement observés sur les vieilles installations.

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

SANTÉ PUBLIQUE

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



MODALITÉS D'ÉVALUATION

MODALITÉS D'ÉVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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