

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Arrêt en date du 2 novembre 2020



COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	7
1 L'évolution démographique	8
2 L'habitat	12
3 La situation socio-économique	18
4 Les déplacements	35
5 Le fonctionnement urbain	37
CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	44
1 L'environnement physique	45
2 L'environnement biologique	52
3 L'analyse paysagère	67
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	90
5 La gestion des ressources naturelles.....	130
6 Les pollutions et nuisances	137
7 Les risques majeurs	139
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	147
1 Rappel réglementaire	148
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	149
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	153
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs.....	154
2 L'habitat	161
3 L'activité économique	186
4 Le cadre de vie	207
5 La mobilité.....	217
6 La biodiversité	221
7 Les paysages	228
CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL.....	232
1 Les différentes zones du PLU	233
2 Justifications et objectifs des différentes zones	234
CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU	262
1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie.....	263
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU.....	264
3 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat.....	265
CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	266
1 L'impact sur le site Natura 2000	267
2 Les incidences du PADD sur l'environnement	286
3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement	287
4 Les autres incidences sur la composante environnementale	299
CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS	311
1 La compatibilité avec les documents supérieurs	312
CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI.....	322

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

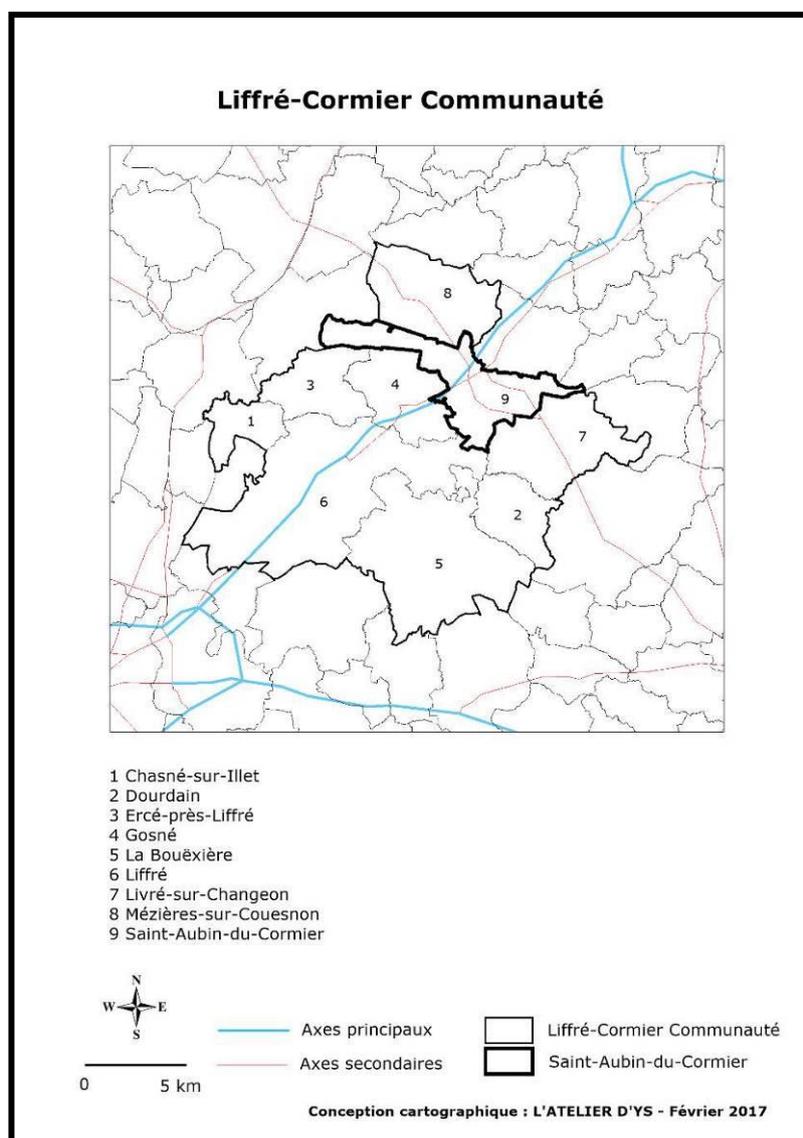
SAINT-AUBIN-DU-CORMIER se situe au cœur du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une trentaine de kilomètres au nord-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 741 hectares. Sa population est de 3 837 habitants en 2017.

Les communes limitrophes de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER sont :

- Mézières-sur-Couesnon et Saint-Jean-sur-Couesnon au nord,
- Saint-Georges-de-Chesné et Mécé à l'est,
- Gahard, Ercé-près-Liffré et Gosné à l'ouest,
- Liffré et Livré-sur-Changeon au sud.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER fait partie de Liffré-Cormier Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 9 communes pour un total d'environ 25 000 habitants.



Administrativement, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est rattachée au canton de Fougères-1 et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le centre-ville se trouve à une altitude d'environ 110 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 123 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

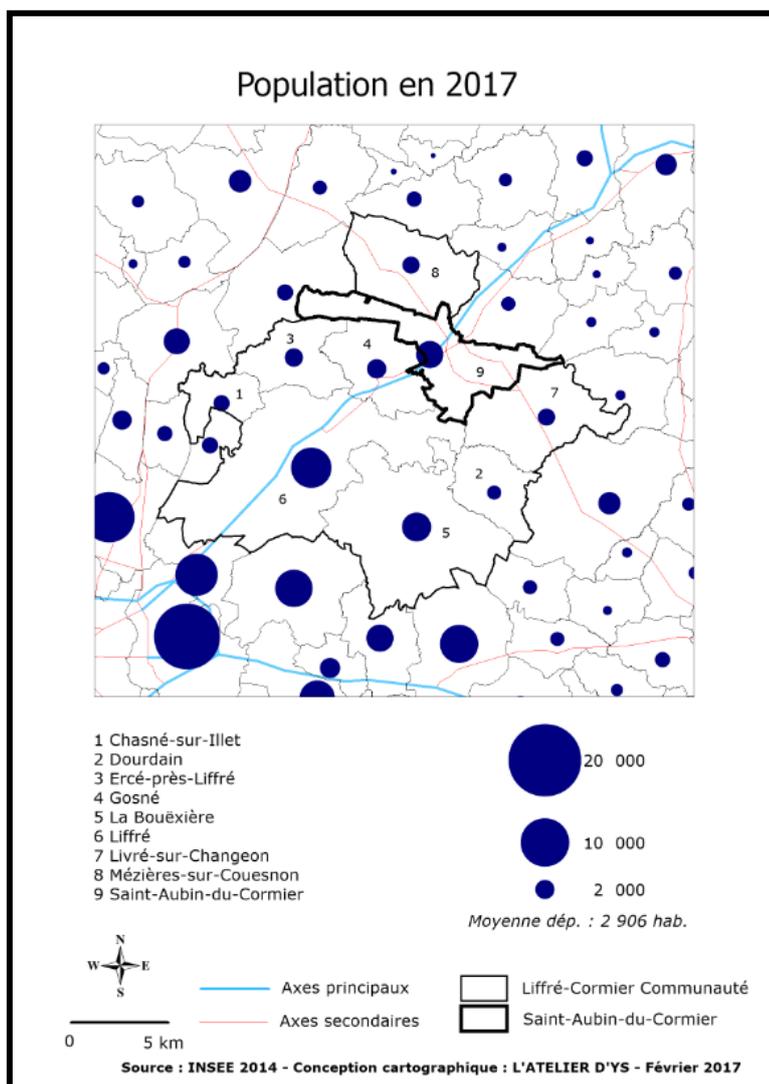
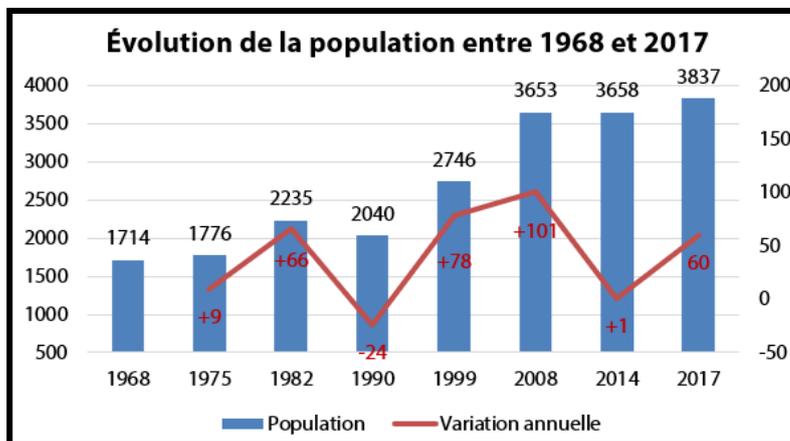
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

1.1 Une population qui repart à la hausse

Depuis 1968, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER a connu quatre phases démographiques contrastées :

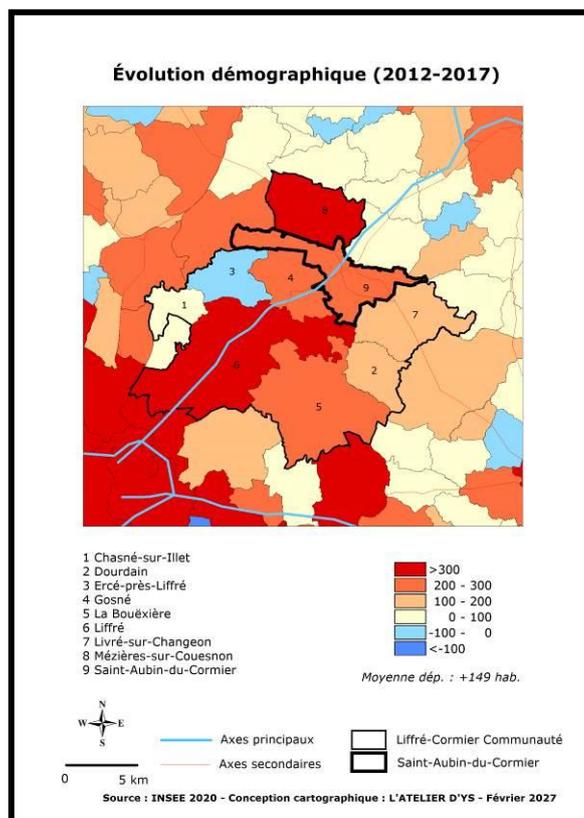
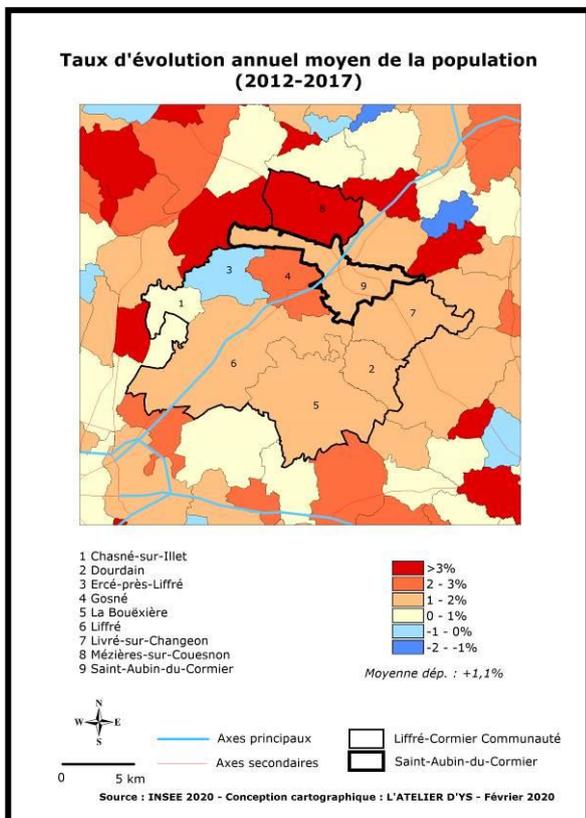
- un gain de population élevé entre 1975 et 1982 (+459 habitants), encore plus marqué entre 1990 et 2008 (+1 613 habitants) et au cours de la dernière période 2014-2017 (+179 habitants)
- une légère augmentation entre 1968 et 1975 (+62 habitants).
- un déclin entre 1982 et 1990 (-195 habitants).
- Une stagnation de la population entre 2008 et 2014.



Avec 3 837 habitants en 2017, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER constitue la 3^{ème} commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Liffré et La Bouëxière.

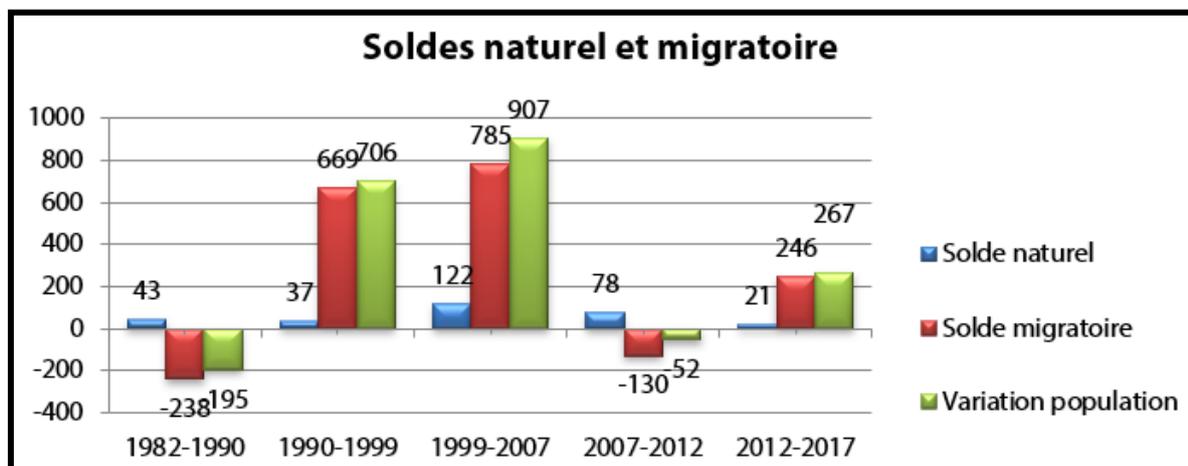
Depuis 2012, le taux de croissance annuel moyen de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est positif (+1,45%).

Au cours de la période 2012-2017, la commune a gagné plus de 260 habitants. D’une manière générale c’est toute l’intercommunalité de Liffré Cormier Communauté qui bénéficie d’une croissance non négligeable. Sa position stratégique aux portes de Rennes, le long de l’A 84 lui est très favorable.



1.2 ...grâce à un excédent migratoire

Depuis 1982, le solde naturel (différence naissances-décès) est systématiquement légèrement excédentaire. C’est le solde migratoire (différence arrivées-départs) qui dicte la variation de population : lorsque celui-ci est négatif, la commune perd des habitants et à l’inverse, lorsqu’il est positif, on observe un accroissement démographique. Depuis 2012, ce solde est très largement positif.

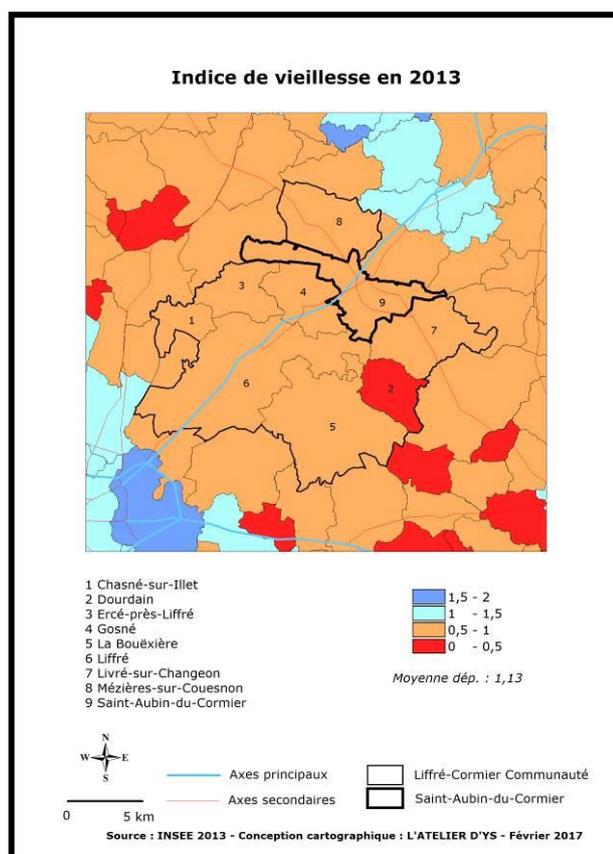
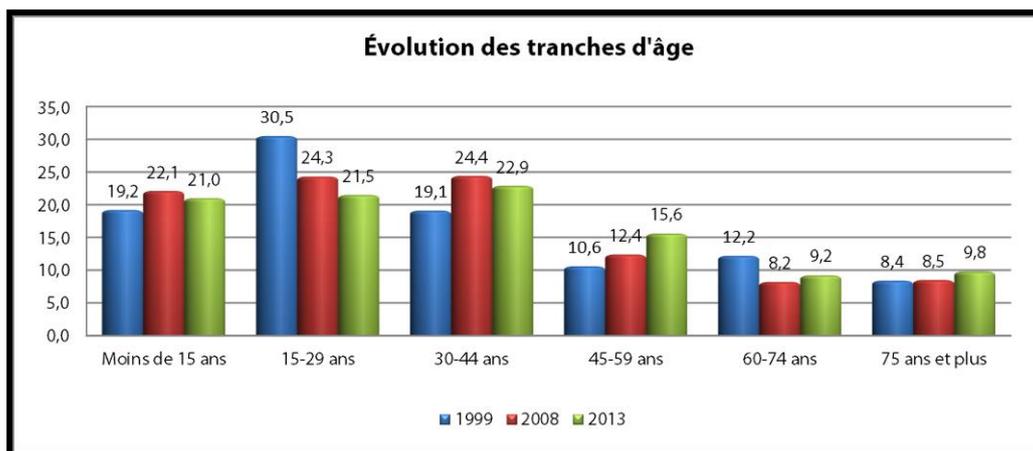


1.3 Une population jeune... mais qui vieillit

D'une manière générale, la population de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est jeune.

Cependant, celle-ci a tendance à vieillir : en 2013, les 45 ans ou plus représentent 34,6% des habitants, contre 29,1% en 2008 et 31,2% en 1999.

Pour illustrer ce léger vieillissement, signalons que la proportion des 15-29 ans diminue fortement depuis 1999, au profit notamment de la proportion des 45-59 ans, qui augmente nettement.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² très homogènes, seule la commune de Dourdain présentant un indice plus faible.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède un indice de 0,90, sensiblement plus élevé que la moyenne intercommunale (0,76).

² Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Un desserrement des ménages

Le nombre de ménages³ recensés en 2013 s'élève à 1 319 contre 1 264 en 2008. La taille moyenne de ces ménages Saint-Aubinais diminue depuis 1968, passant de 3 à 2,4 personnes par logement en 2013.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ne cesse d'augmenter, conformément à la tendance de croissance démographique observée au niveau intercommunal et au niveau départemental.

L'indice de vieillesse communal se situe entre la moyenne de la Communauté de Communes et celle de l'Ille-et-Vilaine.

Et preuve d'une population jeune, la part des moins de 15 ans est relativement importante.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER	Liffré-Cormier Communauté	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2012-2017)	+1,45%	+1,4%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2013	0,90	0,76	1,13
Part des moins de 15 ans en 2013	21,0%	24,0%	19,3%
Part des ménages d'une personne en 2013	29,8%	24,2%	35,9%

Enjeux :

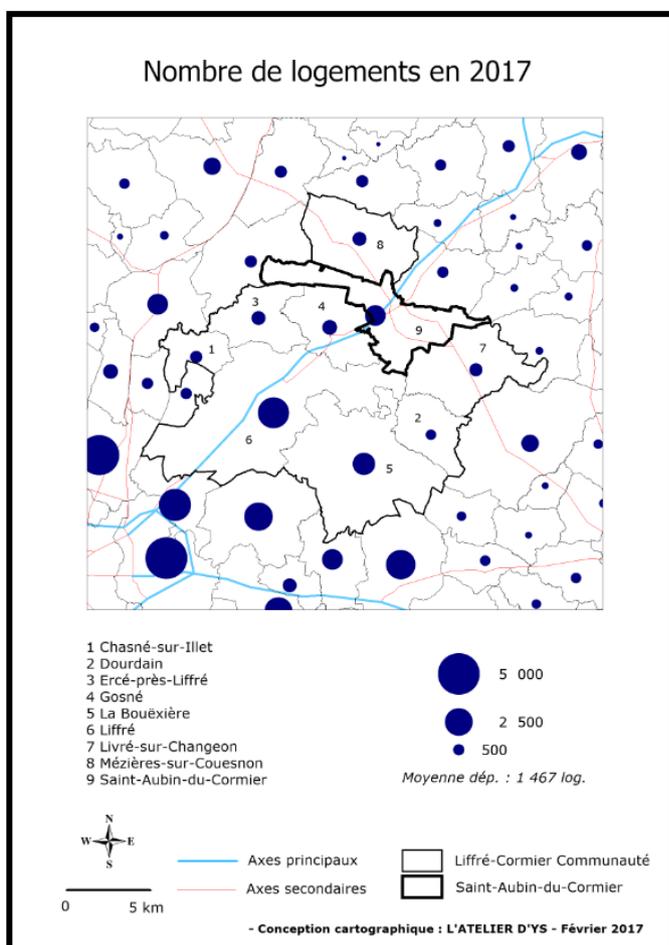
> Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des équipements scolaires.

> Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des médecins et des professionnels de santé, ainsi que des commerces et services de proximité.

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements

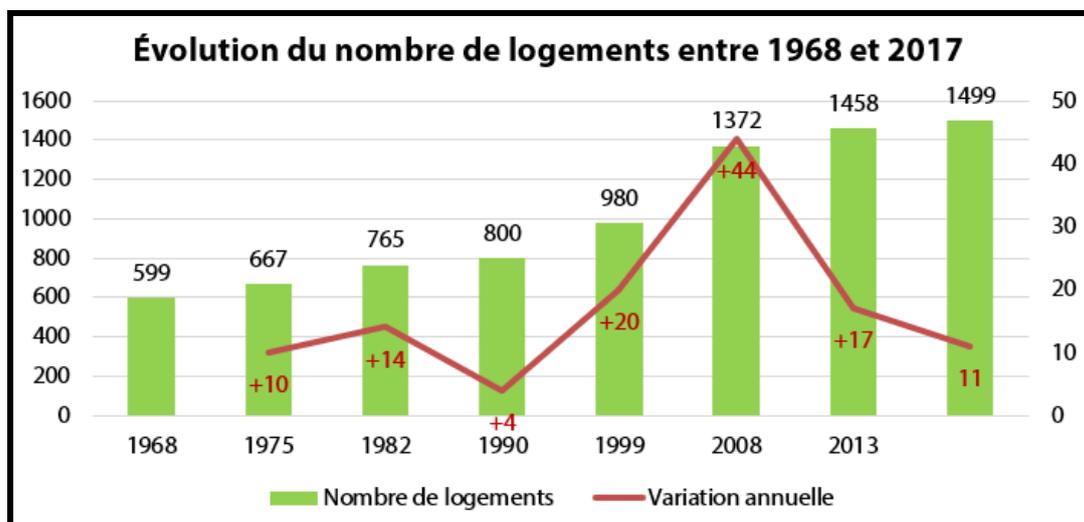


En 2017, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER compte 1 499 logements (dont 1 373 résidences principales), soit plus de 14% du parc de logements intercommunal.

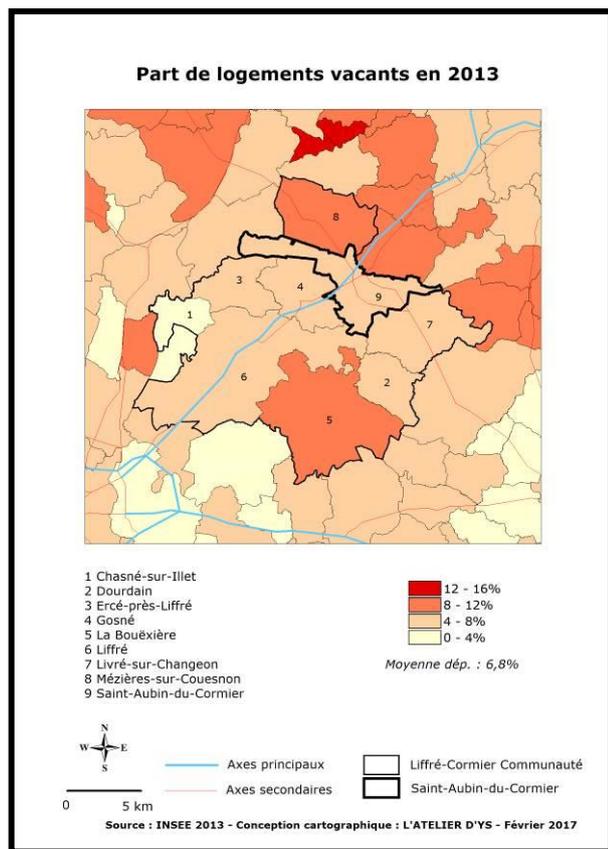
A noter que la commune de Liffré concentre à elle seule 30% des logements à l'échelle de l'EPCI.

Entre 1968 et 2017, le parc de logements a plus que doublé quantitativement, s'enrichissant de 900 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 19 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Saint-Aubinais, très soutenu entre 1999 et 2008, s'est ralenti par la suite.



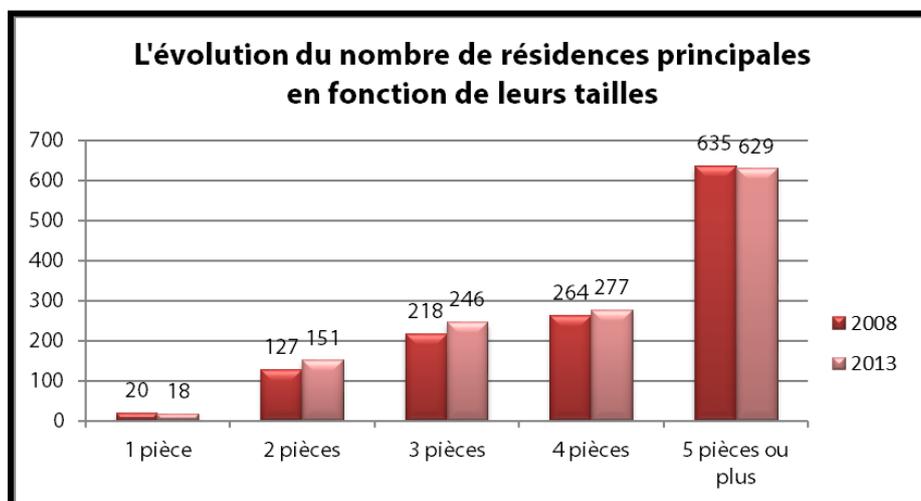
La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne représente que 2,3% des logements.



Quant au taux de vacance, celui-ci a sensiblement augmenté par rapport à 2008 (+1,4 point) et dépasse désormais la moyenne départementale. 103 logements (soit 7,1%) sont concernés.

2.2 Un parc de logements équilibré

A SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, les 5 pièces ou plus représentent quasiment 1 résidence principale sur 2. On constate néanmoins une certaine mixité du parc de logements sur la commune (excepté les T1 sous-représentés). D'ailleurs, c'est le nombre de T3 et de T2 qui a le plus augmenté entre 2008 et 2013.



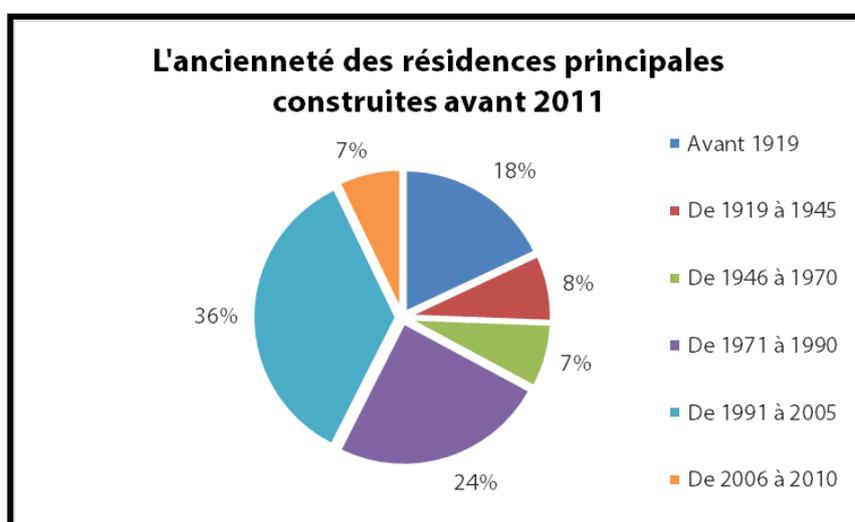
En 2013, en moyenne, une résidence principale Saint-Aubinaise comporte 4,4 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Des logements récents

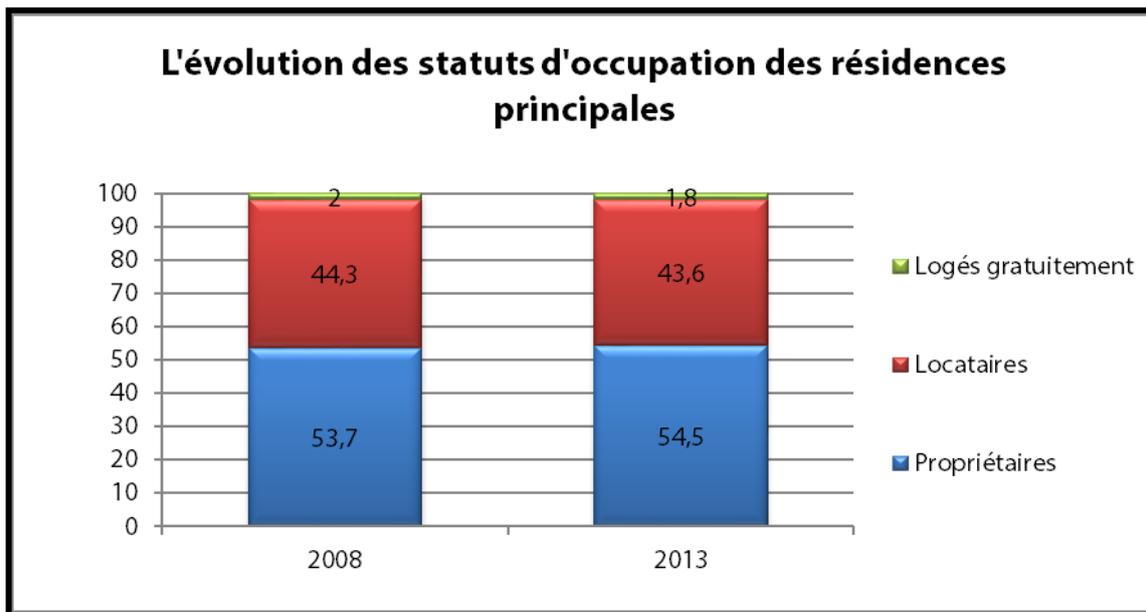
Le parc de logements Saint-Aubinais semble récent. En effet, deux tiers des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2010. Les logements d'avant-guerre, eux, ne représentent que 26% des résidences principales.



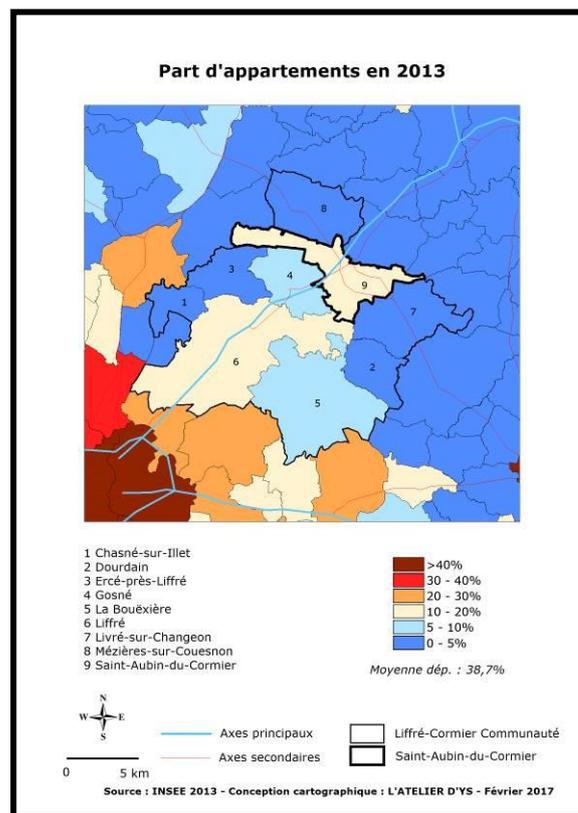
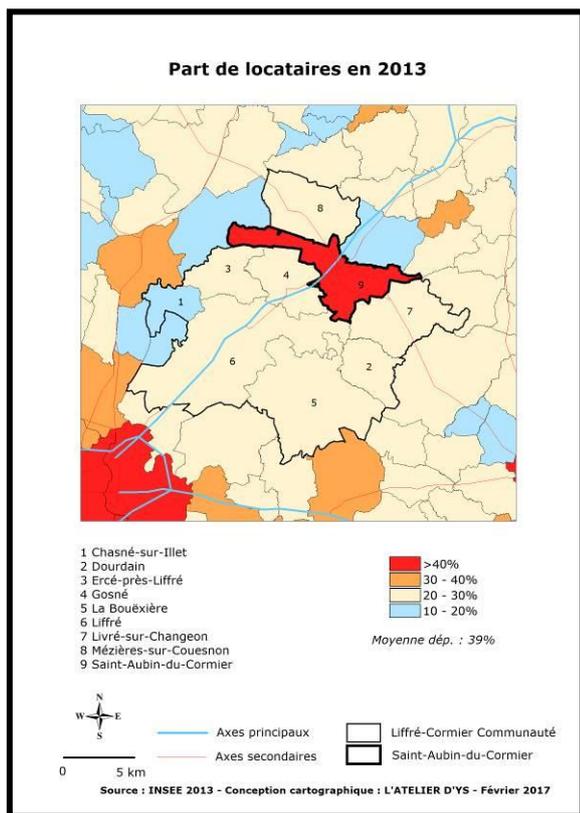
En termes de confort, on ne dénombre, en 2013, que 21 résidences principales (sur 1 321) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche, contre 38 en 2008. Ceci dénote d'une amélioration qualitative du parc de logements.

2.4 Une proportion importante de locataires

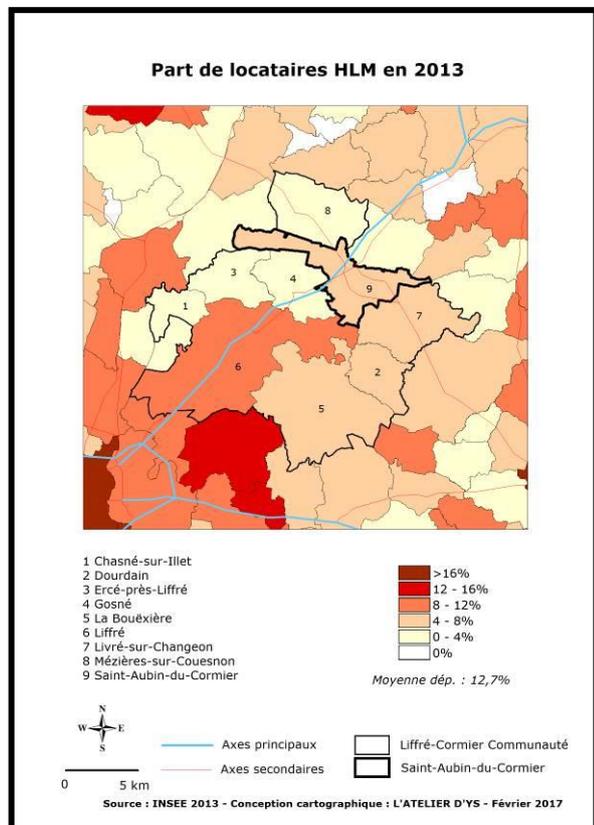
La proportion de résidences principales occupées par des propriétaires est majoritaire. Cependant, la part des locataires est élevée (43,6%), supérieure à la moyenne départementale.



Ce taux de locataires est largement au-dessus de la moyenne de la Communauté de Communes (27,3%). Ceci peut s'expliquer en partie par une proportion d'appartements élevée (17,4%) sur la commune.



2.5 Un parc locatif social quantitativement intéressant

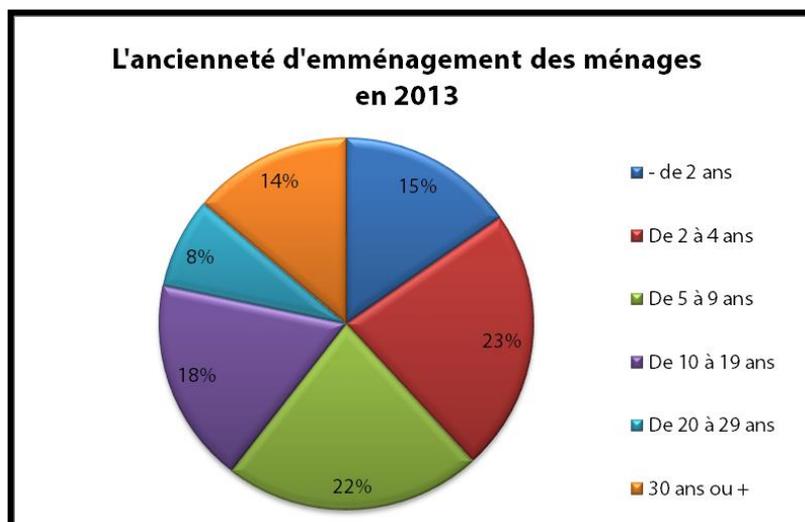


Globalement, à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 6,5%.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER présente une proportion légèrement supérieure (7,2%).

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2013, l'ancienneté moyenne d'emménagement est faible à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, de 12,2 ans. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 13,8%.



ANALYSE MULTISCALEAIRE

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER concentre plus de 14% des logements intercommunaux.

A cause d'une rétention foncière importante, entre 2008 et 2013, le rythme de construction Saint-Aubinais est moins élevé que les cadences intercommunale et départementale. Cependant, le nombre de construction est de nouveaux élevé à partir de 2016 (cf. page 132).

La proportion de logements vacants augmente et dépasse quelque peu la moyenne départementale.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, elles sont nettement plus petites qu'à l'échelle de l'EPCI.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER une part de locataires très élevée, largement supérieure à la moyenne intercommunale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER	Liffré-Cormier Communauté	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2008-2013)	+1,2%	+1,9%	+1,7%
Part de logements vacants en 2013	7,1%	6,8%	6,8%
Taille moyenne des résidences principales en 2013	4,4	4,8	4,2
Part de locataires en 2013	43,6%	27,3%	39,0%

Enjeux :

> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une part de petits collectifs, d'individuels groupés et une variété de tailles de logements afin :

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des équipements scolaires).**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

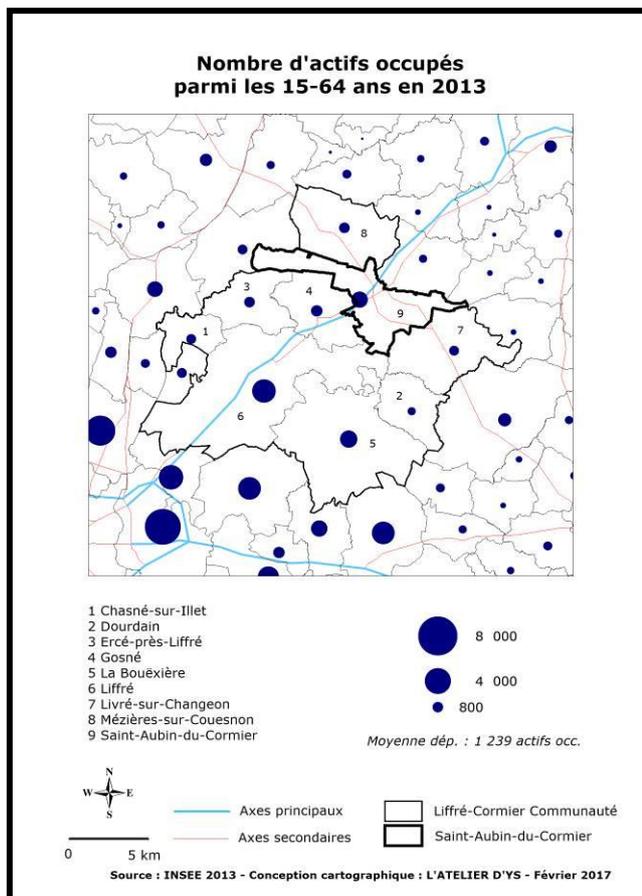
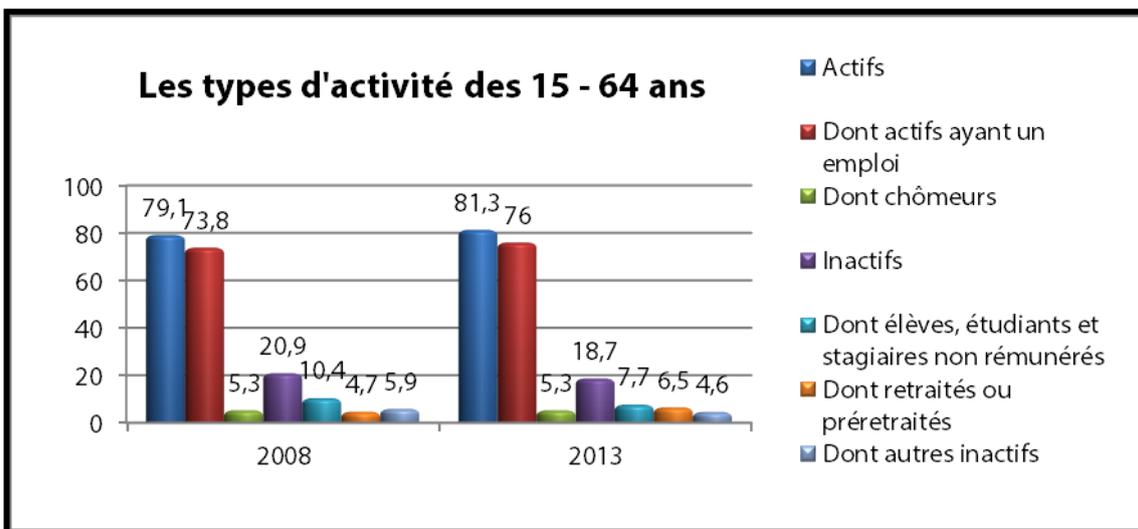
> Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété.

> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du centre-ville.

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

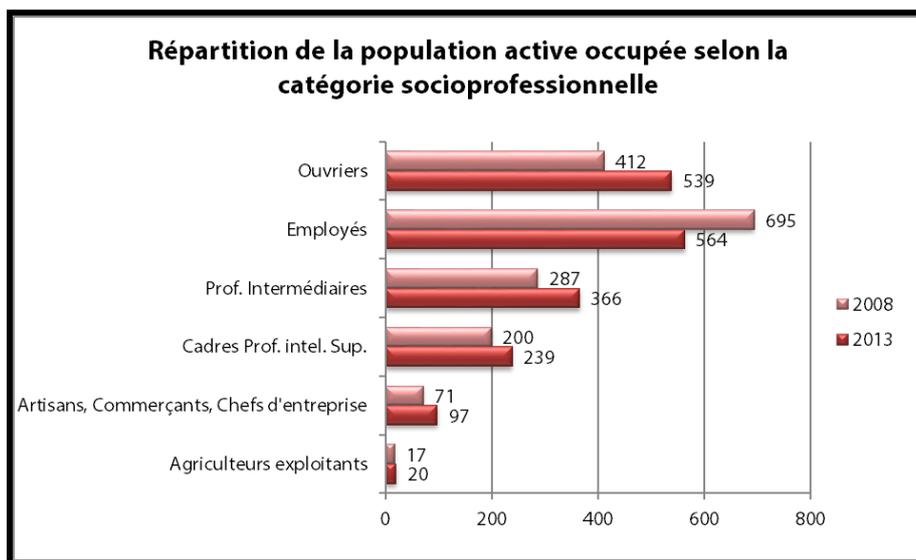
En 2013, la population active représente 81,3% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2008 (+2,2 points). Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne départementale (73,6%).



En 2013, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER compte 1 711 actifs occupés parmi ses habitants, soit 30 de plus qu'au précédent recensement de 2008.

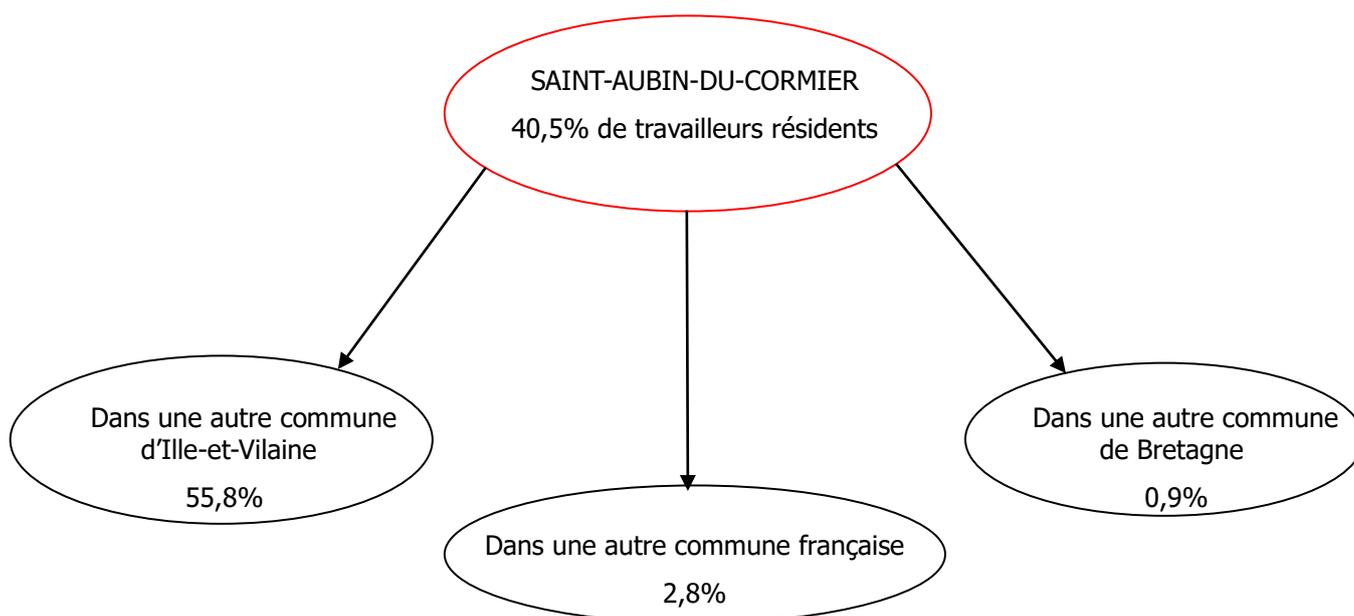
Parmi ces 1 711 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « employés » et « ouvriers » qui représentent 60% de ces actifs occupés. Au niveau des tendances, on observe :

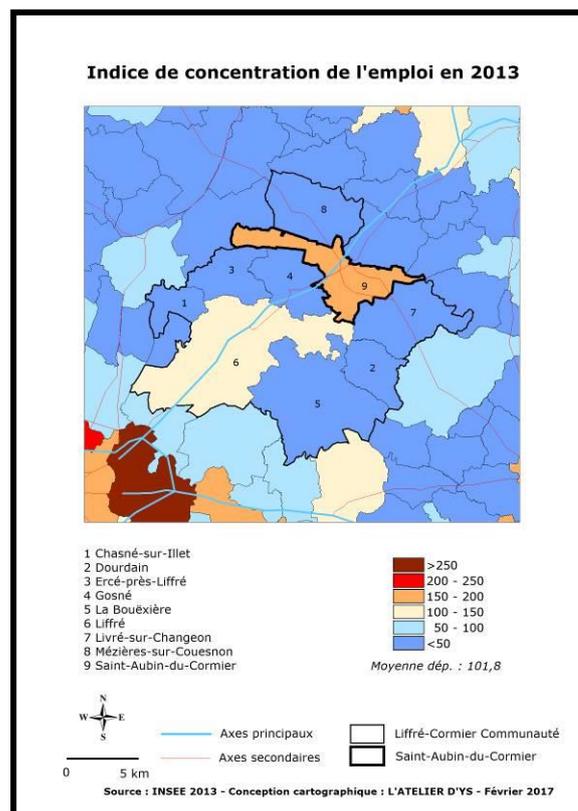
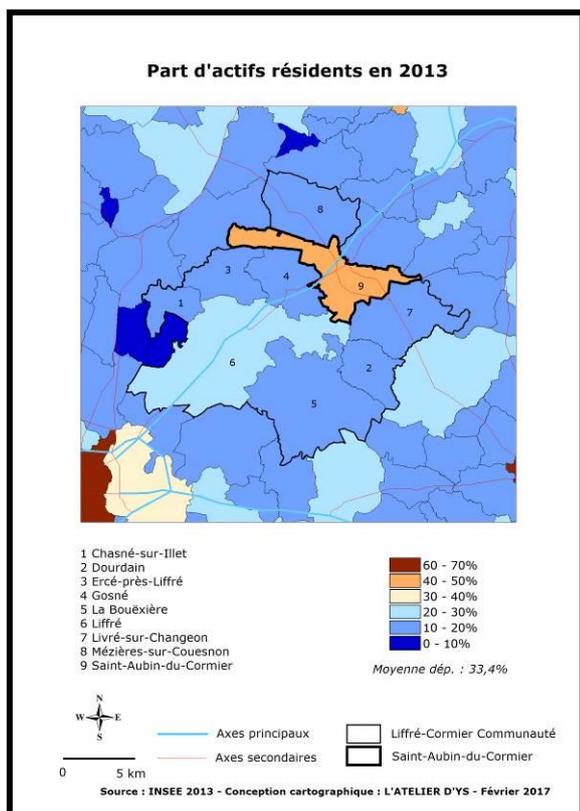
- * une progression du nombre d'ouvriers (+127), de professions intermédiaires (+79), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+39) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+26).
- * une stagnation du nombre d'agriculteurs exploitants.
- * une diminution soutenue du nombre d'employés (-131).



3.2 Une mobilité professionnelle en hausse

Parmi les actifs ayant un emploi en 2013, 2 sur 5 travaillent à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Ce pourcentage baisse par rapport à 2008 (-3,8 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.



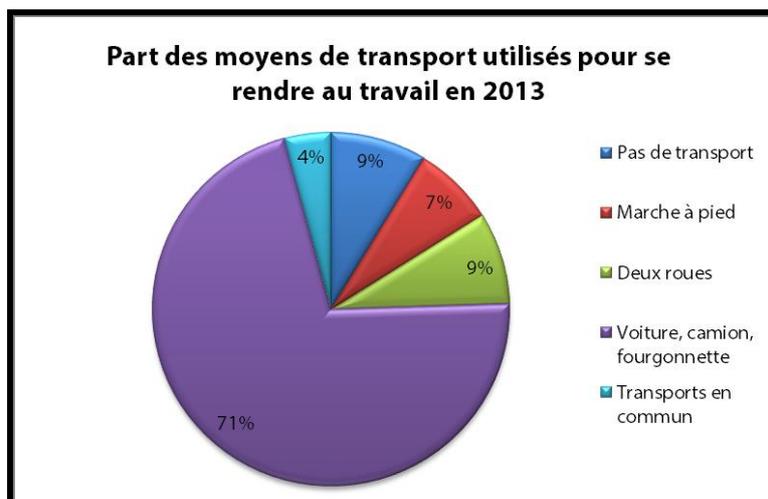


Cette part d'actifs résidents est quasiment deux fois supérieure à la moyenne intercommunale (22,5%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁴, deux communes, à savoir SAINT-AUBIN-DU-CORMIER et Liffré, peuvent être qualifiées de pôles d'emplois, se démarquant avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi.

A l'inverse, les autres communes peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Saint-Aubinais utilisent dans plus de 7 cas sur 10 une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

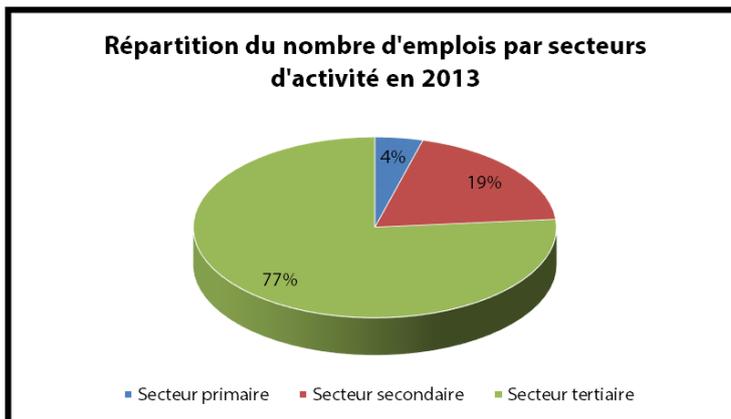


⁴ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

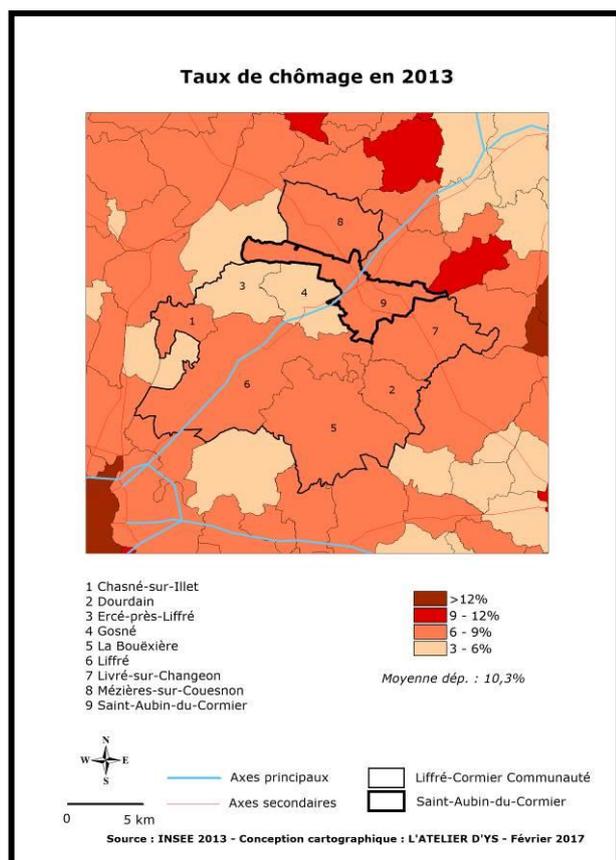
3.3 Plus de trois quarts d'emplois tertiaires

En 2013, sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, on dénombre 2 722 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 77% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 19% de ces emplois.
- le secteur primaire 4%.



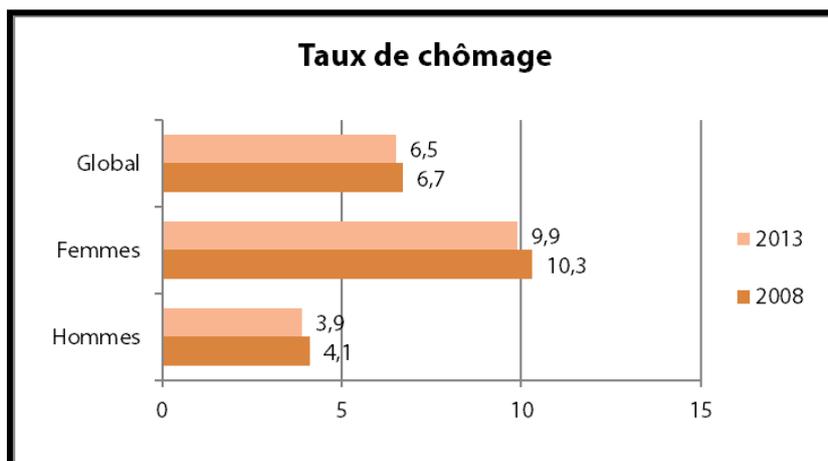
3.4 Un faible taux de chômage



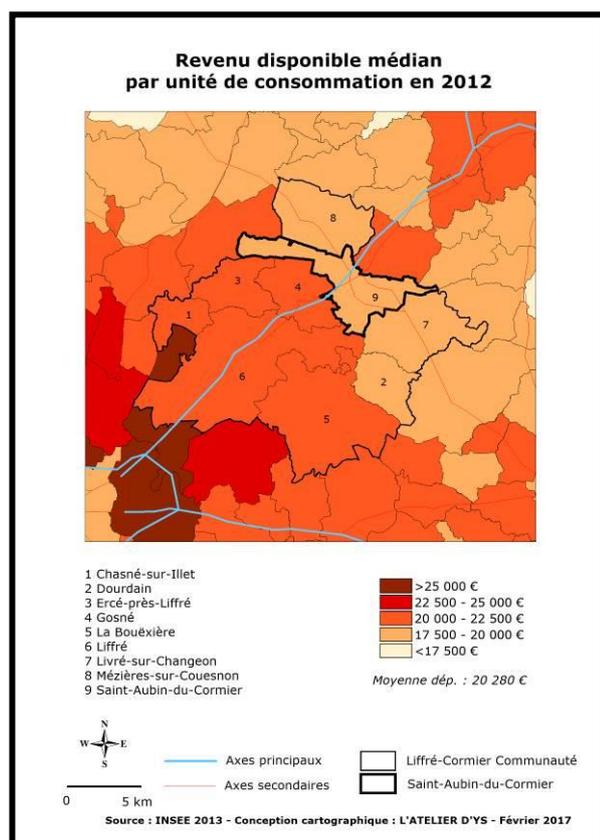
En 2013, le taux de chômage⁵ à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est stable par rapport à 2008, demeurant à un niveau très inférieur à la moyenne départementale (6,5% contre 10,3%).

⁵ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque que les femmes sont beaucoup plus touchées que les hommes.



3.5 Des revenus moyens



Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus disponibles⁶ comparables (19 821 €) à la médiane départementale (20 280 €).

A l'échelle de l'EPCI, on remarque que les communes du sud du territoire, sous l'influence de l'agglomération rennaise, affichent une médiane de revenus disponibles plus haute que les autres communes de l'intercommunalité.

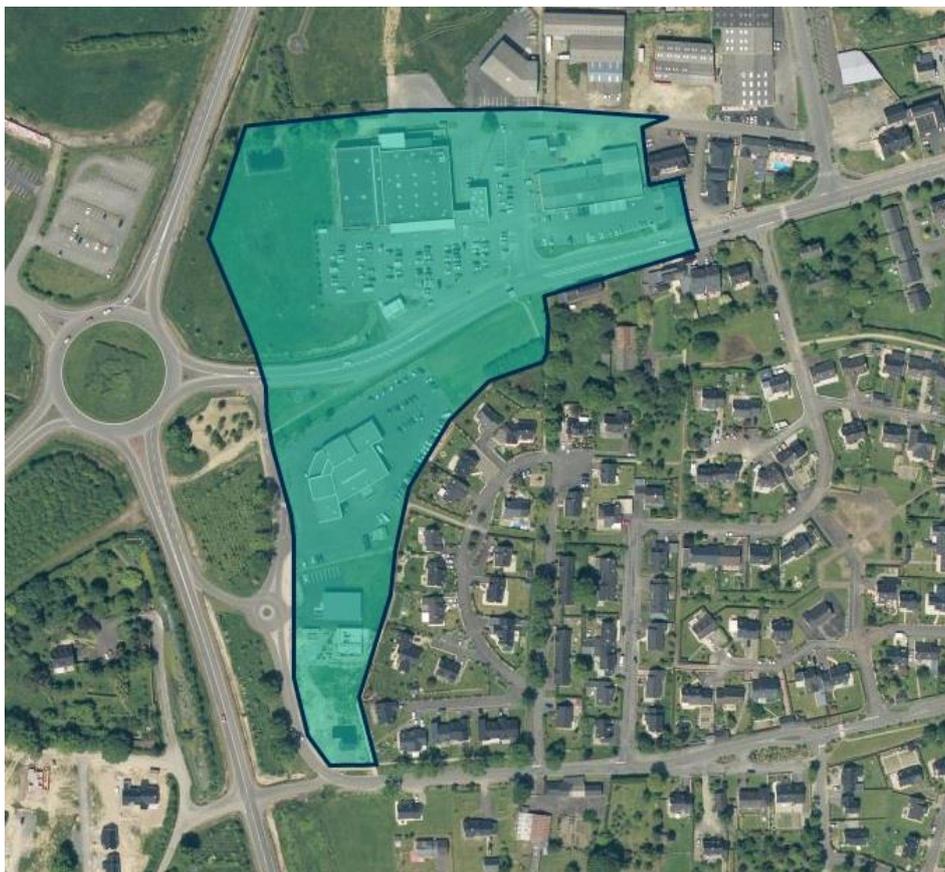
⁶ Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

3.6 Les zones d'activités

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER dispose de trois zones d'activités sur son territoire :

- la zone de la Rousselière, communale, accueille un supermarché, une pharmacie, un fleuriste, un commerce de vêtements, un bar-tabac, une boulangerie-pâtisserie, deux cavistes, un pressing, un garage automobile, un laboratoire d'analyses médicales, des services (assureurs, experts-comptables)...
- la zone de Chédeville, communautaire, accueille une trentaine d'entreprises à vocations industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale. Elles emploient environ 500 personnes. L'entreprise Delphi (équipementier automobile) compte à elle seule 200 salariés.
- la zone de la Mottais, communautaire, accueille notamment les entreprises CAD et MTA (transport et logistique). Actuellement en phase d'extension, elle propose des parcelles dédiées à l'industrie ou à l'artisanat et dispose également d'un "bâtiment blanc" (construction effectuée par la Communauté de Communes, destinée à accueillir des entreprises en location).

D'autre part, il existe dans le centre-ville une riche activité commerciale (plus de 70 commerces et services).



La zone d'activités de la Rousselière



La zone d'activités de Chédeville



La zone d'activités de La Mottais

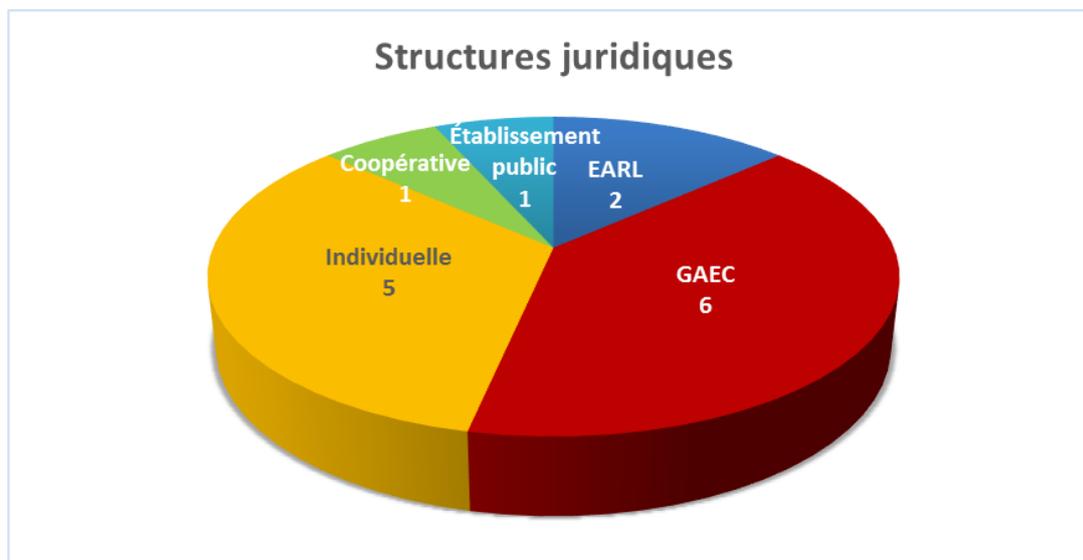
3.7 Le secteur agricole

Données générales

- 18 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles il y a :
 - 23 chefs d'exploitations,
 - 14 sièges d'exploitations situés à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER,
 - 1 siège d'exploitation hors commune possédant un site d'exploitation à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.
 - 3 sièges d'exploitations hors commune ne possédant que des terres à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. N'ayant pas fourni les références cadastrales des parcelles exploitées à proximité des secteurs urbanisés, ces trois exploitations ne sont pas prises en compte dans ce diagnostic).
 - 20 sites d'exploitations sur la commune.

L'analyse ci-dessous concerne donc 15 sièges (et 20 sites) comprenant 23 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Structures juridiques



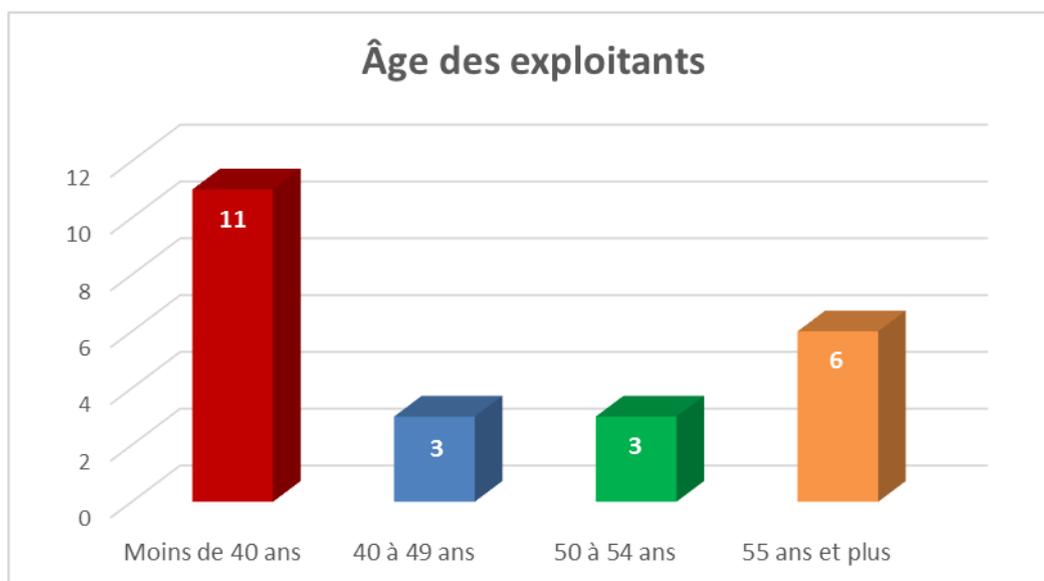
Il existe aujourd'hui, deux EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée), six GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun), cinq exploitations individuelles, une coopérative (la coopérative Évolution) et un établissement public (lycée professionnel agricole La Lande de la Rencontre).

Âge des exploitants

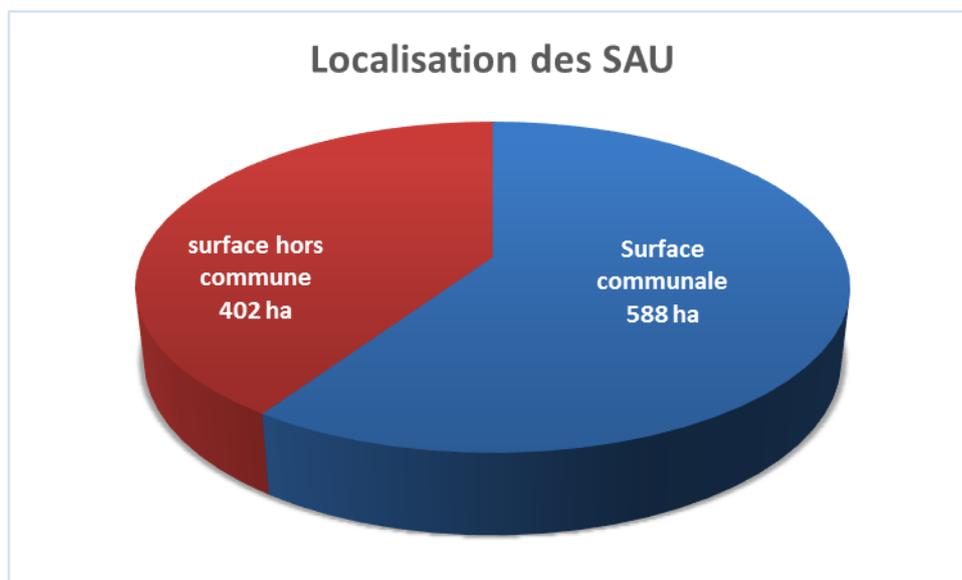
L'âge moyen des 23 chefs d'exploitation est de 44 ans. Près de la moitié d'entre eux à moins de 40 ans. Plus du quart d'entre eux a plus de 55 ans.

La pérennité de l'activité agricole semble assurée pour les prochaines années avec une part importante de

jeunes exploitants, cependant une part conséquente de la population agricole risque d’arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



Surfaces agricoles



La surface agricole utile⁷ (SAU) totale déclarée pour les 14 sièges d’exploitations présents à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est de 990 hectares, dont 588 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc assez dépendantes du territoire communal.

Au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est de 1 015 hectares, contre 1 137 ha en 2000.

La superficie moyenne d’une exploitation de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est de 77 hectares, largement

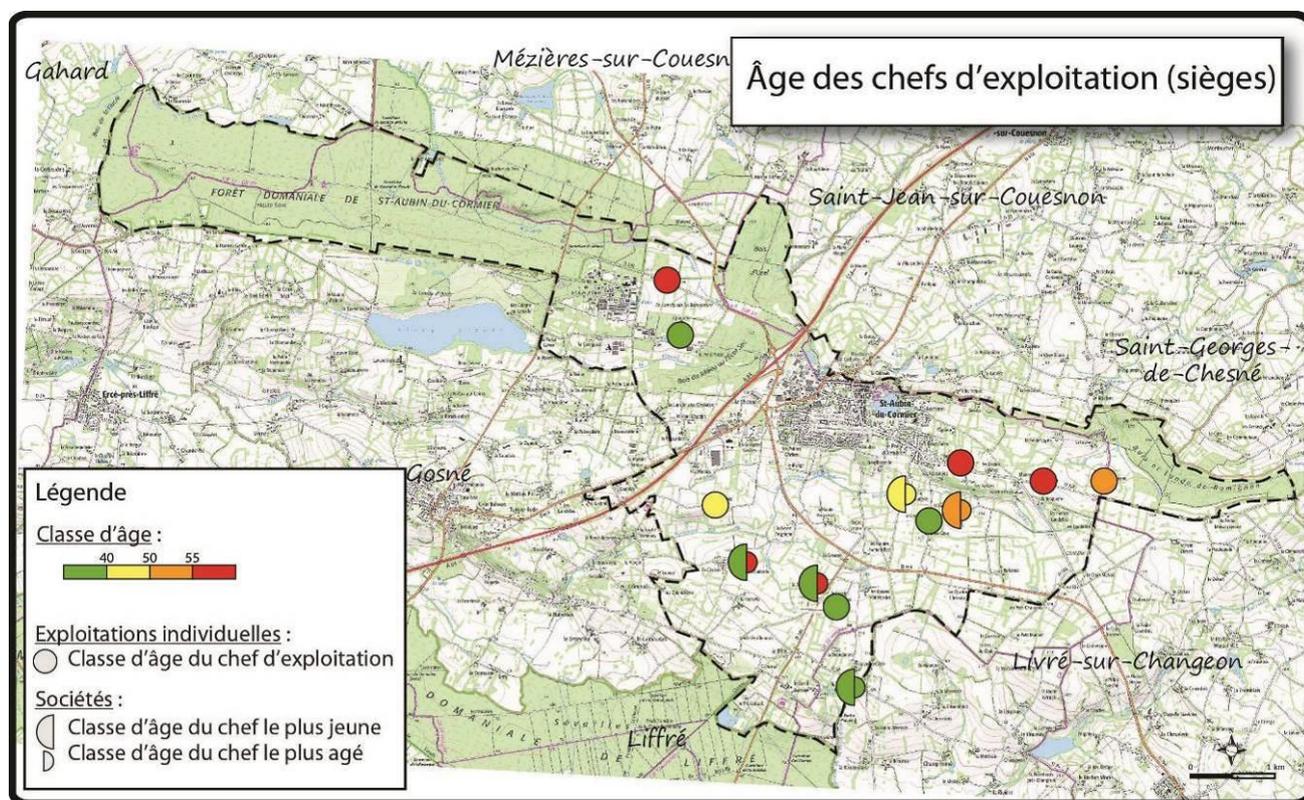
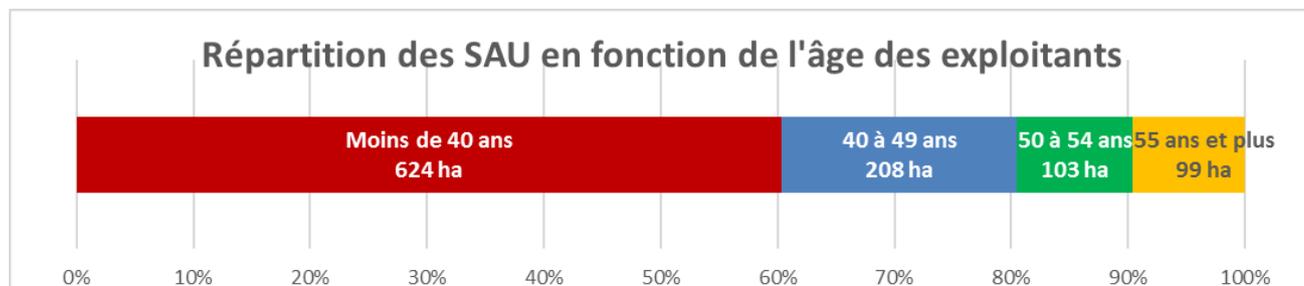
⁷ La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc.).

supérieure à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (60 ha) base prise des grandes et moyennes exploitations.

Voyons désormais la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants.

Il est intéressant de noter que les moins de 40 ans utilisent plus de 60% de la SAU totale⁸.

Les plus de 50 ans n'utilisent plus que 20% de la SAU totale et 267 ha appartiennent à des exploitations qui ont un futur repreneur.



Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017

La coopérative Évolution n'est pas identifiée sur cette carte, seul treize sièges sont cartographiés.

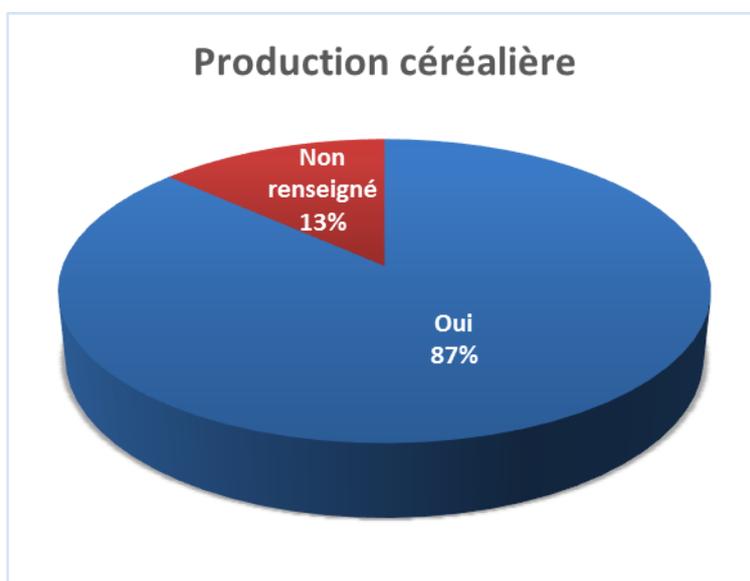
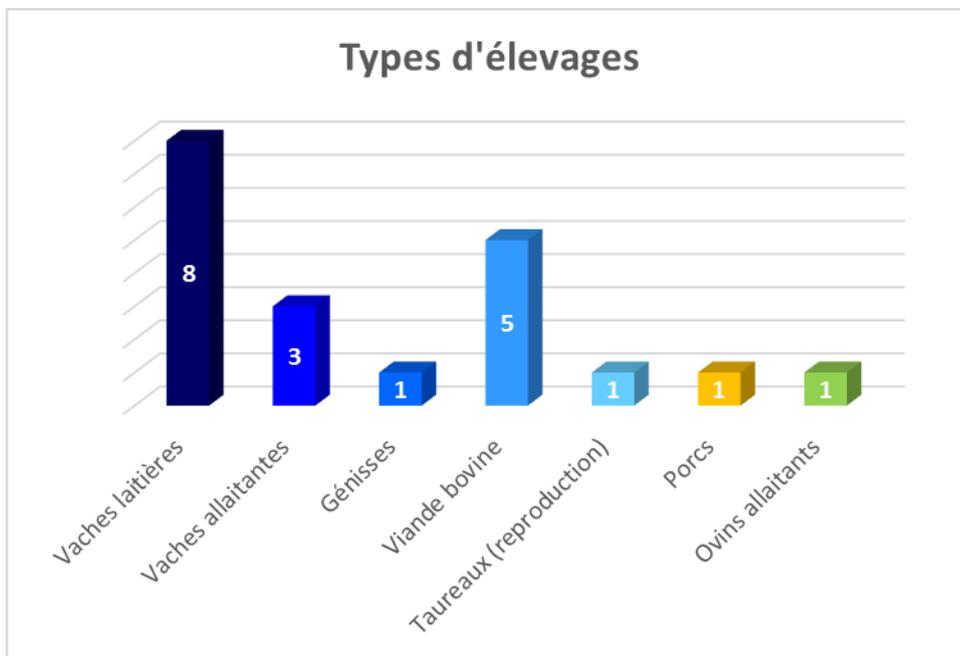
Près du quart des sièges d'exploitations de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ne comprend que des agriculteurs de plus de 55 ans.

Près de la moitié des sièges d'exploitations de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER comprend au moins un agriculteur de moins de 40 ans et près des trois quarts comprennent au moins un exploitant de moins de 50 ans.

8 En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.

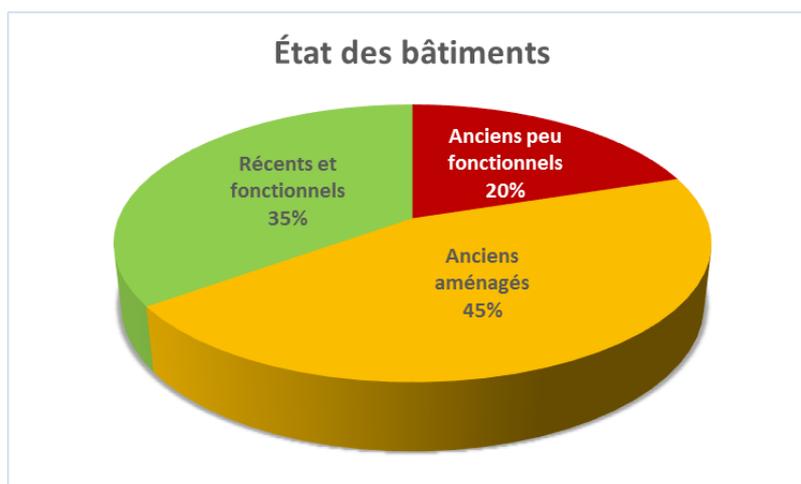
Productions agricoles

Les graphiques suivants mettent en valeur la répartition des productions agricoles.



On constate que les productions dominantes sur la commune sont les vaches laitières (présentes dans huit exploitations). Suivent la viande bovine (cinq exploitations), les vaches allaitantes (trois exploitations). Pres de 90% des exploitants produisent des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.

État des bâtiments



La majeure partie des exploitants déclarent avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Un bâtiment sur cinq est déclaré anciens et peu fonctionnels.

Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

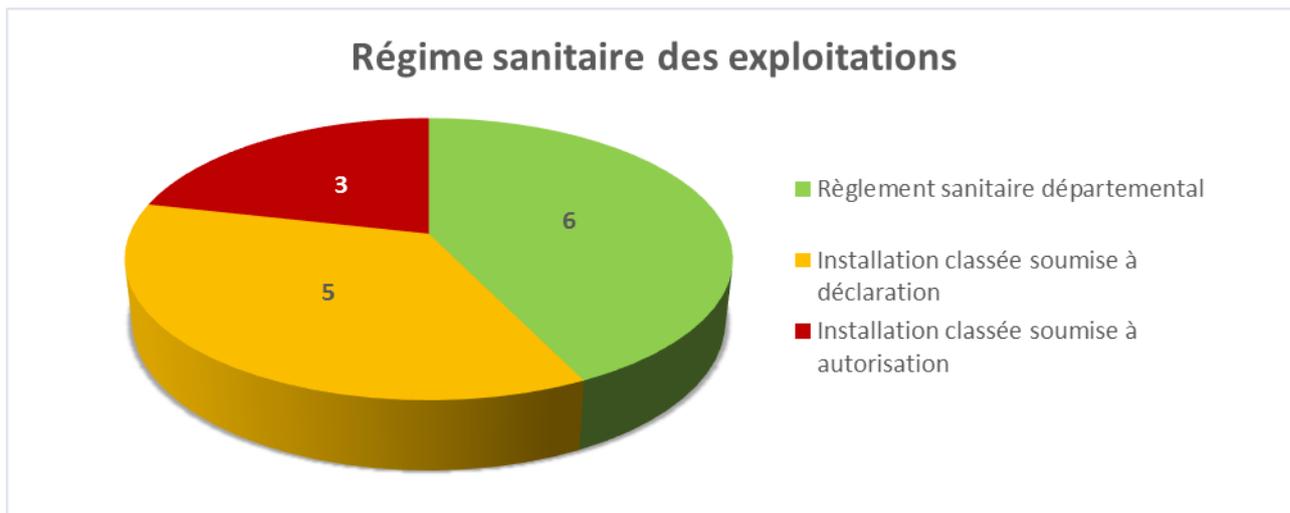
Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

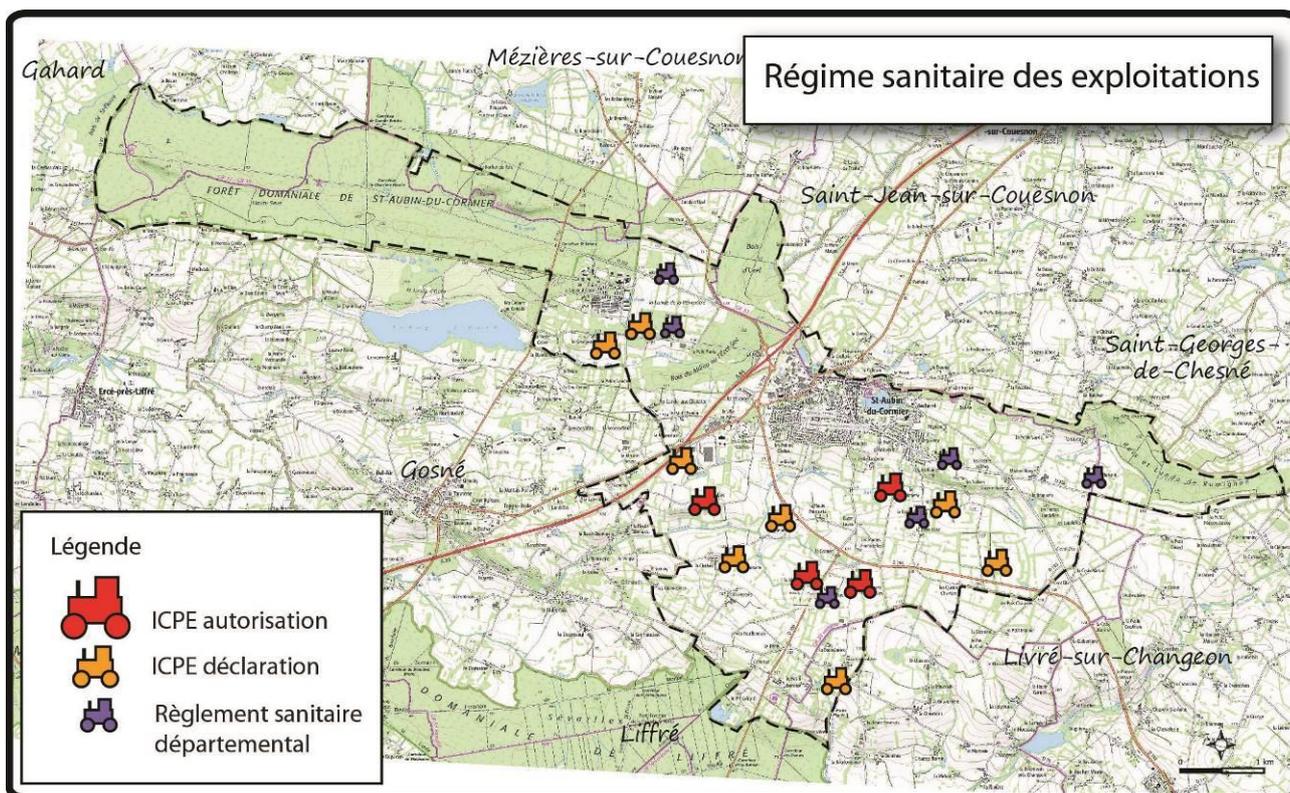
Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 15 exploitations présentes à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, il existe 6 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 5 ICPE soumises à déclaration et 3 ICPE soumises à autorisation.

Une exploitation ne fait pas d'élevage.



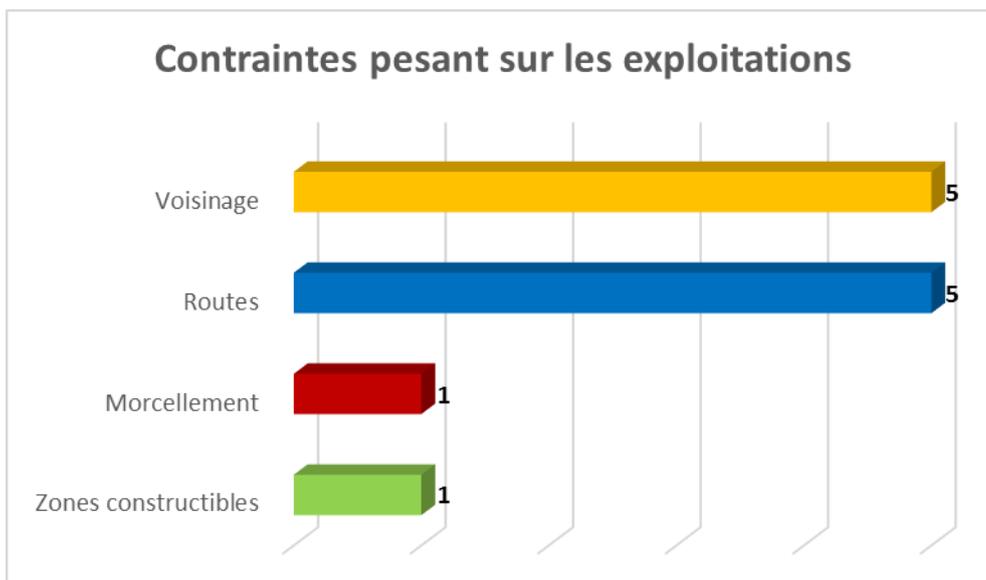
La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des sites d'exploitations à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER : 13 sièges (un exploitant n'a pas d'élevage) + 5 sites (un site n'a pas été localisé : lieu-dit des 4 vents).



Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2017

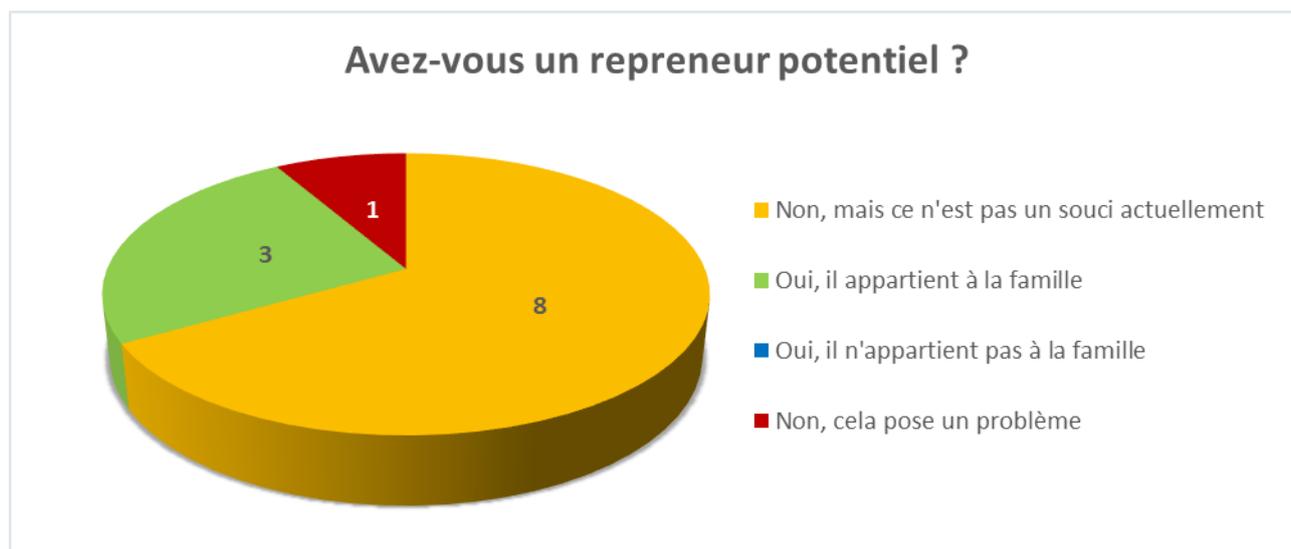
Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER sont liées au voisinage, aux routes, au morcellement et aux zones constructibles.

Notons cependant que 7 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

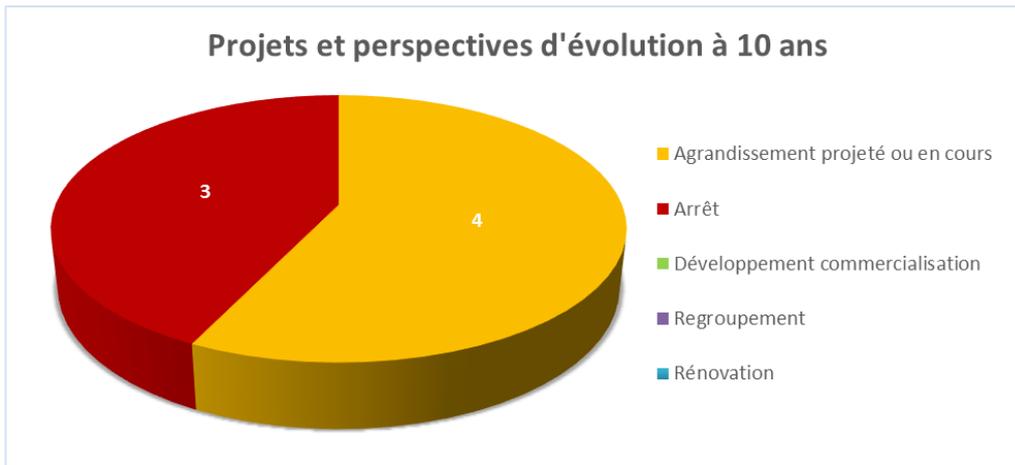
Avenir des exploitations agricoles



Pour 8 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel.

Pour 3 autres il y a déjà un repreneur.

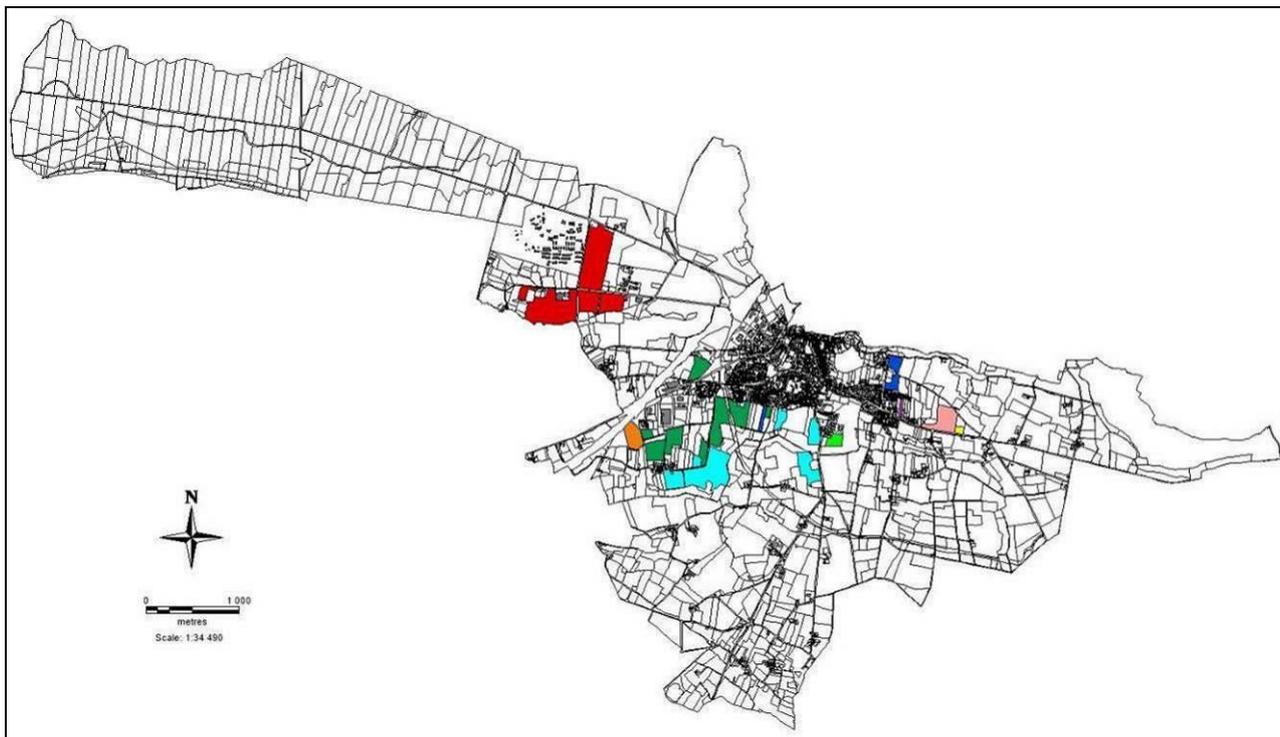
Seul un exploitant ne trouve pas de repreneur et considère cela comme un problème.

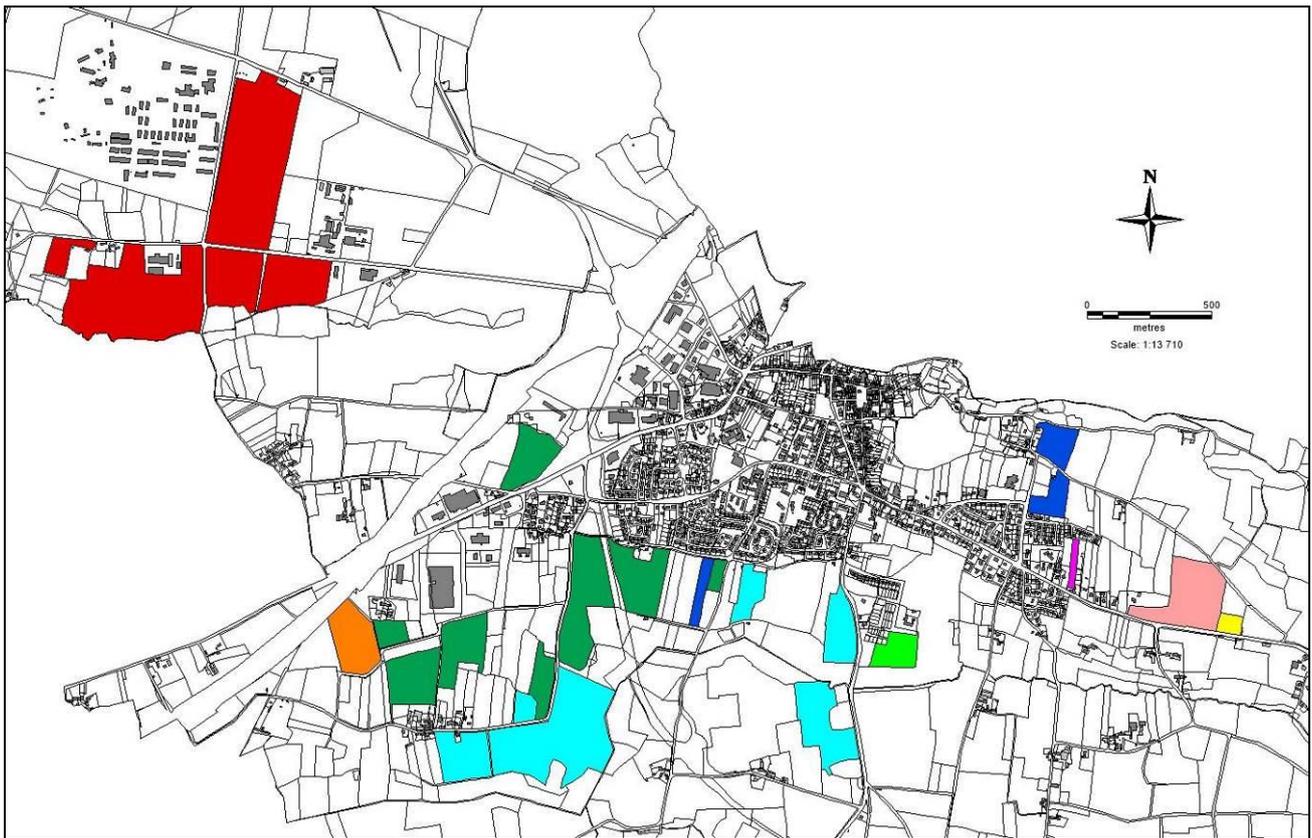


Enfin, pour la décennie à venir, 3 exploitants prévoient l'arrêt de leur activité, un a déjà un repreneur. Quatre exploitants prévoient un agrandissement de leur exploitation.

Les terres exploitées proches des zones urbanisées :

Le bourg





Exploitant	Age	Repreneurs potentiels déclarés
	59 ans	
	Sans objet (coopérative)	
	29 à 59 ans	
	26 à 59	oui
	50 ans	
	27 à 30 ans	
	30 ans (lycée)	
	44 ans	
	68 ans	

ANALYSE MULTISCALEAIRE

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER concentre un tiers des emplois totaux de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi, en légère hausse, est de dix points supérieure au niveau départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle qui augmente.

Enfin, le taux de chômage de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER se stabilise à un niveau largement en-dessous de la proportion départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER	Liffré-Cormier Communauté	Département de l'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2013	76,0%	74,8%	66,0%
Part d'actifs résidents en 2013	40,5%	22,5%	33,4%
Taux de chômage en 2013	6,5%	6,8%	10,3%

Enjeux :

- > **Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail et de conforter SAINT-AUBIN-DU-CORMIER en tant que pôle d'emplois local.**
- > **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- > **Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et maintenir la vitalité du centre-ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le centre-ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est traversé par la route départementale 812, reliant vers le nord-est Saint-Jean-sur-Couesnon et vers le sud-ouest Gosné.

Plusieurs autres axes traversent le territoire communal de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER :

- l'A 84, Route à Grande Circulation qui relie Rennes à Caen.
- la RD 794, qui contourne notamment le centre-ville à l'ouest.
- les RD 103 et 226 dans la partie est de la commune.
- les RD 26 et 100 dans la partie sud de la commune.
- les RD 102 et 202 dans la partie ouest de la commune.

Le maillage viaire du centre-ville se fait autour de la RD 812 et de la rue du Stade, qui le traversent dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du centre-ville, se raccorde à ces axes.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 1 321 ménages recensés, 1 166 (soit 88,3%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Saint-Aubinais en 2013 est cependant inférieur à la moyenne intercommunale (93,5%).

Ceci s'explique en partie par le vivier d'emplois important sur la commune, qui limite les trajets domicile-travail, et par une offre en transports collectifs.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER figure sur la ligne 9a « Fougères – Rennes » du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par le Département d'Ille-et-Vilaine. De SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, celle-ci relie, plusieurs fois par jour, Rennes et Fougères en une trentaine de minutes.

Deux arrêts existent sur la commune : « Paillotte » et « La Lisenderie ».

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le centre-ville, par le Département d'Ille-et-Vilaine.

La desserte ferroviaire

La commune ne possède pas de gare SNCF. La gare la plus proche se situe à Rennes, à une trentaine de kilomètres au sud-ouest.

Enjeux :

- > Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- > Privilégier une urbanisation future proche du centre-ville pour encourager la marche vers les équipements scolaires.
- > Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

Les principaux équipements administratifs sont regroupés dans le centre-ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER :

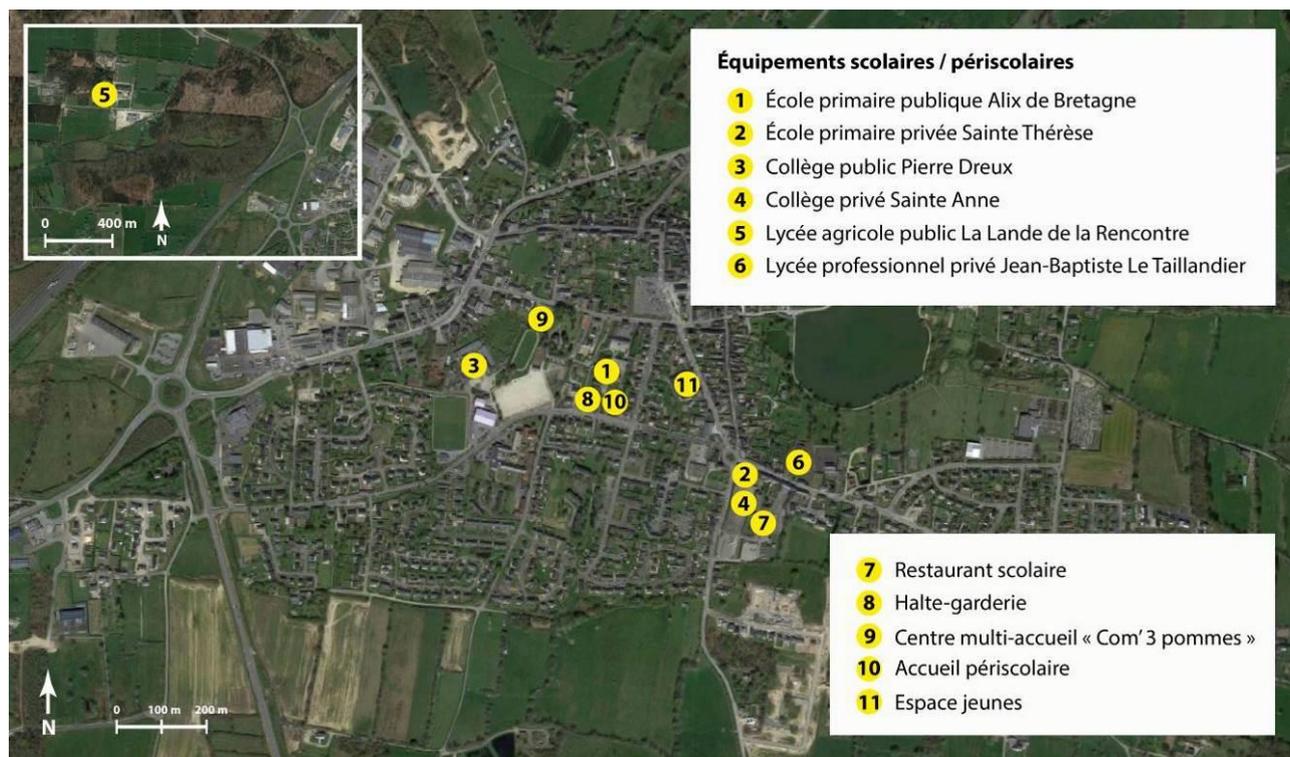
- la mairie, place de la Mairie.
- la Poste, également rue de la Libération.
- la gendarmerie, située 15 rue de Rennes.



5.2 Les équipements scolaires

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est dotée de deux écoles primaires (publique et privée), de deux collèges (public et privé), d'un lycée agricole public et d'un lycée professionnel privé, tous situés dans le centre-ville, à l'exception du lycée agricole. A la rentrée de l'année scolaire 2015-2016, ces établissements accueillent plus de 1 700 élèves, répartis ainsi :

- école primaire publique Alix de Bretagne (chemin des Haras) > 322 élèves répartis en 14 classes.
- école primaire privée Sainte Thérèse (3 rue de la Bouëxière) > 227 élèves répartis en 9 classes.
- collège public Pierre Dreux (2 rue du Stade) > 476 élèves répartis en 18 classes.
- collège privé Sainte Anne (1 rue de la Bouëxière) > 273 élèves répartis en 12 classes.
- lycée agricole public La Lande de la Rencontre (La Lande de la Rencontre) > 320 élèves.
- lycée professionnel privé Jean-Baptiste Le Taillandier (15 rue du Bourg au Loup) > 103 élèves.



SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède également les équipements périscolaires suivants :

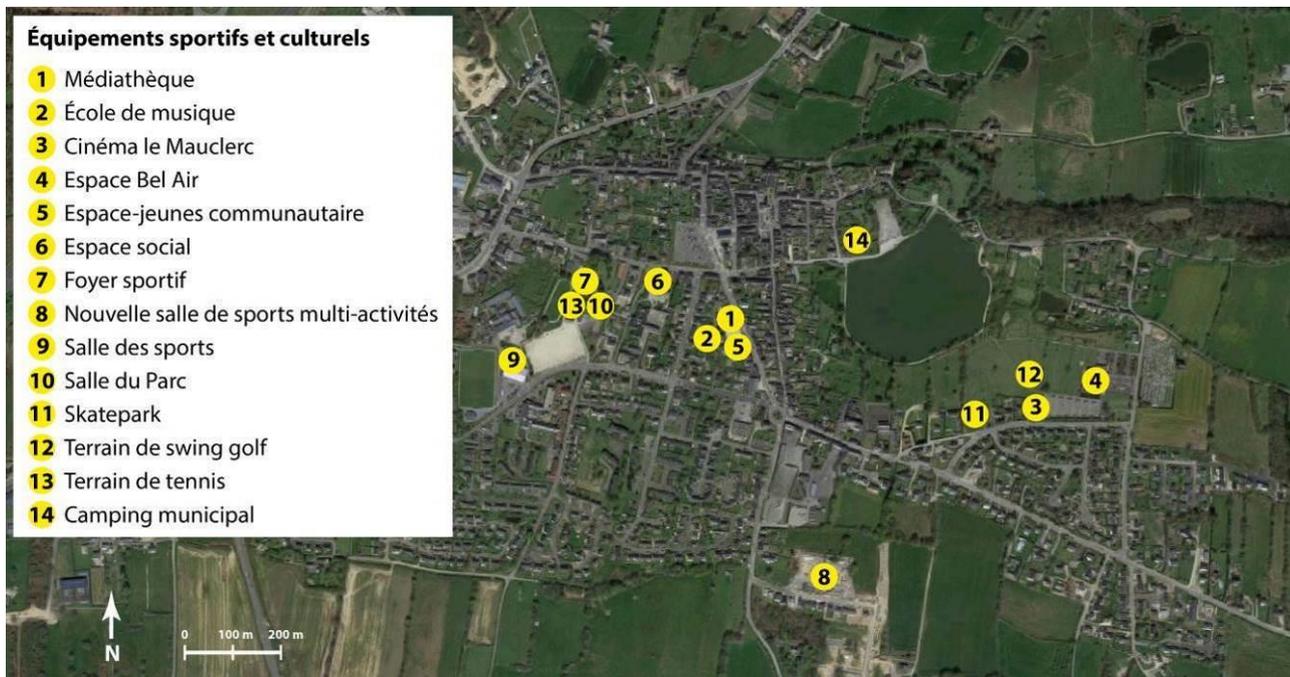
- un restaurant scolaire, situé 3 rue de la Bouëxière.
- une halte-garderie, située 18 rue du Stade.
- le centre multi-accueil « Com' 3 pommes », situé 19 rue Leclerc, accueillant jusqu'à 40 enfants de 3 mois à 4 ans du lundi au vendredi.
- l'accueil périscolaire, situé 18 rue du Stade, accueillant les enfants du CP au CM2, après l'école du lundi au vendredi et toute la journée les mercredis et pendant les vacances scolaires.

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER dispose :

- d'une médiathèque, située 8 rue du Général de Gaulle.
- d'une école de musique, située 8 rue du Général de Gaulle.
- du cinéma le Mauclerc, situé 9 rue Anne de Bretagne.
- de l'espace Bel Air, rue des Rochers.
- d'un espace-jeunes communautaire, situé 8 rue du Général de Gaulle.
- d'un espace social, 7 rue Leclerc.
- d'un foyer sportif, situé 17 rue Leclerc.
- d'une nouvelle salle des sports (multi-activités), située rue Florence Arthaud (livrée courant 2017).
- d'une salle des sports au 24 rue du Stade.

- de la salle du parc au 15 rue Leclerc.
- d'un skatepark rue du Calvaire.
- d'un terrain de swing golf au jardin Bel Air.
- d'un terrain de tennis au 15 rue Leclerc.
- d'un camping municipal, situé rue de l'Étang, comprenant 21 emplacements.



L'espace loisirs et culture : médiathèque – école de musique – espace jeunes



L'espace Bel Air



La salle des sports



Le skatepark

5.4 Les équipements sanitaires et sociaux

En matière d'équipements sanitaires et sociaux, on trouve un EHPAD pouvant accueillir 112 résidents ainsi qu'un pôle d'activités et de soins adaptés pouvant accompagner 14 patients. Les deux structures sont situées 29 rue du Stade.



Par ailleurs, il existe également deux pharmacies, cinq médecins généralistes, quatre chirurgiens-dentistes, cinq infirmiers, six kinésithérapeutes, trois orthophonistes, un psychologue, un podologue, deux opticiens, deux prothésistes dentaires, un audioprothésiste, un ambulancier et un laboratoire d'analyses médicales.



L'EHPAD

5.5 La vie associative

On dénombre une soixantaine d'associations sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, touchant les secteurs de la culture, des sports, des loisirs, du social, du périscolaire, de la santé et du patriotisme.

Objectif :

> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Population jeune.	- Augmentation de la population. Solde migratoire très bénéficiaire. - Desserrement des ménages.
Habitat	- Parc de logements varié.	- Baisse du rythme de construction au cours de la période 2008-2014 (rétention importante). - Taux de vacance en hausse.
Activité économique	- Faible taux de chômage. - Présence de plusieurs zones d'activités, conférant à la commune un rôle de pôle d'emplois.	
Déplacements	- Mobilité professionnelle raisonnable. - Bonne desserte routière (proximité immédiate de l'A 84). - Desserte par le réseau Illenoo.	
Fonctionnement urbain	- Très bon niveau d'équipements. - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du centre-ville en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

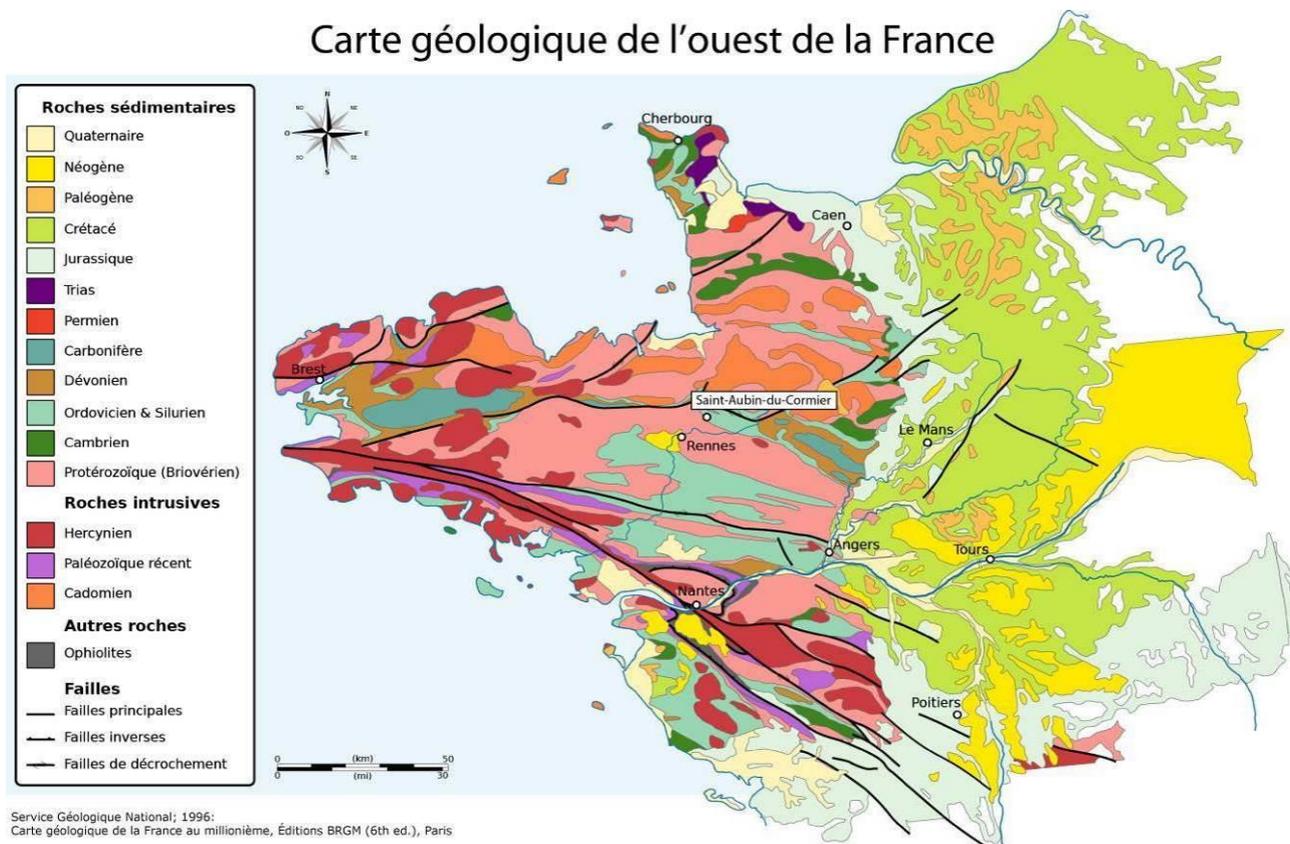
1.1 Une commune à l'Est du massif armoricain

Le sous-sol du département de l'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

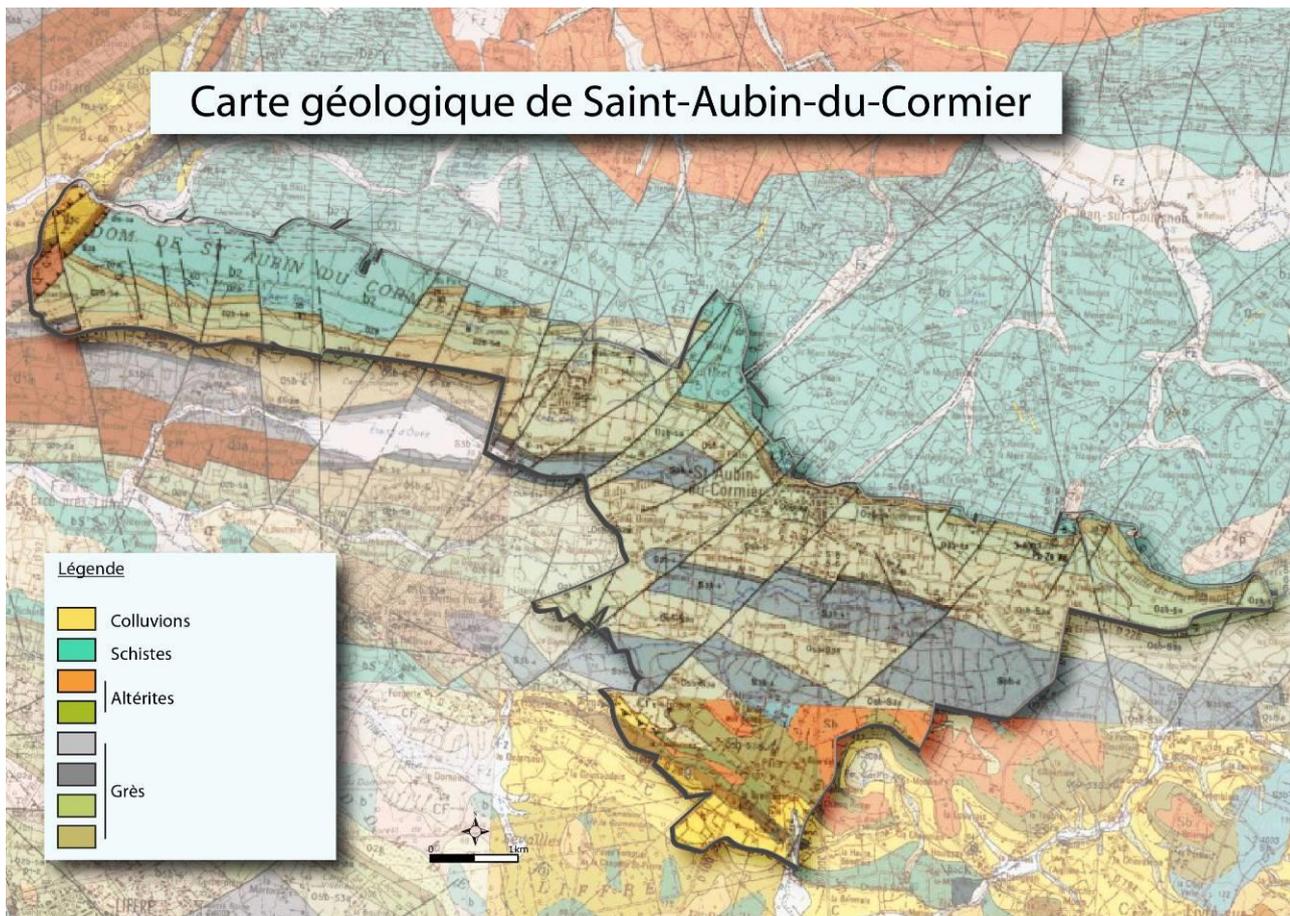
Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol SAINT-AUBIN-DU-CORMIER sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est située à l'Est du Massif Armoricain.



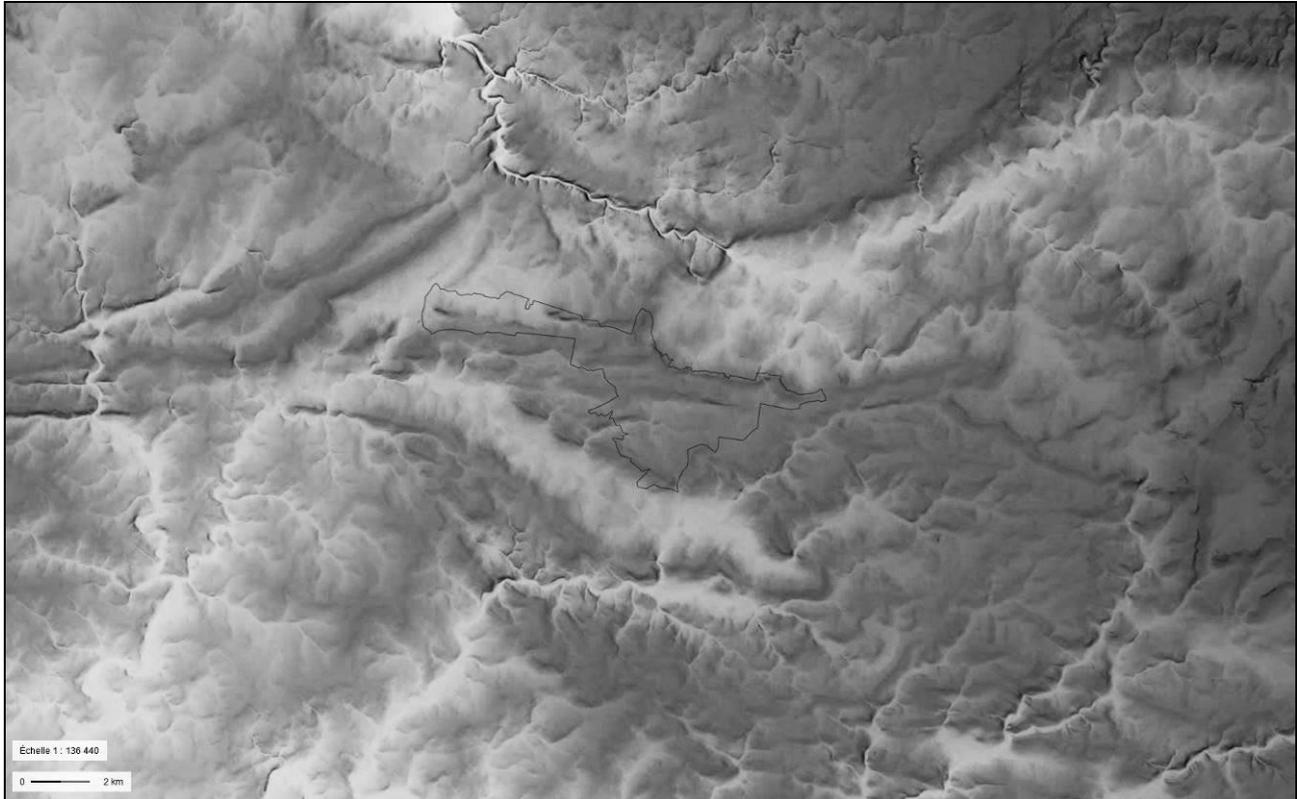
Source : BRGM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

Le sous-sol de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est essentiellement composé de grès et de schistes. Des colluvions et des altérites (roches argileuses) sont également présents au sud du territoire.

1.2 La charpente naturelle de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Géomorphologie



Source : géoportail

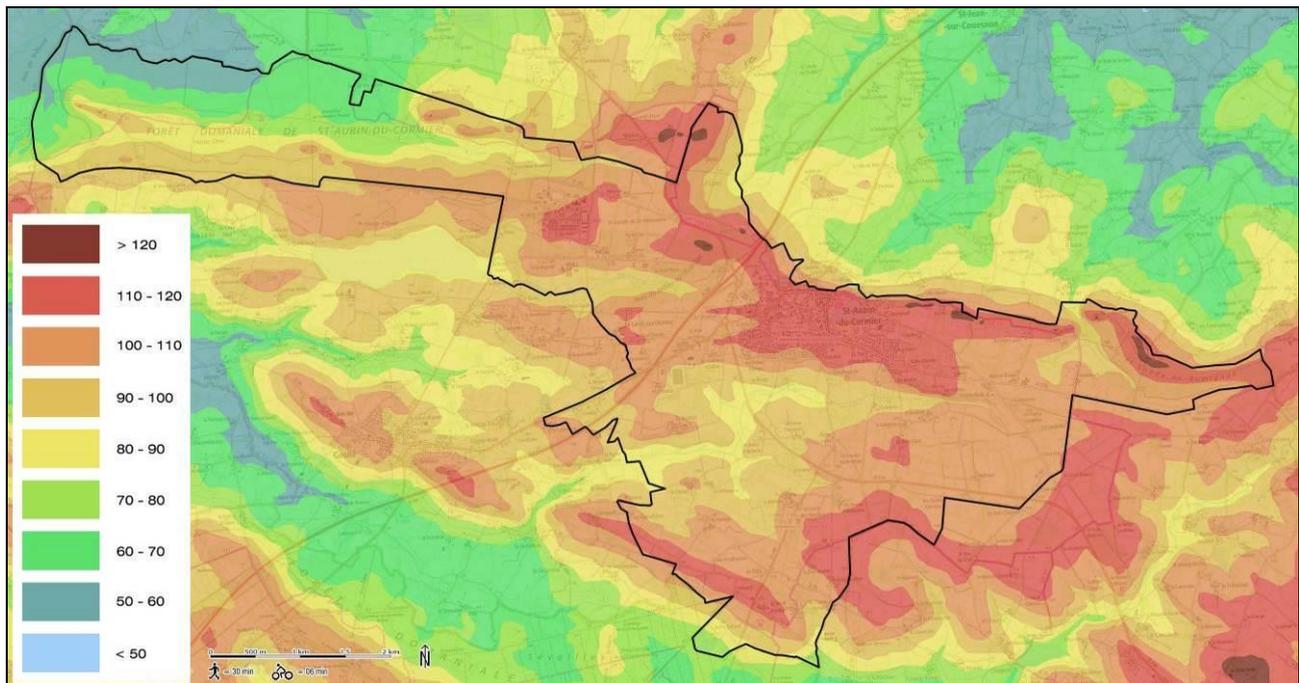
L'observation du contexte géomorphologique de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER montre la portion de territoire qu'occupe la commune.

On constate à cette échelle que les deux évènements géomorphologiques majeurs sont la vallée du Couesnon au nord, et celle de la Veuve au sud.

Le territoire communal prend place sur un relief élevé entre ces deux vallées.

Le relief communal est relativement calme à cette échelle territoriale.

Plan hypsométrique



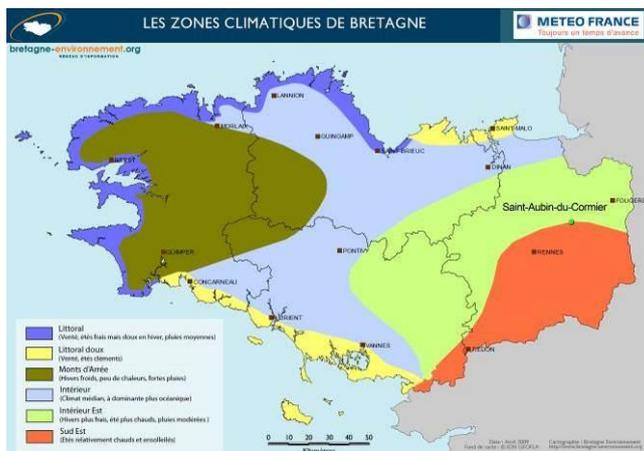
La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé de près de 60 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

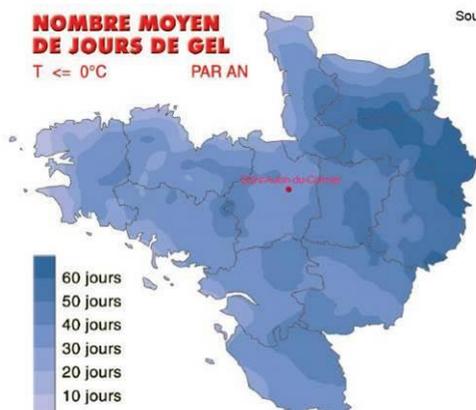
Le relief est assez hétérogène, présentant des encaissements relativement prononcés, et des replats assez larges.

La position de l'enveloppe urbaine du bourg sur un sommet est également à signifier, et aura des incidences dans la manière de le percevoir.

1.3 Un climat tempéré océanique dégradé

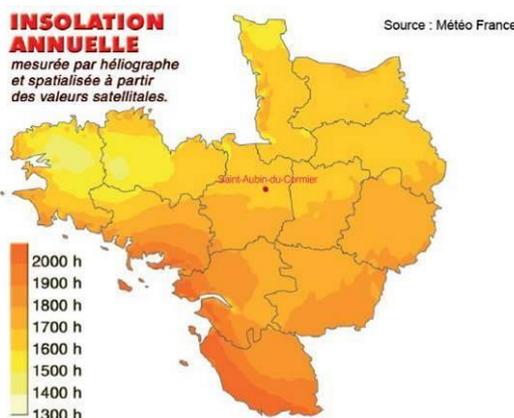


Le climat de la région de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est de type tempéré océanique dégradé. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



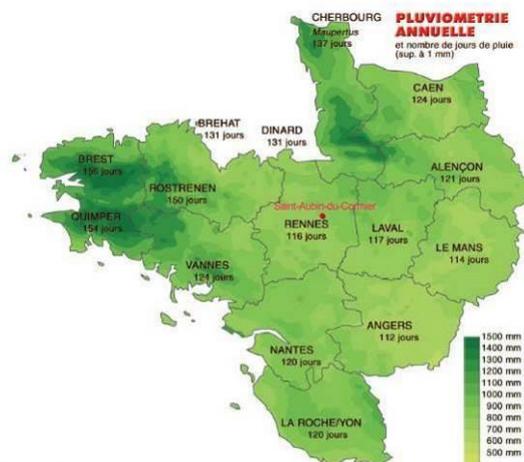
Source : Météo France

Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5°C) restent rares, même loin des côtes.



Source : Météo France

La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.



Source : Météo France

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 694 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 114 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER enregistre plus de 30 jours de gel par an.

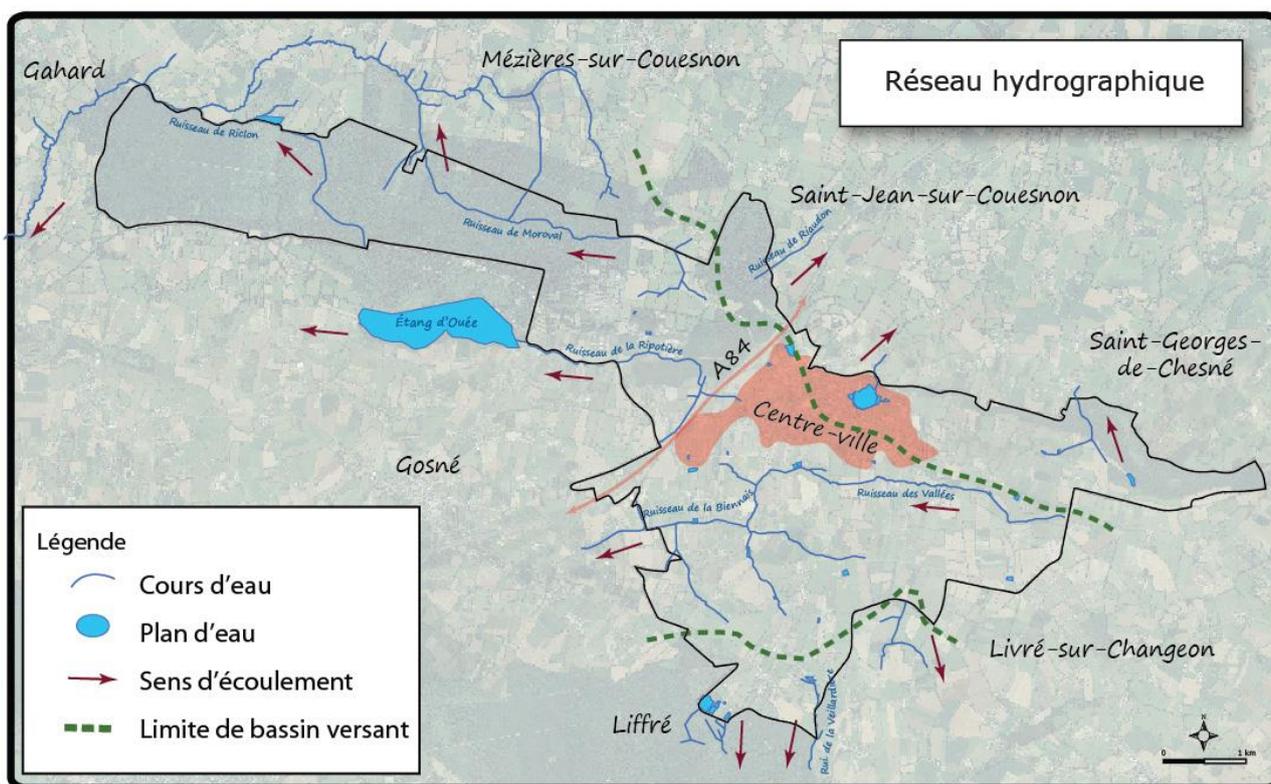
La température moyenne annuelle est de 12° et l'ensoleillement d'environ 1 700 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure (moyenne de 1991 à 2010)

Villes	Lille	Strasbourg	Rennes	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1617	1692	1717	1661	2035	2724

1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau issus des données de l'ONEMA. Un inventaire précis des cours d'eau est en cours par l'Institut d'Aménagement de la Vilaine.



Source : GéoBretagne IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine. Elle s'inscrit dans deux bassins versants :

- ✓ Le Couesnon sur la partie nord-est du territoire communal.
- ✓ La Vilaine sur le reste de la commune. Deux sous-bassins versants alimentent la Vilaine :
 - L'Illet sur une très grande partie du territoire communal.
 - Le Chevré sur l'extrémité sud.

Les principaux cours d'eau du sous-bassin versant de l'Illet sont :

- ✓ Le ruisseau des Vallées qui alimente le ruisseau de la Biennais. Ces deux cours d'eau traversent le territoire communal d'est en ouest sur environ 6 km.
- ✓ Le ruisseau de la Ripotière qui s'écoule sur environ 3 km avant d'alimenter l'Étang d'Ouée.
- ✓ Le ruisseau de Moroval qui s'écoule dans la forêt de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER sur environ 4 km avant de se jeter dans le ruisseau de Riclon. Ce dernier matérialise la limite communale nord-ouest de la commune.

Le principal cours d'eau du sous-bassin versant du Chevré est le ruisseau de la Veillardière qui s'écoule en direction du sud sur environ 400 m.

Les principaux cours d'eau du bassin versant Couesnon sont :

- ✓ Le ruisseau de Riaudon qui s'écoule en direction du nord depuis le Bois d'Uzel.
- ✓ Enfin, le ruisseau du Pissot, exutoire de l'étang de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, qui s'écoule également en direction du nord.

La commune possède également d'autres petites ramifications hydrographiques ainsi que quelques plans d'eau dont le principal est l'étang de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER au nord de la zone agglomérée (un peu plus de 5 ha).

Ce réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.



L'étang de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

2 L'environnement biologique

2.1 Les zones humides

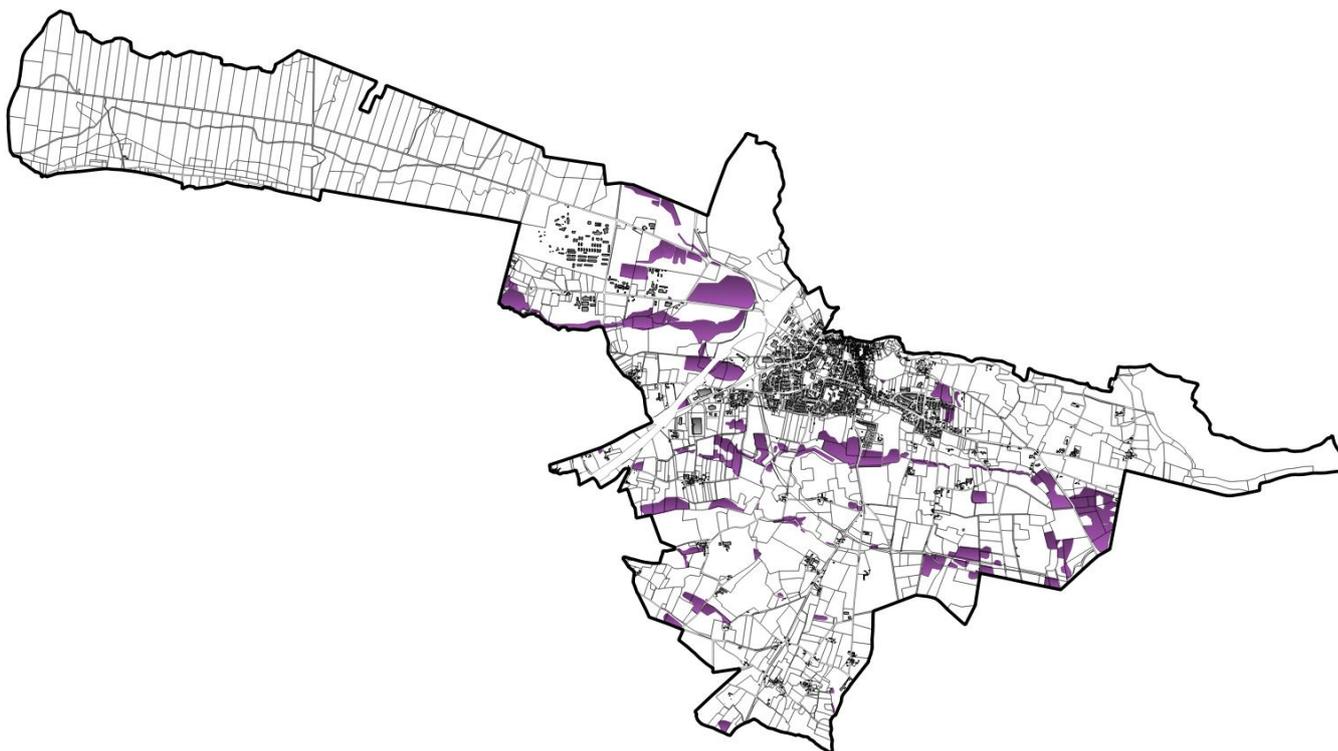
Il faut entendre par zone humide "**les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.**" (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

En 2017 un inventaire des zones humides a été réalisé au titre du SAGE Vilaine sur l'ensemble du territoire communal.

A l'initiative de la commune, entre 2018 et 2019 des inventaires complémentaires ont été menés sur l'ensemble **des futures zones à urbaniser**.

Près de **202 ha** de zones humides ont été inventoriées sur le territoire communal. Il convient de noter que les limites de la zone agglomérée sont partiellement couvertes par ces espaces remarquables.



Localisation des zones humides – Aquascop 2019

2.2 La structure végétale



Localisation des boisements existants.

Les boisements de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : quelques boisements, des haies bocagères (à répartition inégale sur le territoire communal), et des ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux). On constate également la présence de ragosses (appelées ragolles localement), se distinguant par des silhouettes d'arbres dénudés, issues d'une manière particulière d'émonder les chênes et caractéristiques de la région rennaise.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives, et permet une protection suffisante. Cette dernière semble essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatées depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



Les boisements



La ripisylve



Les haies bocagères



Les ragosses



Les évolutions du territoire agro-naturel depuis les années 50 : regroupement et agrandissement des parcelles, disparition de haies bocagères et des vergers, et étalement urbain (Source : Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours).

2.3 Les périmètres de protection

2.3.1 Le réseau Natura 2000

L'Union européenne a adopté deux directives, l'une en 1979, l'autre en 1992 pour donner aux États membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels.

La directive du 2 avril 1979 dite directive "Oiseaux" prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Dans chaque pays de l'Union européenne seront classés en Zone de Protection Spéciale (ZPS) les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces en tenant compte de leur nombre et de leur superficie. Pour déterminer ces sites, un inventaire a été réalisé, dénommé ZICO, zones d'importance pour la conservation des oiseaux.

La Directive 92/43 CEE dite Directive "habitats naturels – faune et flore sauvage", adoptée le 21 mai 1992 par le Conseil de l'Union Européenne, a pour but :

- ✓ de renforcer les dispositions en faveur de la conservation de la nature et en particulier de contribuer au maintien de la diversité biologique,
- ✓ de maintenir ou de rétablir dans un bon état de conservation certains milieux naturels et certaines populations d'espèces animales et végétales.

Cet objectif doit être réalisé en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités régionales et locales.

Une liste d'habitats est recensée en annexe I de cette Directive, une liste d'espèces végétales et animales en annexe II. Ces éléments sont considérés d'intérêt communautaire ; certains d'entre eux jugés menacés, sont définis comme prioritaires.

Une première étape, dans chaque pays, consiste à inventorier et proposer des espaces ou des sites qui seront retenus comme sites d'importance communautaire, après approbation de la Communauté Européenne. Dans une seconde étape, chaque État membre doit s'engager à maintenir ces espaces dans un état de conservation favorable. Sur la base de cet engagement gouvernemental, ces sites d'intérêt communautaire deviendront des zones spéciales de conservation (ZSC). Ces zones doivent constituer le futur réseau Natura 2000. Ce réseau comprend également les zones de protection spéciale (ZPS) désignées au titre de la Directive 79/409/CEE pour la conservation des oiseaux et de leurs habitats (Directive oiseaux).

En France, la démarche est d'établir, sous la responsabilité et le contrôle de l'État, un document d'objectifs pour chacun des sites destinés à constituer le réseau Natura 2000. Ce document, rédigé dans la concertation avec les acteurs locaux (propriétaires, élus, représentants socioprofessionnels, associations), présente l'ensemble des préconisations de gestion pour le site et une évaluation de leurs coûts.

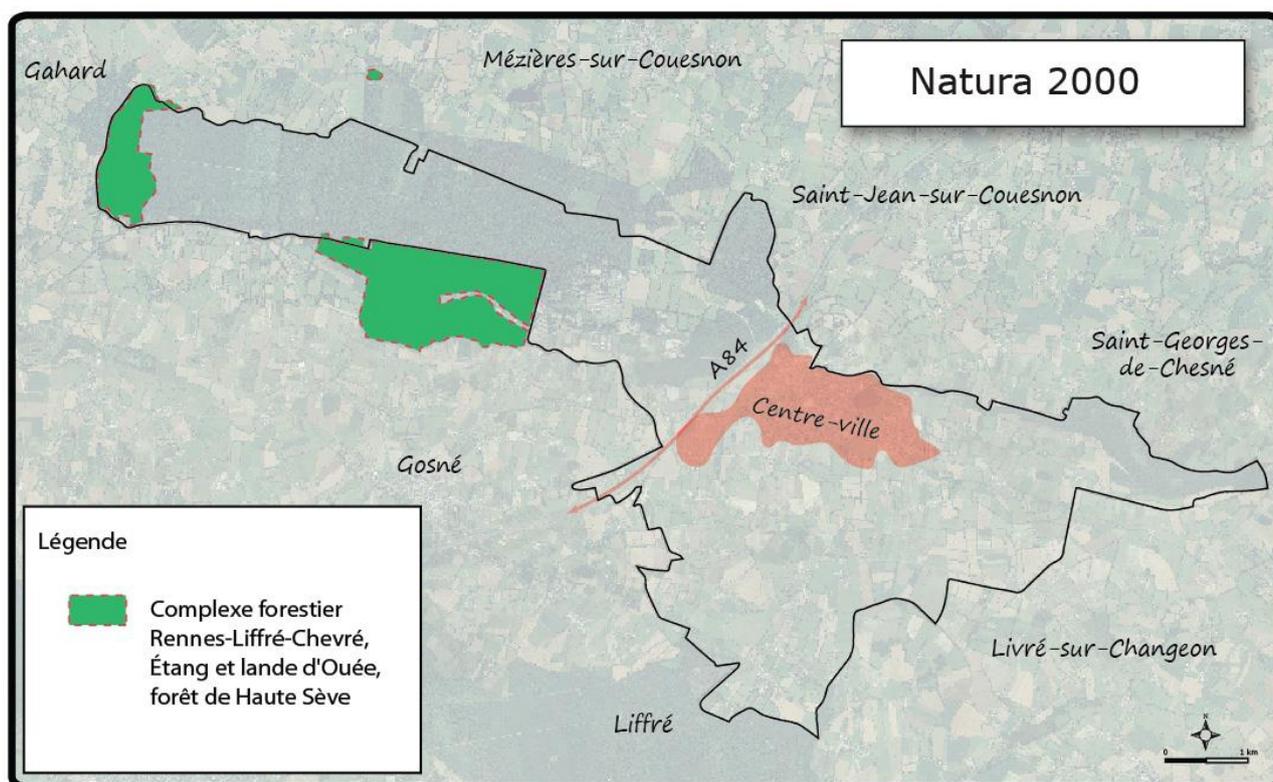
Le site "**Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" (code : FR5300025) a été proposé pour appartenir au réseau Natura 2000 au titre de la Directive "Habitats".

Caractéristiques du site

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Le périmètre du site Natura 2000 "**Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" s'étend sur 1 730 hectares et concerne 5 communes.

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est couverte sur près de **75 ha** par ce site, soit environ 3% de son territoire.



Source : DREAL BRETAGNE

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements

Habitats d'intérêt communautaire

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)

4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*

4030 - Landes sèches européennes

7110 - Tourbières hautes actives

7140 - Tourbières de transition et tremblantes

91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)

9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

Espèces d'intérêt communautaire

✓ Amphibiens

- 1166 *Triturus cristatus*

✓ Poissons

- 1096 *Lampetra planeri*
- 1163 *Cottus gobio*

✓ Invertébrés

- 1083 *Lucanus cervus*
- 6199 *Euplagia quadripunctaria*

✓ Mammifères

- 1303 *Rhinolophus hipposideros*
- 1308 *Barbastella barbastellus*
- 1323 *Myotis bechsteinii*
- 1324 *Myotis myotis*

✓ Plantes

- 1831 *Luronium natans*

2.3.2 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

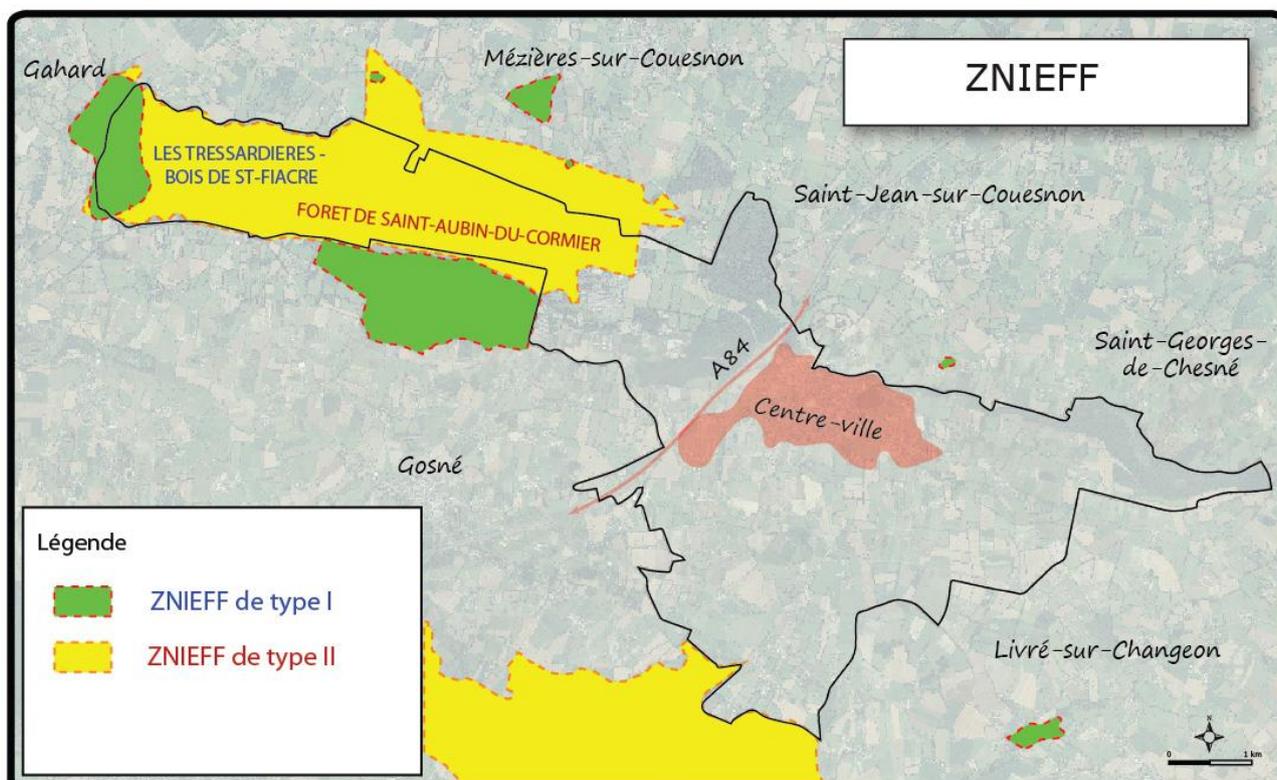
Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II ont été répertoriées.



Source : DREAL BRETAGNE

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

ZNIEFF type I : "LES TRESSARDIERES - BOIS DE ST-FIACRE"

Cette ZNIEFF est implantée sur la commune de Gahard et sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. D'une superficie totale de 102 ha, elle couvre **54 ha** soit un peu moins de 2% du territoire saint-aubinais.

Description

Partie ouest de la forêt de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER reposant sur une lentille calcaire, et présentant une flore tout à fait originale pour la région Bretagne.

Milieux

Présence de milieux forestiers d'intérêt communautaire (directive "habitats") : hêtraie à houx et if (code CORINE Biotopes : 41.12) ; hêtraie de l'Asperulo-Fagetum (code CORINE Biotopes : 41.13) ; forêts alluviales résiduelles (code CORINE Biotopes : 44.3).

Flore

La flore est le principal intérêt de la zone. La nature calcaire du substrat induit la présence de très nombreuses plantes rares pour la région, dont 11 espèces sont inscrites sur la liste rouge armoricaine.

Faune

D'anciens fours à chaux situés au niveau du lieu-dit les Tressardières constituent un site régulier d'hivernage pour de petits effectifs de plusieurs espèces de chauves-souris. Toutes ces espèces sont inscrites au livre rouge de la faune menacée en France, et deux espèces sont considérées comme vulnérables du fait d'une forte régression de leurs effectifs au niveau national (grand murin et murin de Bechstein).

Conditions actuelles de conservation

Les habitats sont dans l'ensemble dans un état de conservation relativement bon.

Liens écologiques et fonctionnels avec d'autres ZNIEFF

La zone des Tressardières - Bois de Saint-Fiacre possède des liens fonctionnels et écologiques avec le reste de la forêt de Saint-Aubin du Cormier (notamment pour les mammifères et l'avifaune).

ZNIEFF type II : "FORET DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER"

Cette ZNIEFF d'une superficie de **933 ha** couvre partiellement cinq communes. Le quart du territoire saint-aubinais est couvert par cet espace « remarquable » (environ **705 ha**).

Description

La forêt est composée pour deux tiers de peuplements de feuillus, le dernier tiers étant occupé par des peuplements de résineux. La forêt de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER présente plusieurs habitats d'intérêt européen, dont la hêtraie-chênaie collinéenne à houx, la hêtraie de l'Asperulo-Fagetum, la forêt alluviale résiduelle et une tourbière haute active.

La diversité botanique est remarquable. Une partie de la forêt est située sur substrat calcaire, ce qui implique la présence de nombreuses espèces calcicoles qui sont rares, voire très rares en Bretagne, et inscrites sur la liste rouge des espèces végétales menacées dans le massif armoricain.

La faune présente aussi une diversité importante. On observe la présence de plusieurs espèces de chauves-souris remarquables, dont certaines sont menacées à l'échelon national et la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux peu communs à très rares en Bretagne, dont certaines sont inscrites à l'annexe 1 de la directive « oiseaux ».

Il convient aussi de souligner la présence de *Limax cinereoniger*, limace très rare en Bretagne, inféodée aux vieilles forêts de feuillus de l'ouest de l'Europe. Il existe des liens fonctionnels avec les massifs forestiers voisins (forêt de Liffré, de Chevré, de Rennes).

Enfin, il convient de noter la présence d'une ZNIEFF de type II ("FORET DE LIFFRE") qui longe la partie méridionale du territoire saint-aubinais et de quatre ZNIEFF de type I situées à proximité immédiate du territoire communal.

2.4 Les continuités écologiques de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

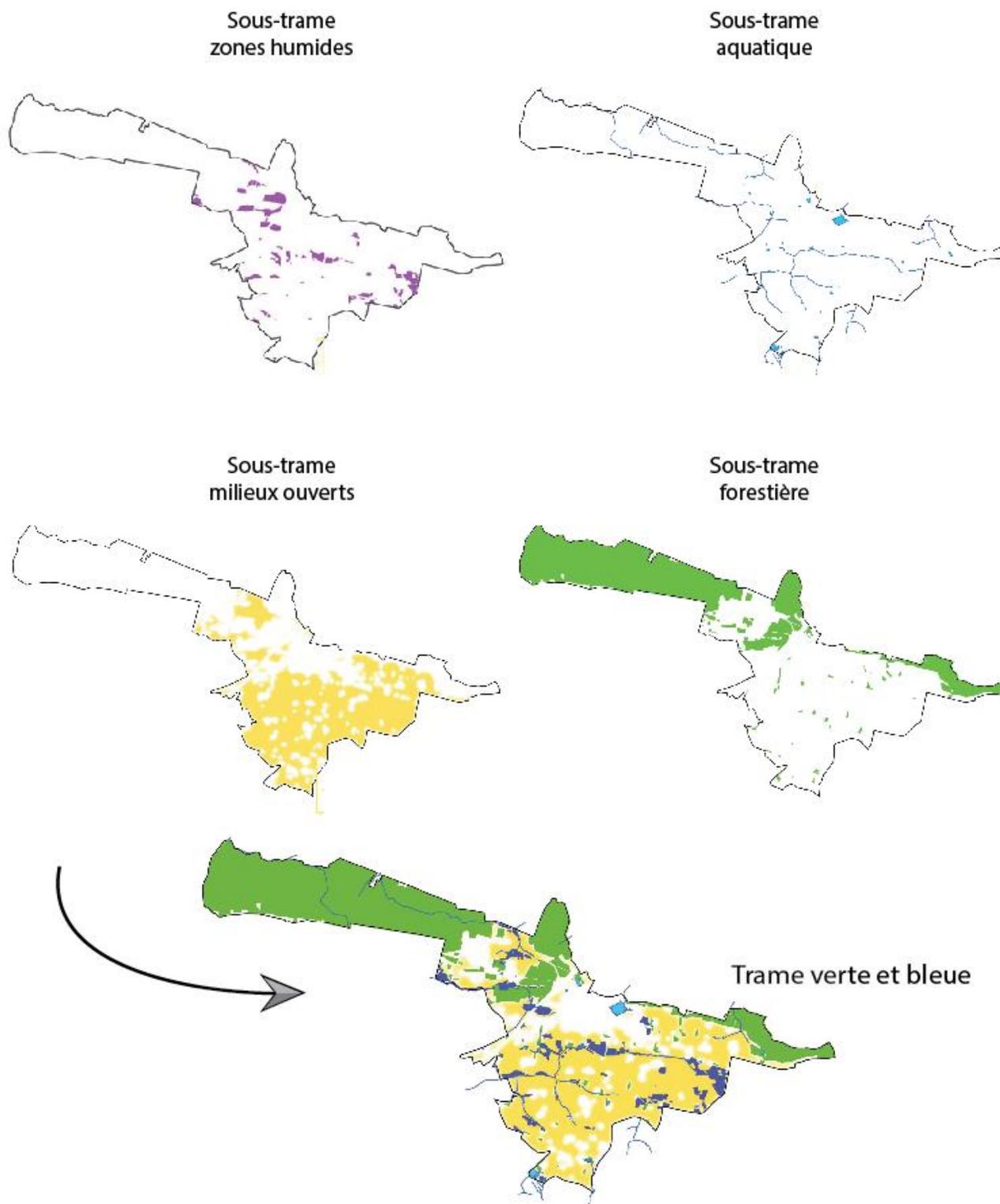
Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques seront basées sur les inventaires communaux de 2017 et 2018.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

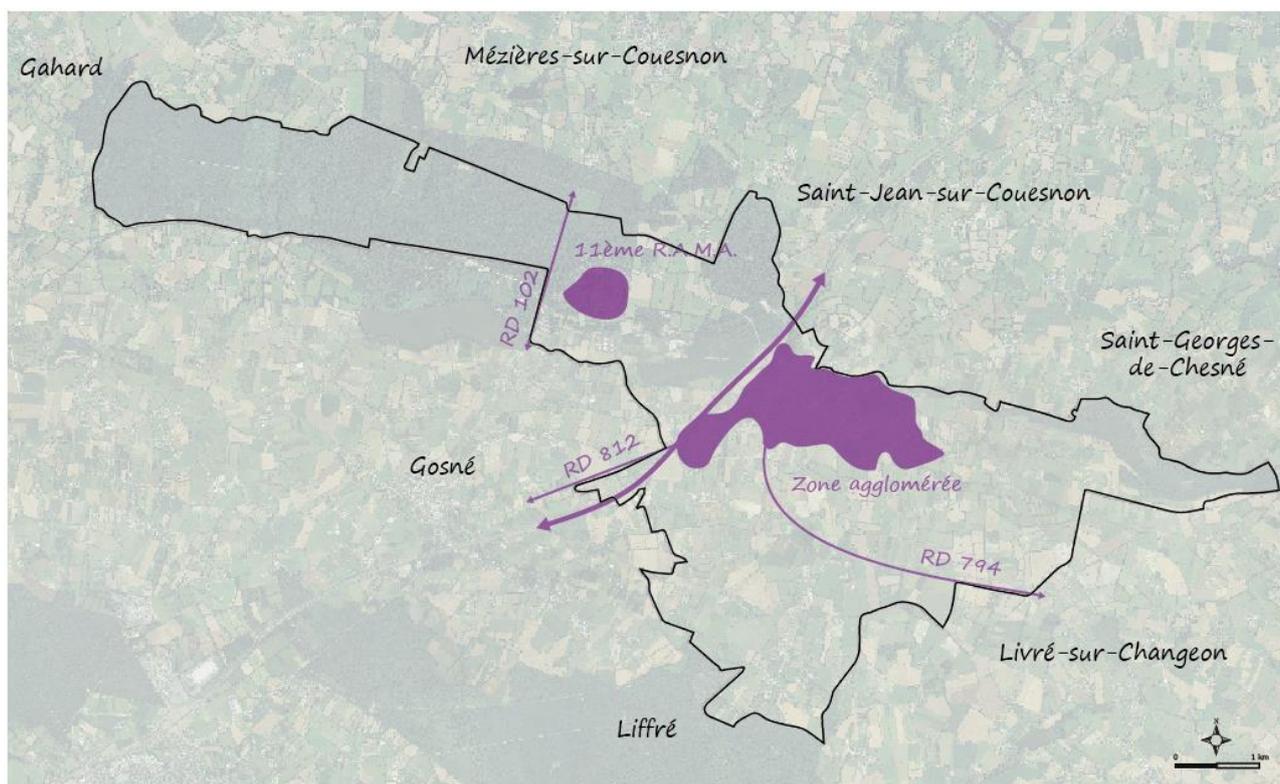
Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La zone agglomérée du bourg ainsi que le camp militaire, l'A84 et les RD 794, 812 et 102 représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



2.4.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

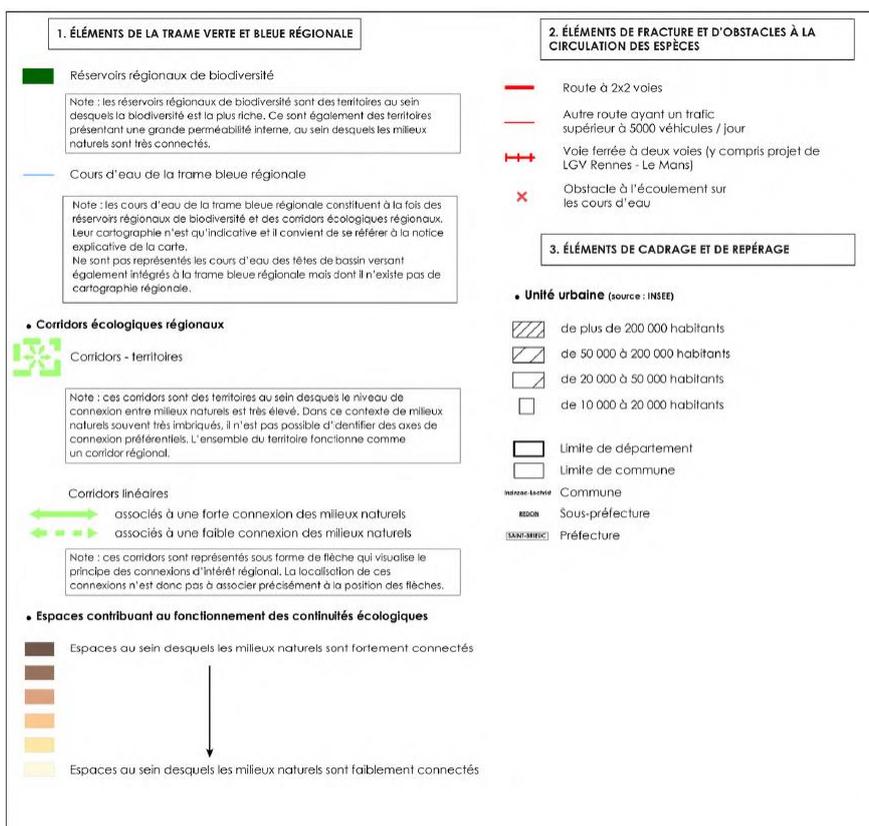
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1, MNIE) ou réglementaire (Natura 2000).

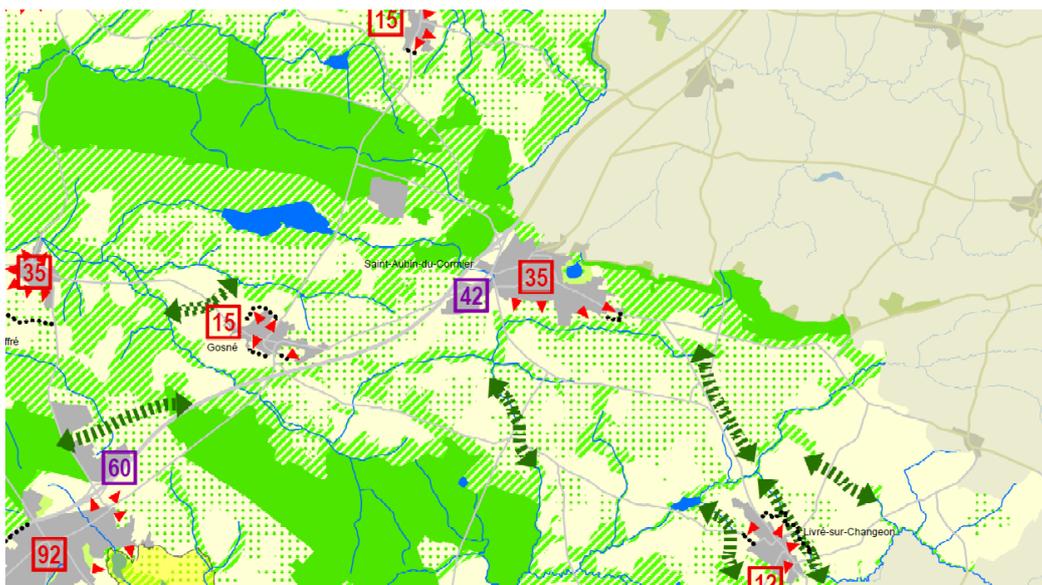
La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède plusieurs périmètres connus et identifiés.

Nous pouvons ainsi considérer qu'il y a plusieurs réservoirs principaux de biodiversité sur le territoire communal.

A une échelle plus large, le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne et le SCoT donnent également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.



Extrait du SRCE de Bretagne



Préserver la grande armature écologique

- Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
- Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter

Favoriser la fonctionnalité écologique

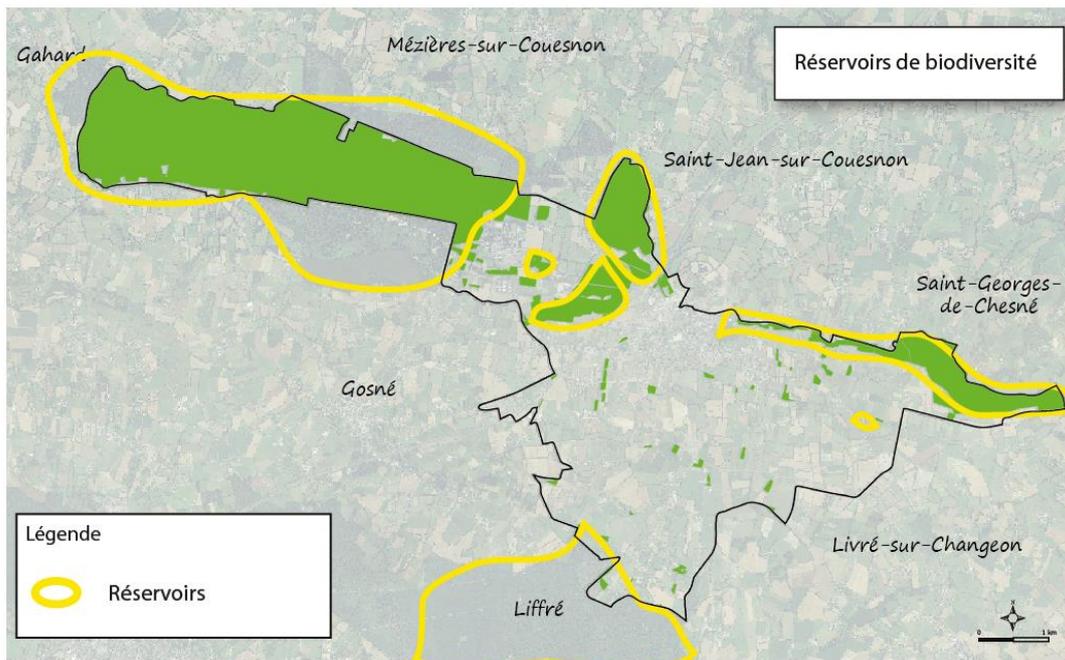
- Perméabilité écologique à encourager
- Continuité naturelle à favoriser en espace urbain
- Principe de connexion écologique à assurer
- Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)

Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne

- Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes
- Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)
- Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)

Extrait du SCoT du Pays de Rennes

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède au moins 7 grands réservoirs de biodiversité (1 site Natura 2000 et 10 MNIE).



Source : Orthophoto - Géoportail

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

2.4.3 Identification des corridors écologiques

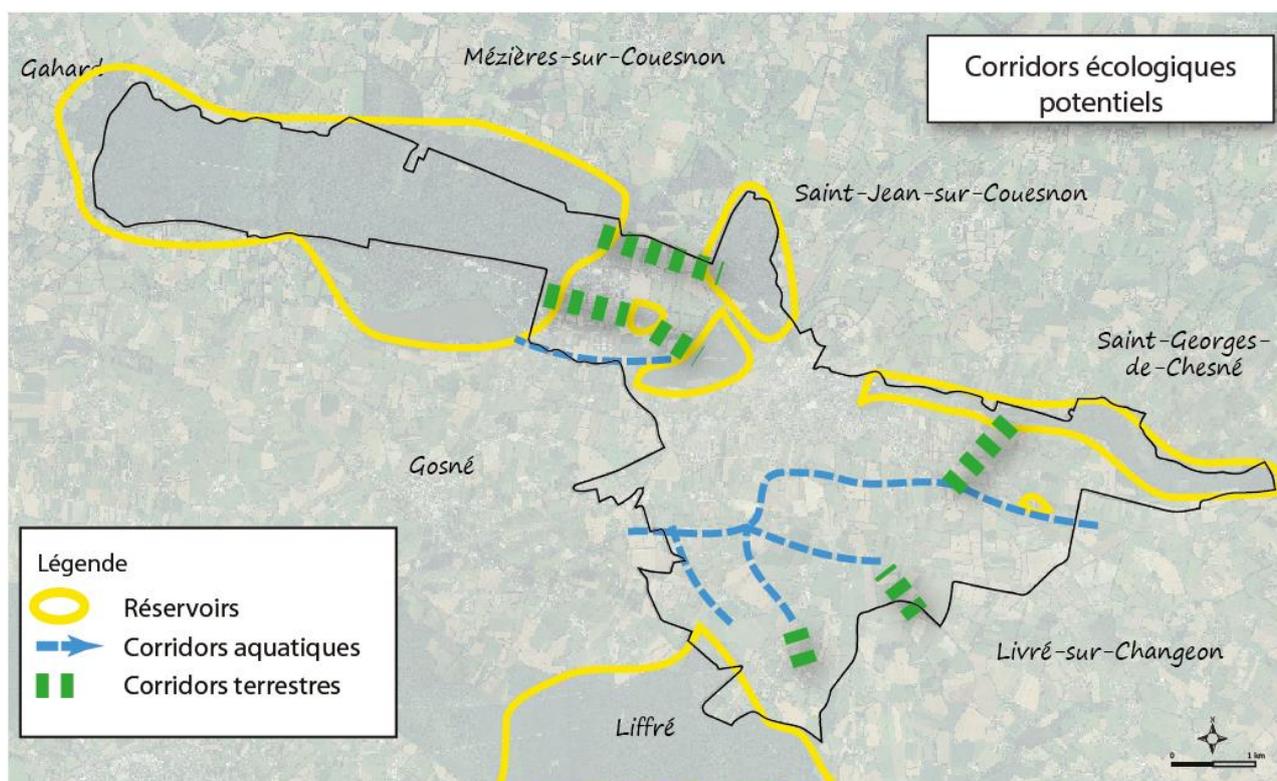
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

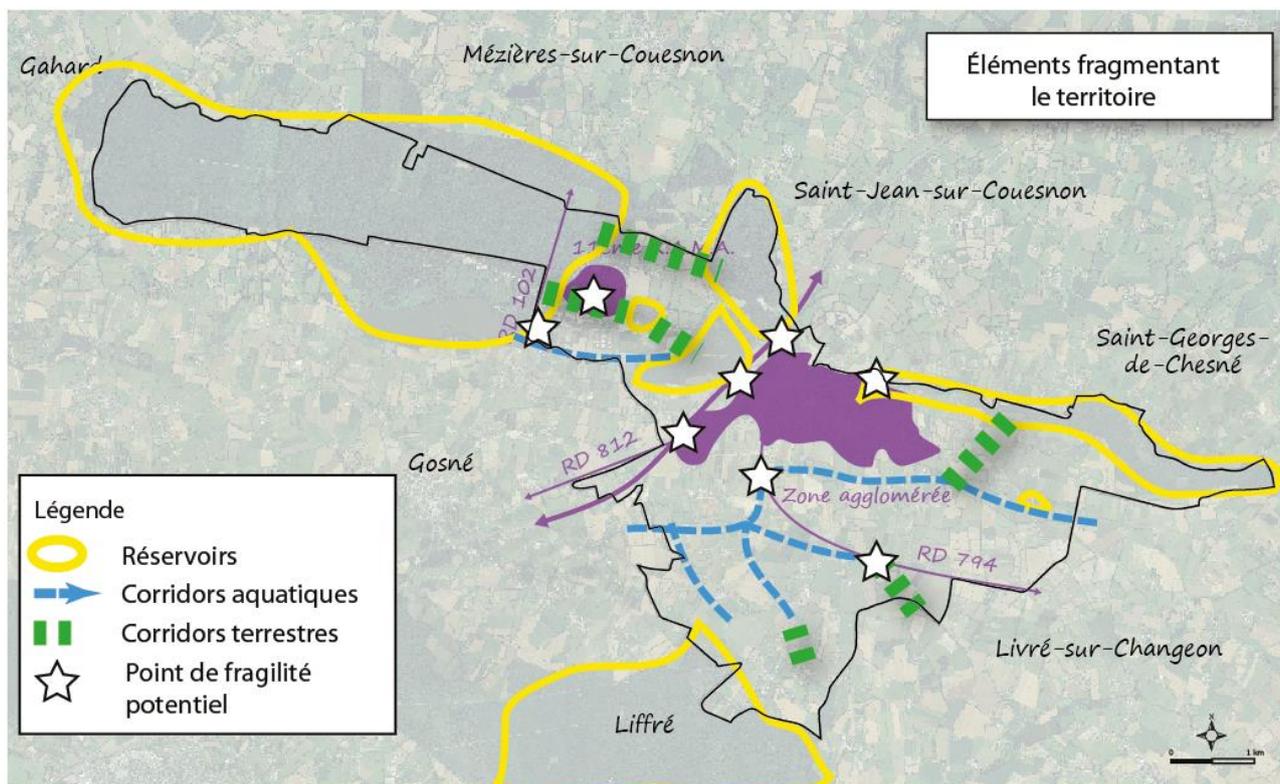


Source : Orthophoto - Géoportail

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

2.4.4 Identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Source : Orthophoto - Géoportail

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

Au moins 6 secteurs peuvent être recensés sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont essentiellement liés aux principales voies de circulation aux zones agglomérées.

Bois d'Uzel

RD 794

Bois du Milieu



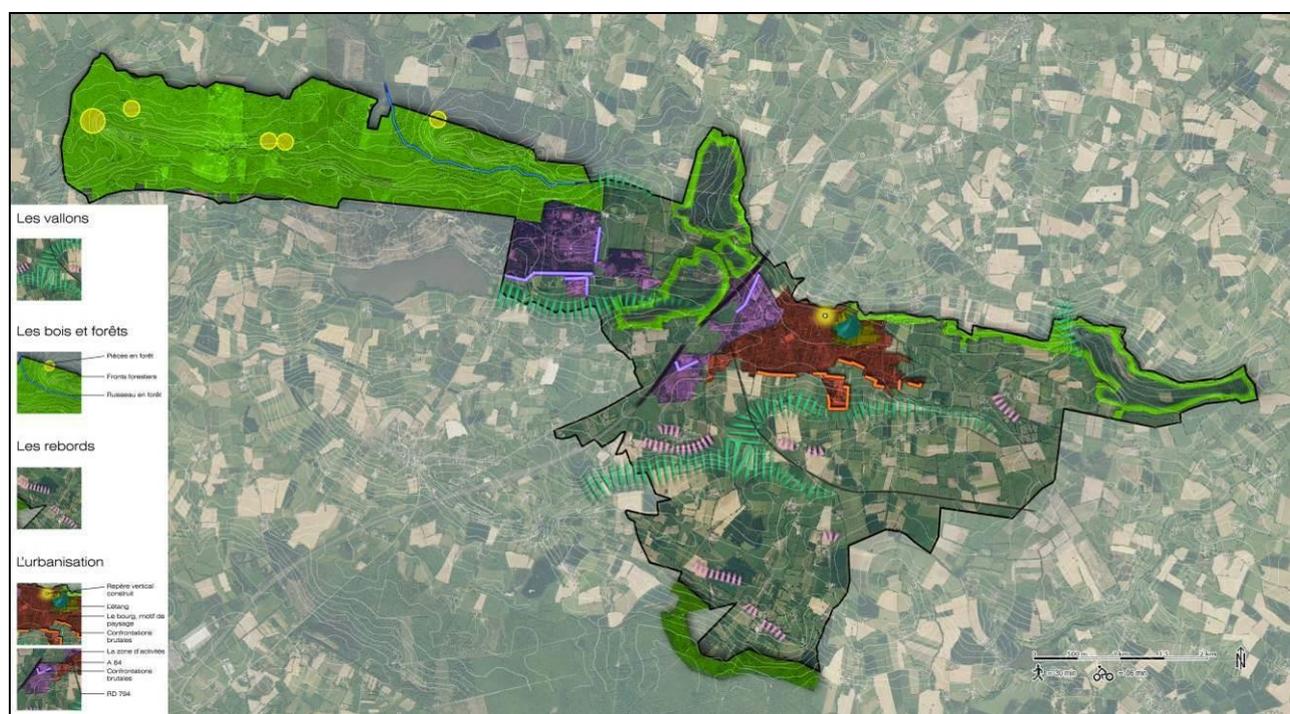
Exemple d'une voie (RD794) fragmentant une continuité écologique

3 L'analyse paysagère

3.1 Les entités paysagères

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les vallons, les bois et forêts, les rebords et l'urbanisation. La campagne et l'ouverture du paysage seront également abordées, non en tant qu'entité propre, mais pour leur incidence dans le paysage et dans la façon de le percevoir.

L'établissement de ces unités permet la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. La problématique de la promenade sera également abordée, en tant que moyen de connaissance et de reconnaissance du territoire.



Carte des unités paysagères.

La campagne

Il est important pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. Il s'agit d'un paysage d'une campagne contrastée. En effet, l'observation de la carte des unités boisées montre l'hétérogénéité des haies bocagères. La campagne alterne ainsi les ambiances, et propose des scènes d'un territoire encore partiellement structuré par les haies, mais aux trames de bocage incomplètes, et des scènes de grand paysage, largement ouvert, où le regard est porté lointainement.



Les trames bocagères incomplètes structurent encore le regard.



Alternance entre les images d'une campagne boisée, et largement ouverte comme sur l'image ci-dessus.

Les fermes ponctuent régulièrement le paysage de campagne et le caractérisent. Il s'agit d'ensembles construits traversés majoritairement, ou en impasse, qui animent les bords des routes communales. Les bâtiments anciens construisent parfois l'espace public des hameaux et de la voirie.



Les fermes et les écarts ponctuent le paysage de campagne de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

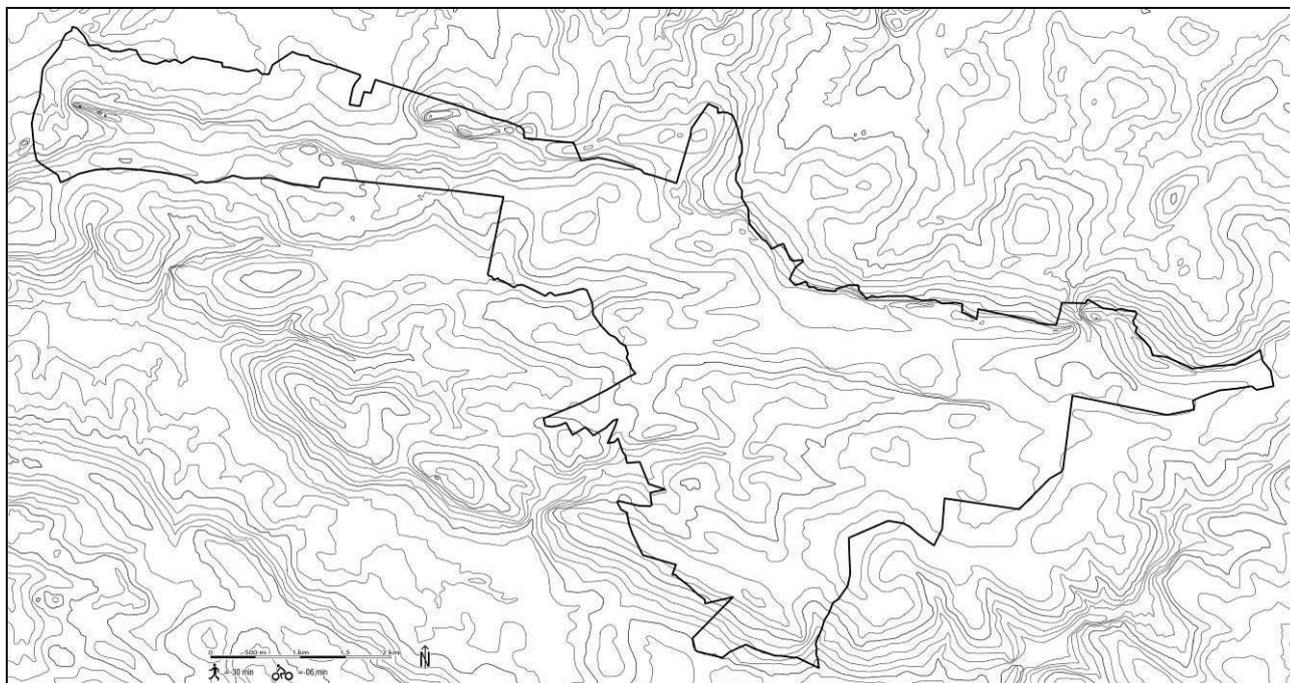
L'agriculture apparaît également comme une actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts. Ce paysage caractéristique n'est pas figé et alterne les parcelles de différentes hauteurs, formes, matières et couleurs au gré des cultures. Il évolue au cours de l'année, et les différentes pratiques agricoles permettent d'identifier un moment propice du calendrier.



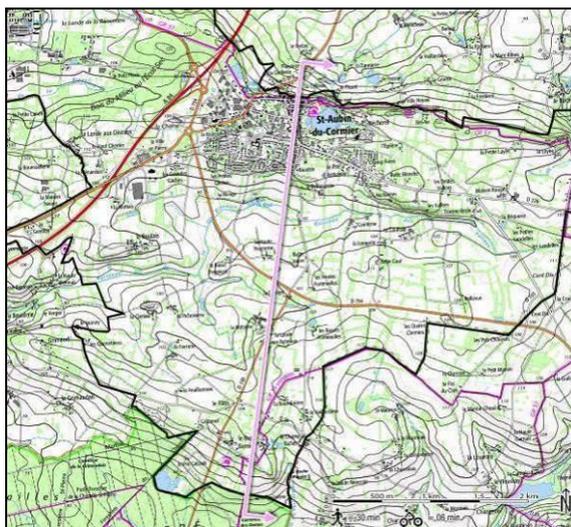
L'agriculture, actrice majeure du paysage. Les champs en sont parfois le motif principal.

Les vallons

Le plan hypsométrique a montré l'hétérogénéité du relief à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Les resserrlements les plus importants sont constitués par les vallons, qui en composent ainsi les animations les plus remarquables. On constate une succession de vallons qui quadrillent le territoire communal.



Les vallons, les animations du relief les plus notables.



Trait de coupe



Le territoire se caractérise par une succession de vallons.

Ces « mouvements » sont assez marquants dans le paysage, et font apparaître les vallons comme des ondulations du socle, montrant des vues de coteau à coteau, avec la ripisylve en fond de vallon. On les croise ou les longe régulièrement depuis les routes communales.



Les vallons, des ondulations du socle.

Les larges replats en fond de vallon constituent des microreliefs. Le paysage étant assez ouvert, le regard est porté jusqu'aux coteaux attenants, donnant une forme d'alcôve. La ripisylve devient motif de paysage, et les prairies des fonds de vallons se parent parfois d'essences de zones humides.



Les replats en fond de vallons les font apparaître comme des alcôves.

Même s'il existe quelques scènes rivulaires à l'occasion d'un dégagement de la gaine boisée par exemple, le tracé des cours d'eau s'identifie essentiellement par leur ripisylve.



La ripisylve, moyen privilégié pour suivre visuellement le tracé des cours d'eau.

L'eau se découvre majoritairement depuis les routes, aux points de franchissement, en contrebas. La perception est également altérée par la vitesse de la voiture, et par l'enfrichement régulier des rives.



Malgré quelques scènes rivulaires...



...la présence de l'eau est assez peu révélée.

Le processus s'inverse en forêt, où la ripisylve disparaît, noyée par la densité des arbres. L'attention est ainsi reportée sur le cours d'eau, devenant un motif de paysage, accessible par la promenade et la perméabilité entre les arbres.



Disparition de la ripisylve en forêt, où le cours d'eau devient le principal motif de paysage.

Les bois et forêts

Les boisements occupent une superficie importante sur le territoire communal. Quelle que soit leur emprise, ils contribuent tous à créer des fronts boisés, familiers et caractéristiques du paysage de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.



Des fronts boisés familiers qui ponctuent le territoire communal.

Seuls le cordon boisé en limite nord de la commune et la forêt de Haute-Sève sont accessibles par la promenade. Les autres bois prenant place sur le territoire communal sont privés, et leur imperméabilité est démonstrativement signifiée par des clôtures, barrières, et panneaux dissuasifs, dénotant quelque peu avec le caractère « naturel » de ces espaces.



Des mesures dissuasives dénotant avec le caractère naturel des boisements.

La forêt de Haute-Sève en revanche est largement accessible et alimentée par de nombreux chemins et sentiers. Il ne s'agit pas d'un espace monotone ni figé, mais au contraire d'un espace composé et évolutif. Composé par les arbres tout d'abord, où on va trouver un mélange de conifères et de feuillus, donnant des ambiances différentes au gré des promenades.



Mélange de feuillus et de conifères, donnant des ambiances différentes.

Les pratiques culturelles forestières animent également le paysage de la forêt et le composent. On peut ainsi trouver des grumes et des fagots au bord des chemins. Des parcelles partiellement déboisées, voire nues, interpellent au sein de ce lieu densément boisé.



Les pratiques culturelles forestières animent et composent la forêt de Haute-Sève.

On trouve également des composantes plus réduites, qui caractérisent cependant les espaces au sein desquels ils prennent place. Les cours d'eau, menhirs, arbres « remarquables »...deviennent des points focaux qui offrent des animations et des motifs de promenade variés.



Différents éléments de paysage ponctuent la forêt et caractérisent les lieux où ils prennent place.

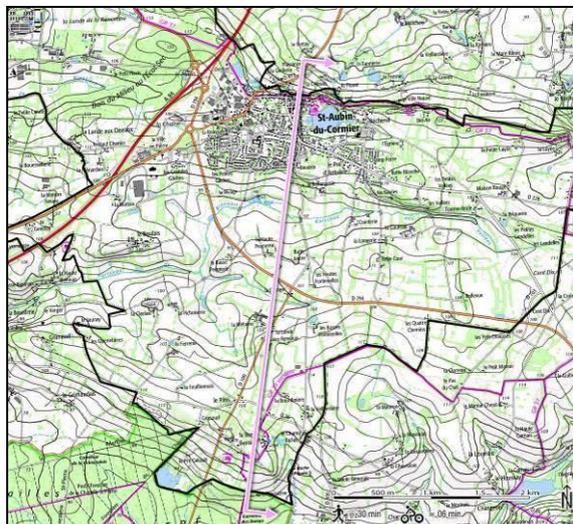
Le site des rochers d'escalade apparaît comme une pièce de paysage à part entière, de par sa monumentalité et sa fonction. On pourrait imaginer le dégagement de quelques boisements afin de profiter de la hauteur des rochers pour offrir des vues sur le grand paysage au sommet.



Les rochers d'escalade. Une pièce de paysage remarquable, mais aux horizons fermés au sommet.

Les rebords

Les rebords correspondent au basculement entre le replat des sommets, et la pente des coteaux. Ils offrent ainsi des situations de balcons sur le paysage. Ils dépendent également de la possibilité de voir ou non, en fonction de l'accessibilité par les routes, mais également de la présence d'obstacles visuels (bâtis, boisements...).



Trait de coupe



Principe des rebords.

Les rebords qui existent depuis les hauteurs offrent des vues sur le grand paysage, et permettent d'embrasser visuellement de larges portions du territoire communal. Il est important de considérer l'échelle de perception des rebords pour mesurer l'impact des futures opérations, liées à l'urbanisme notamment. En effet, le regard peut être porté très lointainement depuis les rebords communaux.



Vues sur le grand paysage depuis des rebords. Une échelle de perception à considérer, notamment pour mesurer l'impact des futures opérations.

L'urbanisation

On trouve au sein du bourg une pièce de paysage. Il s'agit de l'étang, et de ses pourtours. Il existe des vues intéressantes en hauteur sur le plan d'eau, contribuant à l'identifier comme une pièce unitaire de paysage, vers laquelle l'attention converge (visuelle et d'usage). La présence de ce large aplat d'eau depuis les rives contribue également à unifier le paysage de l'étang.



Une pièce de paysage identifiée depuis les hauteurs.



Une pièce de paysage unitaire.

Les abords de l'étang proposent des lieux aux thématiques différentes, qui permettent de le valoriser et de le caractériser. Ces abords variés donnent de la profondeur au territoire de l'étang, qui ne se limite pas à la surface du plan d'eau. Ils contribuent à la qualité de l'espace, et à sa composition. On peut citer les ruines, site spectaculaire et ouvert à la promenade, mais également l'écrin agricole à l'est et sud-est, qui apparaît comme une transition entre l'enveloppe construite du bourg et la campagne rurale.



Les ruines du château, un site spectaculaire et ouvert (à la promenade, mais également sur le paysage au nord).



L'écrin agricole, une agrafe entre le bourg et sa campagne.

Le « vide » (large superficie ouverte) imposé par le plan d'eau permet des vues sur l'ensemble des composantes de l'étang, y compris le bourg. Ce dernier entretient en effet une relation privilégiée à l'étang, en termes d'usages mais également de vue. On a un sentiment d'intensification et de synthèse du paysage, la corrélation entre chaque composante étant lisible et identifiable depuis les bords de l'étang.



L'étang et ses composantes : une synthèse paysagère qualitative.



Relation privilégiée entre le bourg et l'étang.

En termes de grands paysages, le bourg originel prend place sur un sommet et des coteaux, et donc, sur des points hauts (voir la coupe précédente). On constate ainsi un effet de « présentoir », et le bourg devient un motif de paysage, qui agrémente de nombreuses vues communales, et intercommunales.





Le bourg, un motif de paysage, depuis Gosné sur la première image, et Mezières-sur-Couesnon sur la seconde.

Mais la coupe traduit également un problème d'étalement urbain. Ce dernier se matérialise dans le paysage par un déversement des pavillons sur le coteau sud notamment, et une sensation d'un bâti qui s'échappe de l'enveloppe bâtie du bourg.



L'urbanisation s'échappe de l'enveloppe bâtie du bourg.

Quelques structures arborées permettent d'intégrer certaines franges urbaines, et de limiter l'impact des pignons blancs sur le paysage de campagne autour du bourg.



Intégration des franges urbaines par les structures bocagères.

Mais cette question de l'intégration au paysage de l'urbanisation récente notamment semble ne pas s'être toujours posée, et on constate de nombreuses confrontations brutales entre l'espace ouvert agricole, à tendance naturelle, et l'espace urbain bâti et fermé. Les pignons blancs des habitations récentes non-intégrées (par le végétal par exemple, avec la reconstitution de haies à caractère bocager) dénotent dans le paysage, et sont symptomatiques d'un phénomène de mitage et d'étalement urbain.



Confrontation brutale entre l'espace agro-naturel des champs et les pignons blancs d'un bâti anonyme. Attention au mitage.

On constate le même phénomène en campagne, où les fermes et les hameaux sont parfois accompagnés de maisons récentes, dispersant les pignons blancs au sein d'une campagne ouverte, où ils sont de fait très visibles. L'impact de ces opérations ne semble pas avoir été mesuré au préalable, et ces pavillons focalisent l'attention visuelle et altèrent la lecture et la compréhension du paysage. Ils tendent à banaliser et à aseptiser le paysage propre de la campagne communale. Notons qu'une seule maison peuvent gravement impacter le paysage en interrompant une continuité paysagère par exemple.



Attention aux confrontations brutales et à la banalisation du paysage par un bâti aseptisé en campagne.



Dispersion des pignons clairs en campagne, et impact négatif potentiel d'un seul volume construit sur les lignes paysagères.

À l'instar du bourg, les zones d'activités et les équipements présentent deux facettes à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Certains sont bien intégrés, et possèdent un projet paysager lisible et qualitatif, qui permet d'absorber l'impact des bâtiments et des infrastructures associées (couleur des volumes, traitements des limites, des voiries...).



Bonne intégration de volumes pourtant imposants. Couleurs des pignons, filtre végétal, épannelage...sont autant de réflexions à mener pour limiter l'impact des bâtiments sur le paysage.

Malheureusement toutes les zones d'activités n'ont pas eu ces considérations-là, et peuvent impacter le paysage, de par la confrontation brutale des bâtiments, leur hétérogénéité, leurs couleurs, et l'absence de traitement des abords qui tend à faire apparaître ces secteurs comme des « no man's land ».



Impact sur le grand paysage.



Les couleurs, les formes, l'absence d'intégration...impactent gravement le paysage.

Les bâtiments d'exploitation (comme les stabulations) semblent ne pas être considérés comme des éléments architecturaux, qui peuvent participer du paysage. Ils représentent pourtant de grands volumes, souvent en campagne, et donc très visibles du fait des espaces largement ouverts qui les bordent.

Le camp militaire arbore lui aussi des couleurs, des volumes et des formes décontextualisés de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, qui tendent à le déconnecter, sans le faire participer du paysage local.



Stabulations et manque d'intégration en campagne.



Le camp militaire pose un problème d'échelle inadaptée au territoire communal.

Le traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne, mériterait une attention vigilante. Les haies mono-spécifiques et rigidement taillées sont particulièrement déconseillées, car elles dénotent fortement avec le vocabulaire bocager déjà mis à mal de la commune. De plus, les essences comme le thuya par exemple, sont des arbres, qui peuvent atteindre des tailles très élevées. Leur entretien devient délicat, et les formes arborées ainsi générées ont un impact important dans le paysage. Certaines clôtures, murs en parpaings, panneaux béton, brise vue vert...aseptisent également le paysage.



Attention aux haies mono-spécifiques et persistantes, rigidement taillées, à leur évolution, et aux formes générées depuis le grand paysage.

L'A84 est en partie encaissée sur le territoire communal. Lorsqu'elle ne l'est pas, elle apparaît en fond de parcelles agro-naturelles, et est intégrée par des bosquets arbustifs. Sur sa partie potentiellement la plus impactante, au nord-ouest du bourg, elle est « absorbée » par la zone d'activités. Son impact paysager global est donc assez limité sur le territoire communal (contrairement à l'impact sur le fonctionnement), sauf depuis les points de franchissement, qui font apparaître de part et d'autre l'ampleur et l'emprise de la voirie.



L'A84, intégrée par des bosquets en fond de parcelle.



Depuis les points de franchissement (Source : Google Street View).

La RD 794 en revanche qui traverse le territoire communal s'impose à la vue, ne possédant pas d'intégration végétale. Elle impacte le paysage de par sa fréquentation, et les passages fréquents des nombreux véhicules qui l'empruntent.



Pas d'intégration concernant la RD 794.

La promenade

Des itinéraires de promenades et de randonnées sont identifiés sur le territoire communal, et participent activement de la manière d'appréhender et de parcourir SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Ces boucles sont référencées et documentées, et l'étang du bourg apparaît comme un point d'impulsion et de départ. La promenade constitue une première mesure de protection « officieuse », par identification, connaissance et appropriation du territoire.

Il existe également à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER différentes typologies et thématiques de chemin, permettant de varier les promenades et les ambiances. Ceci constitue un véritable patrimoine paysager qualitatif pour la commune.

Il faut encourager la démarche et la poursuivre. On pourrait imaginer des itinéraires supplémentaires, profitant des nombreux chemins ruraux et d'exploitation, permettant par exemple par des aménagements sobres de retrouver les cours d'eau en campagne, ou les petites pièces de paysage de la commune, et de les mettre en réseau.

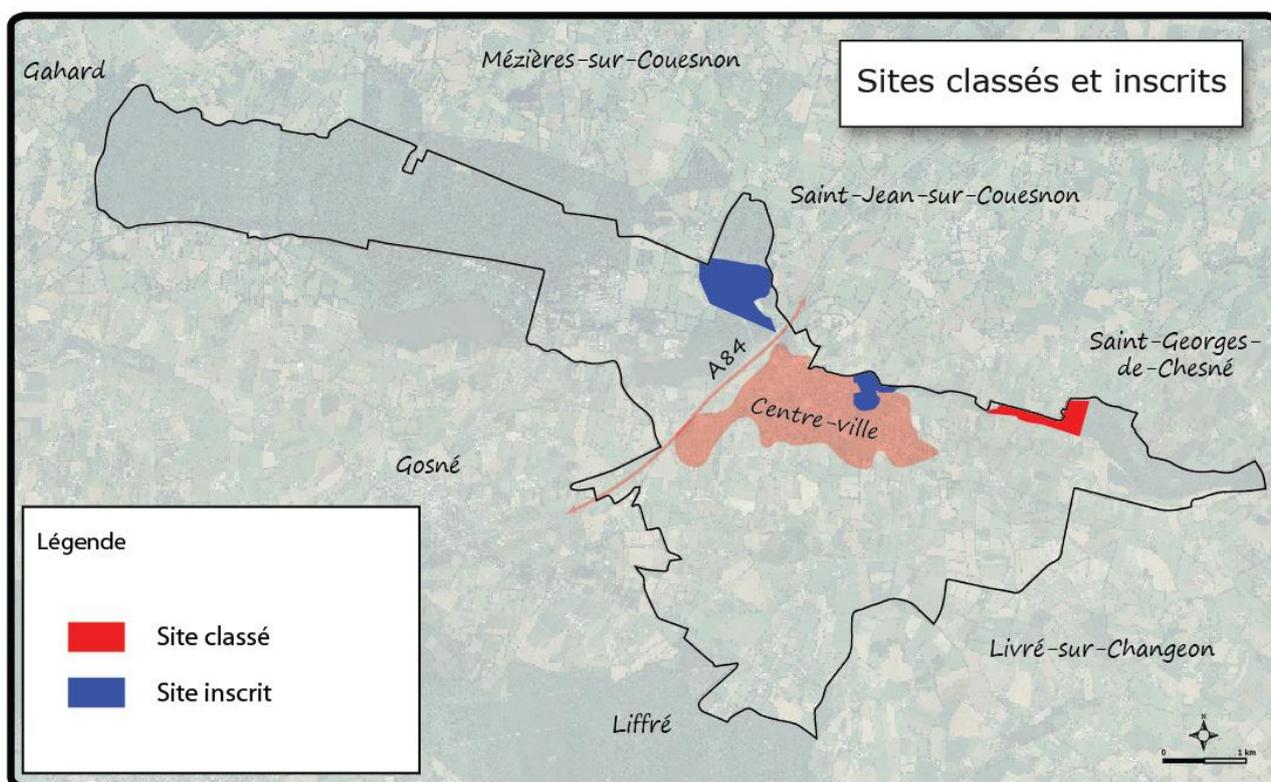
3.2 Les périmètres de protection

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la préservation ou la conservation présente un intérêt général. L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toute atteinte grave.

Comme pour les monuments historiques, la loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, **l'inscription** et le **classement**. La mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'État, et fait partie des missions du ministre de l'écologie. Les programmes et projets de protections sont préparés par les directions régionales de l'environnement, et soumis pour avis aux commissions départementales des sites. Les décisions de classement sont prises par décret, après consultation de la commission supérieure des sites et du Conseil d'État, ou plus rarement par arrêté ministériel. Néanmoins, ceci s'opère dans les deux cas après une instruction locale qui comprend une enquête administrative, la consultation des collectivités locales et de la commission départementale. Les décisions d'inscription sont prises par arrêté du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale des sites.

Sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, on recense :

- ✓ **2 sites classés** (arrêtés du 30 juin 2010 et du 16 mai 1911) :
 - LE GROUPE DE ROCHERS DIT "LA ROCHE PIQUEE EN RUMIGNON".
 - UN GROUPE DE ROCHERS DIT "LA ROCHE PIQUEE EN RUMIGNON" (superficie totale de **16 ha** intégralement sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER).
- ✓ **2 sites inscrits** (arrêté du 19 mai 1944) :
 - LANDE DE LA RENCONTRE (superficie totale de **46 ha** intégralement sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER).
 - CHATEAU ET SES ABORDS, L'ETANG ET LE BOIS SITUÉ A L'EST DU CHATEAU (superficie totale de **13 ha** intégralement sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER).



Source : DREAL BRETAGNE

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

Les décisions de classement ou d'inscription constituent une simple déclaration de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'espace concerné. Elles ne comportent pas de règlement comme les réserves naturelles, mais elles ont pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les activités susceptibles d'affecter le bien.

- En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumis à une autorisation spéciale, soit du préfet, soit du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale et préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun.
- En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Une implantation historique qui a conditionné la structure urbaine actuelle

Le bourg de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est historiquement situé au nord du territoire communal, sur le bord d'une rupture topographique. Ce choix d'implantation relève d'une stratégie militaire qui date du moyen-âge.

En effet, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER fait partie des forteresses des Marches de Bretagne, réseau de châteaux et de citadelles construites pour défendre la frontière de la Bretagne dont font notamment partie les châteaux de Fougères et de Vitré. L'installation du château a ici tiré parti du site : un éperon rocheux en bordure de plateau surplombant la vallée du Couesnon et le bassin de Fougères.



Vues vers la plaine de Fougères depuis la promenade du rebord de l'éperon rocheux (chemin des douves).



Vue du rebord l'éperon rocheux depuis le début la vallée du Couesnon. On distingue à gauche les ruines de l'ancien château, à droite l'église du XIXème et le haut du beffroi.

Le rebord de l'éperon rocheux constitue aujourd'hui la limite entre SAINT-AUBIN-DU-CORMIER et Saint-Jean-sur-Couesnon qui n'a pas développé d'urbanisation sur cet espace. Il s'agit d'une limite forte de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.



En haut, le plan d'assemblage du cadastre napoléonien (1833). En bas, le cadastre actuel.

Sur le cadastre Napoléonien (en haut), le bâti du bourg est surligné en rouge. La carte du dessous identifie les entités bâties actuelles. Cet isolement du bâti, en noir sur la carte ci-dessus, permet d'identifier le rapport plein/vide ou bâti/non bâti à l'échelle de la commune.

La mise en parallèle de ces deux cartes à une échelle identique révèle l'évolution du nombre de bâtiments et de leur implantation sur la commune en l'espace de 200 ans.

Au XIX^{ème} siècle, le bâti est essentiellement concentré dans le bourg. Il est peu développé au regard de l'enveloppe urbaine actuelle. Pour le reste, le territoire communal est maillé d'un réseau de petits hameaux et de fermes.

Le développement urbain, impossible au nord, s'est donc déployé naturellement vers le sud et le long de la RD 226 vers Mecé. L'axe de la RD 812 vers Gosné a notamment servi de support à une urbanisation industrielle.

L'A84 passant à l'ouest du bourg limite également son développement dans cette direction et isole la Lande de la Rencontre du reste du territoire communal. Témoin d'une grande bataille militaire de l'histoire de la Bretagne au Moyen-âge, celle-ci est aujourd'hui partiellement construite par le centre militaire (qui concentre de nombreux bâtiments), le lycée agricole et ses annexes.

Aujourd'hui, l'enveloppe urbaine de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est contenue par :

- La limite historique, topographique et communale avec Saint-Jean-sur-Couesnon.
- L'A84 et la RD 794 à l'ouest.
- La vallée du ruisseau de la Biennais au sud.

On observe d'autre part le développement important de plusieurs hameaux dont La Boulais ou Les Gâches (aujourd'hui dans l'enveloppe urbaine de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER).

Enjeux :

- Limiter l'étalement urbain en dehors de l'enveloppe constituée de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER afin de préserver le statut du centre urbain.
- Concilier le développement urbain et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles :
 - en recherchant les opportunités foncières disponibles dans l'enceinte du bourg constitué avant tout projet de nouvelle urbanisation.
 - en construisant en fermeture, en comblement de la structure urbaine existante en préservant les zones agricoles et naturelles restantes dans la structure périurbaine.

4.2 Des entrées de ville de nature diversifiées

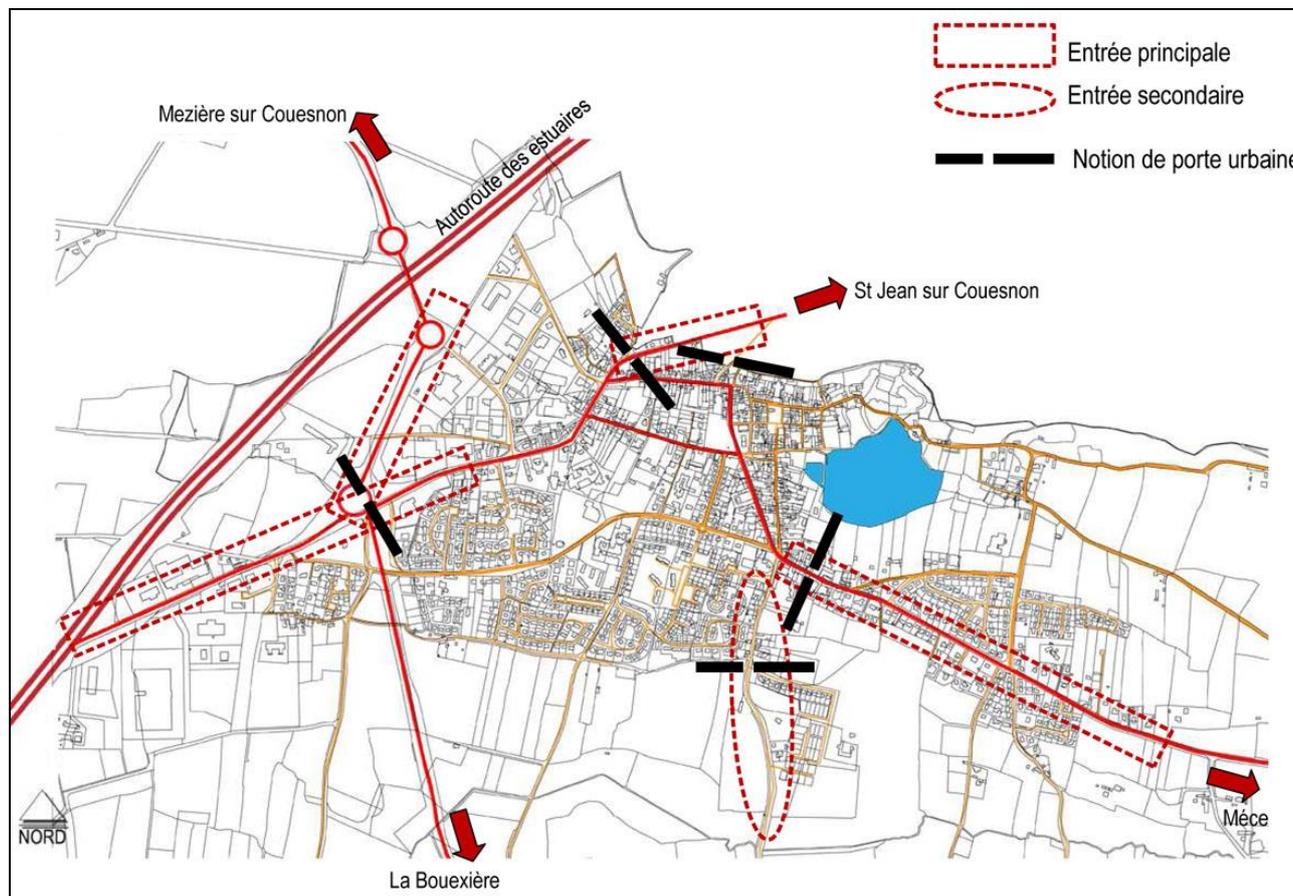
Les entrées d'agglomération ou « entrées de ville » sont des « espaces clés » dans la lecture et la compréhension d'une structure urbaine tant en matière de paysage que d'organisation spatiale.

Elles désignent le cheminement qui nous amène de l'extérieur (des espaces agricoles ou naturels) vers le centre-ville. Ce cheminement participe à la perception, au repérage dans la structure urbaine et à l'identification des lieux que l'on traverse successivement. Le nombre des entrées et la qualité de leur lecture offrent la première image de l'identité de la ville.

Les entrées de ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER présentent des caractéristiques différentes. On peut les répertorier en trois grandes catégories :

- Les entrées courtes, pour lesquelles le processus d'entrée est relativement rapide :
 - L'entrée nord depuis Saint-Jean-sur-Couesnon (RD 812).
 - L'entrée nord depuis l'A84.
- Les entrées étirées qui correspondent à des pénétrantes sur lesquelles l'urbanisation s'est effectuée au fil du temps et a progressé en étendant la tache urbaine :
 - L'entrée est depuis Mecé (RD 226).
 - L'entrée ouest depuis Gosné (RD 812).

- Les entrées de villes dont le processus d'étirement est en cours :
 - L'entrée sud sur la route de La Bouexière.



Entrées de ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Les entrées principales concernent les axes de pénétration principaux dans le cœur de ville, les axes les plus fréquentés ou les axes historiques. Pour SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, les axes historiques structurant le bourg ne correspondent plus aujourd'hui aux axes de pénétration dans l'enveloppe urbaine.

Les entrées principales ont été remaniées par la création de l'A84 au détriment des autres.

La notion de porte urbaine (matérialisée par un trait noir traversant les voies sur la carte) correspond à l'endroit où le visiteur a la sensation d'être entré au sein du bourg constitué. Cette sensation peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles, etc.

L'entrée principale depuis l'A84 (depuis Mézières-sur-Couesnon)

Cette entrée est marquée par l'échangeur de sortie de l'A84. Celle-ci est encaissée par rapport à la topographie de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Il s'agit aujourd'hui de l'une des entrées les plus pratiquées de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.



Vue de l'accès depuis l'échangeur de la A84 : vue sur le centre commercial surplombant la voie.

Grâce à la topographie, la volumétrie du centre commercial est peu perceptible jusqu'au rond-point.



Le rond-point draine plusieurs accès à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER : l'accès depuis l'A84, l'accès ouest depuis Gosné, l'accès sud depuis La Bouëxière. Cet équipement routier de grande dimension marque la porte urbaine de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Il est aujourd'hui « non aménagé » par des buissons bas peu qualitatifs. Les bâtiments de la zone commerciale sont peu perceptibles depuis le côté opposé du rond-point. Un travail sur l'aménagement du rond-point serait à réaliser afin d'inciter à rentrer dans la structure urbaine.



Rue de Rennes.

L'aménagement de la rue de Rennes passe progressivement de l'aménagement d'une zone commerciale dédiée à la voiture à celui d'une voie plus urbaine. Les fossés longs de cheminements doux sécurisés par des plots bois disparaissent pour laisser progressivement place à de larges trottoirs.



Rue de Rennes : espace de transition dans les aménagements et architecture hétéroclite.

L'entrée de la zone d'activités de Chédeville forme également un seuil dans la progression vers le centre-ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. A partir de ce carrefour, les constructions se rapprochent de la voie, réduisant la perception de la largeur de l'espace public.



Entrée de la ZA de Chédeville.

L'entrée depuis Gosné

L'accès depuis Gosné se réalise depuis le lieu-dit de la Ville en Pierre qui est aujourd'hui une zone artisanale et industrielle. Le franchissement de l'A84 constitue à la fois l'entrée sur le territoire communal et dans la zone artisanale qui s'étend jusqu'au rond-point de la Rousselière.

Le cheminement le long de cette entrée est étiré. Il s'effectue en plusieurs phases. Il offre d'abord un paysage de zone industrielle. La voirie est uniquement dédiée à la voiture. Les bâtiments d'entreprises se succèdent sans volonté d'insertion paysagère ou de composition architecturale. Les constructions situées au sud de la voie, en contrebas, exploitent la topographie pour moins impacter le paysage.



La Ville en Pierre : établissements artisanaux et industriels implantés sans composition architecturale et réflexion sur les espaces paysagers.



Confrontation entre le bâti ancien de faubourg qui s'implante le long de la voie et crée un front urbain construit d'un côté et le bâti commercial implanté en retrait de la voie et proposant une architecture de hangar.

La lecture de cette entrée est floue car on ne distingue plus clairement les espaces agricoles des espaces urbanisés, la transition claire entre l'espace urbain et l'espace naturel n'étant pas ou peu assurée.

L'entrée depuis la RD 794 (depuis les Petites Gâches)



Cette entrée secondaire a conservé ses caractéristiques rurales jusqu'au carrefour de l'avenue d'Espagne. La voie est relativement encaissée. Les haies bocagères conservées le long de la voie referment le champ visuel depuis la voie et protègent les constructions situées de part et d'autre.

L'entrée nord depuis Saint-Jean-sur-Couesnon

L'entrée depuis Saint-Jean-sur-Couesnon s'effectue par la RD 812. Depuis cette entrée, on comprend l'implantation stratégique de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER sur le rebord de l'éperon rocheux. La limite de l'enveloppe urbaine est particulièrement nette depuis cette entrée.

L'entrée dans l'agglomération de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER s'effectue en réalité sur la commune de Saint-Jean-sur-Couesnon. Le hameau de Plaisance constitue une première étape suivie d'une patte d'oie orientant soit vers le centre-bourg historique (Le Verger/rue de Fougères), soit vers la ville plus récente (Le Verger du Bas/route de Fougères).



Rue du Verger. Par l'absence d'aménagements routiers et l'implantation des constructions en limite d'espace public, elle a conservé sa physionomie de voie rurale.



Rue de Fougères : vue vers la sortie de ville.

Cette entrée de ville est particulièrement courte et claire en termes de lecture entre l'espace urbain et l'espace rural. Il sera nécessaire de conserver ses qualités.



Route de Fougères : arrières de jardins et bâtis isolés le long de la voie.

L'accès depuis la route de Fougères présente une entrée de ville plus étirée. Alternant arrières de jardins et maisons pavillonnaires anciennes et récentes, la route de Fougères devient plus urbaine à partir du virage qui assure le passage sur le plateau.

L'entrée est depuis Mecé

Cette entrée est particulièrement étirée. La rue du bourg au Loup puis la route de Vitré ont servi de support à l'urbanisation par la création successive d'opérations de lotissements et la construction d'habitat diffus.



Rue du Bourg au Loup.

Les bâtiments sont implantés à distance de la voie. Celle-ci conserve encore ici son écriture de voie routière où la place de la voiture prédomine : la largeur de la double voie est accentuée par le terre-plein central et les stationnements latéraux. Les trottoirs, larges, agrandissent encore l'espace public. Ce sentiment est accentué par le positionnement en retrait des constructions de faible hauteur (R+C).

Le long de cette rue, on voit l'alternance d'opérations de maisons en lotissement et d'habitat diffus qui se caractérisent notamment par les grandes dimensions de leurs parcelles.



L'enveloppe urbaine de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est aujourd'hui gérée par les arrières de jardins du lotissement. La mise en place de filtres à caractère paysager et l'utilisation d'enduits de teintes plus sombres permettrait une meilleure intégration.

La notion de porte urbaine intervient au niveau du carrefour avec la rue du Calvaire, alors que le bâti ancien vient s'implanter en limite de l'espace public et resserrer l'espace de la voirie.

L'entrée sud depuis la rue de La Bouëxière

Cette entrée est en cours d'étirement. La vallée du ruisseau marque une rupture topographique qui amorce l'entrée de ville. Actuellement, un lotissement neuf est en cours de construction sur le coteau. La rue de La Bellangerie qui débouche sur la rue de La Bouëxière marquera à terme l'entrée de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. La gestion de ce carrefour en bas de pente et en sortie de ville devra faire l'objet d'un aménagement de qualité afin de conserver les caractéristiques bocagères et naturelles de cette entrée. De la même manière, la gestion de l'enveloppe urbaine devra intégrer les façades et les volumétries nouvelles pour les articuler au contexte paysager environnant (création de filtres paysagers par la constitution de haies à caractères paysager notamment).



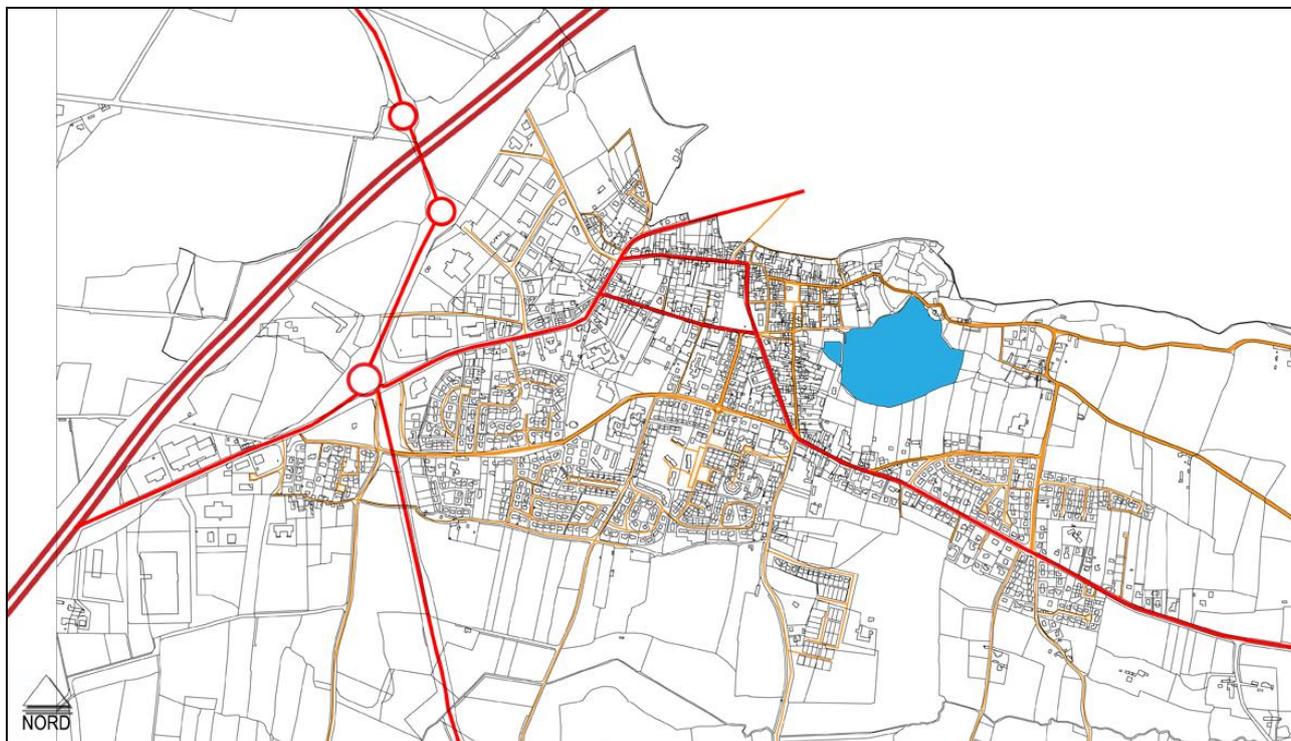
Impact paysager important de la nouvelle opération de lotissement en cours.

Enjeux :

- Mettre un terme à l'urbanisation le long des voies en construisant en fermeture de l'enveloppe urbaine et non en extension de celle-ci.
- Mener une réflexion sur les entrées principales afin d'orienter les usagers vers le centre de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER (signalétique, traitement et aménagement des espaces par des différenciations de matériaux et de sols, etc.).
- Mener une réflexion sur les aménagements de l'enveloppe urbaine aux abords des entrées de ville en travaillant notamment sur l'enveloppe paysagère (haies bocagères servant de filtres visuels...).
- Redonner de l'espace aux cheminements doux (piétons, cycles) et sécuriser l'espace public.
- Améliorer l'espace public par des actions paysagères qualitatives et contextualisées (essences locales).
- Contrôler les actions architecturales qui accompagnent l'espace public recomposé.

4.3 Des voies et des espaces publics diversifiés qui créent un centre-ville à deux visages

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède un réseau de voiries diversifiées, tant dans leurs usages et leurs ambiances que dans leurs traitements.



Cartographie schématique des voies de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Légende :

	Autoroute des Estuaires – axe routier majeur		Voies secondaires
	Voies principales		Voies tertiaires

L'autoroute des Estuaires à l'ouest de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER constitue la voie principale traversant le territoire communal.

Le réseau de voies secondaires, en orange sur la carte, correspond aux voies de dessertes locales ou intra-urbaines (elles liaisonnent des quartiers de l'agglomération).

Les autres voies sont les voies dites tertiaires. Il s'agit des voies de desserte qui innervent le tissu urbain jusqu'à la parcelle individuelle.

Il est important que la largeur des voies et leur aménagement urbain correspondent à leur usage. C'est pourquoi la hiérarchie des voies est importante à identifier et à qualifier.



Rue de Rennes : vers le centre-ville.



Rue de Rennes : espace de transition entre la zone commerciale et les aménagements plus urbains.

Cet espace, qui constitue l'une des voies principales de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, mériterait un aménagement urbain plus qualitatif. La voie très large et le manque d'aménagement des espaces latéraux rendent difficile la traversée et la qualification du lieu mixant fonctions de commerces et logements.



Zone artisanale, rue d'Armorique.

Les voies sont parfois non hiérarchisées dans leur usage à l'échelle de la ville. Ici, la rue d'Armorique est une voie interne à la zone artisanale. Elle présente néanmoins une largeur de voirie importante qui renforce le sentiment de délitement du tissu urbain, peu dense.



Rue du Bourg au Loup.

Sur cet axe constituant une des entrées principales de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, la largeur de voirie est également très importante et le bâti, constitué de maisons individuelles, ne parvient pas à tenir l'espace public. Les constructions sont éloignées les unes des autres et elles-mêmes à distance de la rue. Elles ne parviennent pas à constituer un front urbain continu.



Rue des Rosiers.

Dans les zones de lotissement, les profils de voirie sont souvent conséquents par rapport à l'usage (ici chaussée pour la circulation véhicule et double trottoir). La forte largeur de ces voies incite également à la vitesse des véhicules. En règle générale, la largeur du bâtiment d'un côté de la voie au bâtiment opposé est plus importante que la hauteur de ces bâtiments.

Dans les opérations de lotissements récents, la prise en compte de la largeur des voies permet souvent de réduire ponctuellement la largeur de l'espace public. Il n'est pas forcément nécessaire de doubler les trottoirs : un simple changement de revêtement de sol permet d'identifier la place du piéton. Il convient néanmoins de porter une attention aux espaces de stationnements souvent fortement dimensionnés et peu qualifiés.



Rue du Pavement.

Le centre ancien de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER présente des profils de voiries qui contrastent fortement avec les extensions récentes de la ville. Elles présentent un profil étroit et un traitement minéral. La largeur de l'espace public (de pied de façade à pied de façade opposé) est souvent moins importante que la hauteur des façades. Il en résulte un espace urbain très construit, tenu par le front bâti.

Les constructions, mitoyennes, constituent un front urbain continu qui cadre et oriente les vues.

Ces rues présentent des profils variés, de la voie véhicule à la venelle piétonne. Elles participent pour beaucoup dans l'atmosphère du centre-ville ancien de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER et constituent un élément de patrimoine au même titre que le bâti de ce centre ancien.



Différentes typologies de voies du centre-ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.



Rue aux Chevaux et venelle piétonne du contour de l'église : des vues cadrées et des espaces fortement tenus par les constructions.

Les éléments de pavage constituent un patrimoine important pour le centre-ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.



La nature des sols et leur traitement participent également à la qualité urbaine des lieux et met en valeur les bâtiments.

À gauche, les pierres constituent l'entrée cochère. Si le choix est esthétique, il correspond à un usage (porte cochère), crée une différence de nature de matériau aujourd'hui demandée pour l'accessibilité aux PMR et permet une perméabilité des sols impossible avec le goudron.

Sur la photographie de droite, le caniveau de pavés, en bordure des maisons de pierres, permet une évaporation de l'eau d'infiltration et crée un seuil.

Il est donc important de valoriser les sols anciens en cessant l'uniformisation des sols par l'usage abusif du goudron.

Les espaces publics des places de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER présentent eux aussi des caractéristiques différentes.



Place Alexandre Veillard : l'espace public est dimensionné et tenu par le bâti.



Place de la Mairie : ancien champ de foire. L'espace est très peu tenu par le bâti.

Les espaces publics principaux (comme la place de la Mairie) posent question quant à leur qualification. Aujourd'hui, l'espace est quasiment entièrement voué au stationnement des véhicules. D'un point de vue urbain, cette place constitue le principal lieu de stationnement de véhicules du centre-ville. Il s'agit d'un enjeu majeur.

D'autre part, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède plusieurs cheminements doux au sein de ses quartiers d'habitations. Il pourrait être intéressant de renforcer ce réseau en créant des liens manquants, favorisant les déplacements doux au sein de l'agglomération.



Exemples de cheminements doux au sein des quartiers d'habitation de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Ces chemins sont souvent doublés d'un accompagnement paysager qui met en valeur les perspectives.

4.4 L'inventaire des capacités de stationnement



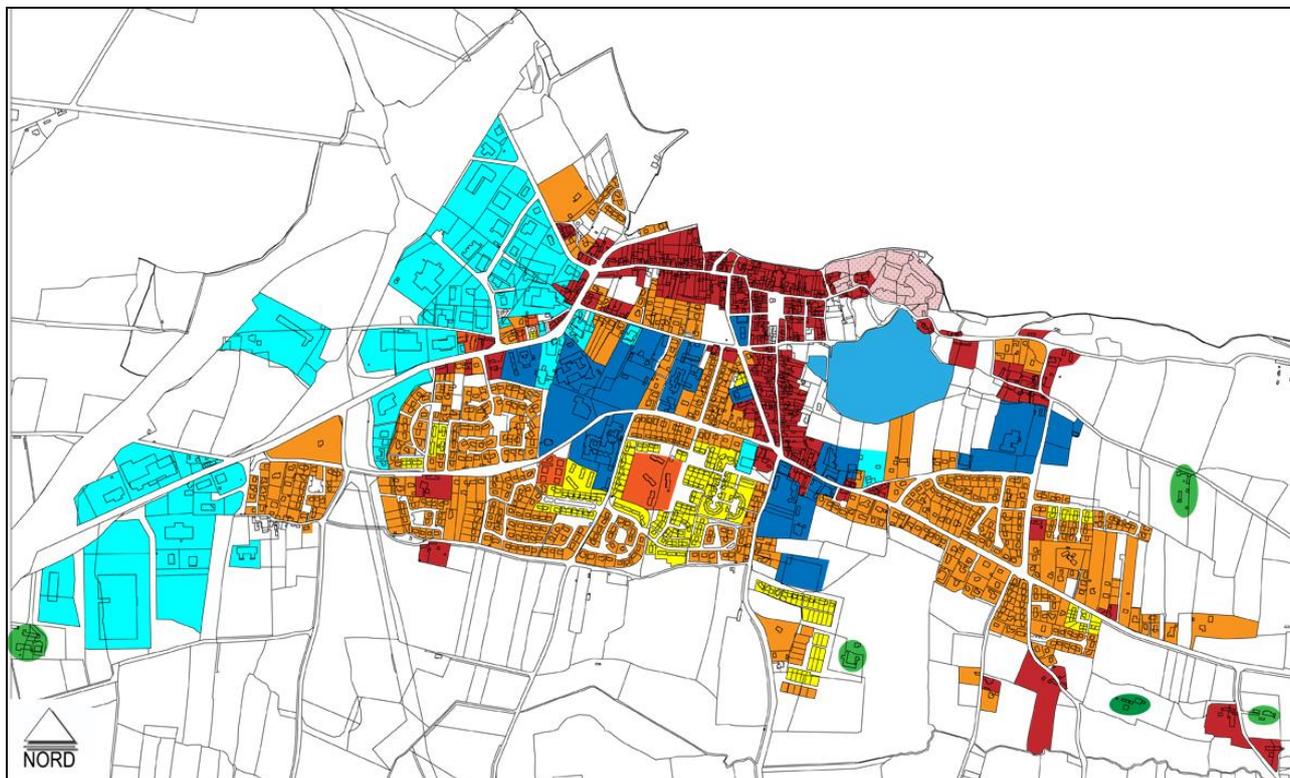
L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 720 places à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER :

- 25 et 30 places autour du terrain de football.
- 20 et 10 places à proximité de la salle du parc.
- plus de 200 places autour de la mairie.
- 14 places au pied de l'ancien clocher.
- 150 places à proximité du plan d'eau.
- 20 places rue de la Bouëxière, en face du collège Sainte-Anne.
- environ 70 places au sud du collège Sainte-Anne.
- plus de 170 places à l'est du bourg, à proximité du cinéma et de l'espace Bel Air.

Les aires de stationnement étant fréquemment regroupées autour des commerces ou des équipements collectifs, les possibilités de mutualisation sont faibles.

4.5 Répartition et nature du bâti

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède de nombreuses typologies de bâti, tant du point de vue des formes urbaines liées à l’habitat (bâti ancien du centre-ville, immeubles d’habitations, maisons mitoyennes ou jumelées, habitat intermédiaire, maisons individuelles ou forme de lotissements, habitat diffus) que des équipements ou du tissu industriel et artisanal.



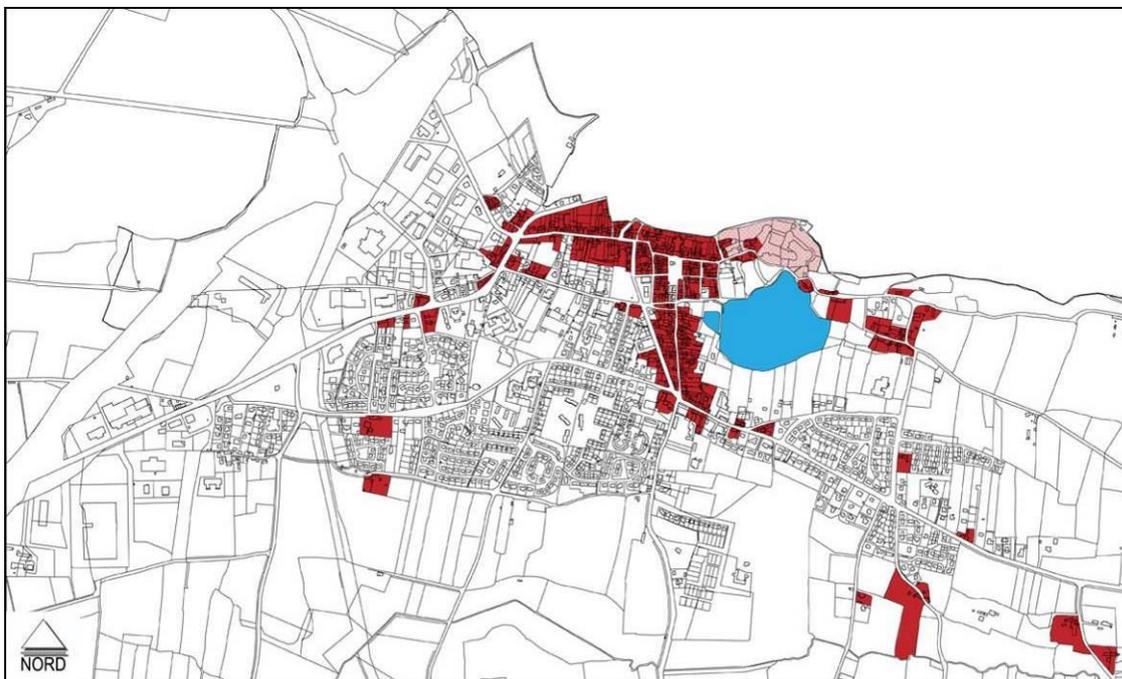
Cartographie des différentes typologies de bâtis en présence sur l’enveloppe urbaine de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Légende :

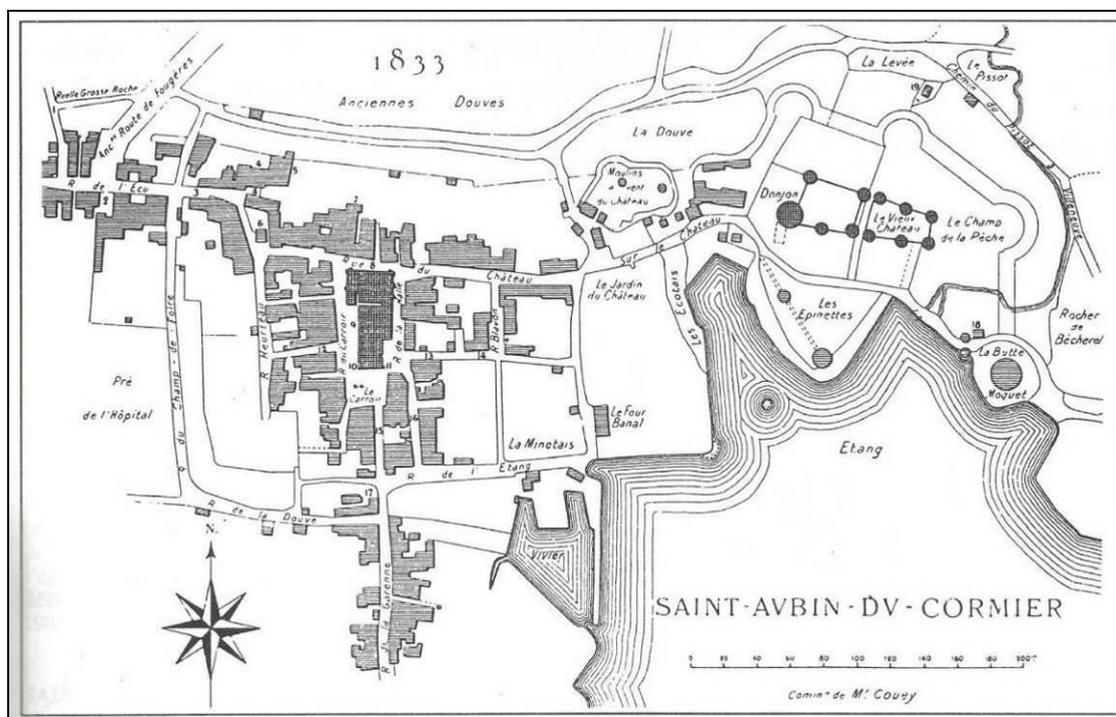
	Bâti ancien		Maisons individuelles (lotissements et diffus)
	Logements collectifs		Activités industrielles et commerciales
	Habitat intermédiaire, maisons mitoyennes		Equipements publics

Le bâti ancien

Le tissu ancien de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est essentiellement situé le long de l'axe est/ouest constitué de la rue de l'Écu et de la rue du Château ainsi que le long de l'axe nord/sud constitué de la rue de la Garenne. L'étang, situé à l'est du centre-ville ancien et au sud des vestiges du château, constitue un espace naturel qualitatif.



Cartographie schématique de répartition du bâti ancien de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.



Cartographie du bourg de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, 1833. Extrait de Michel Brand'honneur, *les mottes médiévales d'Ille-et-Vilaine, centre régional d'archéologie d'Alet*, 1990.



Extrait du cadastre napoléonien (1833).

Sur le cadastre napoléonien, on lit clairement la structure urbaine initiale de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Elle s'organise en forme de croix dont l'intersection est formée par l'église et la halle aujourd'hui toutes deux détruites. L'église a été reconstruite au nord de l'ancienne. Le beffroi a été conservé et articule aujourd'hui la Place Alexandre Veillard.

Pour le reste, les constructions s'implantent en limite de l'espace public, constituant ainsi les voies. Ces maisons sont mitoyennes et composent un front bâti continu. Elles développent sur leurs arrières des jardins privatifs. On constate qu'il ne s'agit pas d'îlots urbains fermés : les jardins se terminent sur des espaces naturels ou agricoles ouverts. Les volumes construits sont similaires dans leurs plans mais présentent des variations ponctuelles de hauteurs de façades et de faîtages.



Place Alexandre Veillard.

Il s'agit en grande partie de constructions en pierres qui présentent des toitures à deux pans couvertes d'ardoises. Les ouvertures sont de proportions verticales et les fenêtres en bois peint.

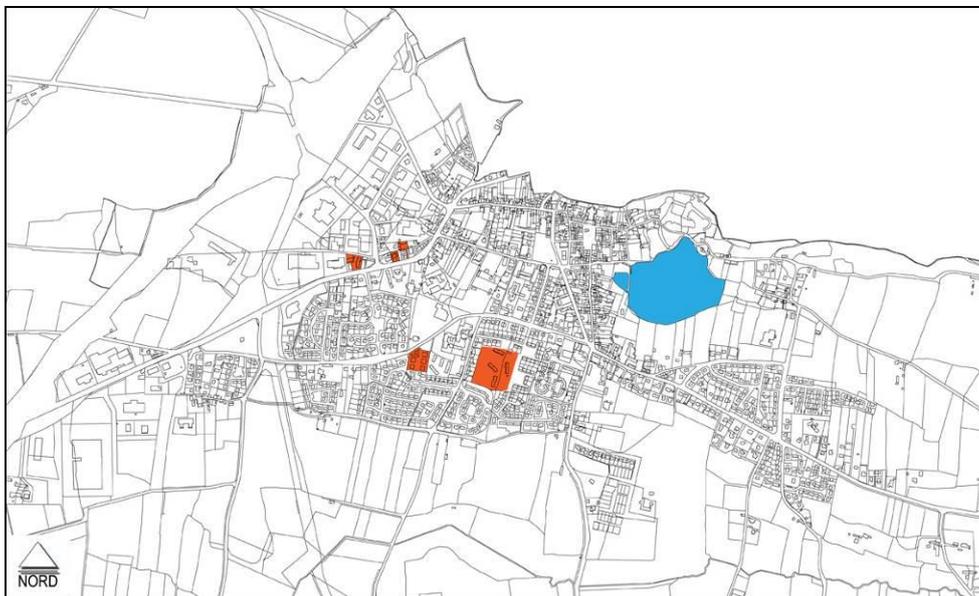


Le tissu urbain constitué par le centre-ville ancien est encore aujourd'hui bien lisible et son bâti se caractérise par un certain nombre de paramètres :

- Les maisons et les immeubles sont mitoyens.
- Ils sont implantés en limite de l'espace public et présentent deux faces :
 - Une face avant donnant sur l'espace de la rue et structurant celle-ci (dans le rapport largeur de l'espace public/hauteur des bâtiments).
 - Une face arrière, privative, s'ouvrant sur des jardins en cœurs d'îlots ou en relation avec l'espace agricole environnant.
- Ils présentent des volumétries simples souvent sur la base d'un plan rectangulaire : un corps de bâtiment principal sur lequel viennent se greffer un ou deux bâtiments annexes de volumétrie moins importante.
- Le sens des faîtages est en règle générale parallèle à la rue.

Les logements collectifs

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède plusieurs opérations de logements collectifs. Elles sont situées hors du centre-ville ancien et sont représentatives de leurs périodes de construction. Les hauteurs sont sensiblement identiques (rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages + combles).



Cartographie schématique des opérations de logements collectifs.



Locaux commerciaux en rez-de-chaussée et logements à l'étage. Rue de Rennes.

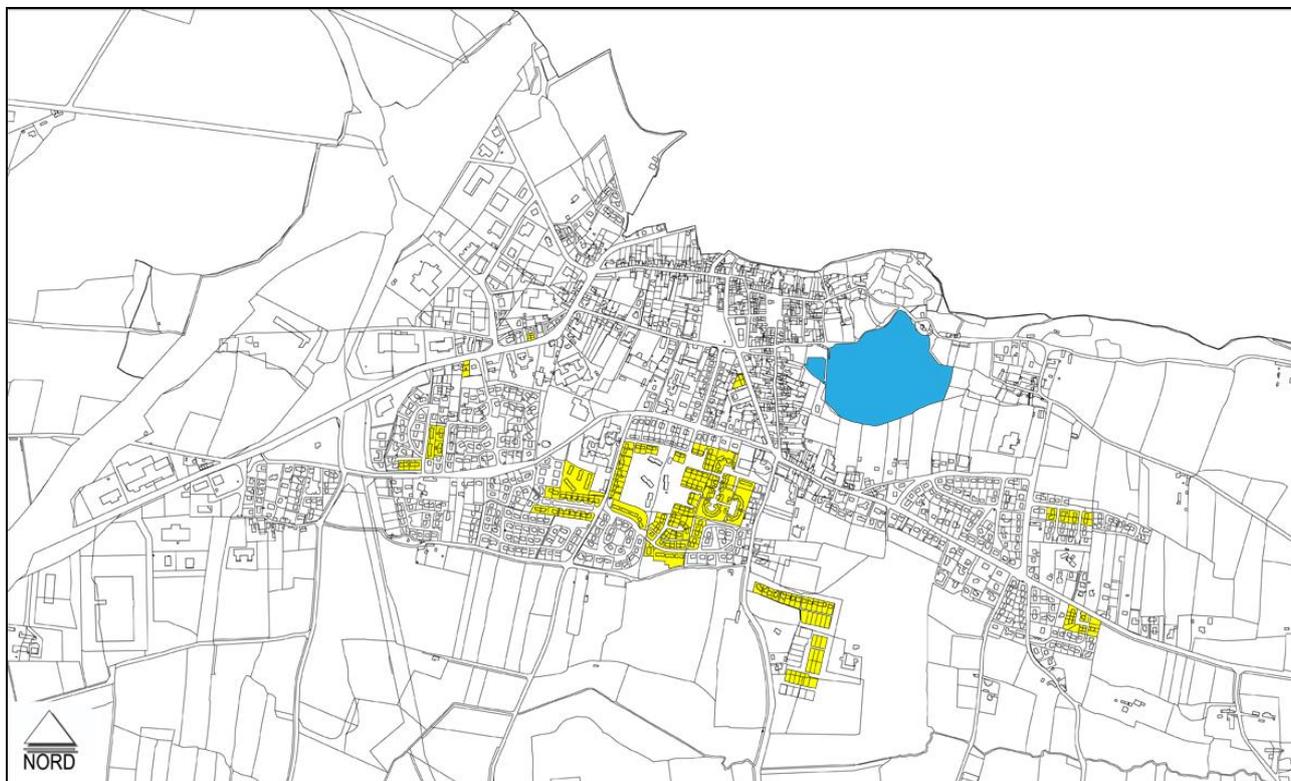


Opération de logements collectifs rue Pierre Morel.

Cette opération de logements se caractérise par l'implantation de volumes sur une grande parcelle. La densité du bâti dégage de grands espaces verts. Ces bâtiments aujourd'hui datés peuvent évoluer par des isolations par l'extérieur et la création d'espaces extérieurs individuels (balcons rapportés, etc.).

Les maisons en bandes et habitations intermédiaires

Les maisons mitoyennes contemporaines, les maisons en bandes et l'habitat intermédiaire sont regroupés sur des opérations de lotissements. Il s'agit d'opérations couvrant une période de construction allant des années 1970 à aujourd'hui.



Cartographie schématique des maisons en bandes ou habitat intermédiaire.

Si dans un premier temps, cette morphologie de bâti a souvent été employée uniquement pour des logements sociaux, les qualités urbaines de cette forme urbaine, en termes d'économie d'espace, de possibilité d'expression architecturale et de diversité de taille de logements possibles, les rend aujourd'hui attractives. Les premières maisons jumelées de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, rue Pierre Morel, font partie d'une opération comportant également des logements collectifs. Il s'agit d'une opération de logements sociaux.



Exemples de fronts urbains construits par des maisons en bandes.

Dans le cas des maisons en bande, l'usage de la parcelle se rapproche de celui des maisons de bourg, offrant une façade publique et une façade privative sur jardin arrière. Elles peuvent créer des linéaires de voies ou créer, comme ci-dessus, un espace ouvert central.



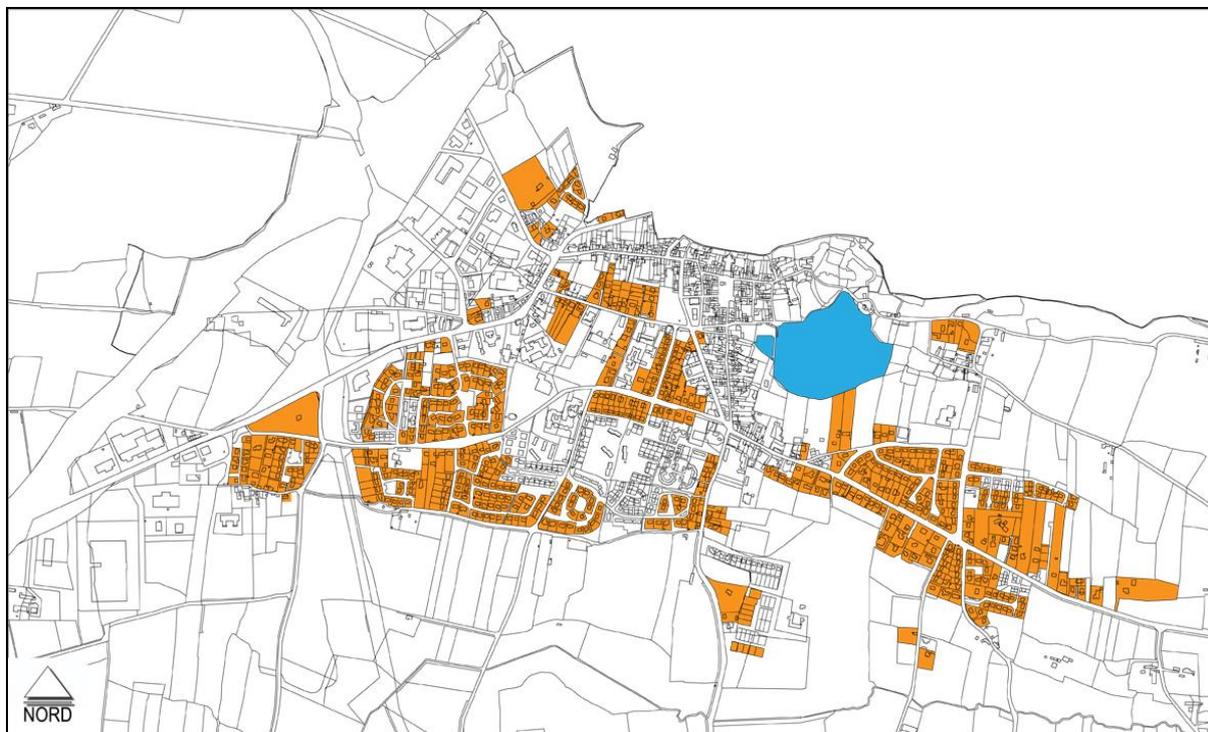
SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède également quelques opérations d'habitations intermédiaires. Il s'agit d'opérations de logements superposés comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement en étage. Ces constructions de petites dimensions et leurs volumes s'intègrent aussi bien au tissu urbain du centre-ville qu'aux tissus urbains périphériques (lotissements). Cette forme urbaine peut permettre de réaliser des opérations de couture urbaine, de transition, entre des tissus différents.



Habitat intermédiaire en lotissement : les deux logements reprennent la morphologie des maisons de lotissement en apportant une densité bâtie intéressante.

L'habitat pavillonnaire et l'habitat diffus

Les maisons individuelles constituent la grande majorité du bâti d'habitation de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Elles sont situées sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine en dehors du centre-ville historique. Elles sont construites sous deux modalités : les opérations de lotissements (anciennes ou récentes) et l'habitat diffus.



Carte schématique de repérage des maisons pavillonnaires.

Les opérations de lotissements plus anciennes (années 1950-1960) se caractérisent par des parcelles de taille moyenne (450 à 600 m²), des volumétries simples (souvent sur un plan rectangulaire) et une implantation à la voie inférieure à 4 m. Elles sont souvent constituées d'un rez-de-chaussée technique (garage, buanderie, etc.) surmonté d'un niveau de vie. Les combles sont parfois aménagés. L'isolation thermique de ces maisons est souvent faible.



Maisons de lotissement des années 1960.

D'un point de vue urbain, ces constructions parviennent souvent à maintenir la notion de rue par leur relation à l'espace public, leur volumétrie et la largeur réduite des parcelles. Les murets bahuts en limite de propriété participent également à la construction de l'espace public.

D'autre part, ces constructions présentent un enjeu de renouvellement urbain pour SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Il s'agira de leur permettre d'évoluer tant en termes d'usages qu'en termes de performances thermiques. Du point de vue de l'usage, l'opportunité d'investir le rez-de-chaussée technique pour créer des espaces de vie en connexion avec le jardin arrière est important. Pour ce faire, la question de la réglementation sur les espaces de stationnements couverts est cruciale.

Du point de vue thermique, les isolations par l'extérieur, lorsqu'elles font l'objet d'une étude fine, permettent de réactualiser l'image architecturale du bâti.



Opération de lotissement des années 90 : la végétation isole parfois complètement les constructions de la rue.

Les opérations de lotissement récentes, quant à elles, présentent des volumétries en simple rez-de-chaussée surmontés d'un étage sous comble ou d'un étage complet partiel en fonction de l'écriture architecturale (toitures sous rampant ou toitures terrasses). Le garage s'est déplacé du dessous de l'espace de vie à l'un de ses côtés, mettant en relation le séjour avec le jardin d'agrément. Les constructions se sont reculées par rapport à la limite de l'espace public qui a du mal à maintenir la notion de rue construite.



Hameau des Grandes Gâches : maisons individuelles en retrait de la voie.

Dans ces secteurs côtoyant du bâti ancien, il convient de comprendre la logique d'implantation de ce type de bâti pour en reprendre la logique, ce qui n'a ici pas été le cas. Les volumétries sont parfois compliquées et non justifiées tant d'un point de vue technique, qu'esthétique ou contextuel. La contextualisation doit s'effectuer tant dans les volumétries que dans le choix des matériaux et de leur couleur.



Aux Grandes Gâches, l'absence d'un règlement de lotissement cohérent ou un règlement trop permissif entraîne une grande disparité de volumétries et d'écriture architecturale qui perturbe la lecture et la compréhension du lieu. De plus, les constructions non contextualisées entraînent une banalisation des paysages.



Exemple de maison individuelle insérée dans le tissu urbain ancien de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Ici, le garage ou l'annexe s'implante à proximité de la limite de propriété, créant un alignement de voirie et un front urbain bâti. Les volumes hauts s'implantent en retrait et présentent une certaine homogénéité.



Lotissement récent en construction au sud de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.



Vue de l'arrière des maisons.

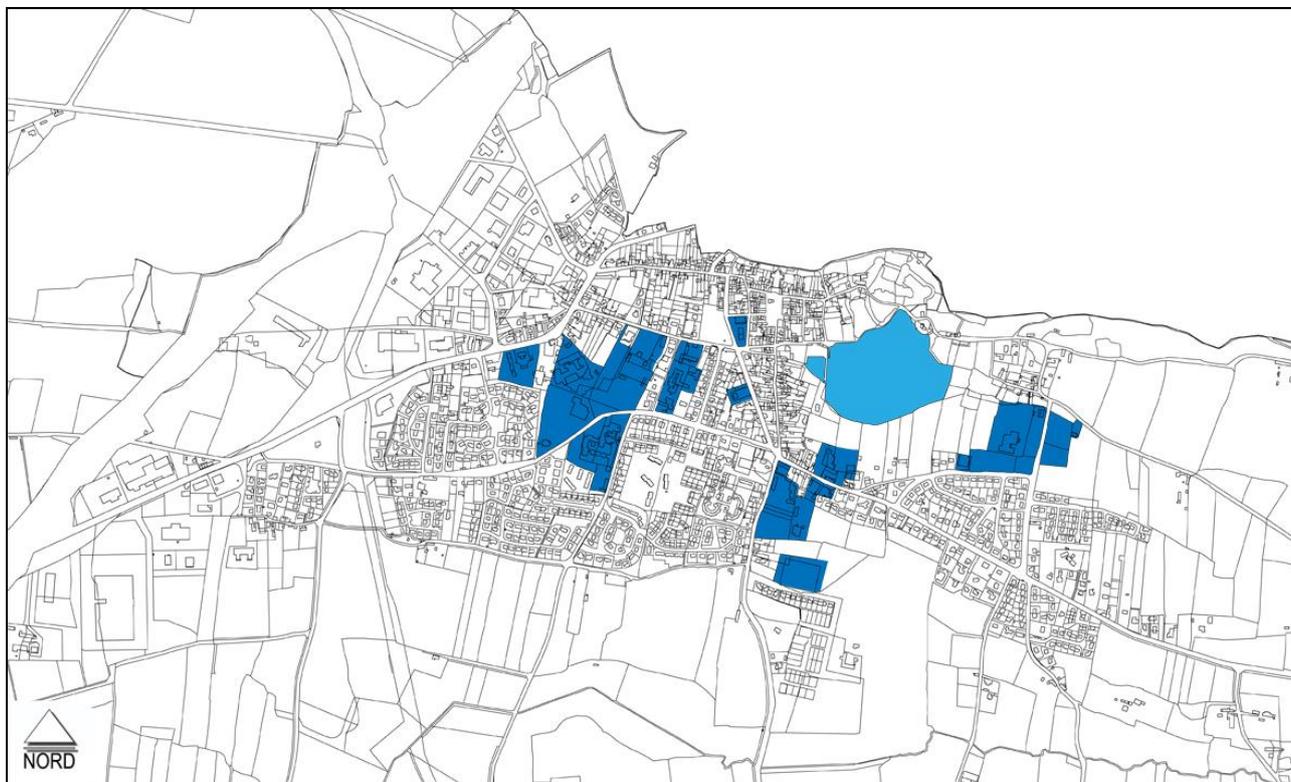
Sur l'arrière, la notion d'homogénéité est plus relative tant du point de vue des volumétries que de l'épannelage.



L'étalement urbain, notamment rue du Bourg au Loup, crée un paysage urbain alternant entre l'habitat diffus et opérations de lotissements en bordure de voie.

Les équipements publics

Les équipements publics de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER sont essentiellement positionnés à proximité du centre-ville et à proximité de l'étang.



Cartographie de localisation des principaux équipements publics de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.



La mairie.

La mairie, orientée vers le champ de foire, tourne le dos au SAINT-AUBIN-DU-CORMIER historique. Un travail de connexion et de communication vers le centre ancien, entamé par la reconversion des halles en commerces de proximité, serait à poursuivre.



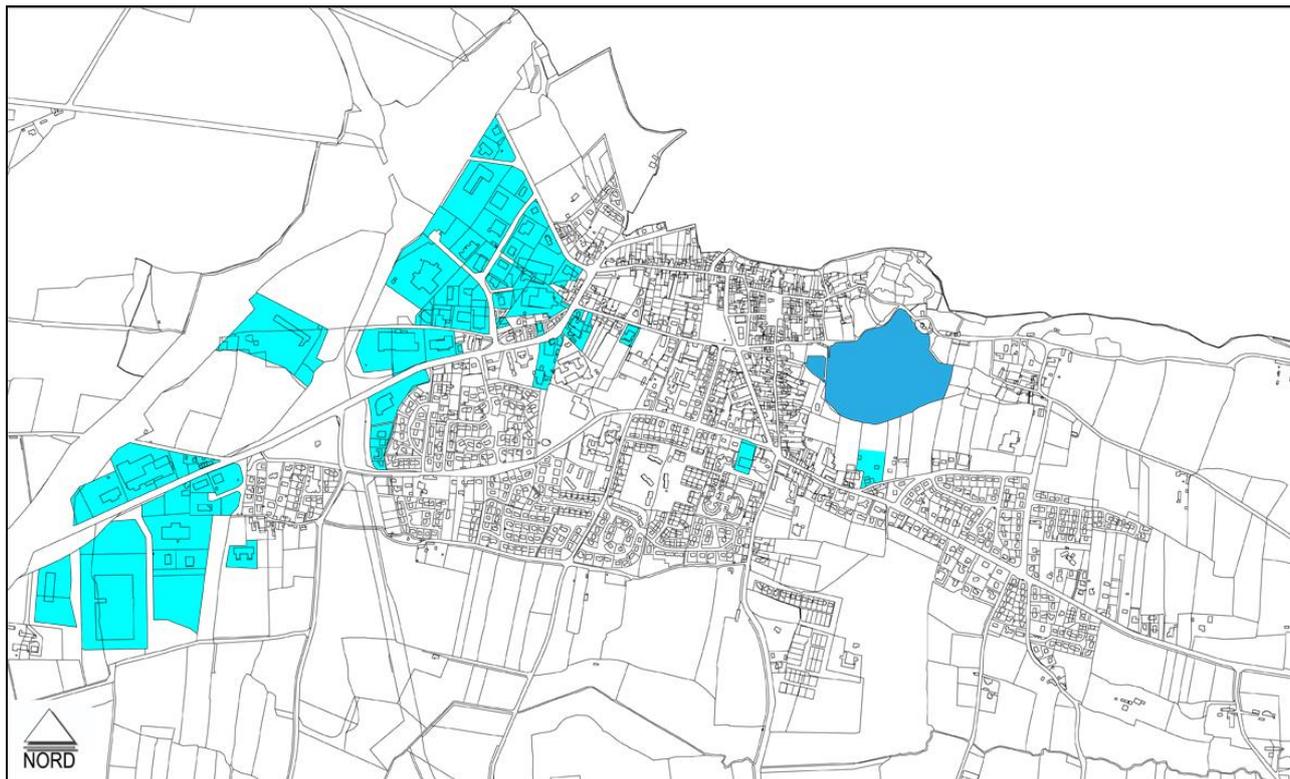
Les anciennes halles.

Le nouvel équipement sportif, s'il possède d'indéniables qualités architecturales, interroge sur la relation entretenue avec les constructions de maisons pavillonnaires situées de l'autre côté de la voie. De même, il est situé à distance du centre-ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Des connexions piétonnes seraient à envisager pour faciliter son accès.



Le nouveau complexe sportif.

Le bâti commercial, artisanal et industriel



Cartographie de localisation des bâtiments d'activités et de commerces de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède un tissu artisanal, industriel et commercial important à l'échelle de l'enveloppe urbaine principale. Ce tissu est essentiellement situé à l'ouest de l'enveloppe urbaine. La dynamique économique qu'il génère ne doit cependant pas s'effectuer au prix d'un urbanisme monofonctionnel peu qualitatif.

Le bâti artisanal et industriel qui compose l'enveloppe urbaine principale se caractérise par de grands volumes à distance de la voie.

Les secteurs de la Ville en Pierre et de la zone industrielle (rue d'Armorique) devraient, à terme, permettre la rénovation et la reconversion des locaux ou des sites. Ils peuvent constituer des réserves foncières pour un développement urbain stratégique.

Dans le cadre de transformations, d'extensions ou de densifications de parcelles, l'articulation et la composition des différents volumes entre eux sera importante pour réduire l'impact visuel des constructions. Ce travail architectural devra également s'accompagner d'une réflexion sur les matériaux de bardage et sur leur couleur pour permettre une insertion qualitative des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager (une couleur sombre se fond naturellement plus facilement dans un paysage).



Rue d'Armorique.



Rue de Haute Bretagne.

L'impact paysager du bâtiment industriel depuis l'entrée de ville de la Ville en Pierre est limité par son implantation en bas de pente.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède également quelques bâtiments artisanaux et commerciaux à proximité de son centre-ville. Si ces activités ne sont pas pérennes, la reconversion de ce foncier pourrait créer des opportunités de renouvellement urbain importantes pour la redynamisation du centre-ville.

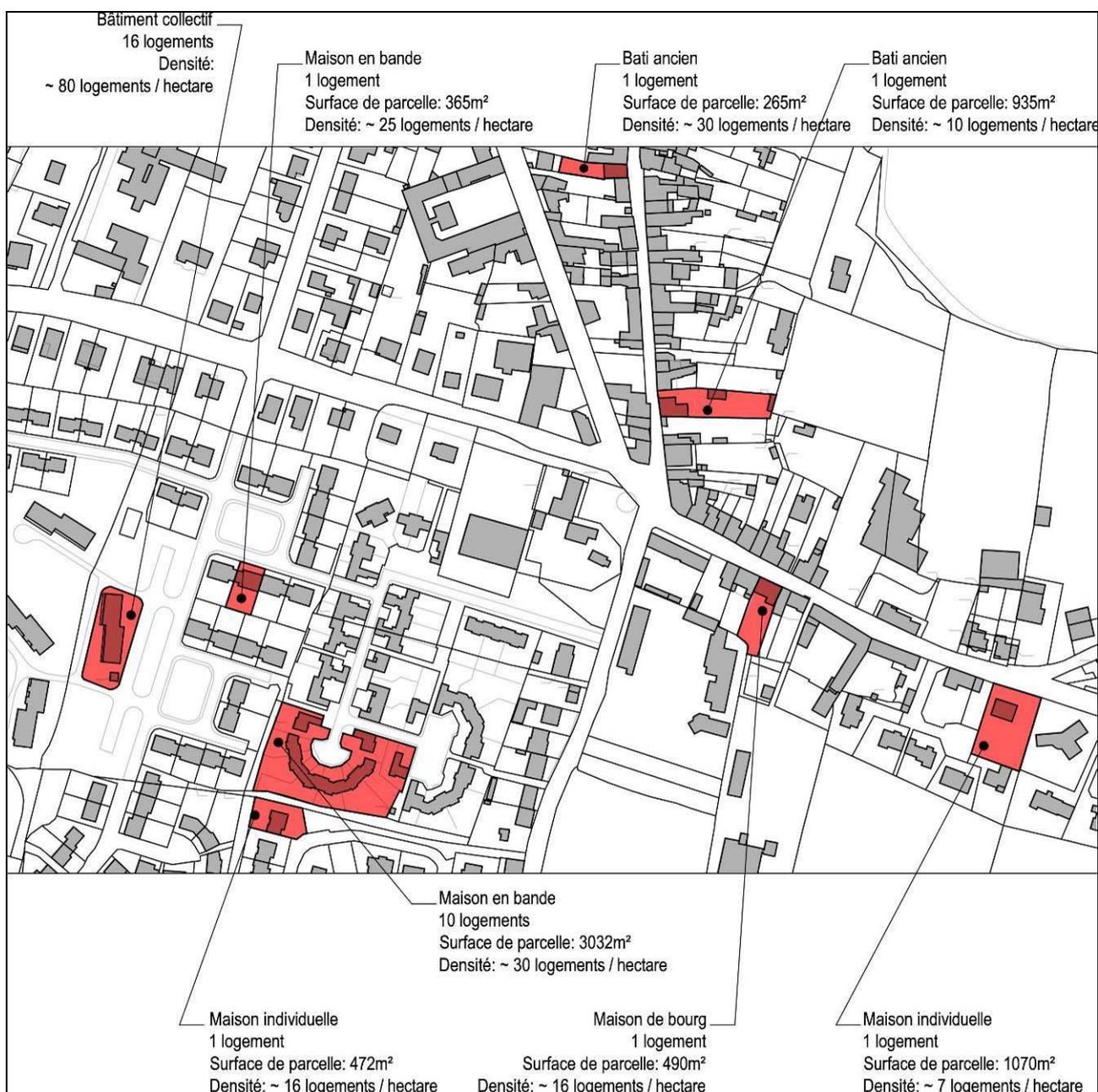
Enjeux :

- Penser l'aménagement des limites extérieures de ces zones en créant des écrans de verdure en limite des bâtiments d'activités pour cacher les aires de stockages ou de livraison.
- Intégrer les gros volumes en améliorant la qualité architecturale des bâtiments (volumétries fractionnées, travail sur des couleurs plus sombres, sur des signalétiques soignées répondant à une charte sur l'ensemble de la zone, etc.).

4.6 Analyse des densités bâties

Pour les zones d'habitation, il est important de s'intéresser à la notion de densité bâtie. Il existe deux façons complémentaires d'appréhender la notion de densité :

- La densité réelle qui résulte d'un calcul mathématique. Elle est calculée en fonction du nombre d'habitants par rapport au nombre de logements construits par hectare (1hectare = 10 000 m²). Elle constitue l'un des indicateurs de l'optimisation ou de la consommation de l'espace.
- La densité ressentie. Au-delà des chiffres, la notion de densité « perçue » est très importante car elle permet de qualifier un lieu en lui conférant ou non une identité. Des configurations urbaines denses peuvent préserver l'intimité des occupants (absence de vis-à-vis sur les espaces de jardins, entrées individualisées) et être ressenties comme des espaces aérés agréables à vivre alors que certaines densités réelles faibles peuvent produire des espaces peu qualitatifs en matière d'usage et de paysage architectural.



Les échantillons ci-dessus reprennent les différentes typologies de bâti en présence sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Le calcul de densité établi correspond à un hectare construit exclusivement avec cette forme urbaine et comprenant les espaces de voirie nécessaires à leur fonctionnement.

On observe que les densités bâties sont très variables d'une typologie d'habitat à une autre. Si certaines formes d'habitat individuel sont de fortes consommatrices d'espaces, d'autres présentent des alternatives intéressantes, notamment des typologies comme les maisons en bande contemporaines qui présentent des densités bâties similaires ou supérieures au bâti du centre-bourg ancien.

Enjeux :

- Pour le développement de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, une combinaison de plusieurs densités sur une même opération permettra de varier les formes urbaines et de répondre au mieux à un parcours résidentiel qualitatif sur la commune. Dans tous les cas, il est important de privilégier les volumétries simples aux « effets stylistiques » aboutissant à une architecture non contextualisée.
- Pour le bâti existant de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, il est important de lui donner la possibilité d'évoluer tout en conservant et en valorisant ce qui en fait ses caractéristiques et qualités (murs en pierres, encadrements de baies, etc.).
- Pour l'habitat diffus :
 - Mettre un terme à l'étalement urbain en cordon le long des voies.
 - Avoir une réflexion sur les surfaces des parcelles et les éventuelles possibilités de redécoupage des très grandes parcelles existantes.
 - Un travail sur la colorimétrie et les volumes des bâtiments sera à effectuer dans le cadre de ravalements et/ou extensions/modifications des bâtiments afin d'harmoniser les constructions.

4.7 Le bâti en dehors de la structure urbaine principale

Le bâti en dehors de la structure urbaine principale est essentiellement situé sur la Lande de la Rencontre, où se sont installés la base militaire et le lycée agricole. Si ce dernier s'intègre plutôt bien au contexte naturel et boisé des lieux par sa volumétrie basse et ses matériaux sombres, les bâtiments de la base militaire posent davantage question. Un travail sur des couleurs plus soutenues et un accompagnement paysager par la création de haies bocagères permettraient une intégration de ces bâtiments au contexte paysager environnant.



Bâtiments militaires.



Bâtiment du lycée agricole.

Le reste du bâti situé hors de l'enveloppe urbaine est essentiellement constitué de fermes et d'écarts.

Le hameau des Grandes Gâches présentait des caractéristiques urbaines et architecturales typiques du secteur :

- Les constructions présentent des axes de faitage orientés est/ouest pour offrir une façade principale orientée sud.
- Elles s'implantent en limite de l'espace public, créant ainsi une impasse qui organise un espace commun.
- Les constructions sont en pierres et leurs ouvertures sont régies par l'orientation du bâtiment (ouvertures principales en façade sud).



Les Grandes Gâches : constitution du hameau d'origine, logique d'implantation du bâti ancien.

Le hameau d'origine s'est fait rattraper par des constructions pavillonnaires neuves qui ne tiennent pas compte du contexte urbain et architectural dans lequel elles se sont implantées. L'extension du hameau se transforme aujourd'hui en création d'un lotissement dont la taille et la constitution ne sont pas en adéquation avec la nature du hameau initial.

Le lotissement en construction pose également la problématique de l'accès et de la voirie nécessaire à l'usage du lieu. La sécurisation de l'accès à cette zone urbanisée pose aujourd'hui problème et doit être évaluée dès la genèse de la programmation d'une nouvelle zone à urbaniser.



Depuis le hameau des Grandes Gâches, vue vers le lotissement en cours de construction.

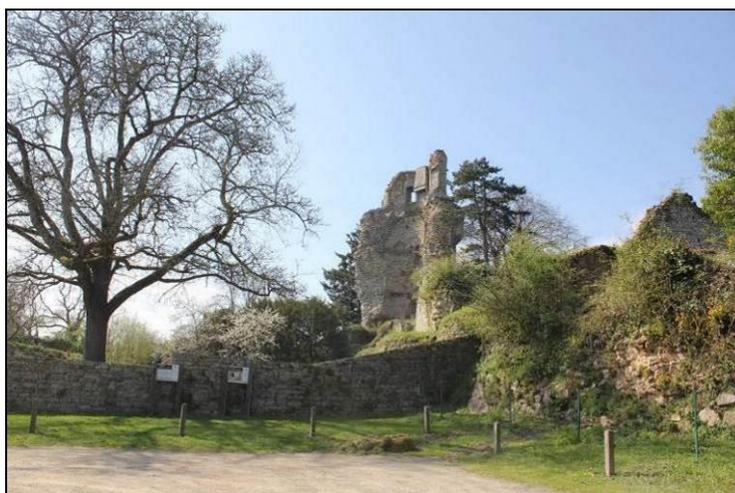


Le lotissement.

4.8 Le patrimoine communal de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède plusieurs sites et monuments protégés au titre des monuments historiques :

- Le site archéologique de la Forêt de Haute Sève, où sont protégés 5 menhirs (classement par liste de 1900).
- Le château : les restes de la tour, inscrits par arrêté du 15 décembre 1926.

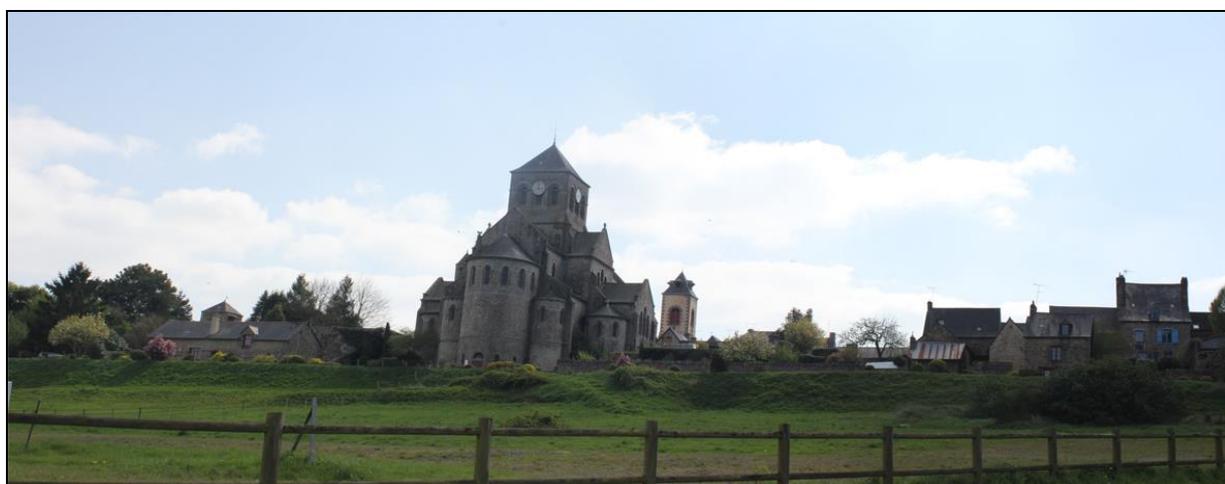


Le château : les restes de la tour.

Outre ces éléments architecturaux classés et protégés, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède un patrimoine local intéressant et qui mérite d'être mis en valeur.

Il s'agit, d'une part, d'un patrimoine religieux, représenté par :

- L'église Saint Aubin (1899-1902), œuvre de l'architecte Henri Mellet. Elle a fait l'objet d'une demande de classement qui n'est pas effective à ce jour (l'orgue de l'église est inscrit au registre).
- La chapelle Saint Denis (XIX^{ème} siècle) située au village de Bécherel.
- La croix du Bourg-au-Loup (XVII^{ème}-XVIII^{ème} siècles) située route de La Bouëxière.



L'église Saint Aubin.

Il s'agit, d'autre part, du patrimoine urbain du centre-ville. La structure urbaine, les espaces publics et les bâtiments des rues du centre-ville ancien constituent un ensemble architectural et urbain de qualité. Une demande d'AVAP est en cours.



Outre ce patrimoine urbain et architectural, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède un « petit » patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. On entend par « petit patrimoine » l'ensemble des éléments constituant un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui d'un mode de vie passé.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés indépendamment au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et ont souvent été inventoriés par les services des monuments historiques.

Le qualificatif de « petit » qualifie simplement l'ensemble des éléments qui trament et donnent la richesse au territoire. Sont donc concernés par cette appellation :

- Les habitations anciennes dont les maisons de ville, les maisons de maîtres et les maisons bourgeoises du centre-ville.
- Les aménagements liés à la vie quotidienne (lavoirs, puits, fontaines, sources, fours, cadrans solaires etc.).
- Les édifices motivés par une croyance, des rites ou commémorations (croix, calvaires, chapelles, menhirs, etc.).
- Le patrimoine paysager : sentiers, haies, chemins aménagés au cours du temps.

On peut notamment noter quelques éléments de patrimoine vernaculaire remarquables :

- La maison du 14 place Alexandre Veillard datant de 1614. Cette maison est encore surnommée « maison de la rose ».
- De nombreuses maisons des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.
- Le puits du XIX^{ème} siècle situé rue Porte Carrée.
- L'ancienne mairie (1735).

5 La gestion des ressources naturelles

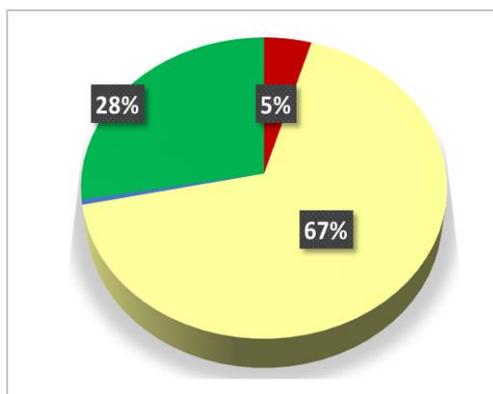
5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

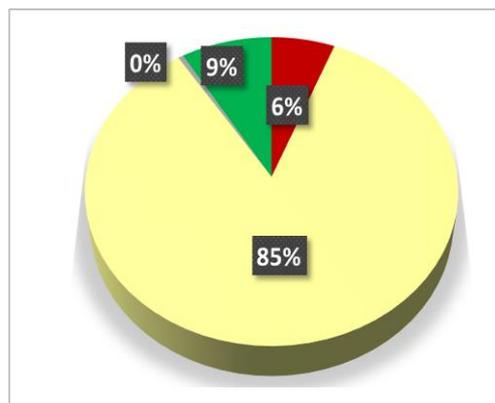
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

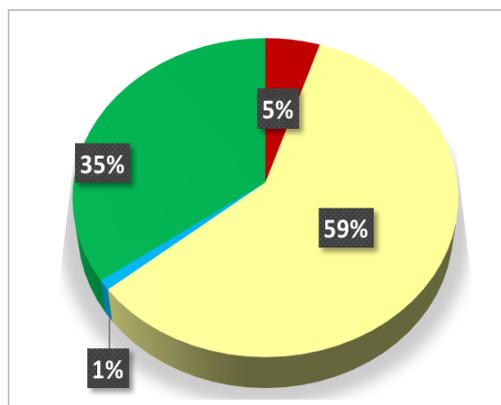
Liffré-Cormier Communauté



Département de l'Ille-et-Vilaine



Territoire national

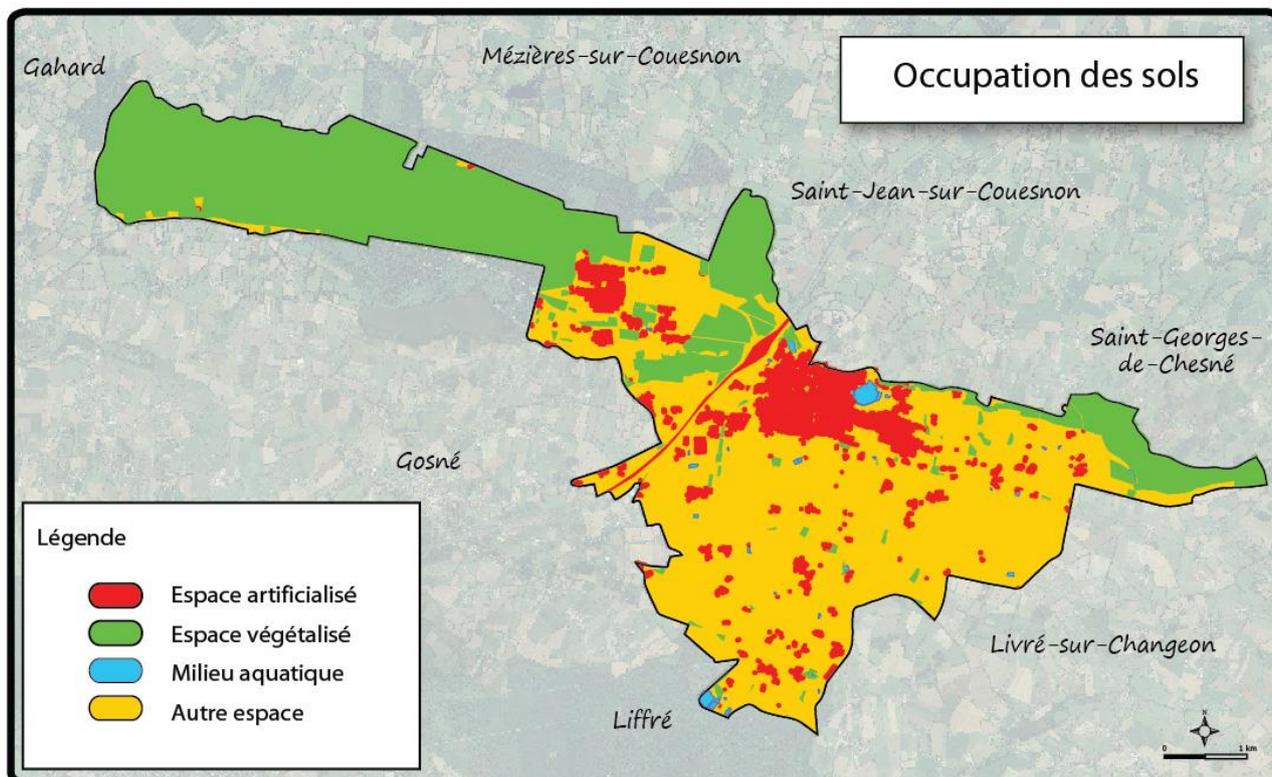
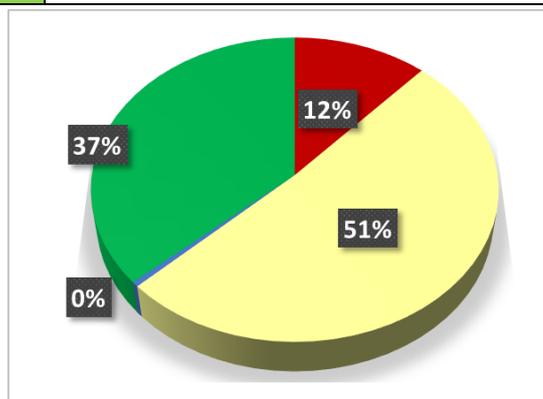


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER	Ha
Artificialisés	320
Agricoles et autres	1 404
Milieus aquatiques	14
Forêts et milieux semi-naturels	1 003
Total	2 741

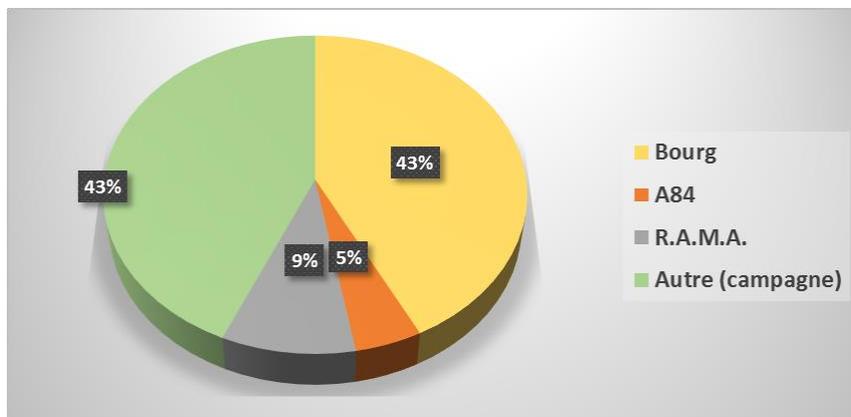
	Artificialisés (cadastre 2016)
	Agricoles et autres (cadastre 2016)
	Milieus aquatiques (cadastre 2016)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2015)



Source : IGN Scan 25 - Cadastre 2016

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, plus de 12% des sols de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **320 ha**. Cette artificialisation est aussi importante dans le centre-ville qu'en campagne (139 et 136 ha). Il convient de noter que près de 5% de ces sols artificialisés le sont par l'emprise de l'A84 (environ 15 ha) et 9% par le R.A.M.A (environ 30 ha).

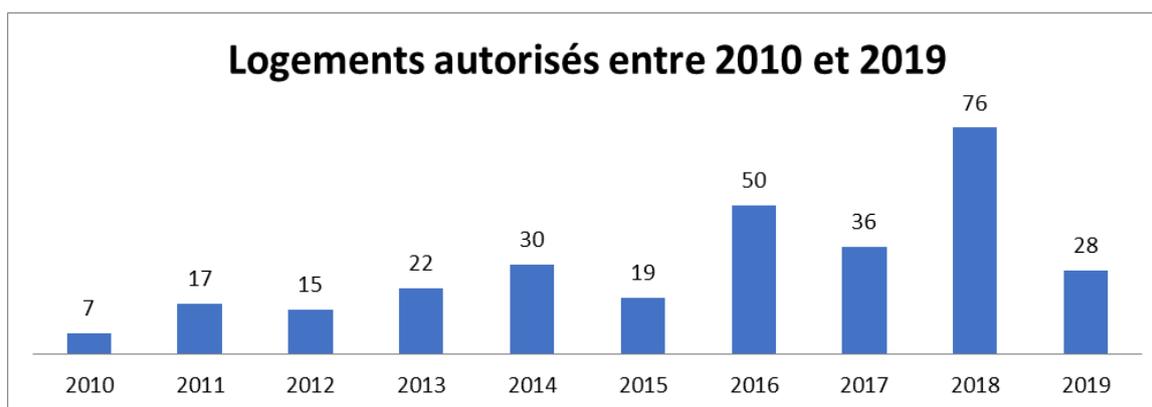


Les forêts et milieux semi-naturels sont fortement représentés sur la commune et occupent près de 37% du territoire saint-aubinais (environ 1 000 ha). Les milieux naturels les plus conséquents sont situés sur la partie septentrionale de la commune (forêt de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, bois d'Uzel, bois et landes de Rumignon...).

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de la moitié des sols de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Ce taux tend à diminuer au détriment de l'artificialisation au sud et à l'est du centre-ville.

L'évolution de l'usage des sols

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER a enregistré une évolution non négligeable de la destination de ses sols entre 2010 et 2019. Lors de cette période, 300 logements ont été autorisés (en moyenne 30 par an), dont 74% de maisons individuelles (source SITADEL⁹).



⁹ Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

5.2 La gestion des déchets

Cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires

5.3 La gestion de l'eau potable

Cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires

5.4 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

Cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires

L'assainissement non collectif

Cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires

5.5 La gestion des eaux pluviales

Cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires

5.6 La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

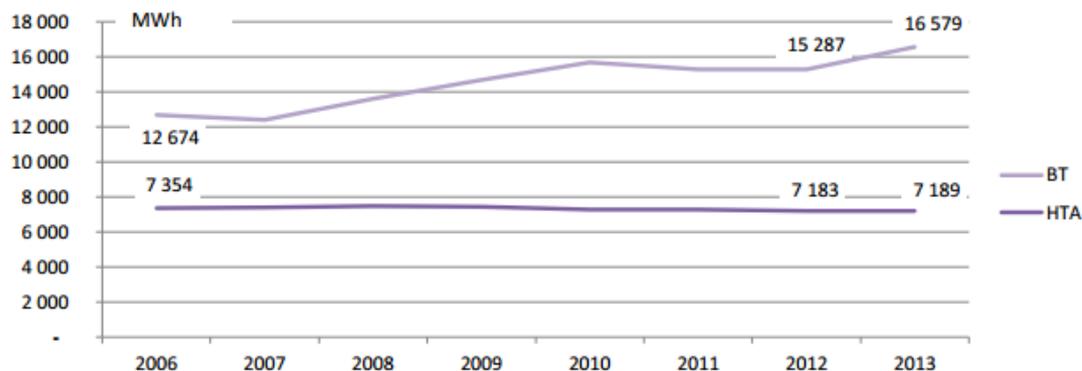
La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.

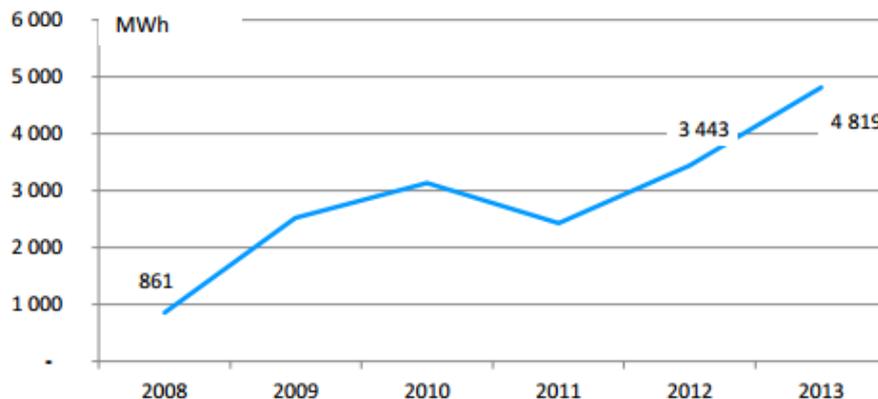
Consommation d'électricité sur le réseau ERDF

Année	Consommation en MWh			Nombre de clients		
	BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
2006	12 674	7 354	20 028	-	-	1 507
2007	12 400	7 416	19 816	-	-	1 526
2008	13 586	7 471	21 057	-	-	1 538
2009	14 683	7 421	22 103	-	-	1 557
2010	15 698	7 277	22 976	-	-	1 577
2011	15 285	7 283	22 568	1 595	6	1 601
2012	15 287	7 183	22 471	1 611	6	1 617
2013	16 579	7 189	23 769	1 642	6	1 648



Consommation de gaz naturel sur le réseau GrDF

Année	Consommation en MWh	Nombre de clients
	Total	Total
2006	nd	nd
2007	nd	nd
2008	861	81
2009	2 523	128
2010	3 142	165
2011	2 435	172
2012	3 443	193
2013	4 819	197



La production d'énergie renouvelable

Clés de lecture : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

UIOM : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

Solaire thermique : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

Bois bûche : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

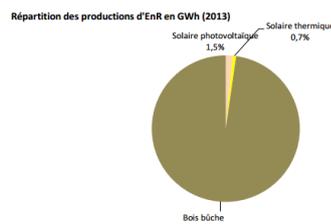
Bois déchiqueté des chaufferies : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel)).

Sources des données : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

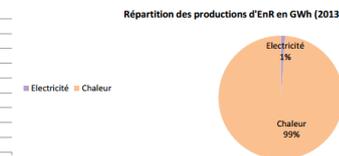
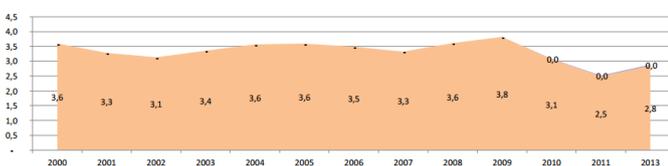
Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Nombre	Electricité Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	Chaleur Puissance (MW)	Production (GWh)	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-	-	-
	Energies marines (La Rance)	-	-	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	15,0	0,0	0,0	-	-	-	0,0
Sous-total		15,0	0,0	0,0	-	-	-	0,0
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	-	-	-	7,0	0,0	0,0	-
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	-	-	-	-	nd	2,8	2,8
	Bois chaufferie	-	-	-	-	nd	-	-
	Liquide noir	-	-	-	-	nd	-	-
Sous-total		-	-	-	7,0	nd	2,8	2,8
TOTAL		15,0	0,0	0,0	7,0	nd	2,8	2,8



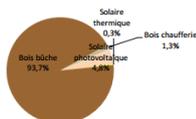
Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

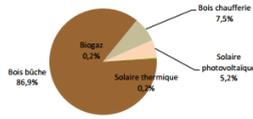
CC du Pays de Saint Aubin du Cormier

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	1,1
Sous-total		1,1
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,1
	Biogaz	-
	Bois bûche	22,2
	Bois chaufferie	0,3
	Liquide noir	-
Sous-total		22,6
TOTAL		23,7



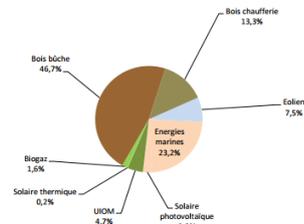
Pays de Fougères

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	7,7
Sous-total		7,7
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,2
	Biogaz	0,3
	Bois bûche	127,3
	Bois chaufferie	11,0
	Liquide noir	-
Sous-total		138,9
TOTAL		146,5

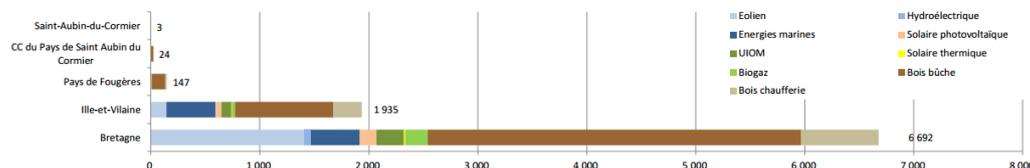


Ille-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	13,8
Sous-total		607,4
ENR thermique	UIOM	90,6
	Solaire thermique	4,5
	Biogaz	30,5
	Bois bûche	904,0
	Bois chaufferie	258,3
	Liquide noir	-
Sous-total		1 287,6
TOTAL		1 895,0



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



6 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

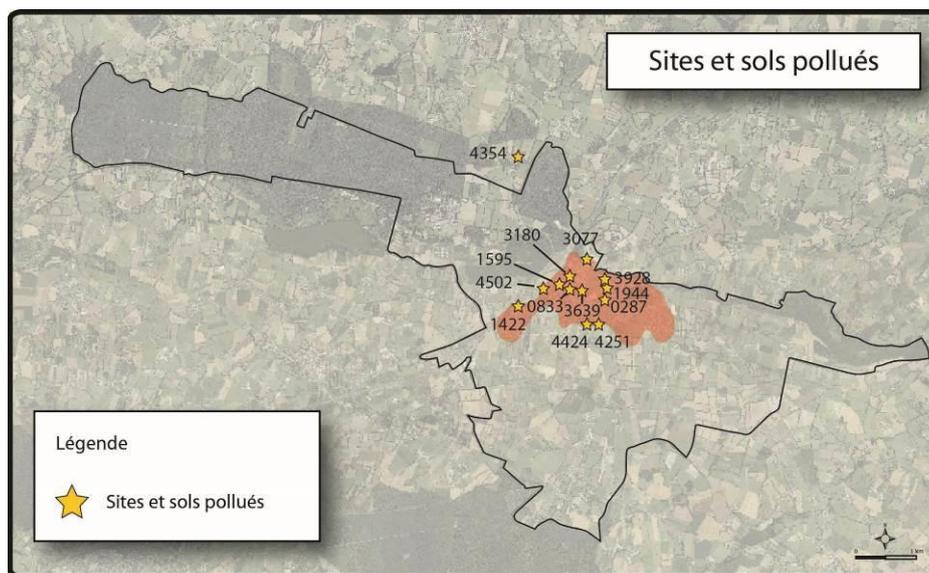
BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 16 sites inscrits dans la base BASIAS à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3500287	CHASLES	Dépôt d'essence	Activité terminée
BRE3500288	MOREL	Dépôt d'essence	Activité terminée
BRE3500289	MOCQUET	Dépôt d'essence	Activité terminée
BRE3500290	BOIZARD Louis	Dépôt d'essence	Activité terminée
BRE3500833	HAVARD Paul	Dépôt de fuel domestique	Activité terminée
BRE3501422	GEORGEAULT	Constructions métalliques	En activité

BRE3501595	LEPANNETIER/ROCHELLE	Tôlerie/peinture	En activité
BRE3501944	HENRY ets.	Dépôt de fuel	Activité terminée
BRE3503077	S.A.C.E.R	Centrale d'enrobage de matériaux et DLI	Activité terminée
BRE3503180	ALEXANDRE Maurice	Atelier d'application de vernis et peinture	Activité terminée
BRE3503639	AMICALE HABITATIONS SA	Dépôt de gaz liquéfiés	Activité terminée
BRE3503928	DELAUNAY Lydie	Emploi de liquides halogénés	En activité
BRE3504251	SICTOM	Déchetterie	En activité
BRE3504354	SAINT-AUBIN-DU-CORMIER	Décharge de la Lande d'Uzel	Activité terminée
BRE3504424	SAINT-AUBIN-DU-CORMIER	Station d'épuration	Activité terminée
BRE3504502	HELARY TP	Centrale mobile d'enrobage	Activité terminée



Source : Ortophoto - Géorisques

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

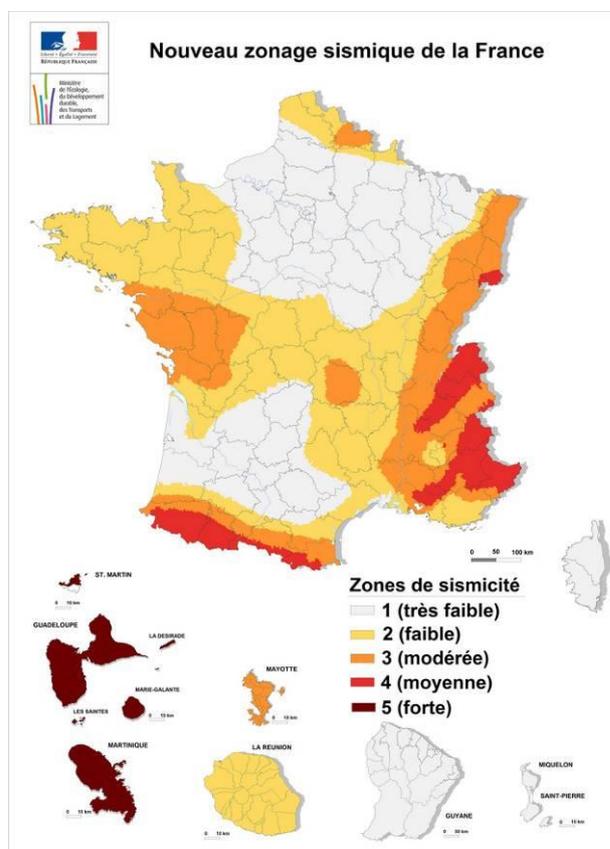
Le département de l'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.



A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

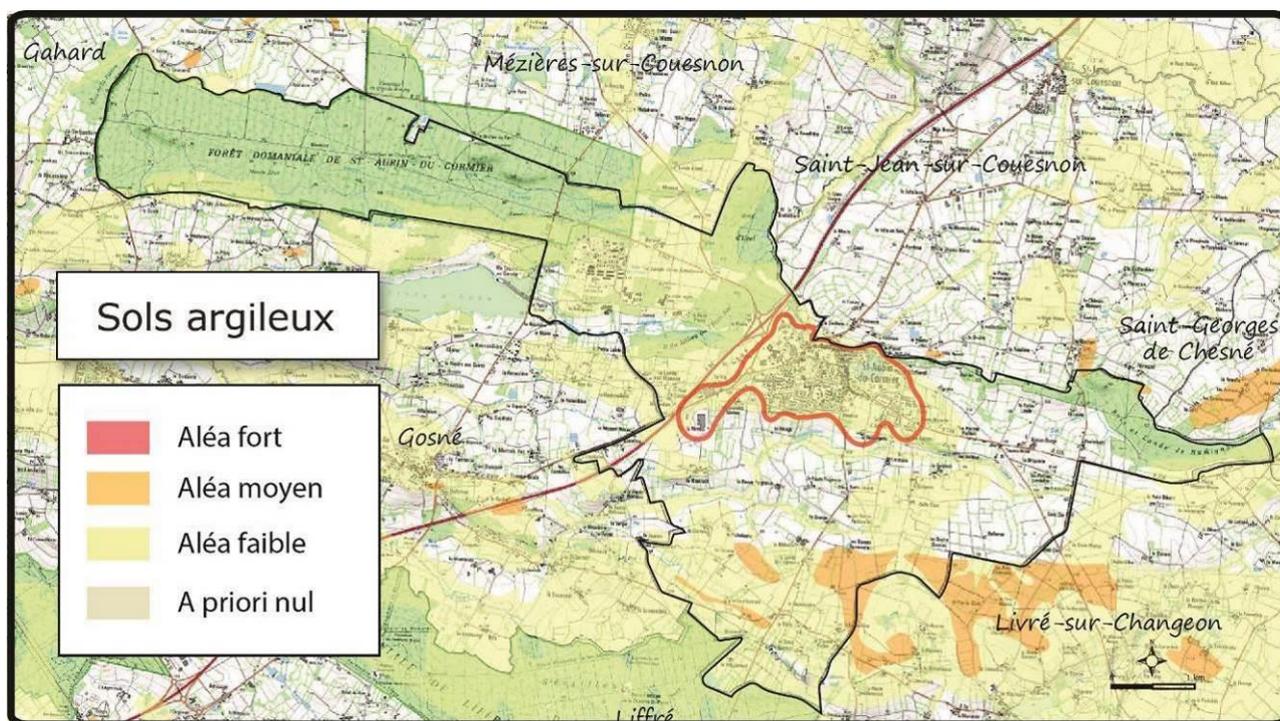
- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...)
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département d'Ille-et-Vilaine a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr.

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département de l'Ille-et-Vilaine. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléas « faible » et « moyen ».



Source : Géorisques

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

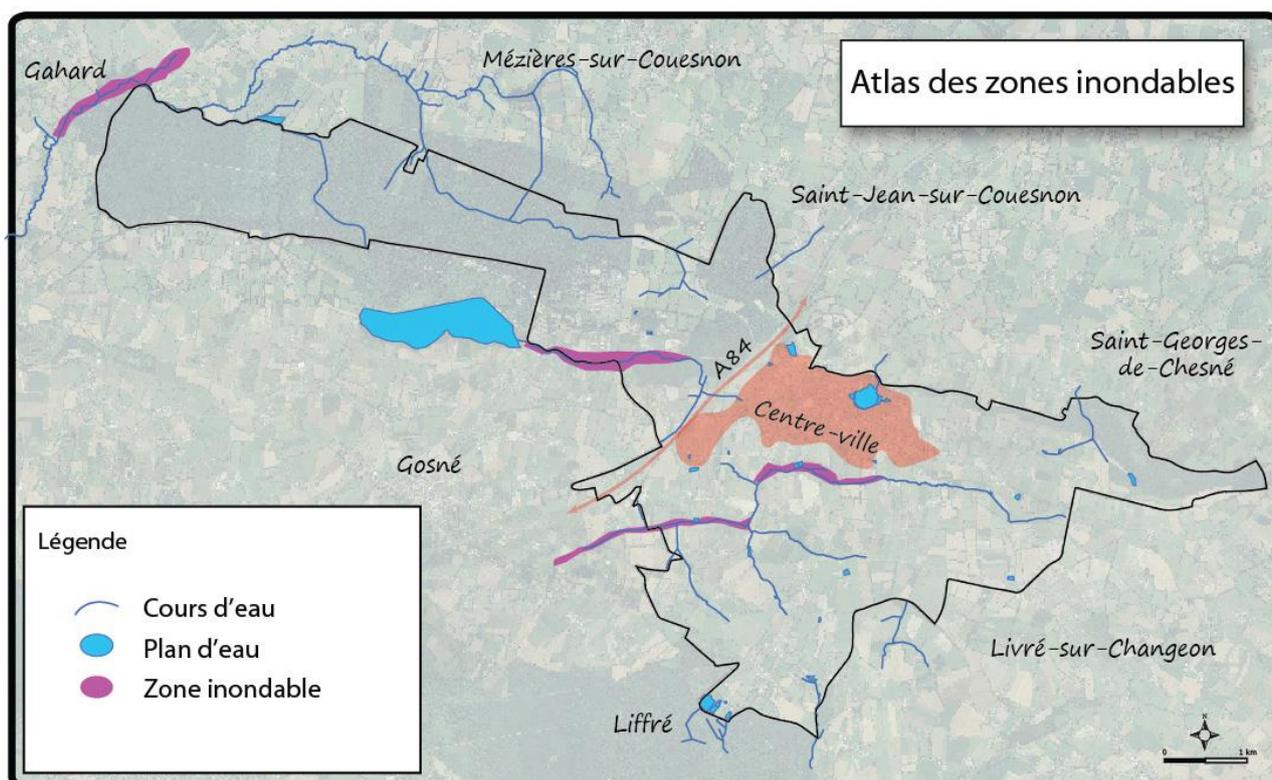
Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

Il existe en Ile-et-Vilaine un atlas des zones inondables (AZI) sur les bassins du Couesnon et de la Vilaine. Cet atlas, dépourvu de caractère réglementaire, est un outil de référence qui permet d'améliorer la connaissance. Il a pour vocation de cartographier les zones potentiellement inondables.

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est couverte par l'Atlas des Zones Inondables PHEC 95 du 01/01/1995.

Selon de Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune est faiblement concernée par le risque d'inondation.



Source : Géorisques

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

Le risque lié aux tempêtes et grains

La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Toutes les communes du département sont concernées.

Le risque lié aux feux de forêts

L'été est la période de l'année la plus propice aux feux de forêt résultant des effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols. Cependant, les mois de mars et d'avril constituent également une période délicate. Le risque d'incendie est plus lié à l'état de la forêt (sécheresse, disposition des différentes strates, entretien, densité, relief...) qu'à l'essence forestière elle-même (feuillus, résineux...)

Pour apparaître et se propager, un feu de forêt a besoin de trois éléments :

- Un combustible : la végétation forestière et subforestière. La forêt sera d'autant plus combustible que les constituants du lieu auront une teneur en eau faible (variable avec le niveau de sécheresse, le stade végétatif, la présence d'arbres secs, etc.), que ses strates seront riches en essences volatiles ou en résines ;
- Un comburant : l'oxygène de l'air. L'évolution du feu dépend très largement des caractéristiques locales du vent, elles-mêmes modifiées par le relief, voire par le feu lui-même ;
- Une source externe d'énergie : une flamme, une étincelle, un brandon. Le combustible pour s'enflammer, doit être porté à une température suffisante pour activer la réaction chimique de

combustion : il y a d’abord évaporation de l’eau contenue dans le combustible (au-delà de 100°), puis émission de gaz inflammable par pyrolyse et enfin inflammation (vers 225-275°).

Toute l’année et dans l’ensemble du département, il est interdit à toute personne de porter ou d’allumer du feu sur les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et à moins de 200 m de ces lieux.

Du 1^{er} mars au 30 septembre, il est interdit de fumer dans ces mêmes lieux et à moins de 200 m de ces lieux.

Dans les communes classées sensibles aux incendies par l’arrêté préfectoral du 7 novembre 1980, la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées, de part et d’autre de l’emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains précédemment cités et dans les zones situées à moins de 200 m, est fixée à 20 m.

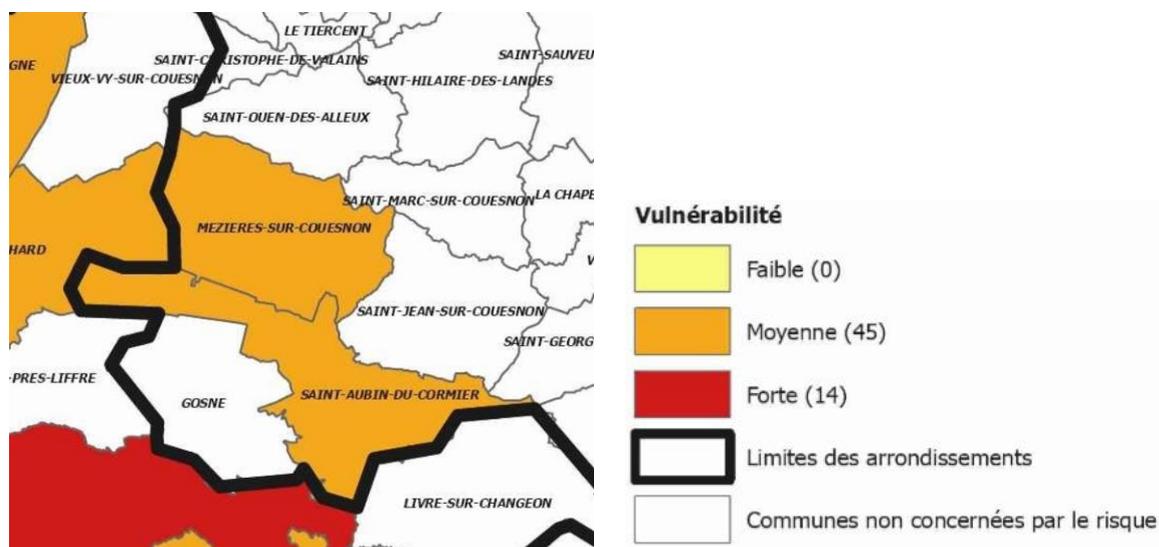
La réglementation de l’usage du feu en Ile-et-Vilaine, dans le cadre de la protection de la qualité de l’air et la protection des forêts et landes contre l’incendie, est déclinée dans l’arrêté préfectoral du 20 avril 2015. Cet arrêté abroge celui du 20 mai 1998 relatif à la protection des forêts et des landes contre l’incendie.

L’arrêté préfectoral du 7 novembre 1980 a classé, comme particulièrement sensible au risque d’incendie, certaines forêts ou massifs boisés du département.

À l’intérieur de ces espaces forestiers ou boisés, un dispositif de surveillance est activé, chaque année, en période estivale. Ce dispositif est décrit dans le schéma de liaison, réactualisé en juin 2015.

La préfecture diffuse à l’attention du public diverses informations telles que les niveaux de danger, les consignes de prudence associées ainsi que les limitations réglementaires apportées aux activités, en particulier en ce qui concerne l’accès aux massifs forestiers et l’usage du feu. Ces mesures peuvent en outre être durcies par les maires en vertu de leur pouvoir de police.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est concernée par les feux de forêts et classée en risque « moyen » au titre du Massif de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.



Exposition aux feux de forêts

Le risque radon

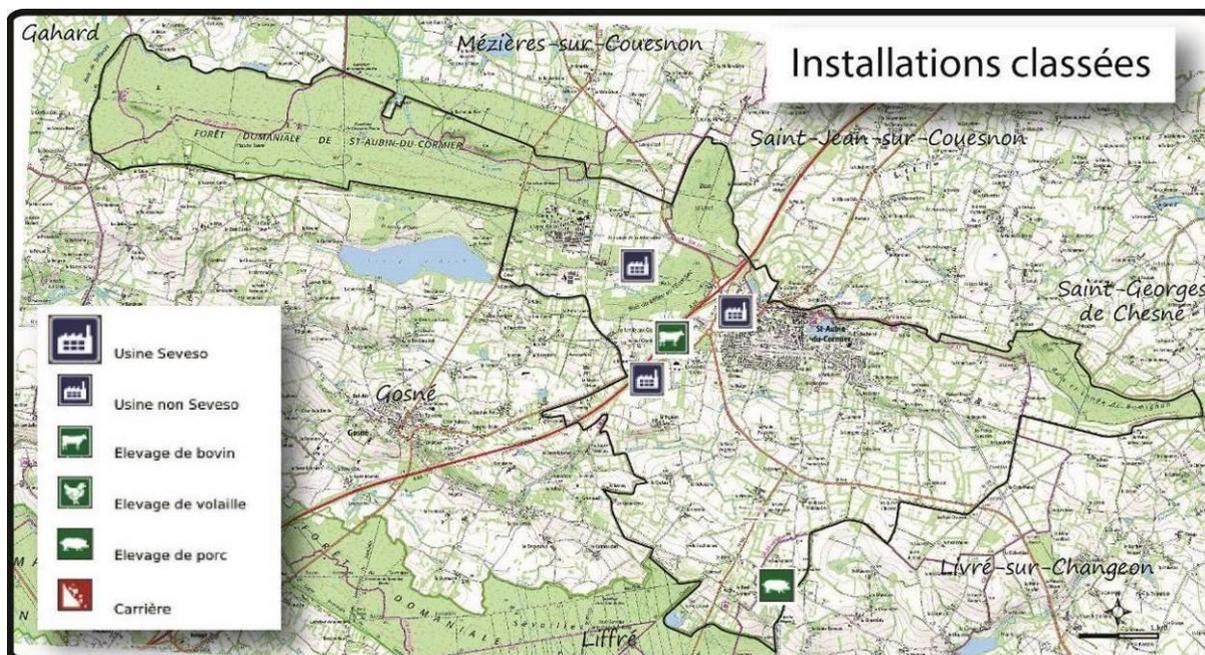
L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est classé en « potentiel de catégorie 3 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus élevée comparativement aux autres formations.



7.2 Les risques technologiques

Les installations classées

Elle est exposée au risque industriel en raison de la présence de trois sites classés (Bret Services, Denis Matériaux, Hélyary TP). Ces installations ne sont cependant pas classées SEVESO.



Source : Géorisques

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est concernée par le TMD au titre du transport routier.



TMD routier

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Protéger les sites classés et inscrits ;
- Préserver la qualité de l'étang et de ses abords et maintenir la diversité de ses usages ;
- Conserver l'abondante trame verte ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons et les espaces boisés ;
- Conserver la vocation agraire de la campagne ouverte ;
- Stopper la construction de nouveaux logements dans les hameaux ;
- Protéger les multiples espaces remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, MNIE...)

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Conforter l'axe touristique "Centre-ville - Jardin d'Odile - Camping - Étang - Château - Bois de Rumignon" ;

La diversification des modes de déplacements

- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune ;
- Optimiser l'offre de stationnement ;
- Anticiper la hausse du trafic dans la zone agglomérée ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

1.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées.
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

1.2 Méthodologie d'identification

1.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti.

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



Zone agglomérée du SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

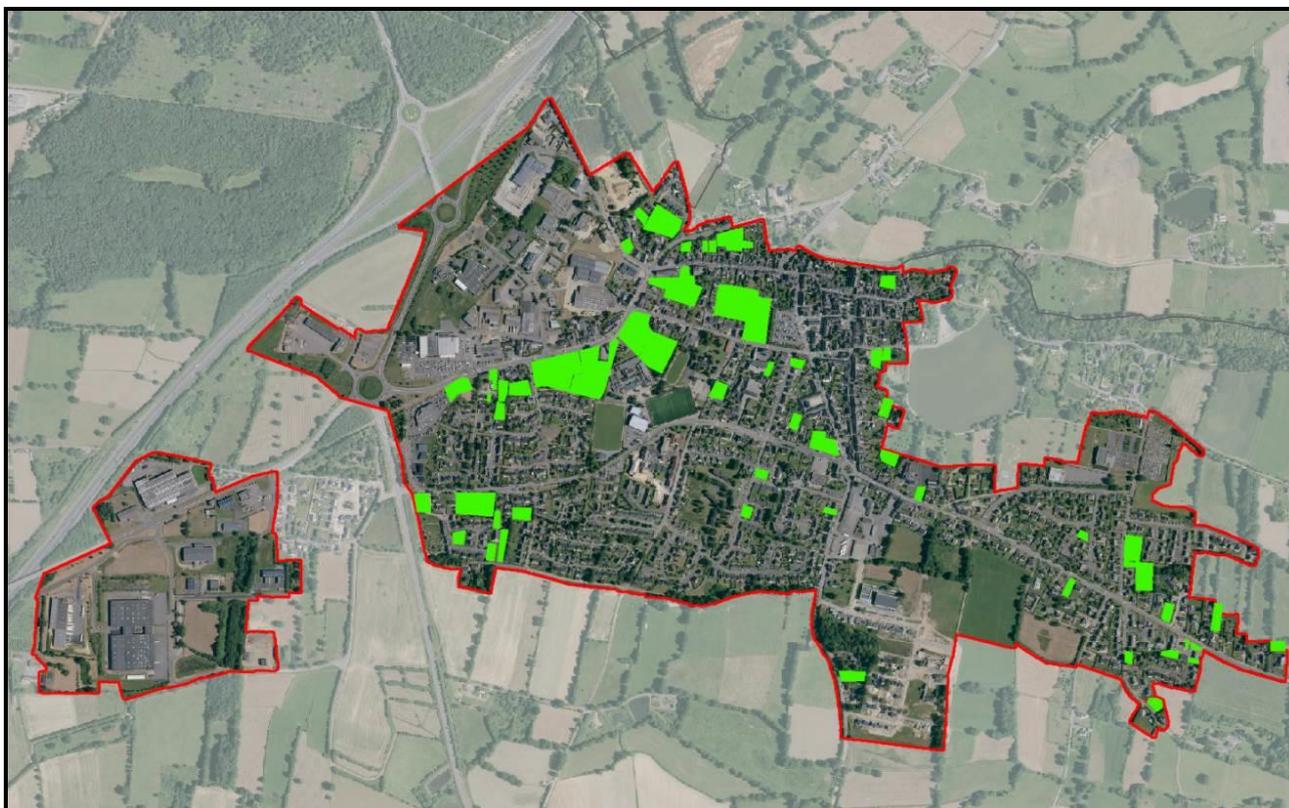


Zone agglomérée et - SCOT du Pays de Rennes

1.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l’enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Les secteurs en vert correspondent aux espaces non bâtis bruts qui ont été analysés : **60** secteurs couvrant près de **10 ha** ont été étudiés.

De nombreux secteurs n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles habitations (équipements collectifs, espaces verts...). Ainsi, l'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone agglomérée montre que d'ici 2030, au moins **150 nouveaux logements** pourraient être réalisées, sur des secteurs de renouvellement urbain, sous-densifiés ou en dents creuses.

CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** 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.
- **définit** 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière

Objectifs :

1. Produire du logement pour satisfaire une demande de plus en plus importante
2. Faciliter l'habitat dans l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions
3. Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels
4. Maintenir une répartition équilibrée de l'offre de logements aidés et renforcer la mixité
5. Maintenir les possibilités d'évolution des habitations situées en dehors des zones constructibles

Traductions réglementaires :

1. Le zonage délimite cinq zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, UO, UZ et 1AUO) qui permettront l'implantation d'environ 575 nouveaux logements.
2. A l'exception de ses deux secteurs d'extension à vocation d'habitat (1AUO), le zonage ne délimite aucune zone constructible en dehors de la zone agglomérée et plus généralement au-delà de la RD 794.
3. Les douze OAP à vocation d'habitat fixent une densité minimale à respecter. Cette densité fluctue en fonction des secteurs allant de 21 logements par hectare à 94 logements par hectare. Ces OAP stipulent que « *Les modalités de calcul sont définies dans le SCoT* ». Au cours de la décennie précédente, la densité moyenne n'était que de 15,8 logements par hectare.
4. Les OAP n°1, 2, 3A, 3B, 11 et 12 comportent des prescriptions relatives à la production de logements aidés. Ces secteurs devront donc accueillir au moins 71 logements aidés. Par ailleurs, toutes les OAP facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logement.
5. Le règlement écrit des zones A et NA autorise sous conditions les extensions pour les habitations existantes ainsi que la création de nouvelles annexes. Le règlement de ces extensions et annexes est soumis pour avis à la CDPENAF.

1.2 Poursuivre le développement de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER en tant que pôle d'emplois

Objectifs :

1. Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville
2. Développer l'activité touristique
3. Poursuivre le développement de Saint-Aubin-du-Cormier en tant que pôle d'emplois
4. Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations
5. Ne pas figer les entreprises installées en campagne

Traductions réglementaires :

1. Conformément au SCoT du Pays de Rennes, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter qu'à l'intérieur de ce périmètre, par ailleurs, les rez-de-chaussée commerciaux implantés dans cette centralité ne pourront changer de destination.
2. L'offre marchande est « concentrée » dans la centralité. Création d'un emplacement réservé (ER n°13) et d'une zone « naturelle » de loisirs (UP) facilitant la mise en valeurs de l'étang et des abords du château. Identification de bâtiments agricoles qui pourront faire l'objet, sous conditions, d'un changement de destination (notamment en gîte).
3. Compétence de Liffré Cormier Communauté, la Z.A. de la mottais fera l'objet d'extensions à vocation économique (18 ha à court et moyen termes et 20 ha à long terme). Le secteur de la Chaîne pourra également accueillir quelques entreprises.
4. 1 696 ha de terres sont classés en zone agricole (61 % du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agricole.
5. Cinq STECAL à vocation économique ont été reportés dans les documents réglementaires du PLU.

1.3 Maintenir un cadre de vie agréable

Objectifs :

1. Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services
2. Conforter l'axe structurant « centre-ville - bois de Rumignon »
3. Promouvoir l'accès aux communications numériques
4. Améliorer les performances énergétiques des constructions
5. Prendre en compte le risque d'inondation

Traductions réglementaires :

1. Des réserves foncières ont été identifiées pour permettre la création ou l'extension d'équipements existants (collège, école primaire public, cimetière...). Ces réserves apparaissent sous un zonage spécifique à vocation d'équipements collectifs (UL). Quatre emplacements réservés ont également été mis en place pour faciliter la réalisation de ces projets (ER n°3, 4, 9 et 14). Une zone d'extension à vocation d'équipements (1AUL), couverte par l'OAP n°13, a été identifiée dans la continuité sud de la zone agglomérée. Enfin, le secteur de la Chaîne précédemment évoqué pourra également accueillir des équipements (nouveau service départemental d'incendie et de secours, nouvelle gendarmerie...).
2. Le centre-ville sera prochainement couvert par un site patrimoniale remarquable. Les abords de l'étang et du château pourront être valorisé par un zonage spécifique (UP) et la mise en place d'emplacements réservés (ER n°6, 8, 9, 10, 11 et 13).
3. Toutes les nouvelles constructions à vocations d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans ou à proximité du centre-ville, facilitant ainsi le déploiement et l'accès au communications numériques.
4. Le règlement écrit prend en compte cet objectif dans divers articles dont celui relatif à l'aspect extérieur des constructions. Les OAP possèdent des chapitres allant dans ce sens : *Implantation du bâti et Économie d'énergie*.
5. La zone inondable est classée en zone naturelle stricte.

1.4 Favoriser la diversification des modes de déplacement

Objectifs :

1. Mettre en valeur et sécuriser les entrées de ville
2. Améliorer les déplacements motorisés
3. Requalifier l'offre de stationnement
4. Développer les axes structurants
5. Poursuivre la politique en faveur des liaisons douces sur l'ensemble du territoire communal

Traductions réglementaires :

1. Les OAP n°3, 11, 14 et 15 répondent en partie à l'objectif d'une amélioration des entrées de ville. D'une manière générale, toutes les OAP abordent la thématique des déplacements et notamment de la création de liaisons douces.
2. 10 emplacements réservés permettent de répondre à cet objectif.
3. Plusieurs emplacements réservés permettent de répondre à cet objectif.
4. Les OAP n°11 et 12 ainsi que l'emplacement réservé n°18 répondent à cet objectif. Ils permettront de repenser la circulation dans la partie sud de la zone agglomérée.
5. Les emplacements réservés n°2, 6, 8, 17, 19, 20 et 21 ainsi que plus de 50 km de chemins à préserver sont reportés dans les documents réglementaires. De plus, toutes les OAP contiennent des prescriptions relatives à la mise en place de liaisons douces.

1.5 Préserver la biodiversité

Objectifs :

1. Préserver la trame bleue communale
2. Conserver l'abondante trame verte Sainte-Aubinaise
3. Sauvegarder les multiples réservoirs de biodiversité

Traductions réglementaires :

1. Classement en zone naturelle de la trame bleue. Les plans d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone NP, les abords des cours d'eau en zone NA. Les mares, cours d'eau et zones humides sont identifiées en éléments de paysage à préserver.

Les constructions sont interdites en NP et très limitées en NA.

2. Sont classés au titre des éléments de paysage à préserver :
 - L'intégralité des arbres de plus de 7 mètres de haut,
 - 167 km de haies,
 - 30 ha de boisements les plus fragiles (inférieur à 1 ha).

Sont classés en EBC :

- 956 ha de boisements,
 - 5 arbres isolés.
3. Le site Natura 2000 et les MNIE sont classés en zone NP (naturelle strict). Mise en place de quatre emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces verts et la préservation des continuités écologiques.

1.6 Mettre en valeur les paysages saint-aubinais

Objectifs :

1. Sauvegarder les paysages d'une commune entre collines et forêts
2. Matérialiser clairement les limites à l'urbanisation
3. Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

Traductions réglementaires :

1. La diversité des paysages et des usages de l'Étang est maintenue. Création d'une zone NP sur l'étang et le château et les sites classés et inscrits. La ripisylve présente dans les vallons est protégée au titre des éléments de paysage à préserver. Les vallons sont intégralement classés en zones agricole ou naturelles.
2. Les hameaux n'auront plus vocation à recevoir de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Toutes les haies périphériques aux zones U et AU sont préservées. Enfin, les OAP possèdent des prescriptions en matière de protection ou d'intégration paysagères.
3. Les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti communal sont préservés au titre des éléments de paysage à préserver (72 constructions isolées et 49 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

2 L'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Constat

Population en 2017

3837

Population estimée en 2020

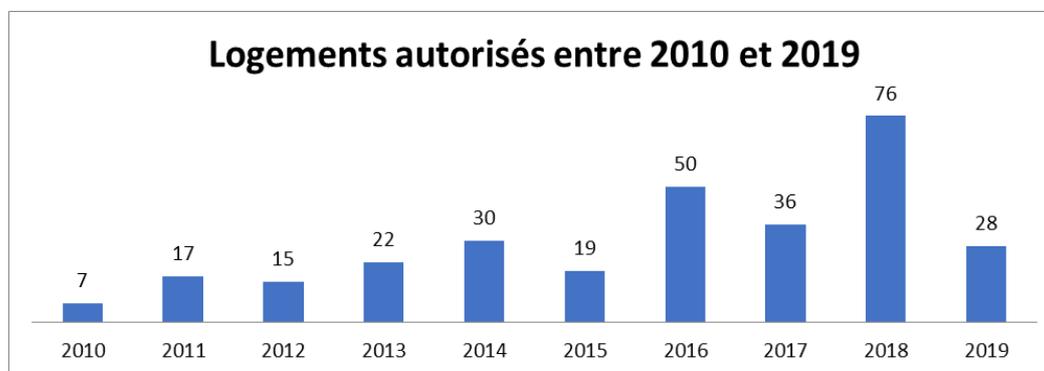
4000

Croissance annuelle	90-99	99-08	08-12	12-17
Saint-Aubin-du-Cormier	3,4%	3,2%	-0,6%	1,5%
Département	0,9%	1,2%	1,1%	/

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER se caractérise par une croissance démographique soutenue depuis près de 30 ans. Seule ombre au tableau, une période creuse de 4 ans entre 2008 et 2012 qui s'explique par une rétention foncière importante qui a engendré une absence d'offre en terrains à bâtir. Pendant cette courte période les communes voisines en ont profité pour croître assez fortement (exemple : +5 % de croissance annuelle sur Mézière-sur-Couesnon...).

On peut constater que sur la période 2012-2017 le taux de croissance annuel est reparti à la hausse et est supérieur à la moyenne départementale. Au cours de cette période la commune a autorisé en moyenne **27 logements** par an (source Sit@del 2).

Le taux de croissance pour la période 2017-2020 n'est pas encore disponible, cependant, si nous analysons le nombre de logements autorisés lors de la période 2017-2019 (**47 logements** par an en moyenne), nous pouvons estimer que le taux de croissance annuel sera proche des **3%**.



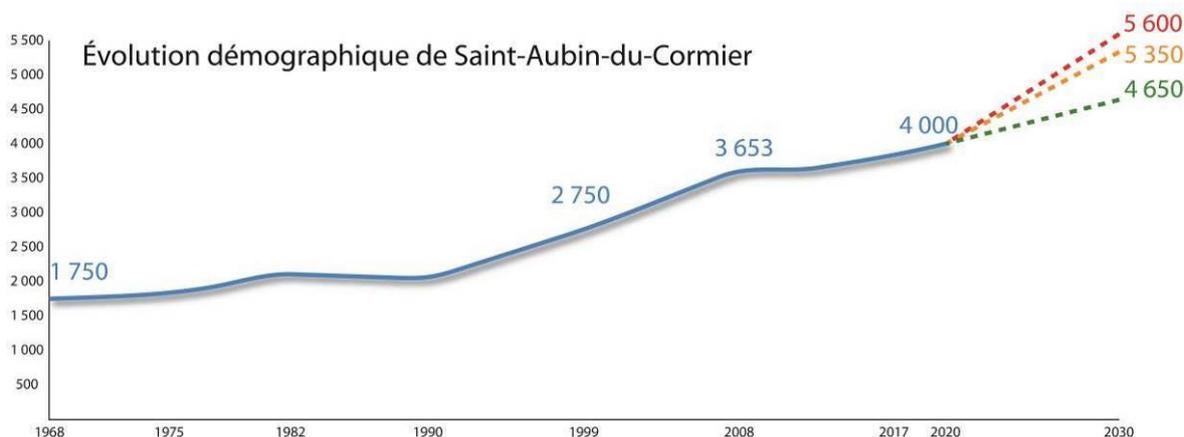
Enfin, il convient de noter qu'il y a un desserrement des ménages non négligeable sur la commune (3,1 en 1999, 2,7 en 2013 puis 2,6 en 2017).

2.1.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement à l'horizon 2030 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 1,5 % par an. Correspond sensiblement à la croissance démographique observée entre 2012 et 2017. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 650 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 317 unités (soit environ 32 logements par an).

- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 3% par an. Cela correspond à l'hypothèse de croissance démographique entre 2017 et 2019, mais elle reste inférieure à la croissance annuelle entre 1990 et 2008. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1350 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 573 unités (soit environ 57 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 3,4% par an. Ce taux élevé correspond à la croissance démographique observée dans les années 1990 et au début des années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1 600 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 665 unités (en moyenne 66 logements par an).



Les trois hypothèses de croissance démographique

Un apport de population trop important sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère. De plus, la création de 665 nouveaux logements sur 10 ans semble un objectif difficile à atteindre.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas :

- d'atteindre les objectifs élevés de densification que s'est fixée la commune,
- d'assurer un renouvellement de la population,
- de pérenniser des équipements collectifs, dont les écoles (écoles, collège, lycée...).

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 5 350 habitants à l'horizon 2030.

Ce taux de croissance **potentiel** est relativement important mais doit permettre à la commune de mener à bien ses objectifs très élevés de densification (cf. chapitre 2.3.1).

Malgré une rétention foncière toujours prégnante, la commune s'est accompagnée de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et a créé une ZAC multisite dans le centre-ville pour favoriser le renouvellement urbain et la densification.

Ces prévisions sont également justifiées :

par un point mort non négligeable sur la commune (7 à 8 logements par an),

une intercommunalité qui possède 3 villes centres qu'il convient de conforter (Liffré – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER et dans une moindre mesure la Bouëxière).

- la position favorable qu'occupe la commune :
 - à ¼ d'heure de la ville de Rennes.

- le long de l'autoroute des Estuaires (présence d'un échangeur en limite de zone agglomérée).
- au cœur d'un espace champêtre et paysager de qualité.
- la dynamique démographique positive de l'intercommunalité et plus largement de la commune, constatée depuis trois décennies, liée au positionnement stratégique évoqué ci-dessus (seule une parenthèse de 4 ans vient noircir ce tableau).
- la présence d'équipements collectifs structurants et de très nombreux commerces.
- les objectifs du SCoT applicables sur la commune.

Détail du calcul relatif aux prévisions de croissance démographique

Constat

Population en 2017	3837
Population estimée en 2020	4000

Croissance annuelle	90-99	99-08	08-12	12-17
Saint-Aubin-du-Cormier	3,4%	3,2%	-0,6%	1,5%
Département	0,9%	1,2%	1,1%	/

Calcul du desserrement des ménages

Desserrement des ménages	1999	2013
Population	2746	3601
Nombre de résidences principales	898	1321
Taille des ménages	3,06	2,73
Population résidences principales 1999/ taille des ménages de 2013	1007	
Différence 1999 - 2013	109	

Point mort **7,8** **lgts/an**

Objectif

Croissance annuelle sur 10 ans	3,0%	%	soit	5350
Population estimée en 2030	5350			
Population nouvelle à accueillir	1350			
Nb logements nécessaires effet démographique	495			
Nb logements nécessaires desserrement ménages	78			
Nb logements total	573			

2.2 La répartition des logements

Le présent PLU doit permettre la réalisation de **573** nouveaux logements. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ au sein de la zone agglomérée,
- ✓ par changement de destination,
- ✓ en extension de la zone agglomérée.

2.1.1 Le scénario au fil de l'eau

Sans réviser le PLU, quel serait l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement ? Ce scénario au fil de l'eau comporte quelques incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur autorise des constructions en dehors de la zone agglomérée et n'impose pas de densité élevée dans les zones à urbaniser.

Incidences positives	Incidences négatives
Offre large en espace de vie (en densification de la zone agglomérée, en extension du bourg, en dehors de la zone agglomérée) permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Densité faible dans les opérations d'aménagement.
	Consommation excessive du foncier agricole (présence de très larges zones AU).
	Offre de terrains à bâtir en dehors de la zone agglomérée (Bécherel et Les Grandes Gâches) générant des déplacements supplémentaires et peu sécurisés en direction du centre-ville.
	De nombreuses zones à urbaniser sur des zones humides.
	Absence d'orientations d'aménagement et de programmation en densification de la zone agglomérée.

2.1.2 Les différents scénarios de répartition des logements

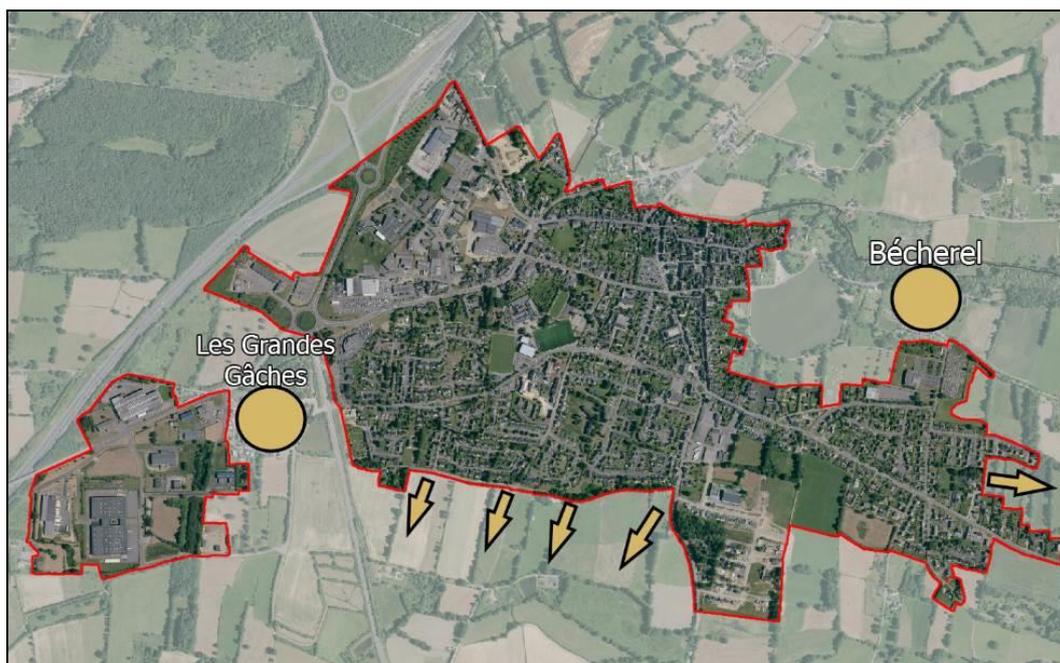
Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

1. Une densification urbaine limitée

Comme indiqué précédemment, les objectifs de croissance démographique indiquent que la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER doit implanter 573 nouveaux logements à l'horizon 2030.

La commune a envisagé un développement de l'habitat qui couvrirait les zones à urbaniser en vigueur dans le PLU. Les hameaux proches de la zones agglomérées restaient constructibles.

Ainsi près de 20 ha de zones à urbaniser sont identifiées au sud et à l'est de la zone agglomérée.

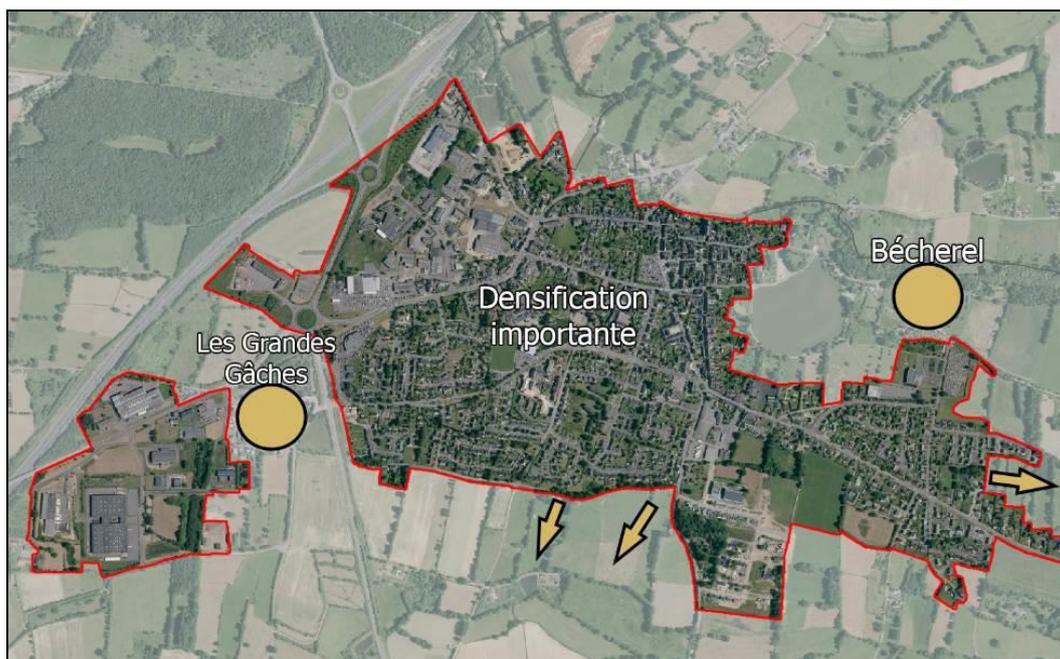


Ce scénario présente quelques rares avantages mais beaucoup d’incidences négatives pour l’environnement.

Incidences positives	Incidences négatives
Offre large en espace de vie (en densification de la zone agglomérée, en extension du bourg, en dehors de la zone agglomérée) permettant l’accueil d’une population plus diversifiée.	Impact important sur le paysage. Les espaces en extension de la zone agglomérée ainsi que les nouvelles constructions à Bécherel ou aux Grandes Gâches vont générer des co-visibilités avec le grand paysage.
Densité plus forte que dans le scénario au fil de l’eau.	Offre de terrains à bâtir en dehors de la zone agglomérée (Bécherel et Les Grandes Gâches) générant des déplacements supplémentaires et peu sécurisés en direction du centre-ville.
	Consommation excessive d’espaces agricoles.
	La tache urbaine encore plus étirée.
	Étirement des réseaux.
	Zones humides et bocage impactés dans le secteur est (Butte Blanche).
	Absence d’OAP dans la zone agglomérée engendrant une faible densification de la tache urbaine.

2. Une densification plus poussée accompagnée d’extensions urbaines dans la continuité des dernières opérations d’habitats et maintien des hameaux constructibles

Afin de modérer la consommation de l’espace et de maîtriser les déplacements des administrés, la commune a envisagé un développement de l’habitat plus important en densification de la zone agglomérée (près de 30% des nouveaux logements). En contrepartie elle a souhaité réduire les zones d’extension urbaines (environ 14 ha). Les hameaux proches de la zones agglomérées restaient constructibles.



Ce scénario présente quelques avantages, mais présentent des contraintes plus fortes.

Incidences positives	Incidences négatives
Offre large en espace de vie (en densification du bourg, en extension du bourg, en campagne) permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Impact sur le paysage. Les espaces en extension de la zone agglomérée ainsi que les nouvelles constructions à Bécherel ou aux Grandes Gâches vont générer des co-visibilités avec le grand paysage.
Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	Imperméabilisation plus importante des sols dans la zone agglomérée pouvant générer des points noirs hydraulique en cas de mauvaise gestion des eaux pluviales.
Urbanisation qui comble de grands espaces situés dans la zone agglomérée. Cette urbanisation limite l'étalement urbain.	Offre de terrains à bâtir en dehors de la zone agglomérée (Bécherel et Les Grandes Gâches) générant des déplacements supplémentaires et peu sécurisés en direction du centre-ville.
	Consommation importante d'espaces agricoles.
	La tache urbaine encore plus étirée.
	Étirement des réseaux.
	Zones humides et bocage impactés dans le secteur est (Butte Blanche).

3. Une densification plus poussée accompagnée d'extensions urbaines dans la continuité des dernières opérations d'habitats

Afin de modérer la consommation de l'espace et de maîtriser les déplacements des administrés, la commune a envisagé un développement de l'habitat plus important en densification de la zone agglomérée (près de 30% des nouveaux logements). En contrepartie elle a souhaité réduire les zones d'extension urbaines (environ 14 ha). Les hameaux proches de la zones agglomérées ne sont plus constructibles.



Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Maîtrise des déplacements (100% des nouvelles constructions dans ou autour de la zone agglomérée).	Impact sur le paysage. Les espaces en extension de la zone agglomérée vont générer des co-visibilités avec le grand paysage.
Déplacements sécurisés pour les piétons en direction des équipements collectifs et commerces.	Imperméabilisation plus importante des sols dans la zone agglomérée pouvant générer des points noirs hydraulique en cas de mauvaise gestion des eaux pluviales.
Urbanisation dans la continuité du bâti existant.	Zones humides et bocage impactés dans le secteur est (Butte Blanche).
Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	Consommation importante d'espaces agricoles.
Urbanisation qui comble de grands espaces situés dans la zone agglomérée. Cette urbanisation limite l'étalement urbain.	La tache urbaine encore plus étirée.
	Étirement des réseaux.

4. Une densification plus poussée accompagnée d'extensions urbaines dans la continuité sud et ouest de la ZAC

Afin de modérer la consommation de l'espace et de maîtriser les déplacements des administrés, la commune a envisagé un développement de l'habitat plus important en densification de la zone agglomérée (près de 30% des nouveaux logements). En contrepartie elle a souhaité réduire les zones d'extension urbaines (environ 14 ha). Les hameaux proches de la zones agglomérées ne sont plus constructibles. Le secteur d'extension est (Butte-Blanche) est supprimé pour ne pas impacter les zones humides et le bocage dense présents sur ce site.



Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Maitrise des déplacements (100% des nouvelles constructions dans ou autour de la zone agglomérée).	Impact sur le paysage. Les espaces en extension de la zone agglomérée vont générer des co-visibilités avec le grand paysage.
Déplacements sécurisés pour les piétons en direction des équipements collectifs et commerces.	Imperméabilisation plus importante des sols dans la zone agglomérée pouvant générer des points noirs hydraulique en cas de mauvaise gestion des eaux pluviales.
Proximité avec les équipements communaux.	Consommation importante d'espaces agricoles.
Proximité avec les commerces.	La tache urbaine encore plus étirée.
Urbanisation dans la continuité du bâti existant.	Étirement des réseaux.
Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	
Urbanisation qui comble de grands espaces situés dans la zone agglomérée. Cette urbanisation limite l'étalement urbain.	
Préservation des espaces naturelles (zones humides, boisements, réseau bocager...).	

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet le moins impactant et le plus réaliste pour la commune, à savoir le scénario n°4.

2.3 Le scénario retenu

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer le scénario n°4, à savoir la répartition des **573** nouveaux logements.

2.3.1 De nouveaux logements au sein de la zone agglomérée

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'environ **145** logements.

Ces nouveaux logements pourront prendre place dans des dents creuses individuelles et des secteurs de densification.

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein de la tache urbaine.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul ou quasi-nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr.

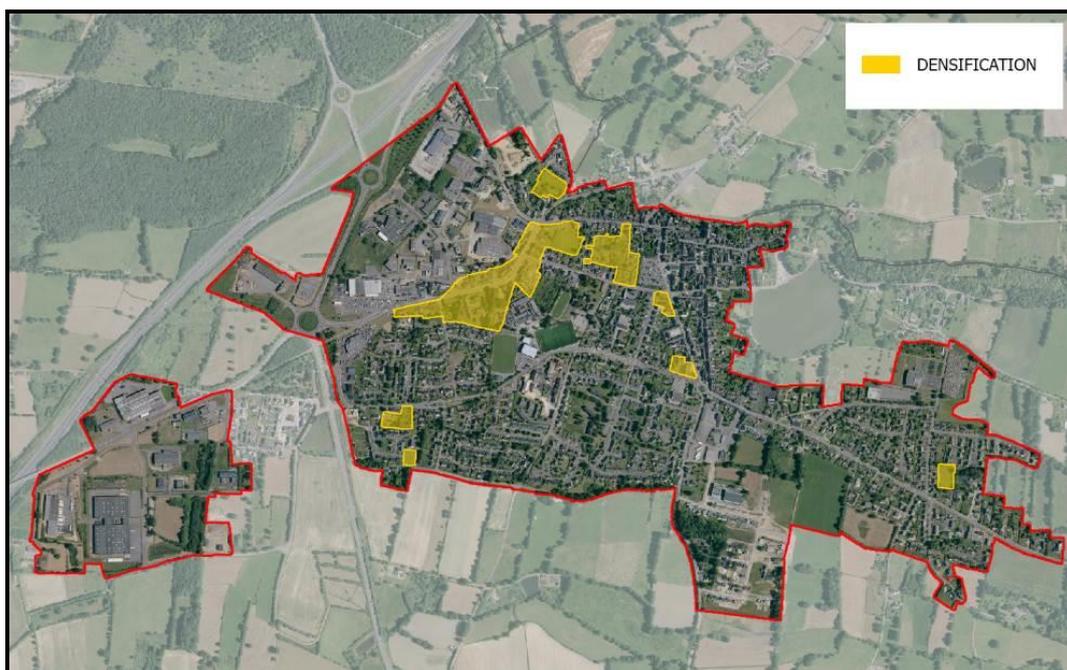
Les dents creuses individuelles

Les dents creuses correspondent à de « petites » parcelles non bâties ou sous-densifiées. Sur ces terrains, un à deux logements pourraient y voir le jour.

L'analyse des capacités de densification a identifié raisonnablement **15 nouveaux logements** en dents creuses.

Les secteurs de densification

Les secteurs de densification concernent des parcelles plus grandes que les dents creuses individuelles. Volonté communale, ces secteurs sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation.

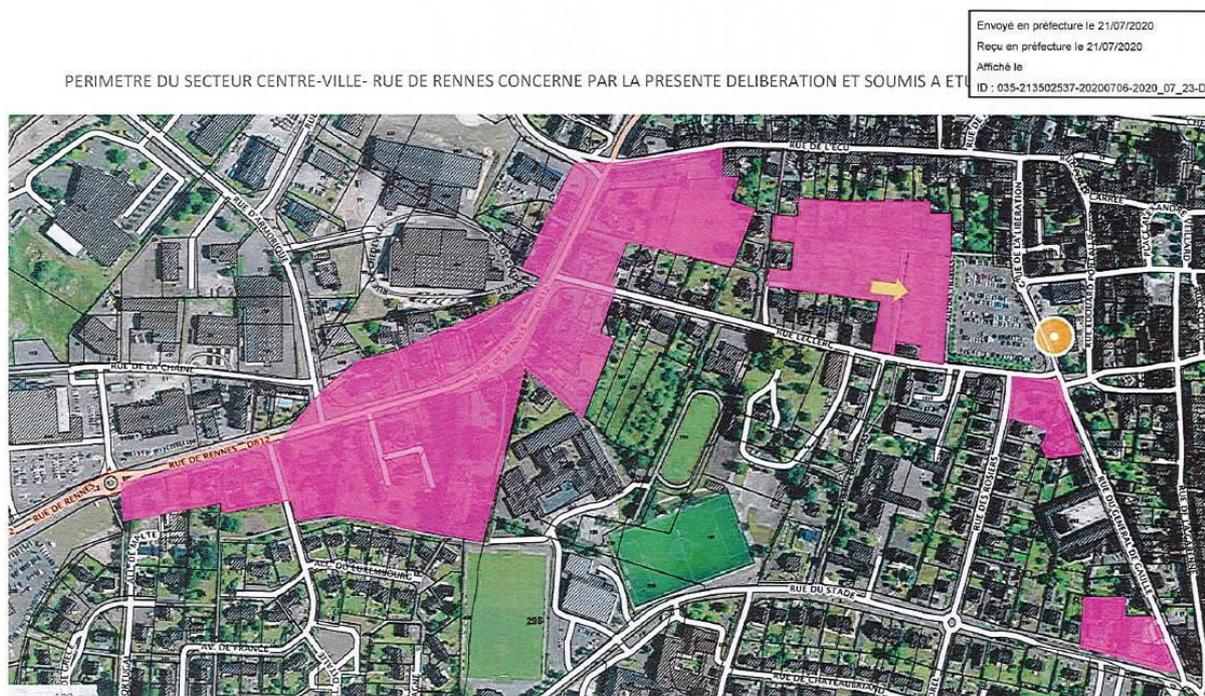


Localisation des secteurs de densification

Au moins **130 logements** pourront prendre place sur ces secteurs. La fourchette de densité ira de 21 à 94 logements par hectare). La densité moyenne sera d’au moins **34 logements par hectare**.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette importante densification, la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER a mené des études de faisabilité sur plusieurs secteurs et a créé par délibération du 10 juillet 2018 une ZAC multi-site au cœur de la zone agglomérée.

De plus, la commune sera assistée par l’Etablissement Public Foncier de Bretagne pour mener à bien ces aménagements.



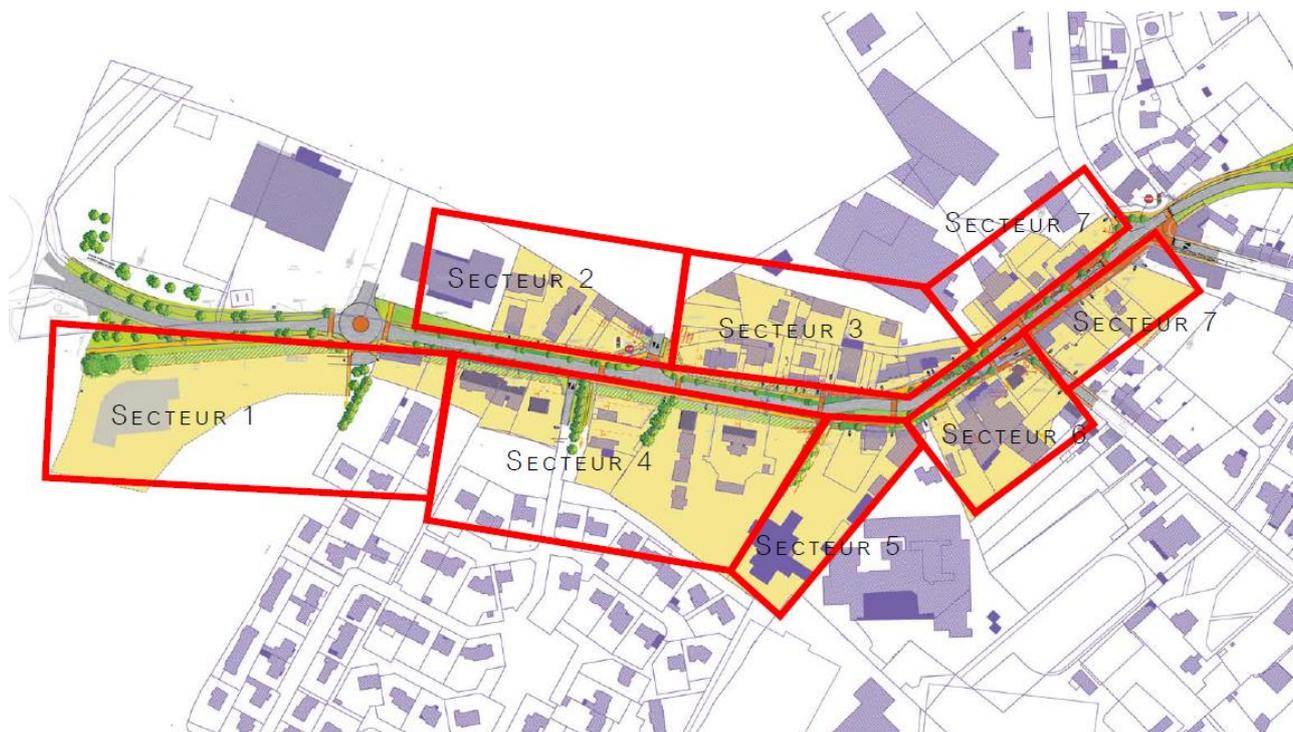
Périmètre de la ZAC multi-site – extrait de la délibération



Études de faisabilité du Champ de Foire – Bureau d'études Fayes (Plan de composition à titre d'information)



Études de faisabilité des jardins de l'Écu – Bureau d'études Fayes (Plan de composition à titre d'information)



Études de faisabilité de la Rue de Rennes – Bureau Minier (Plan de composition à titre d'information)

2.3.2 De nouveaux logements dans la ZAC de la Bellangerie

La ZAC de la Bellangerie est en cours d'aménagement (la première tranche a démarré en 2013). La commune estime qu'environ 75 logements seront à bâtir à l'approbation du présent PLU dans la tranche n°2.





Une ZAC en cours d'aménagement (la tranche n°2 est en cours d'aménagement)

2.3.3 De nouveaux logements par changement de destination

Conformément à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 (cf Chapitre 6.8).

49 bâtiments ont été identifiés. La commune estime qu'environ 10% de ces bâtiments seront effectivement transformés en logement (soit environ **5 logements**).

2.3.4 De nouveaux logements en extension de la zone agglomérée

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir trois secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité sud de l'enveloppe bâtie.

Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au plus près des équipements/commerces, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact limité sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

Les secteurs n°1 et 2 appartiennent à la ZAC de la Bellangerie qui est en cours d'aménagements.



Localisation des 3 secteurs d'extension à vocation d'habitat

Secteur 1

Tranche n°4 de la ZAC de la Bellangerie, ce secteur se situe dans le prolongement sud-est de cette opération d'aménagement.

Il possède une superficie totale d'environ 3 ha et accueillera au moins **75 nouveaux logements**.

Il est classé en zone 1AU et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Ces parcelles ne sont plus cultivées.

Secteur 2

Ce secteur se situe au sud de la zone agglomérée, dans la continuité ouest de la ZAC de la Bellangerie.

Il s'étend sur une superficie totale d'environ 7,4 ha et accueillera au moins **185 nouveaux logements**.

Il est classé en zone 1AU et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Ces parcelles sont actuellement cultivées.

Surface totale consommée	7,4 ha
N° section et parcelles	ZI n°6, 7 et 8
Zonage en vigueur PLU	1AUEa
Zonage dans le projet de PLU	1AUO

Secteur 3

Ce secteur se situe au sud de la zone agglomérée, dans la continuité du site précédemment présenté.

Il couvre trois parcelles d'une contenance de 3,6 ha. Ce secteur accueillera au moins **90 logements**.

Il est classé en zone 1AU et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Ces parcelles sont actuellement cultivées.

Surface totale consommée	3,6 ha
N° section et parcelles	ZI n°1, 2 et 3
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUO

2.4 La mixité sociale dans l'habitat

Les secteurs de diversité sociale

En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de diversité sociale peuvent être inscrits dans le PLU.

Dans ces secteurs, la réalisation d'un programme de logements se fera avec un pourcentage de ce programme affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi cinq OAP à vocation d'habitat énoncent des objectifs de mixité sociale :

- ✓ OAP n°2 : logements aidés -> au moins 20% soit au moins 3 logements.
- ✓ OAP n°3A : logements aidés -> au moins 20% soit au moins 6 logements.
- ✓ OAP n°3B : logements aidés -> au moins 20% soit au moins 2 logements.
- ✓ OAP n°11 : logements aidés -> au moins 20% soit au moins 37 logements.
- ✓ OAP n°12 : logements aidés -> au moins 20% soit au moins 18 logements.

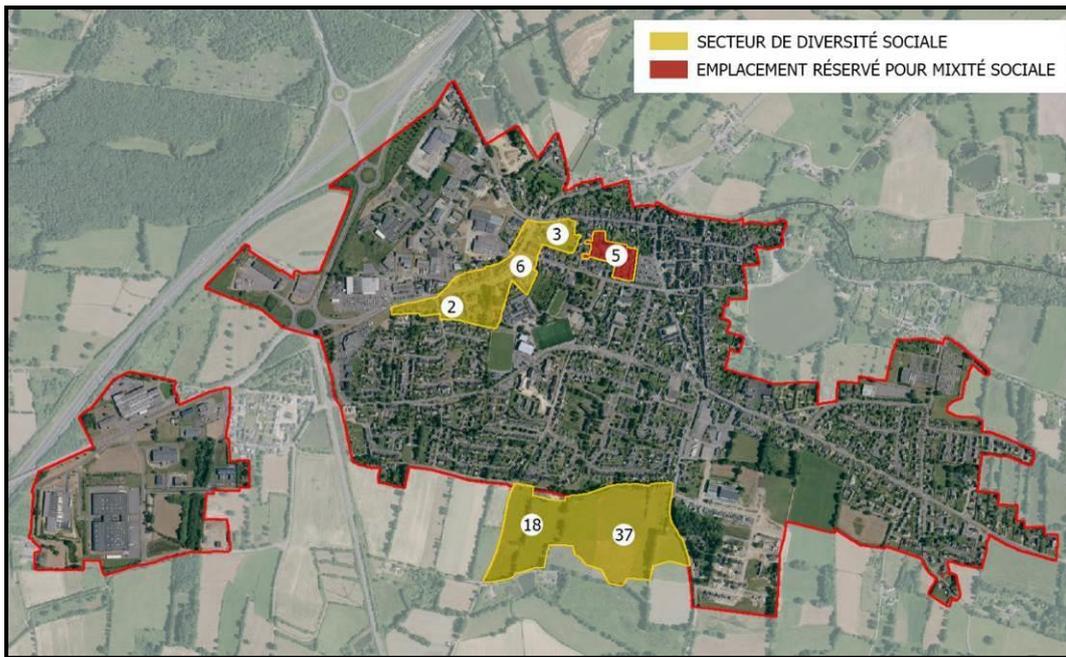
Les emplacements réservés pour mixité sociale

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour la réalisation de programme de logements peuvent être inscrits dans le PLU.

Un emplacement réservé (ER n°1) a été identifié. Dans ce secteur stratégique (situé sous l'OAP n°1, à proximité immédiate du centre-ville), le programme de logement devra comporter au moins 20% de logements locatifs aidés (au moins 5 logements).



Au total, au moins **71 logements** aidés devront être réalisés.



2.5 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

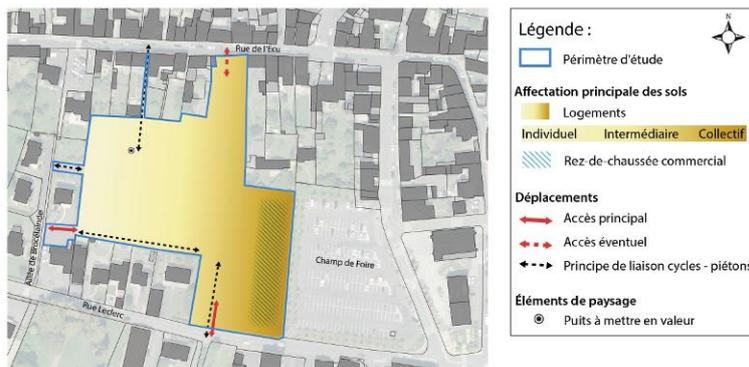
Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

OAP n°1 - Secteur des jardins du Champ de Foire

Situé dans la continuité ouest du centre-ville, en cœur d'îlot, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,3 ha.

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 33

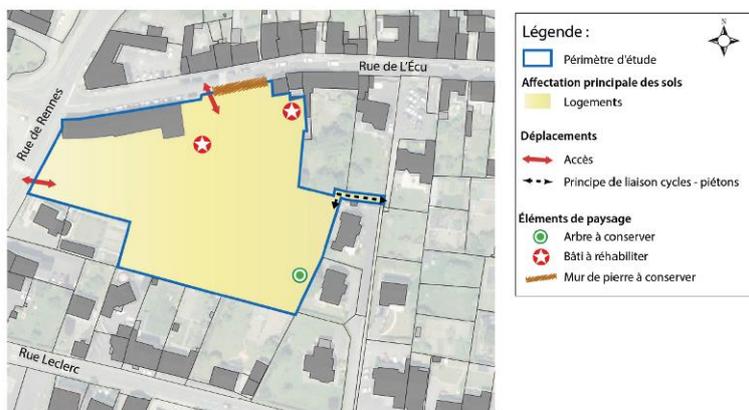
Nombre minimal de LLS dans l'emplacement réservé : 5



OAP n°2 - Secteur de la rue de l'Écu

Situé à environ 350 mètres à l'ouest du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur couvre une superficie d'environ 7 500 m².

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 16 dont 3 en accessions aidées.

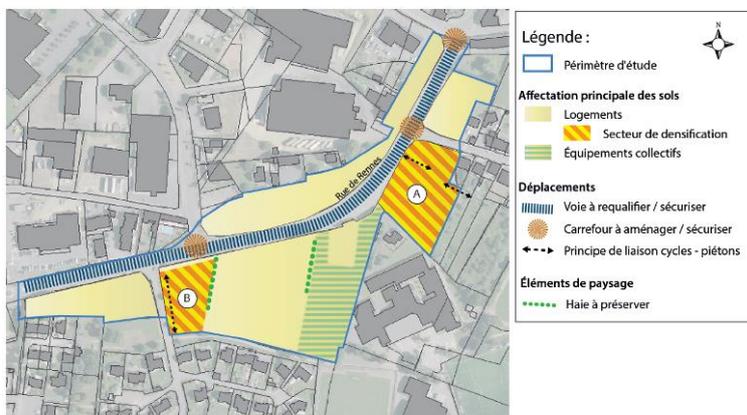


OAP n°3 - Secteur de la rue de Rennes

Situé à environ 350 mètres à l’ouest du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur le long de la rue de Rennes couvre une superficie d’environ 4,3 ha. Deux secteurs stratégiques ont été identifiés.

Nombre minimal de logement sur le secteur A : 30 dont 6 LLS.

Nombre minimal de logement sur le secteur B : 10 dont 2 LLS.



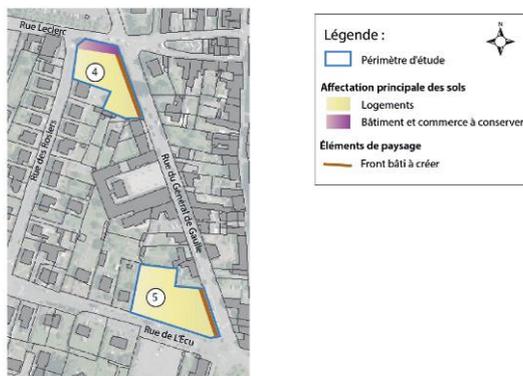
OAP n° 4 et 5 - Secteurs de la Rue du Général de Gaulle

N°4 : Situé au cœur du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur couvre une superficie d’environ 2 000 m².

Nombre minimal de logement sur l’OAP 4 : 4

N°5 : Situé à environ 300 mètres au sud du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce grand couvre une superficie d’environ 2 600 m².

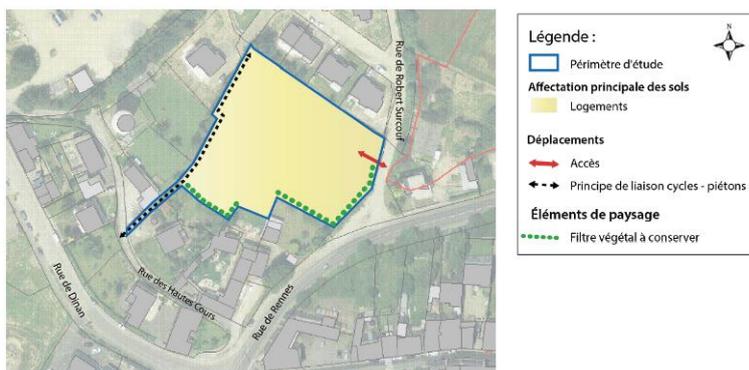
Nombre minimal de logement sur l’OAP 5 : 10



OAP n°6 - Secteur des Hautes Cours

Situé à environ 500 mètres à l’ouest du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur couvre une superficie d’environ 4 500 m².

Nombre minimal de logement sur l’ensemble de la zone : 11



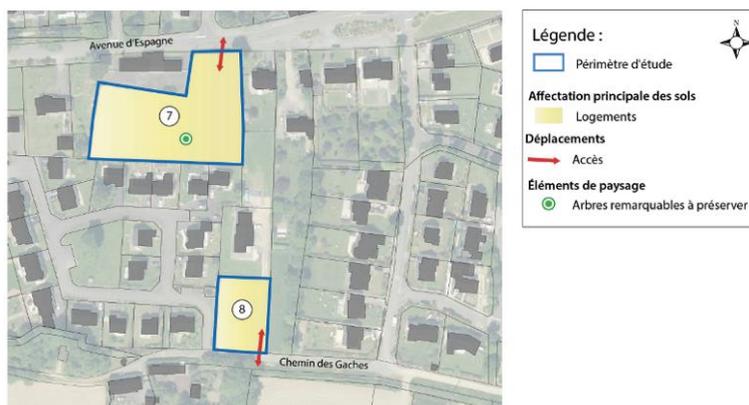
OAP n°7 et 8 - Secteurs de Prévillé

N°7 : Situé à près d’1 kilomètre au sud-ouest du centre-ville, ce secteur couvre une superficie d’environ 3 800 m².

Nombre minimal de logement sur l’OAP 7 : 8

N°8 : Situé à un peu plus d’1 kilomètre au sud-ouest du centre-ville, ce secteur couvre une superficie d’environ 900 m².

Nombre minimal de logement sur l’OAP 7 : 2



OAP n°9- Secteur de Butte-Blanche

Situé à environ 1,2 kilomètre à l’est du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur couvre une superficie d’environ 2 400 m².

Nombre minimal de logement : 6



OAP n°10- Secteur de la Bellangerie

Situé au sud-est du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, cette grande parcelle d'environ 3 ha correspond à la tranche n°4 de la ZAC de la Bellangerie.

Nombre minimal de logement : 75



Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
- Logements
- Déplacements**
- Accès principal
- - - > Principe de liaison cycles - piétons
- Éléments de paysage**
- Linéaire végétal à intégrer

OAP n°11- Secteur du Petit Baudrin

Situé à environ 600 mètres au sud du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce grand secteur couvre une superficie d'environ 7 ha.

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 185 dont 37 LLS



Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
- Logements
- Déplacements**
- Principe d'accès
- ★ Aménagement du carrefour
- Voie traversante structurante
- ↔ Connexion viaire à prévoir
- - - > Principe de liaison cycles - piétons
- Éléments de paysage**
- Linéaire végétal à intégrer
- Bande non constructible
- Zones humides

OAP n°12- Secteur du Champ Bigot

Situé à environ 900 mètres au sud du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce grand secteur couvre une superficie d'environ 3,6 ha.

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 90 dont 18 LLS



Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
- Logements
- Déplacements**
- Accès principal
- ↔ Connexion viaire à prévoir
- - - > Principe de liaison cycles - piétons
- Éléments de paysage**
- Linéaire végétal à intégrer
- Bande non constructible

2.5.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Construire dans la pente.
- Les déplacements.

2.6 L'aire d'accueil des gens du voyage

Liffré Cormier Communauté possède la compétence en matière d'accueil des gens du voyage. Actuellement, la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ne possède pas d'aire d'accueil.

Ainsi, pour permettre l'accueil des gens du voyage sur le territoire Saint-Aubinais, le PLU a identifié un secteur d'environ 7 600 m² (zone AV).



2.7 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d’habitation

Rappelons que l’objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d’environ 5 350 habitants.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d’environ **573 logements** nouveaux.

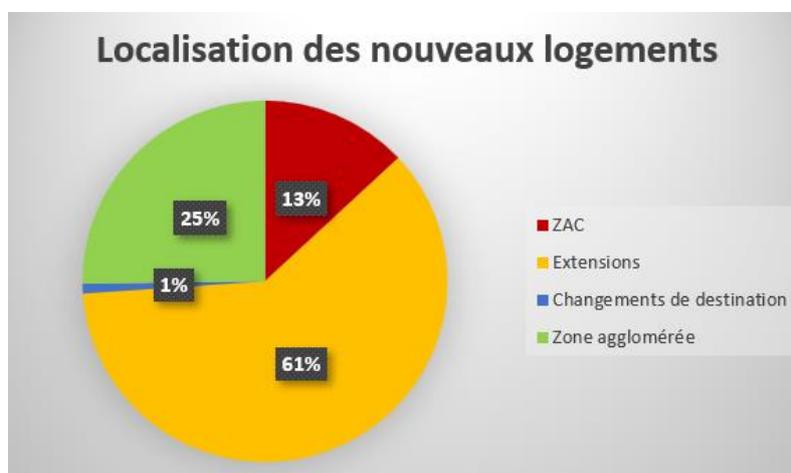
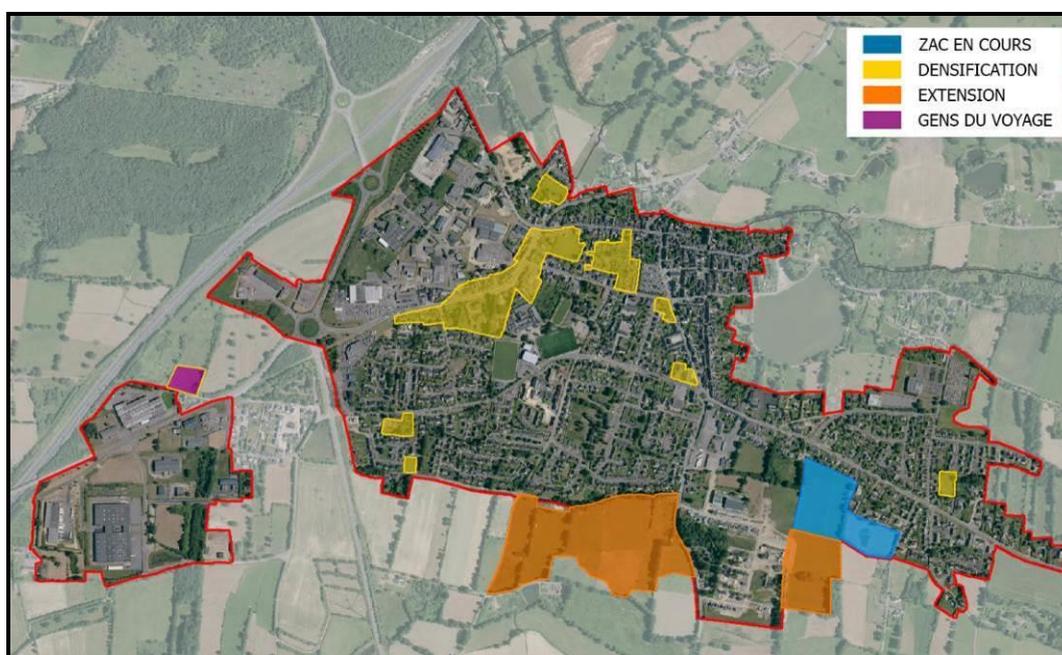
La densification du bourg offre un potentiel de l’ordre de :

- ✓ **15** logements en dents creuses,
- ✓ **130** logements dans des secteurs de densifications,

La ZAC de la Bellangerie doit encore accueillir environ **75 logements**.

Les secteurs d’extension doivent permettre la réalisation d’au moins **350** logements.

Enfin, environ **5** de changement de destination sont envisagés.



L'objectif initial de la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

		Nbr de logts				
		PADD	573			
		ZAC	75			
		Dents creuses	15			
		Chgts desti.	5			
		OAP n°	Nombre minimum de logements	Superficie en ha	Densité (lgts/ha)	Nombre minimum de lgts aidés
Densification	1	33	1,27	26	5	
	2	16	0,64	25	3	
	3 A	30	0,32	94	6	
	3 B	10	0,27	37	2	
	4	4	0,16	25		
	5	10	0,25	40		
	6	11	0,44	25		
	7	8	0,38	21		
	8	2	0,09	22		
Extension	9	6	0,24	25		
	10	75	3,00	25		
	11	185	7,40	25	37	
	12	90	3,60	25	18	
		480	18,1	26,6	71	
TOTAL		575				

3 L'activité économique

3.1 La ZAC de la Mottais et ses extensions futures

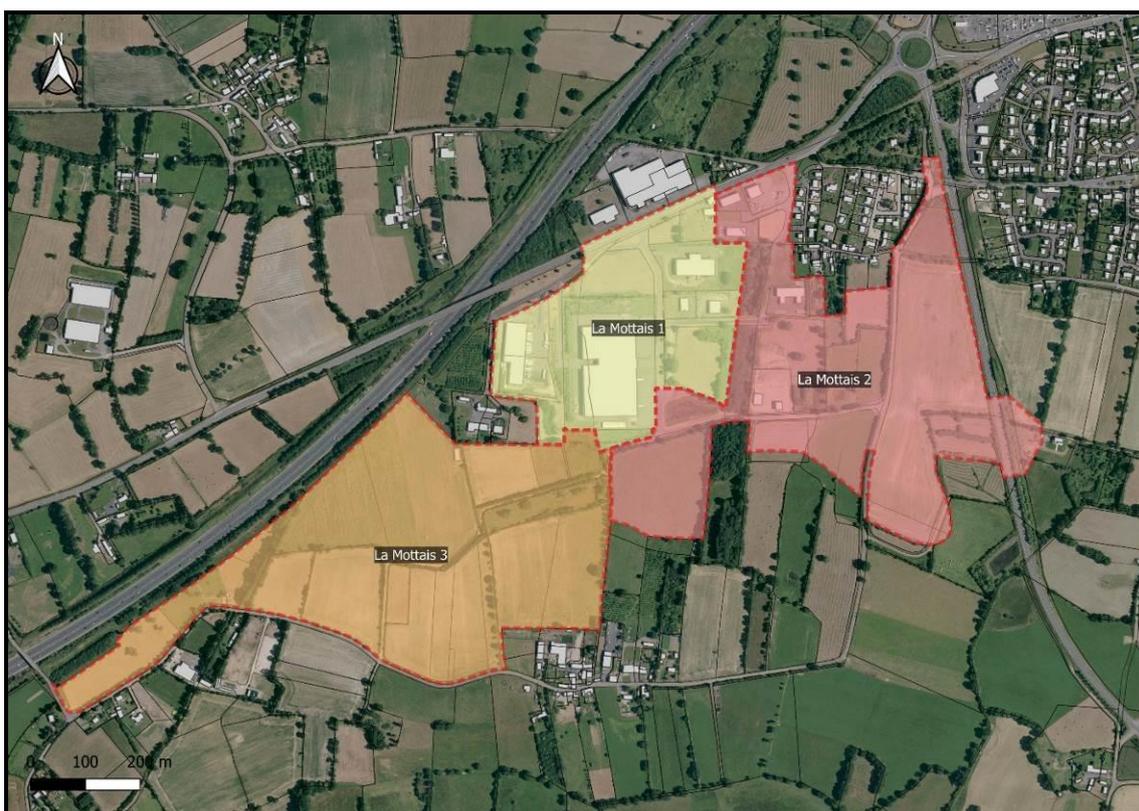
3.1.1 Le contexte local

La constitution de Liffré-Cormier Communauté au 1er janvier 2017 a été motivée par deux souhaits : conserver une action publique locale et citoyenne de proximité d'une part, conforter le territoire comme bassin de vie intermédiaire entre Rennes Métropole et Fougères Agglomération, d'autre part.

A cet effet, les élus des 9 communes se sont donnés pour objectifs d'assurer le développement économique du territoire, source d'emplois bénéficiant à l'ensemble du bassin de vie et de développer son rayonnement, en s'appuyant notamment sur sa vitalité, son attractivité économique et ses atouts touristiques.

Ce développement économique est concentré sur les trois communes pôles du territoire que sont Liffré, la Bouëxière et SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, le secteur ciblé pour développer de l'activité économique et qui portera l'inscription du potentiel d'urbanisation à vocation économique sur le DOO du SCoT est celui de La Mottais, au sud-ouest de la zone agglomérée.



Périmètre d'études de la Mottais

Une localisation géographiquement évidente

Ce secteur que souhaite développer Liffré-Cormier se situe :

- ✓ Le long de l'A84, de la RD812 et de la RD794, et à proximité de la future aire de connexion intermodale (le long de la ligne de bus Rennes-Fougères)
- ✓ En continuité de la ZAC de La Mottais 1 (en jaune), créée en 2001 (14 ha) et entièrement commercialisée, et d'une tranche en cours de commercialisation de La Mottais 2, créée en 2008 (en rouge).
- ✓ Au sud-ouest de la zone intercommunale de Chedeville (12 ha), entièrement commercialisée également, située à proximité immédiate de l'A84 et qui regroupe des activités artisanales et de services, une entreprise industrielle importante ainsi qu'un centre commercial.

Initialement, ces zones ont été développées le long de la route départementale n°812 (axe routier principal reliant Rennes à Fougères).

L'ouverture de l'A84 a conforté naturellement la localisation des zones d'activités à venir. En effet, la connexion directe à cet axe autoroutier facilite le transport de marchandises, le déplacement des actifs et permet aux entreprises de bénéficier d'un bassin de clientèle plus large.

La poursuite du développement économique du territoire communautaire : proposer une diversification des activités et répondre aux besoins

Il s'agit de proposer une offre économique complémentaire aux autres ZA de Liffré-Cormier Communauté et notamment celles implantées sur Liffré dont la vocation est spécialisée :

- ✓ ZAC de Sévailles à Liffré : industrie, petites logistiques, commerces de gros (surface cessible restante non réservée env. 4 ha)
- ✓ ZA Beaugé à Liffré : Logistique, industrie, artisanat (surface cessible réservée en totalité par les entreprises)
- ✓ A venir, ZA à La Bouëxière : artisanat, service, tertiaire le cas échéant (surface cessible restante non réservée : env. 1,2 ha).

Considérant que la ZAC de Sévailles est seulement dédiée à l'accueil d'entreprises qui développent leurs activités commerciales en B to B, il n'est pas envisagé de spécialiser les nouvelles zones d'activités de la Mottais (industrie, artisanat, service, tertiaire le cas échéant).

L'objectif est de créer de nouveaux emplois sur le territoire et d'en diversifier la typologie.

Liffré-Cormier est sollicitée, d'une part, par des entreprises déjà implantées sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ou sur le territoire de Liffré-Cormier, lesquelles connaissent des croissances d'activités qu'elles ne peuvent absorber dans leurs locaux actuels ; et d'autre part, par des entreprises exogènes au territoire pour de nouvelles implantations. Une demande qui marque une hausse de 20% entre 2017 et 2018.

Les quelques terrains restant de disponibles sur le secteur de La Mottais (surface cessible restante non réservée 1,6 ha) ne permettent pas de satisfaire tous les besoins notamment parce que les superficies de terrain sont limitées (6 200 m² pour la plus grande parcelle). Il est donc important de disposer de foncier permettant de s'adapter à la demande.

Un développement du territoire durable

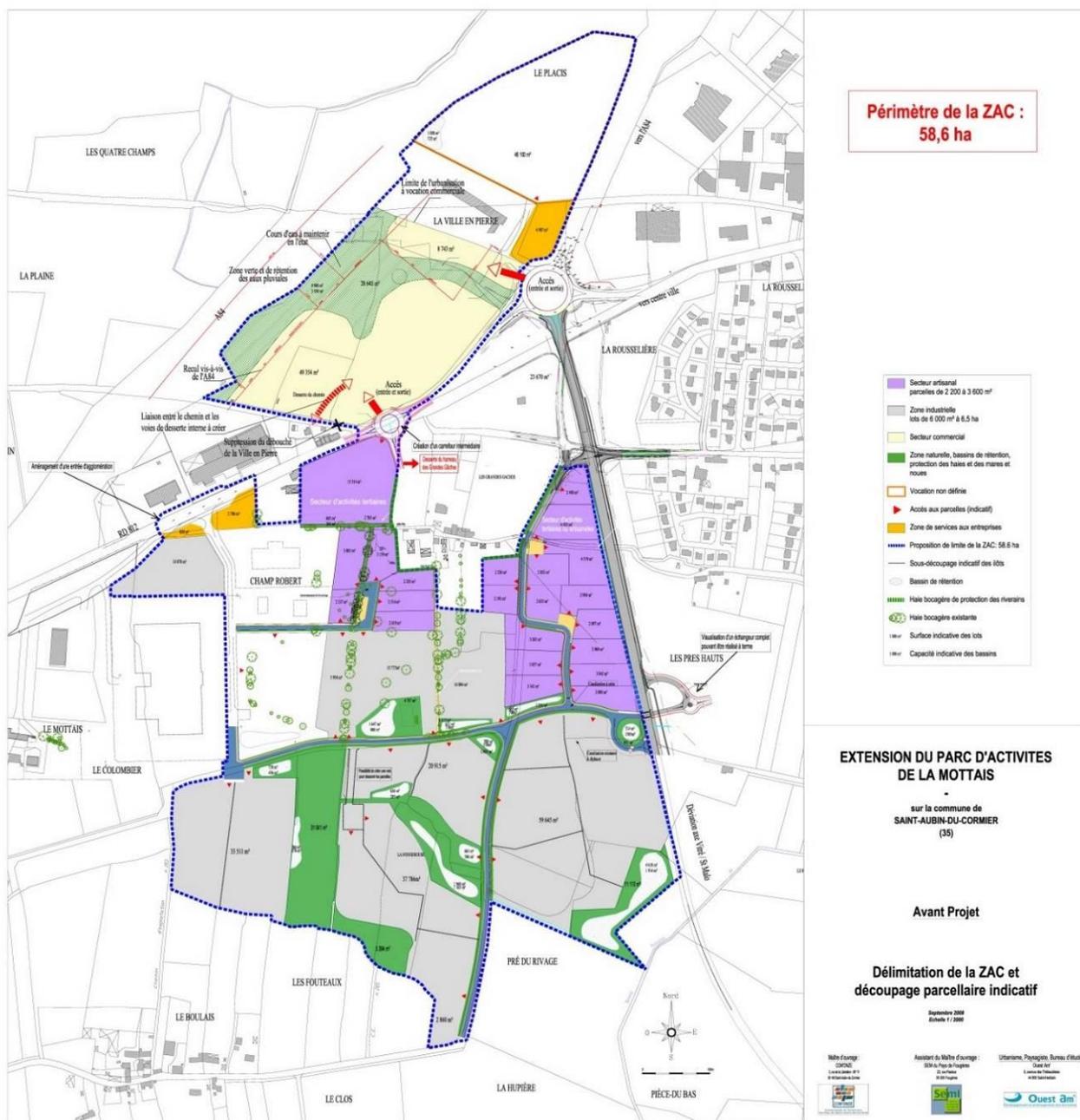
Accueillir de nouvelles entreprises et emplois sur Liffré-Cormier Communauté, c'est aussi contribuer à réduire les déplacements des salariés et des clients.

3.1.2 Un potentiel urbanisable inférieur à 42 ha

Réduction du périmètre de la ZAC de La Mottais 2

Pour rappel, par délibération en date du 15 mai 2008, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier approuve le dossier de création de la ZAC de La Mottais 2, d'un périmètre de près de 60 ha (58,6).

Le dossier de réalisation est approuvé le 9 juillet 2009. La Z.A.C est destinée à l'accueil d'activités artisanales, tertiaires, commerciales et industrielles.



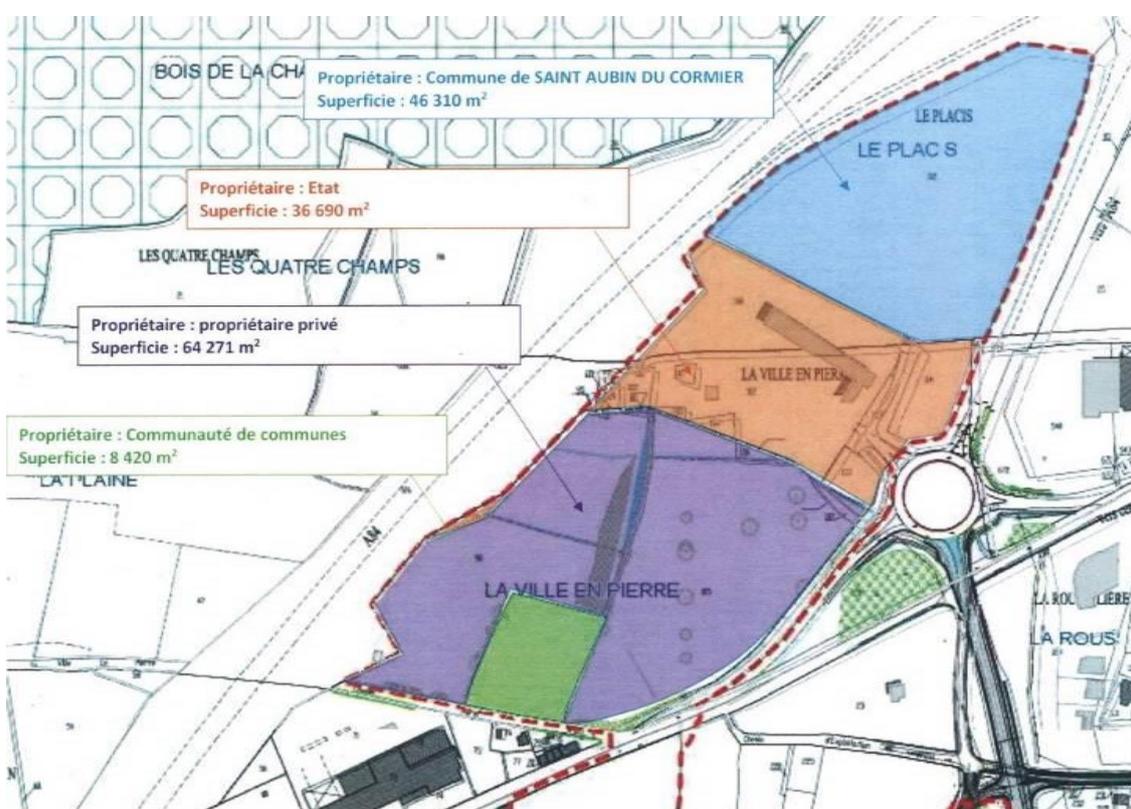
La zone est découpée en plusieurs tranches de travaux et une première tranche est viabilisée et commercialisée.

Reprenant la suite de ce dossier en 2017, Liffré-Cormier s'attache à poursuivre l'aménagement de cette ZAC, et dans un premier temps, la viabilisation et commercialisation d'une seconde tranche.

Cependant, l'entrée de la Commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER au sein du Pays de Rennes remet en cause la destination commerciale initialement prévue pour le secteur au nord de la RD 812.

En effet, la définition de périmètres de centralité commerciale rend impossible la réalisation d'une zone à destination commerciale en dehors de ces périmètres.

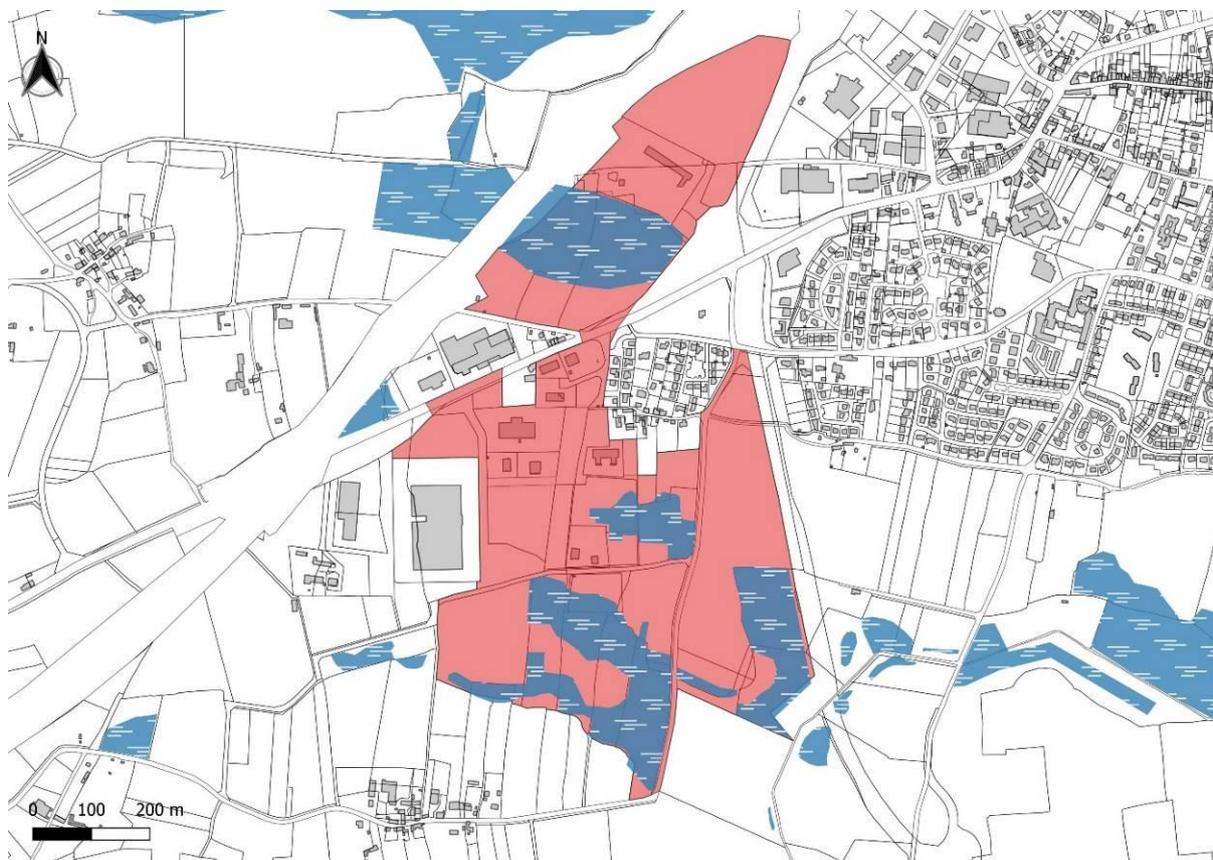
Des négociations s'engagent également entre la commune et les services de la gendarmerie en vue de l'implantation de bureaux et d'un casernement ainsi qu'avec le Département pour l'implantation d'un centre routier et d'un centre de secours sur le site de la Chaîne (appelé également « du Placis » et situé au nord du secteur nord - site appartenant à la commune mais dans le périmètre de la ZAC).



Composition initiale du secteur Nord (15,5 ha) :

- Le site de la Chaîne située à l'extrémité nord (en bleu) et d'une superficie de 4,6 ha, n'a pas de vocation dédiée dans le dossier de réalisation.
- Le site où sont implantés les bureaux et ateliers de la DIR Ouest existants à la date de création de la ZAC (en orange), d'une superficie de 3,7 ha. Il comprend, à l'Est, un terrain de 0,4 ha identifié à vocation de services aux entreprises, une aire de covoiturage y est aménagée pour partie.
- Le site de « La Ville en Pierre » situé au sud de la DIR Ouest (en violet), d'une superficie de 7,2 ha, est classé à vocation commerciale. Le foncier appartient en grande partie à un propriétaire privé, Liffré-Cormier en possède 0,84 ha.

Parallèlement, en 2018, dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, la commune fait réaliser une mise à jour de l'inventaire des zones humides qui révèle **la présence de 15,7 ha de zones humides dans le périmètre de la ZAC (dont 5 ha sur le site de la Ville en Pierre dans le secteur nord), soit 6 ha de plus que lors du précédent inventaire en 2010.**



Inventaire zones humides, 2018

Ainsi, au vu de tous ces facteurs :

- ✓ perte de la vocation économique d'une grande partie du secteur nord (installation d'équipements communaux sur le secteur de la Chaîne, perte de la vocation commerciale sur le secteur de la Ville en Pierre, présence de 5 hectares de zones humides),
- ✓ contraintes environnementales (15,7 ha de zones humides dans le périmètre de la ZAC),

La Communauté de Communes, soucieuse de préserver ces zones humides et afin de permettre à la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER d'accueillir rapidement les services publics ci-dessus énoncés, décide de réduire le périmètre de la ZAC de la Mottais 2 en deux temps :

1- Suppression d'une partie du secteur nord

Par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2018, le site de la Chaîne et l'aire de covoiturage sont exclus du périmètre de la ZAC. Le périmètre est ainsi réduit de 5,32 ha.



2- Etude d'un nouveau périmètre – reprise des dossiers de création et réalisation de la ZAC de La Mottais 2

Une étude est en cours avec le cabinet Ouest'Aménagement et un projet de nouveau périmètre est dessiné. Il prend en compte les zones humides présentes sur le site et l'ensemble des facteurs précités.

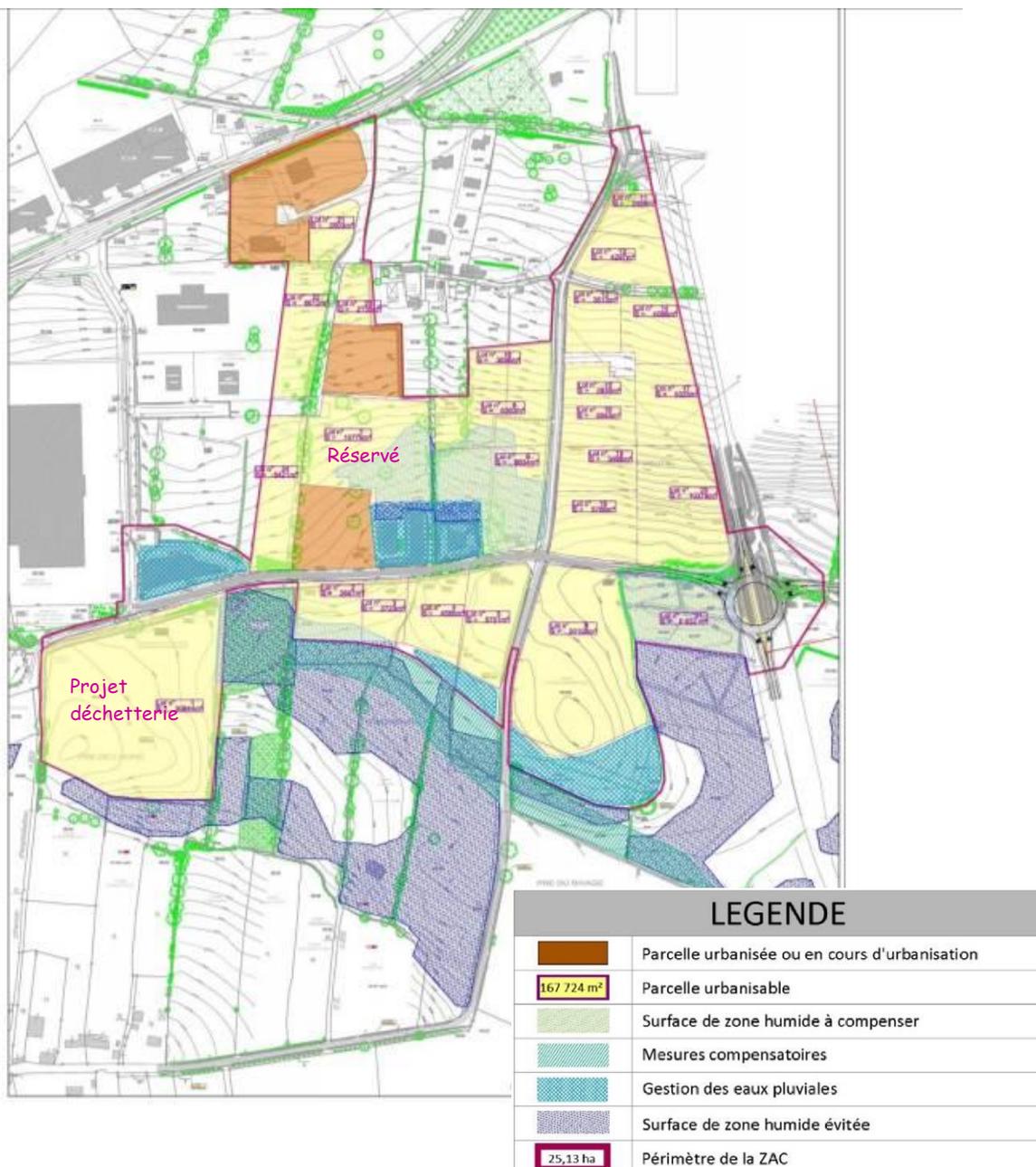


Figure 7 : Plan masse du projet actualisé (2019)

Ainsi, dans ce projet de nouveau périmètre, le reste du secteur nord est exclu ainsi qu'une bonne partie du secteur sud de la ZAC couverte par les zones humides.

Ce nouveau périmètre de La Mottais 2 (périmètre provisoire dans l'attente de la finalisation du dossier de création) a une superficie de 25 ha contre 58,6 ha initialement.

Il englobe 3,6 ha de zones humides (2,34 ha seraient impactés par l'aménagement) sur les 15,7 ha repérés dans l'ancien périmètre.

Liffré-Cormier perd donc un potentiel urbanisable en développement économique assez important (33,6 hectares).

Devenir des surfaces sorties du périmètre :

Les surfaces de zones humides situées en dehors de ce nouveau périmètre ont vocation à être reclassées dans un zonage naturel dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

En ce qui concerne le secteur nord, seuls restent potentiellement aménageables 2,2 hectares situés au sud de la zone humide sur le site de la Ville en Pierre. Leur vocation, aujourd'hui, n'est pas définie. Seuls 0,84 ha appartiennent à Liffré-Cormier et pour le reste le propriétaire n'est pas vendeur à ce jour.

Projet d'un nouveau site d'activité économique - ZA de La Mottais 3

Pour compenser en partie la perte du potentiel urbanisable présent initialement sur La Mottais 2, un nouveau site à vocation économique – Mottais 3 - est à l'étude dans le prolongement ouest de La Mottais 2.

Le périmètre d'étude est d'environ 26 ha. 1,14 ha de zones humides sont présentes sur le site.

La Communauté de Communes travaille sur le foncier. Un bureau d'études a été retenu pour les études environnementales et d'urbanisme à réaliser.



Besoin en potentiel urbanisable à vocation économique sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Le nouveau périmètre de la Mottais 2 a une superficie de 25 ha mais 6 ha sont déjà intégrés à la tâche urbaine du SCoT (en rouge foncé sur le schéma ci-dessous). Il faut donc retenir 19 ha en potentiel urbanisable.

Le périmètre d'étude de La Mottais 3 est d'environ 26 ha mais le périmètre définitif sera affiné.

Un potentiel urbanisable global maximal à vocation économique de 42 ha sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER a donc été retenu par la Communauté de Communes. Il est noté que le périmètre définitif de La Mottais 3 ne devra pas dépasser 23 ha.



Périmètre retenu dans le PLU pour délimiter le secteur de La Mottais 3

En attendant la finalisation des études relatives au secteur de La Mottais 3, le PLU a identifié un périmètre de 20,8 ha. Ce secteur susceptible d'évoluer dans les années à venir, est classé en 2AU. Étant implanté le long de l'A 84, une étude loi Barnier est mise en place sur le site pour en faciliter son intégration (cf. annexe 6.6 Étude loi Barnier - Secteur de La Mottais 3).



3.2 La dynamique commerciale

3.2.1 La centralité commerciale

Conformément au SCoT du Pays de Rennes, des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter la centralité commerciale du centre-ville.

Les commerces de détails ont pour vocation à être accueilli dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, le développement commercial est restreint.



La fonction commerciale de proximité a vocation à être confortée pour une réponse aux besoins de leur population dans la centralité. Au sein de cette centralité, le développement est libre et sans contraintes.

En dehors de la centralité, et si l'article 1 de la zone l'autorise, le développement commercial est restreint :

- Pour les 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, en cohérence avec le parti d'aménagement poursuivi par les documents d'urbanisme et formalisé soit dans le PADD soit dans les orientations d'aménagement du PLU, pourront avoir lieu en dehors des centralités, si tous les critères suivants sont satisfaits :
 - o s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;
 - o être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - o s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - o en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.

Les mêmes orientations s'appliquent aux extensions limitées des commerces existants.

- S'agissant des besoins occasionnels et exceptionnels, des créations de petites surfaces commerciales et des extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu, à titre exceptionnel, en dehors des centralités si toutes les conditions suivantes sont satisfaites :
 - o répondre à leur modernisation,
 - o s'inscrire en complémentarité avec la centralité,
 - o en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial,

- améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings,
- limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace...).

Types de besoins	Caractéristiques	Enjeux d'aménagement du territoire	Lieux privilégiés d'implantation
Courants	Achat très régulier	Déplacements nombreux et fréquents Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous Desserte modes actifs Animation de la vie urbaine	Centralités
Occasionnels	Achat régulier ou occasionnel selon les formats	Selon les formats : Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs. Selon les formats, Plus grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats
Exceptionnels	Achat exceptionnel	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats de commerce

3.2.2 Linéaires commerciaux

Participant pleinement à l'animation du centre-ville, les commerces en rez-de-chaussée d'immeuble situés dans le périmètre de centralité sont préservés et leur changement de destination est interdit.

3.3 L'activité touristique

La ville, forte d'un patrimoine historique riche et varié, est située au cœur d'un bocage vallonné et de qualité où la nature y a toute sa place.

La commune souhaite confirmer le tourisme comme composante de l'économie Saint-Aubinaise.

Cela passe par le maintien et le développement :

- des zones de loisirs et espaces récréatifs (plan d'eau, swin golf, CRAPA ...),
- d'une offre marchande dans la centralité mais également sur le site du château et du plan d'eau,
- de l'offre hôtelière (camping, gîtes...),
- ...

A ce titre un zonage spécifique UP est mis en place autour de l'étang et aux abords du Château. De plus, un emplacement réservé (ER n°13) couvre une partie des parcelles sud de l'étang.

L'objectif étant de faciliter la mise en valeur du site, de permettre le développement d'activités de loisirs et de permettre un éventuel déménagement du camping.

Enfin, des constructions ayant une ancienne vocation agricole ont été identifiées. Elles pourront, sous conditions, changer de destination pour devenir des gîtes.



Zone UP



Emplacement réservé n°13

3.4 La protection de l'activité agricole

La quinzaine de sièges d'exploitations et les plus de 1 000 ha de surface agricole utile, recensés en 2017, prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit près de 1 700 ha (61% du territoire communal).



Localisation des espaces à vocation agricole

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements, contrairement au précédent PLU. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes. Le mitage sera donc stoppé dans ces secteurs.

Les élus de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité moyenne de 26 logements par hectare, contre 15 à 16 logements par hectare lors de la dernière décennie).

3.5 La définition de STECAL à vocation économique

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

2.6.1 Localisation

Six STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, pour une superficie totale d'environ 13,8 ha. Ils sont tous situés en zone agricole. Un STECAL possède la particularité de couvrir deux entreprises distinctes.

L'objectif est de conforter ces entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



Localisation des six STECAL à vocation économique

STECAL du Petit Placis

Zonage PLU : AE

Activités : Ce STECAL comporte deux entreprises différentes

- **Fabrication de machines-outils pour le travail des métaux (S.T.B Scies et Techniques de Bretagne)**
- Soutien à la production animale (Evolution International)



Entreprise : S.T.B Scies et Techniques de Bretagne

Statut : SARL

Date de création : 02/1991

N°SIRET : 380 737 734 00026

Gérant : Gaetan POIVET

Siège : ZA LA RENCONTRE

Surface du STECAL : 2,2 ha

Surface concernée par l'entreprise : 1,7 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 2,2 ha est situé à environ 2 kilomètres à l'ouest de la zone agglomérée, au lieu-dit du Petit Placis.

Il couvre dans sa partie est, une entreprise active depuis près de 30 ans dans le domaine de la fabrication de machines-outils pour le travail des métaux.

Cet entrepreneur aura besoin de construire de nouveaux bâtiments.



STECAL du Petit Placis

Zonage PLU : AE

Activités : Ce STECAL comporte deux entreprises différentes

- Fabrication de machines-outils pour le travail des métaux (S.T.B Scies et Techniques de Bretagne)
- **Soutien à la production animale (Evolution International)**



Entreprise : Evolution International

Statut : SA

Date de création : 09/1961

N°SIRET : 612 043 166 00083

Président du C.A. : Dominique VIMOND

Siège : RUE ERIC TABARLY-NOYAL-SUR-VILAINE

Surface du STECAL : 2,2 ha

Surface concernée par l'entreprise : 0,5 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 2,2 ha est situé à environ 2 kilomètres à l'ouest de la zone agglomérée, au lieu-dit du Petit Placis.

Il couvre dans sa partie ouest, un bâtiment appartenant à l'entreprise Evolution International. Ce bâtiment abrite des animaux.

Cette entreprise est susceptible de s'agrandir.



STECAL du Petit Placis

Zonage PLU : AE

Activités : Soutien à la production animale (Evolution International)



Entreprise : Evolution International

Statut : SA

Date de création : 09/1961

N°SIRET : 612 043 166 00083

Président du C.A. : Dominique VIMOND

Siège : RUE ERIC TABARLY-NOYAL-SUR-VILAINE

Surface du STECAL : 0,5 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 0,5 ha est situé à environ 2,5 kilomètres à l'ouest de la zone agglomérée, au lieu-dit du Petit Placis.

Il couvre un bâtiment appartenant à l'entreprise Evolution International.

Cette entreprise est susceptible de s'agrandir.



STECAL de La Pature

Zonage PLU : AE

Activités : Soutien à la production animale (Evolution International)



Entreprise : Evolution International

Statut : SA

Date de création : 09/1961

N°SIRET : 612 043 166 00083

Président du C.A. : Dominique VIMOND

Siège : RUE ERIC TABARLY-NOYAL-SUR-VILAINE

Surface du STECAL : 5,9 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 5,9 ha est situé à environ 3 kilomètres à l'ouest de la zone agglomérée, au lieu-dit de La Pature.

Il couvre des bâtiments appartenant à l'entreprise Evolution International. Plusieurs d'entre eux abritent des animaux.

Cette entreprise est susceptible de s'agrandir.



STECAL de La Lande de la Rencontre

Zonage PLU : AE

Activités : Soutien à la production animale (Evolution International)



Entreprise : Evolution International

Statut : SA

Date de création : 09/1961

N°SIRET : 612 043 166 00083

Président du C.A. : Dominique VIMOND

Siège : RUE ERIC TABARLY-NOYAL-SUR-VILAINE

Surface du STECAL : 3,1 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 3,1 ha est situé à environ 2,5 kilomètres à l'ouest de la zone agglomérée, au lieu-dit de La Lande de la Rencontre.

Il couvre des bâtiments appartenant à l'entreprise Evolution International. Plusieurs d'entre eux abritent des animaux.

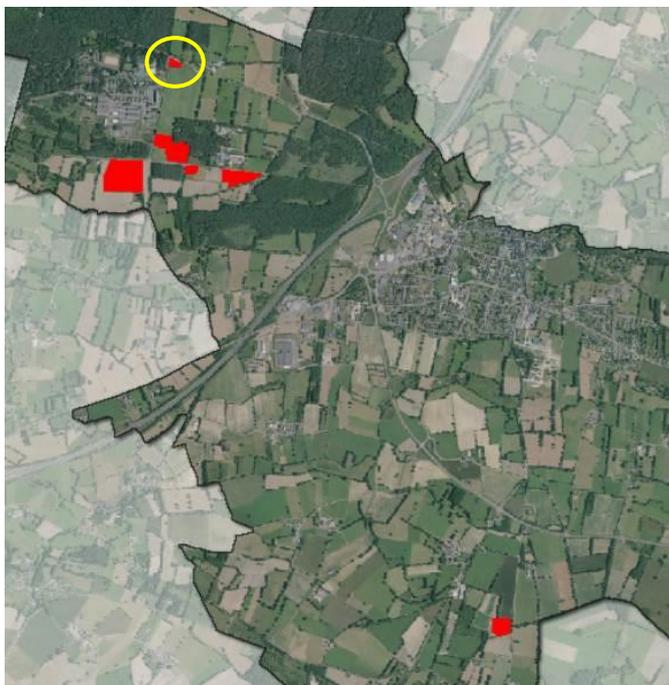
Cette entreprise est susceptible de s'agrandir.



STECAL de La Lande de la Rencontre

Zonage PLU : AE

Activités : Centrale à béton



Entreprise : Henry Frères

Statut : SA

Date de création : 07/1986

N°SIRET : 338 170 194 00058

Gérant : Daniel HENRY

Siège : MOULIN DE THOURU-LA CHAPELLE-SAINT-AUBERT

Surface du STECAL : 0,4 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 0,4 ha est situé à environ 2,5 kilomètres à l'ouest de la zone agglomérée, au lieu-dit de La Lande de la Rencontre.

Il couvre une centrale à béton comportant des installations et de rares bâtiments.

Cette entreprise est susceptible de s'agrandir.



STECAL de La Lande aux Bœufs

Zonage PLU : AE

Activités : Couvreur



Entreprise : TOITURE TRUFFAUT OLIVIER

Statut : SARL

Date de création : 10/2012

N°SIRET : 789 281 193 00035

Gérant : Olivier TRUFFAUT

Siège : LA LANDE AUX BOEUFIS

Surface du STECAL : 1,5 ha

Ce STECAL, d’une superficie de 1,5 ha est situé à environ 2 kilomètres au sud de la zone agglomérée, au lieu-dit de La Lande aux bœufs.

Il couvre l’ancienne antenne de la Chambre d’Agriculture d’Ille et Vilaine. Le bâtiment a été repris par un artisan couvreur le 01 octobre 2020.

Cette entreprise est susceptible de s’agrandir.



2.6.2 Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone AE. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Pour ces STECAL, les destinations suivantes sont autorisées :

- Exploitation agricole
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Industrie
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

L'objectif étant de conforter ces entreprises. Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

Les extensions et/ou les nouvelles constructions sont limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU.

Hauteurs maximales autorisées : 12 mètres au point le plus haut.

2.6.3 Impact sur les exploitations agricoles

L'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

4 Le cadre de vie

4.1 La création d'équipements collectifs

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est un pôle local qui possède de nombreux équipements collectifs. Comme indiqué précédemment, la commune va accueillir de nouveaux habitants au cours des 10 prochaines années. Les besoins en équipements vont donc également s'accroître.

A ce titre, à court ou moyen termes, la commune devrait accueillir une nouvelle gendarmerie, un nouveau service départemental d'incendie et de secours, deux terrains de sport avec vestiaires et tribune et une piste d'athlétisme, un centre médico-social, une salle de danse...

4.1.1 Le scénario au fil de l'eau

Le précédent PLU avait identifié des zones U_{Ee} qui permettaient de recevoir des équipements collectifs. Toutes ces zones sont à présent occupées.

Une zone NPI située dans la ZAC de la Bellangerie permettait également l'aménagement d'équipements collectifs. Cette zone NPI était identifiée pour accueillir les deux terrains de sport.



Étude faisabilité pour la création de terrains de sport dans la zone NPI de la ZAC. La zone humide inventoriée au sud-est du site est impactée par le projet.

Incidences positives	Incidences négatives
Terrains de sports implantés dans la continuité des nouveaux logements. Les déplacements sont limités.	Équipements existants à saturation.
	Implantation de nouveaux équipements très limitée. Les besoins en équipements peuvent engendrer des déplacements vers d'autres communes et une

	hausse des émissions de gaz à effet de serre.
Stagnation ou faible augmentation des rejets en eaux usées.	Zones humides impactées par la création des terrains de sport.
Stagnation ou faible augmentation des besoins en eaux potable.	

Des réserves foncières trop faibles et un impact sur les zones humides rendent ce scénario peu opportun.

4.1.2 Le scénario alternatif d'utilisation des équipements

1.Création de nouvelles réserves foncières à l'est et à l'ouest

Dans un premier temps, la commune a souhaité implanter ses nouveaux équipements à l'est et à l'ouest de la zone agglomérée.

Le secteur est (Bécherel) d'environ 4 ha avait vocation à accueillir, entre autres, de nouveaux équipements sportifs.

Le secteur ouest (La Chaîne) d'environ 4,8 ha avait vocation à accueillir une gendarmerie, un SDIS et une annexe des services routier du département.



Incidences positives	Incidences négatives
Création de nouveaux équipements collectifs dans la continuité de la zone agglomérée. Les déplacements vers les communes voisines seront limités.	Consommation d'espace agricole.
Préservation des espaces naturels (zones humides, boisements, réseau bocager...).	Augmentation des rejets en eaux usées.
	Augmentation des besoins en eau potable.
	Imperméabilisation des sols.
	Impact paysager le long de l'A84.

	Éloignement des nouveaux équipements sportifs (Bécherel) engendrant de nouveaux déplacements motorisés.
--	---

Ce scénario engendre quelques incidences négatives, notamment les déplacements en direction de Bécherel (le collège Saint-Anne est implanté à environ 900 m, l'école primaire publique à environ 1,2 km...).

1.Création de nouvelles réserves foncières à l'ouest et au sud

Le secteur de Bécherel, trop éloigné, est abandonné au profit du secteur des Petites Gâches (au sud). Le secteur de la Chaîne (à l'ouest) est conservé. Pour améliorer son intégration, une étude loi Barnier est mise en place sur le site (cf. annexe 6.6 Étude loi Barnier - Secteur de la Chaîne).



Incidences positives	Incidences négatives
Création de nouveaux équipements collectifs dans la continuité de la zone agglomérée. Les déplacements générant des gaz à effet de serre seront contenus.	Consommation d'espace agricole.
Préservation des espaces naturels (zones humides, boisements, réseau bocager...).	Augmentation des rejets en eaux usées.
	Augmentation des besoins en eau potable.
	Imperméabilisation des sols.

La collectivité a souhaité mettre en place ce scénario.

4.1.3 Le scénario retenu

Etant donné les perspectives de croissance démographique, la commune se doit de conforter et d'améliorer

l'offre en équipement. C'est pourquoi deux zones à urbaniser à vocation d'équipements sont prévues, dans les continuités sud et ouest de la zone agglomérée.

Les Petites Gâches

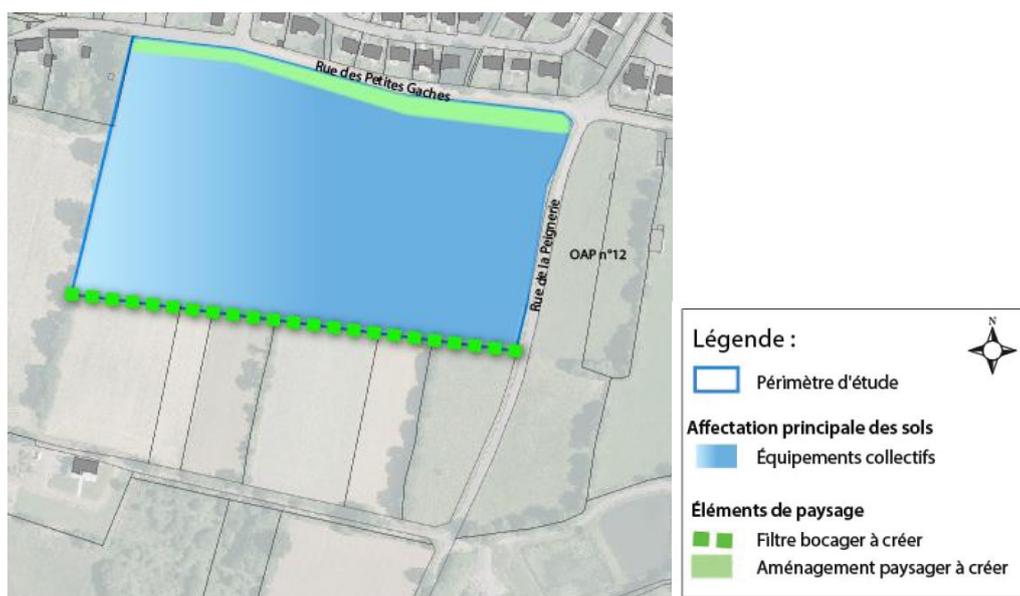
Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation s'insère entre la zone agglomérée et la RD 794. Il est situé non loin des établissements scolaires et jouxte les futures zones d'habitat. Il doit permettre la réalisation deux terrains de sport avec vestiaires et tribune, d'une piste d'athlétisme, d'un centre médico-social, d'un club house et d'environ 120 places de stationnement.

Il occupe les parcelles ZH 35p, 37p, 38p, 41p, 42p, 276p, 39, 43 et 185 pour une superficie d'environ 5 ha.

Il est classé en zone 1AUL et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Extension à vocation d'équipements



Orientation d'aménagement et de programmation n°13

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles sont actuellement cultivées.

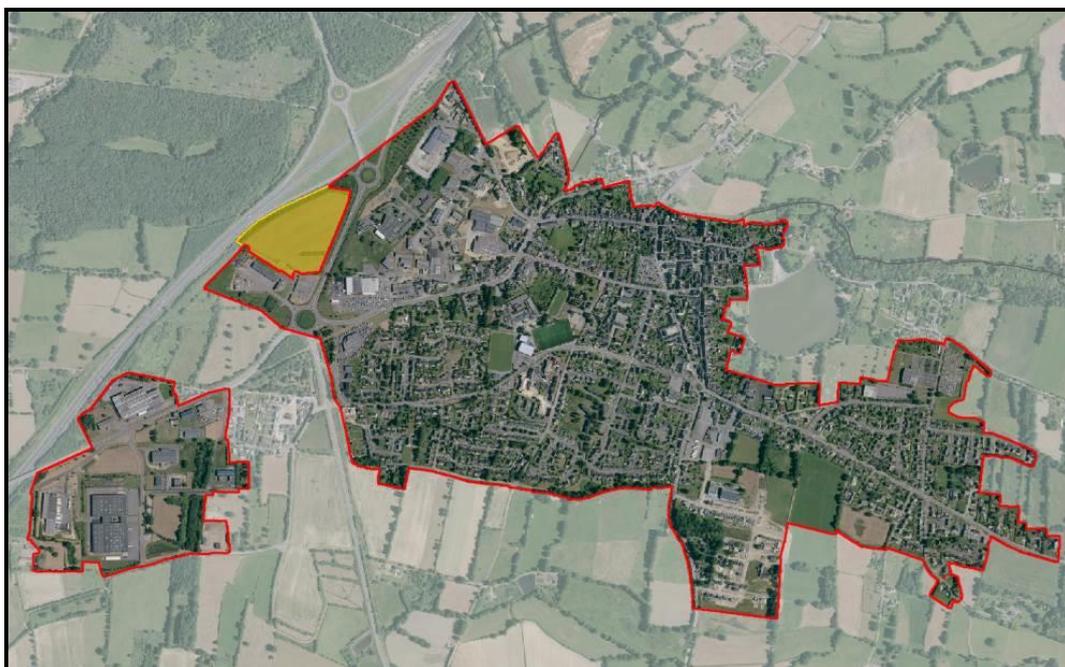
Surface totale consommée	4 ha
N° section et parcelles	ZH 35p, 37p, 38p, 41p, 42p, 276p, 39, 43 et 185
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUL

Le secteur de la Chaîne

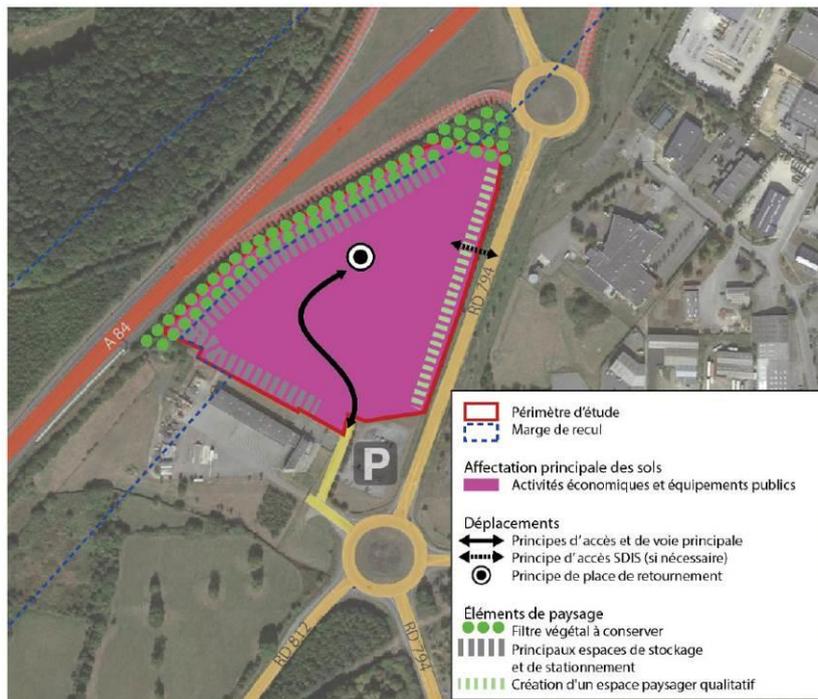
Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation s'insère entre l'A 84 et la RD 794. Il a vocation à recevoir de grands équipements collectifs (gendarmerie, SDIS...) mais également et éventuellement quelques entreprises artisanales.

Il occupe les parcelles ZE 102, 137p et 138 pour une superficie d'environ 4,8 ha.

Il est classé en zone 1AUM et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Extension à vocation mixte équipements et activités économique



Orientation d'aménagement et de programmation n°14

Impact sur l'activité agricole :

Une parcelle est temporairement cultivée.

Surface totale consommée	3,7 ha
N° section et parcelles	ZE 102p
Zonage en vigueur PLU	1AUZ
Zonage dans le projet de PLU	1AUM

4.2 Des emplacements réservés pour la réalisation de nouveaux équipements collectifs

Outre les zones d'extensions de la zone agglomérée, le PLU anticipe les nouveaux besoins pour les équipements collectifs situés dans la zone urbaine. A ce titre plusieurs emplacements réservés ont été mis en place.

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation d'équipements, la commune a inscrit 4 emplacements réservés au PLU :

N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Superficie
3	Rue du Stade	Aménagements d'équipements collectifs	COMMUNE	2959 m ²
4	Rue du Stade	Aménagements d'équipements collectifs	COMMUNE	666 m ²
9	Rue du Château	Aménagements d'équipements collectifs	COMMUNE	1 948 m ²
14	Rue des Rochers	Extension du cimetière et mise en valeur de la zone humide	COMMUNE	18 037 m ²

ER n°3 : cet emplacement permet une extension de l'école primaire public.

ER n°4 : cet emplacement permet une extension de l'école primaire public.

ER n°9 : cet emplacement permet la réalisation d'un équipement en lien avec le patrimoine.

ER n°14 : cet emplacement permet une extension du cimetière et mise en valeur de la zone humide.

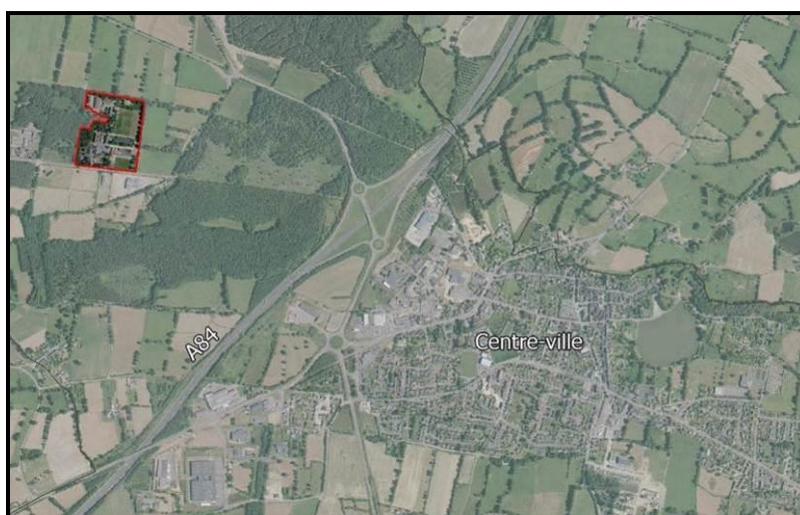
4.3 Un STECAL à vocation d'équipements collectifs

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

4.3.1 Localisation

Un STECAL à vocation d'équipement collectif a été identifié sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, pour une superficie totale d'environ 6,5 ha. Il s'agit du Lycée professionnel agricole situé à la Lande de la Rencontre.

L'objectif est de conforter cet établissement scolaire installé en campagne.



Localisation des six STECAL à vocation économique



4.3.2 Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone AL. Cette zone est destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'à l'hébergement des élèves.

Les extensions et/ou les nouvelles constructions sont limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU.

Hauteurs maximales autorisées : 12 mètres au point le plus haut.

4.3.3 Impact sur les exploitations agricoles

L'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

4.4 La prise en compte de la prise d'eau du Rocher

La commune est partiellement couverte par le périmètre de la protection de la prise d'eau du Rocher (arrêté préfectoral de 12 décembre 2008).

Le règlement écrit et le règlement graphique intègrent cette servitude.



- Périmètre de protection de captage AEP
-  Périmètre de protection éloigné
-  Périmètre de protection complémentaire
-  Périmètre de protection sensible

5 La mobilité

Plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser la diversification des modes de déplacement.

5.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 10 emplacements réservés au PLU :

N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Superficie
2	Les jardins du Champ de Foire	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	50 m ²
5	Rue du Pont Joachim	Aménagements de voirie	COMMUNE	31 m ²
6	Rue de la Garenne	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	160 m ²
7	Rue de l'Étang	Aménagements de voirie/création d'un espace public	COMMUNE	170 m ²
8	Rue du Château	Élargissement de voirie et aménagement pour liaison douce	COMMUNE	47 m ²
17	La Bellangerie / Le Pré de la Cointerie	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	2 346 m ²
18	Les Petites Gaches / Le Champ Bigot	Aménagements de voirie	COMMUNE	5 000 m ²
19	Les Petites Gaches	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	3 091 m ²
20	Les Petites Gaches	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	1 542 m ²
21	La Guillerie	Aménagements pour liaison douce	COMMUNE	1 595 m ²

ER n°2 : cet emplacement permet la création d'une liaison douce entre l'OAP n°2 et l'allée de Brocéliande.

ER n°5 : cet emplacement permet un élargissement de l'espace public.

ER n°6 : cet emplacement permet la création d'une liaison douce entre la rue de la Garenne et les abords de l'étang.

ER n°7 : cet emplacement permet la création d'un espace public/d'une aire de stationnement.

ER n°8 : cet emplacement permet un élargissement de voirie et la création d'une liaison douce depuis la rue du Château.

ER n°17 : cet emplacement permet la création d'une liaison douce entre le sud de la zone agglomérée et les chemins existants desservant le sud du territoire communal.

ER n°18 : cet emplacement permet la création d'une voie structurante située au sud de la zone agglomérée ainsi que les aménagements nécessaires à sa connexion avec la RD 794.

ER n°19 : cet emplacement permet la création d'une liaison douce le long de la RD 794. Cette liaison permettra de faire une jonction entre la zone agglomérée et le ruisseau de la Biennais.

ER n°20 : cet emplacement permet la création d'une liaison douce le long de la RD 794. Cette liaison permettra de faire une jonction entre la zone agglomérée et le ruisseau de la Biennais.

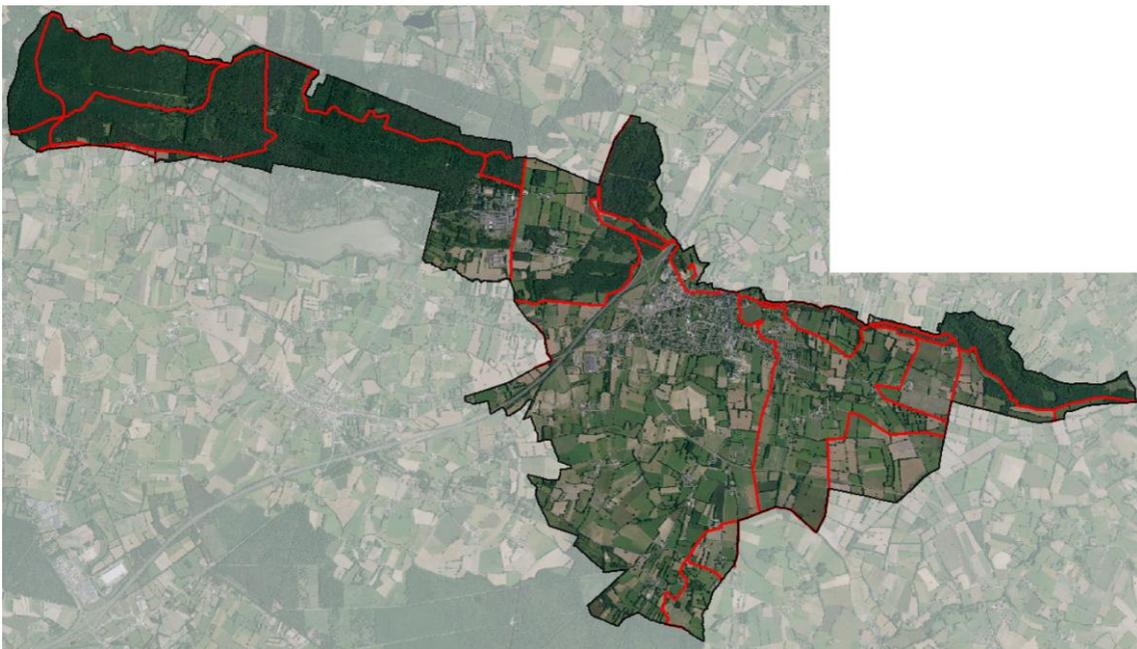
ER n°21 : cet emplacement permet la création d'une liaison douce entre la zone agglomérée et la passerelle située au-dessus de l'A84.

5.2 Les cheminements doux à créer ou à conserver

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage **50 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



5.3 La création d'une nouvelle voie structurante sud

Pour répondre à cet objectif inscrit dans le PADD, deux outils ont été mis en place.

Les emplacements réservés

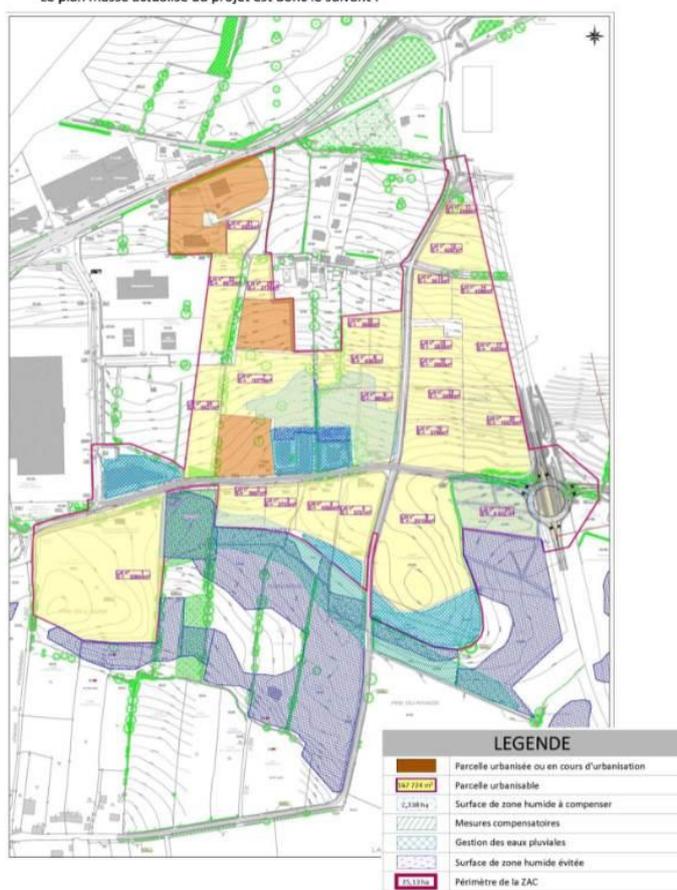
Comme indiqué précédemment, l'emplacement réservé n°18 permet la création d'une voie structurante ainsi que les aménagements nécessaires à sa connexion avec la RD 794.

Il convient de noter que l'extension de la ZA de la Mottais viendra également se connecter au même endroit sur la RD 794.

Cette connexion devrait prendre la forme d'un giratoire.



Le plan masse actualisé du projet est donc le suivant :

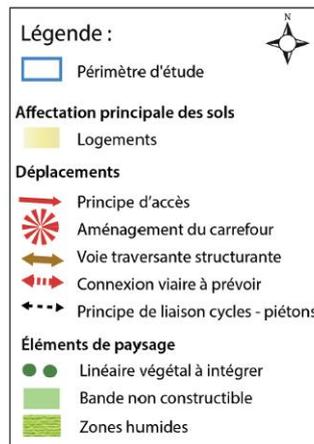


Étude de faisabilité d'extension de la ZA de la Mottais et de sa connexion avec la RD 794

Emplacement réservé n°18

Les orientations d'aménagement et de programmation

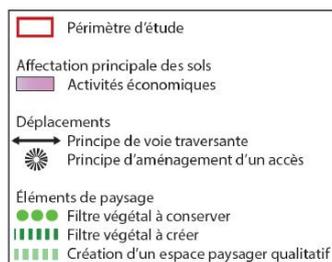
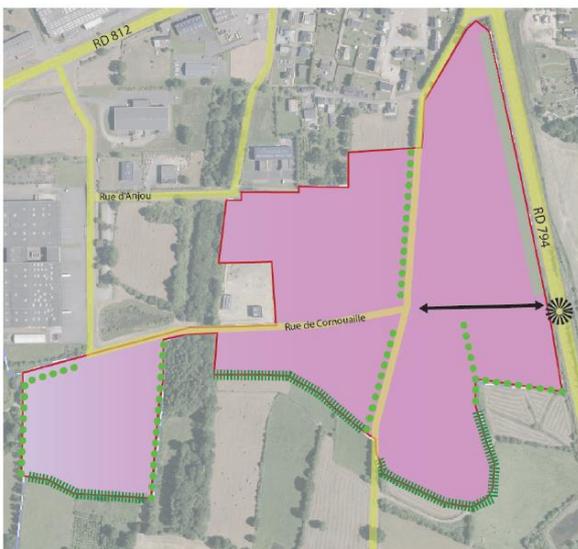
Enfin, les OAP n°11, n°12 et n°15 évoquent la réalisation de ce nouvel axe ainsi que la connexion avec la RD 794.



OAP n°11



OAP n°12



OAP n°15

6 La biodiversité

Parallèlement à la révision du PLU, la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER a élaboré un Atlas de Biodiversité Communale (ABC).

En effet, la municipalité a une forte volonté de :

- ✓ préserver et de valoriser son patrimoine naturel
- ✓ assurer un cadre de vie de qualité aux habitants
- ✓ développer la participation citoyenne et permettre ainsi à chaque habitant d'être acteur au sein de sa cité.

Depuis plusieurs années, la municipalité met en place des actions en faveur de l'environnement, en particulier de la préservation de la biodiversité. L'association Bretagne vivante et le lycée agricole « La Lande de la Rencontre » ont réalisé plusieurs inventaires naturalistes sur différents groupes taxonomiques.

Afin de consolider cette dynamique, la commune a décidé de lancer un Atlas de Biodiversité Communale (ABC) en partenariat avec l'association Bretagne vivante, les étudiants du BTS Gestion et protection de la nature du lycée agricole de Saint-Aubin-du-Cormier et l'Agrocampus Ouest de Rennes (l'Institut national supérieur des sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage).

En adéquation avec les objectifs de la démarche nationale d'ABC, le projet vise à :

- ✓ impliquer concrètement les habitants de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER dans la préservation et la valorisation de la biodiversité communale et permettre à chacun d'agir à son niveau,
- ✓ impliquer davantage d'acteurs dans la dynamique en faveur de la prise en compte de la biodiversité sur la commune et sur les territoires alentours,
- ✓ identifier et harmoniser les multiples données naturalistes existantes sur la commune, et définir un cadre commun d'inventaires et d'intégration de ces données (Bretagne Vivante, Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, Lycée agricole, ONF, ...)
- ✓ mieux connaître le patrimoine naturel pour mieux intégrer les enjeux Biodiversité dans les futurs projets d'aménagements et plans d'urbanisme de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER et constituer ainsi une réelle aide à la décision (dont la prise en compte des continuités écologiques (trame verte, trame bleue, trame noire), dans les enjeux du territoire,
- ✓ initier une réflexion au sein de la nouvelle intercommunalité Liffré-Cormier Communauté et des 8 autres communes sur la mise en place d'une démarche ABC à une échelle plus large et donc plus pertinente pour la prise en compte des continuités écologiques.

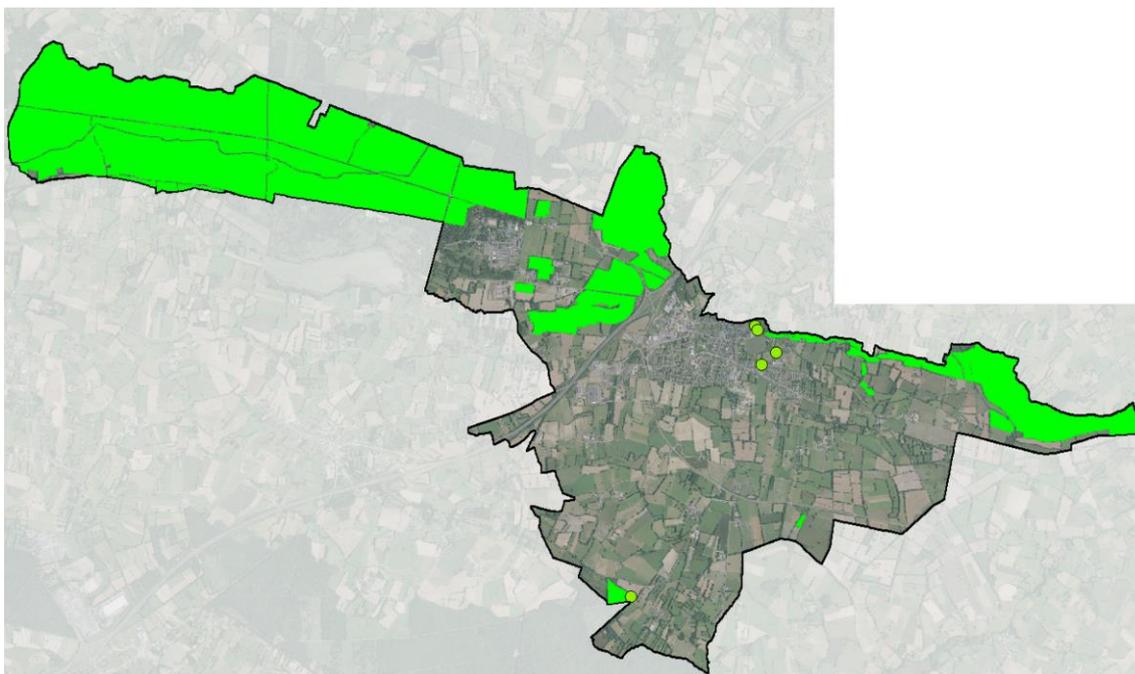
L'Atlas de Biodiversité Communale a débuté en 2018, pour une durée de 3 ans.

Bien qu'elle ne soit pas achevée, cette riche étude vient alimenter le projet de PLU et permet une mise en œuvre plus efficace de différents outils qui permettront une meilleure préservation, remise en état et mise en valeur de la biodiversité communale.

6.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés (EBC) sont délimités dans le PLU.

Les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité sont classés en EBC. Ainsi, le PLU protège **956 ha** de boisements au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.



Localisation des 956 ha d'EBC

Enfin, cinq arbres remarquables isolés sont protégés au titre des EBC.



Chêne pédonculé

Quercus robur L. (syn. Quercus pedunculata)

ST AUBIN DU CORMIER (35140)
Lieu-dit : Grimaud
Hauteur : 22 m
Envergure : 19 m
Circonférence : 4,20 m
Âge : 200 ans

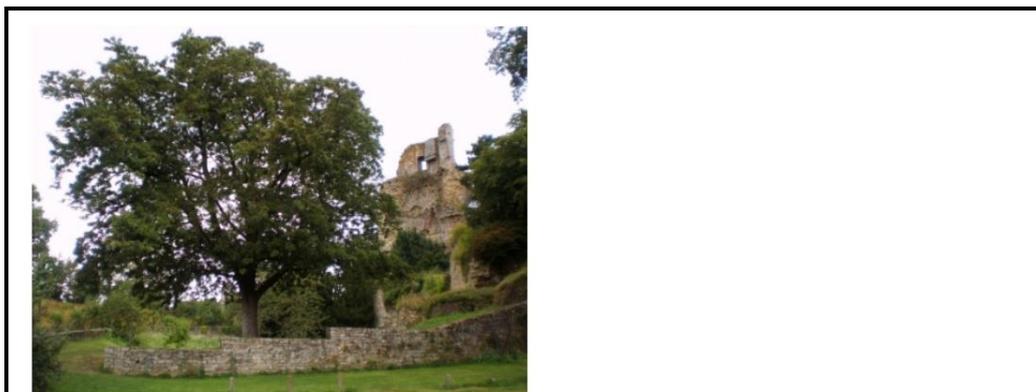


Hêtre pourpre

Fagus sylvatica purpurea

ST AUBIN DU CORMIER (35140)
Lieu-dit : Château
Hauteur : 28 m
Envergure : 21 m
Circonférence : 8 m
Âge : 250 ans

Le hêtre se trouve derrière la vieille tour du château. Dans le parc, vous pourrez admirer d'autres beaux arbres.



Cormier ou Sorbier domestique

Sorbus domestica

ST AUBIN DU CORMIER (35140)

Lieu-dit : rue du Château

Hauteur : 15 m

Envergure : 12 m

Circonférence : 2 m

Âge : 260 ans

Ce cormier se trouve sur le site d'un ancien château construit en 1223. La présence d'un cormier donna le nom à la commune. Si ce dernier a disparu depuis bien longtemps, l'essence est restée le symbole de St Aubin du Cormier.



CHÊNE DE LA RUE DU CALVAIRE



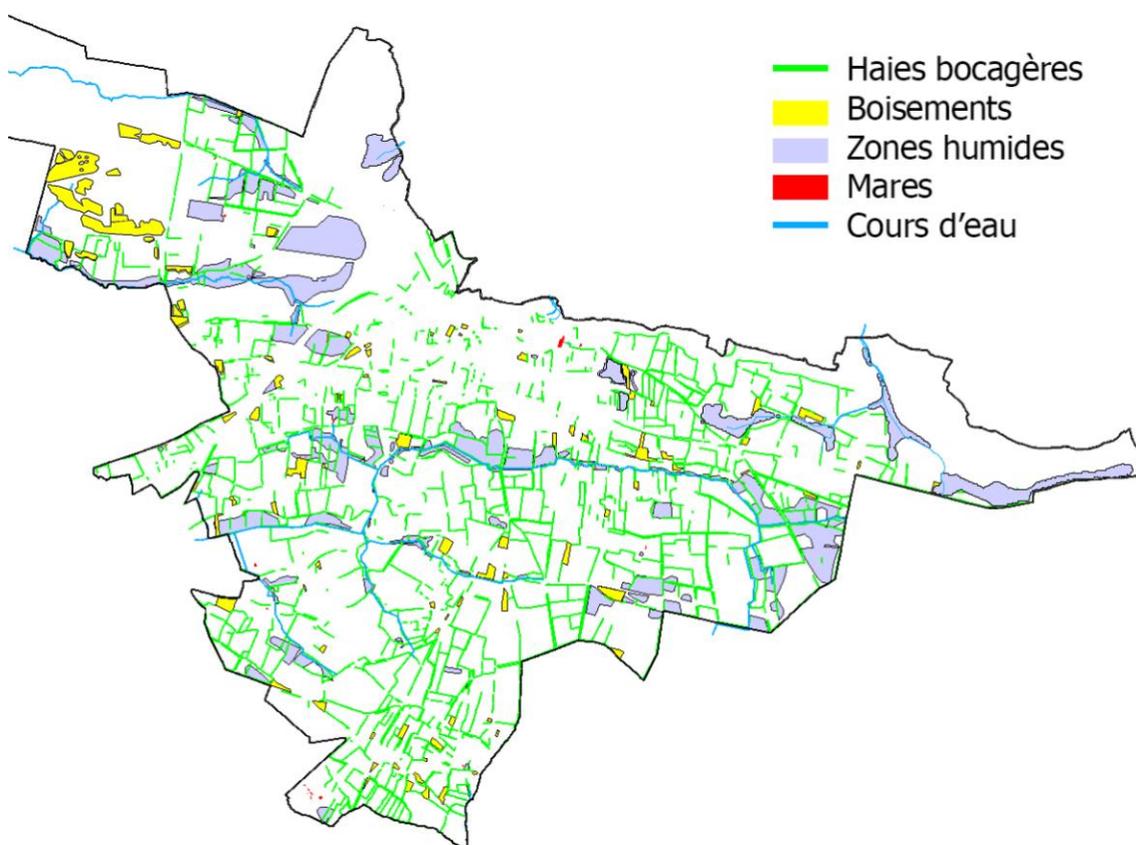
CHÊNE AU SUD DE BECHERELLE

6.2 Les éléments de paysage à protéger (le patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit

- de tous **les arbres** de plus de 7 mètres de haut.
- de 167 km de **haies bocagères**.
- des **boisements** inférieurs à 1 ha, non classés en EBC. Leur faible superficie les rend vulnérables, par conséquent ils nécessitent d'être protégés. Ils représentent environ 49 ha.
- de 202 ha de **zones humides**.
- de 38 **mares**.
- de **tous les cours d'eau**.



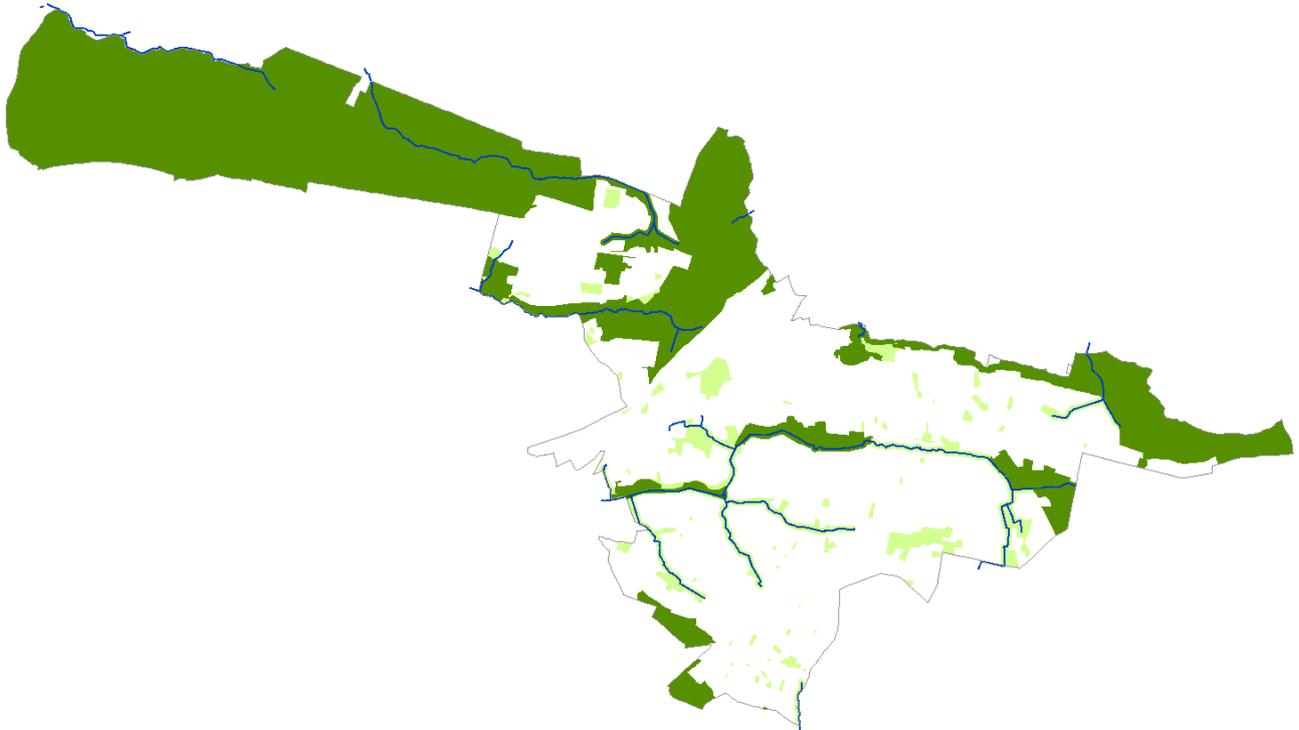
Ces éléments méritent d'être protégés car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

6.3 La protection des cours d'eau

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau sont classés en éléments de paysage à préserver (L 151-23 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique classe les cours d'eau et leurs abords en zones protégées (NA ou NP). De plus, le règlement écrit de ces zones interdit toutes constructions et installations dans une **bande de 5 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau**.



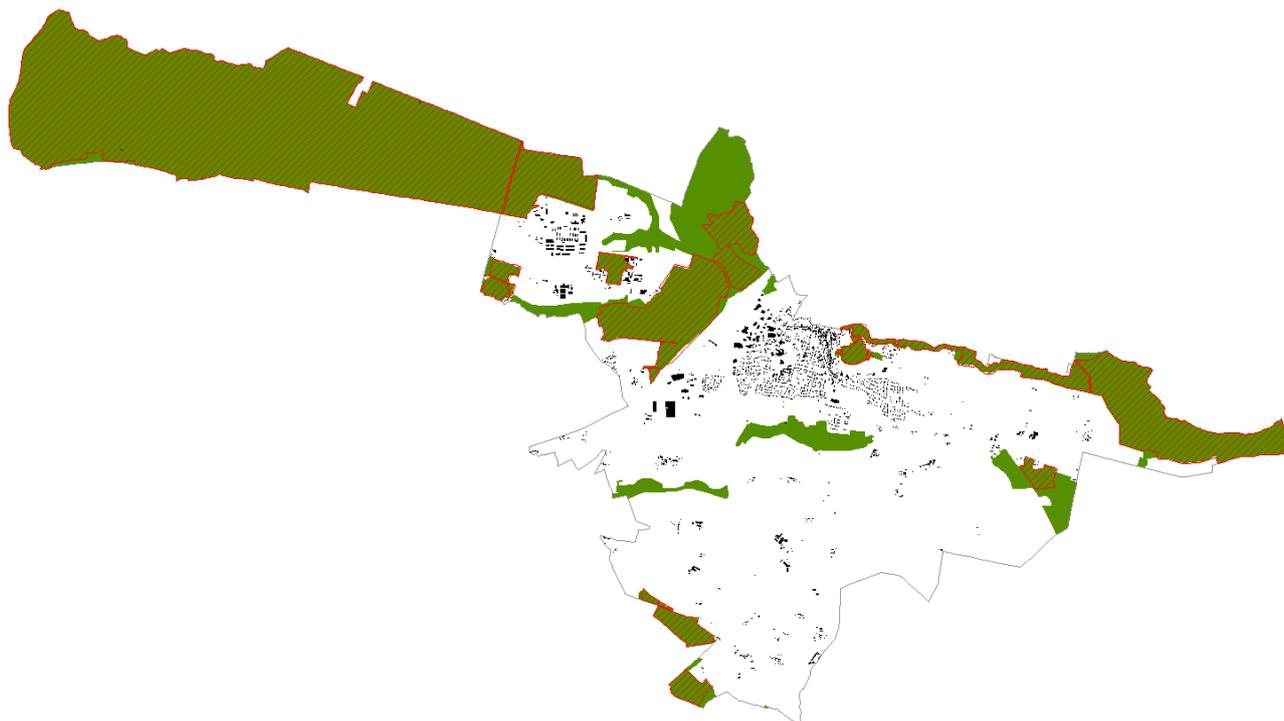
Des cours d'eau encadrés par des zones naturelles

6.4 Les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

L'Atlas des MNIE est issu d'une démarche volontaire et locale qui constitue une prise en compte et une protection renforcée de la biodiversité. Il établit la synthèse des inventaires du patrimoine naturel qui ont été réalisés sur le territoire du Pays de Rennes. Les milieux naturels étant par essence évolutifs, il permet également d'assurer un suivi de leur évolution ainsi que d'effectuer les mises à jour nécessaires.

Le PLU prend en compte les MNIE communaux. Ils sont tous classés en zone protégée NP.



Des MNIE (rouge) couvertes par une zone naturelle protégée NP (vert)

6.5 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 4 emplacements réservés au PLU :

N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Superficie
10	La Butte Moquet	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	COMMUNE	12 100 m ²
12	Rocher de Bécherel	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	COMMUNE	13 001 m ²
15	Bel-Air	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	COMMUNE	20 750 m ²
16	La Queue de Bois	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	COMMUNE	12 785 m ²

Ces quatre emplacements réservés sont situés dans le réservoir de biodiversité du Bois de Rumignon/des abords du château.

Dans cet espace, de nombreuses parcelles appartiennent au département (espaces naturels sensibles : *Le bois de Rumignon sur la ligne de crête*).

La commune souhaite faire l'acquisition de ces parcelles en vue de préserver les continuités écologiques existantes.

7 Les paysages

7.1 La protection du patrimoine bâti

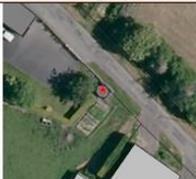
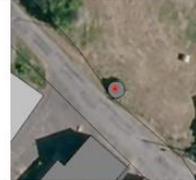
Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Pour cela, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, **73 constructions** sont protégées. Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole spécifique. Elles apparaissent également dans l'annexe n° 6.4 Annexe petit patrimoine.

A cela, il faut ajouter les **49 constructions** pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

C'est donc un total de **122 constructions** qui sont identifiées dans le PLU.

Identifiant	Hameau	Cadastre	Cartographie	Illustration
1	LE HAUT BREIL BERNIER	ZR33		
2	LE HAUT BREIL BERNIER	ZR21		
3	LE HAUT BREIL BERNIER	ZR120		

Extrait de l'annexe petit patrimoine

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

7.2 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **49 constructions**, situées en zone agricole ou naturelle.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- ✓ Seules les constructions en pierre peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situés en zone humide peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'ayant plus d'usage agricole peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situés en zone inondable peuvent être identifiées.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique. Elles apparaissent également dans l'annexe n° 6.5 Annexe changements de destination.

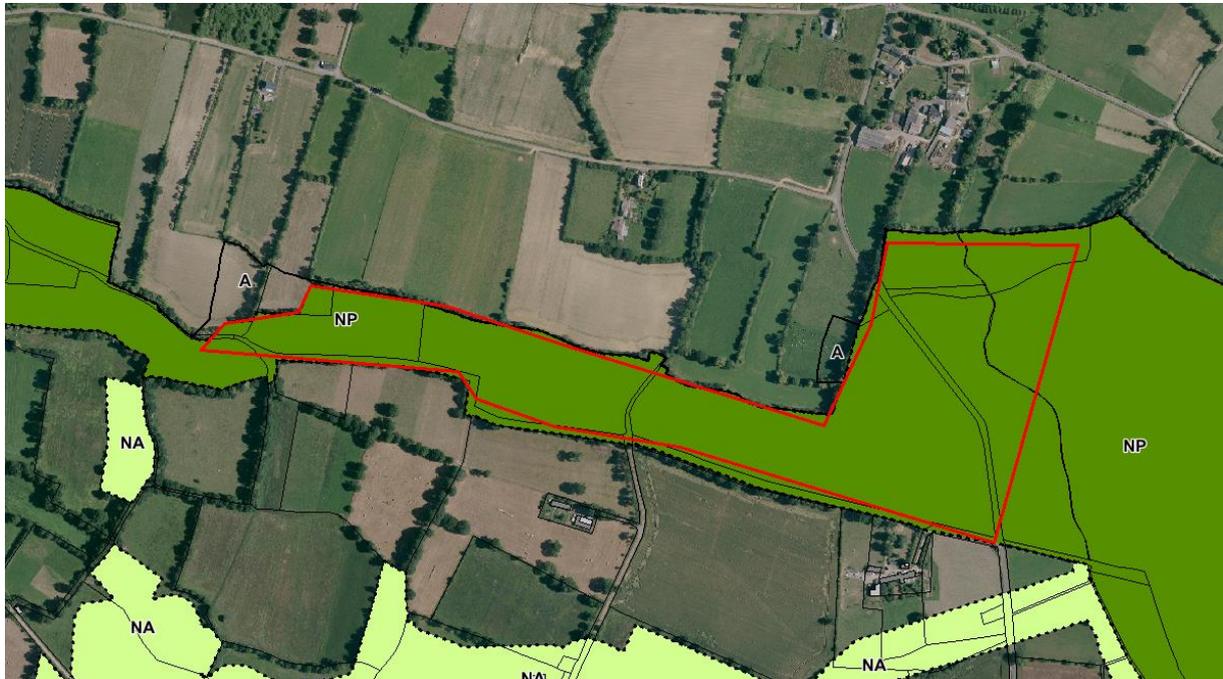
Identifiant	Hameau	Cadastre	Cartographie	Illustration
1	BEL-AIR	ZK4		
2	LA LAYEE	ZL43		
3	LA LAYEE	ZL42		

Extrait de l'annexe changement de destination

7.3 Les sites classés et inscrits

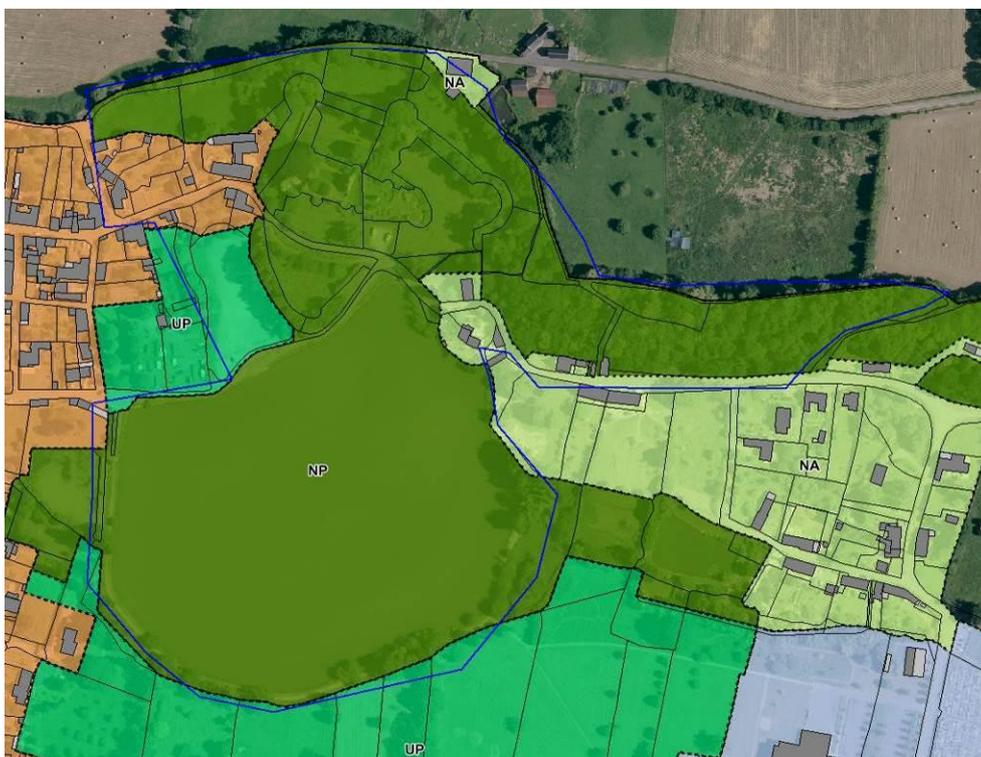
Le **site classé** présent sur le territoire communal est classé en zone NP (naturelle protégée)

Site classé : LA ROCHE PIQUEE EN RUMIGNON



Les deux périmètres de **sites inscrits** sont classés en zone NP, NA, UP ou UA

Site inscrit : CHATEAU ET SES ABORDS, L'ETANG ET LE BOIS SITUÉ A L'EST DU CHATEAU



Site inscrit : LANDE DE LA RENCONTRE



CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

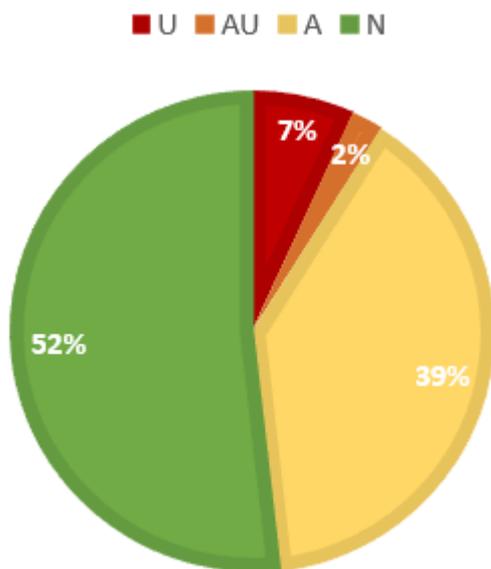
1 Les différentes zones du PLU

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.
-

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 20 zones différentes :

- ✓ 7 zones urbaines : UA, UB, UO, UZ, UE, UL et UP.
- ✓ 5 zones à urbaniser : 1AUO, 1AUE, 1AUL, 1AUM et 2AUE.
- ✓ 4 zones agricoles : A, AE, AL et AV.
- ✓ 4 zones naturelles : NA, NC, NM et NP.



Zones urbaines	185,9	6,8%
UA	19,4	0,7%
UB	63,7	2,3%
UO	6,1	0,2%
UZ	18,4	0,7%
UE	54,0	2,0%
UL	18,0	0,7%
UP	6,4	0,2%
Zones à urbaniser	58,6	2,1%
1AUO	14,2	0,5%
1AUE	18,4	0,7%
1AUL	5,1	0,2%
1AUM	4,9	0,2%
2AUE	20,8	0,8%
Zones agricoles	1077,2	39,3%
A	1056,0	38,5%
AE	13,9	0,5%
AL	6,5	0,2%
AV	0,8	0,0%
Zones naturelles	1419,4	51,8%
NA	167,3	6,1%
NC	2,0	0,1%
NM	69,4	2,5%
NP	1180,7	43,1%
	2741,0	100,0%

2 Justifications et objectifs des différentes zones

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ **de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;**
- ✓ **des équipements existants ;**
- ✓ **des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité et les documents supérieurs.**

2.1 Les zones urbaines U

Ce sont 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.

Le règlement du PLU comporte sept zones urbaines : quatre zones résidentielles mixtes (UA, UB, UO et UZ), une zone à vocation d'activité économique (UE), une zone à vocation d'équipements collectifs (UL) et une zone à vocation de parc urbain (UP).

Zones UA, UB et UO

La **zone UA** correspond au secteur d'habitat ancien du centre-ville. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La **zone UB** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-ville. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

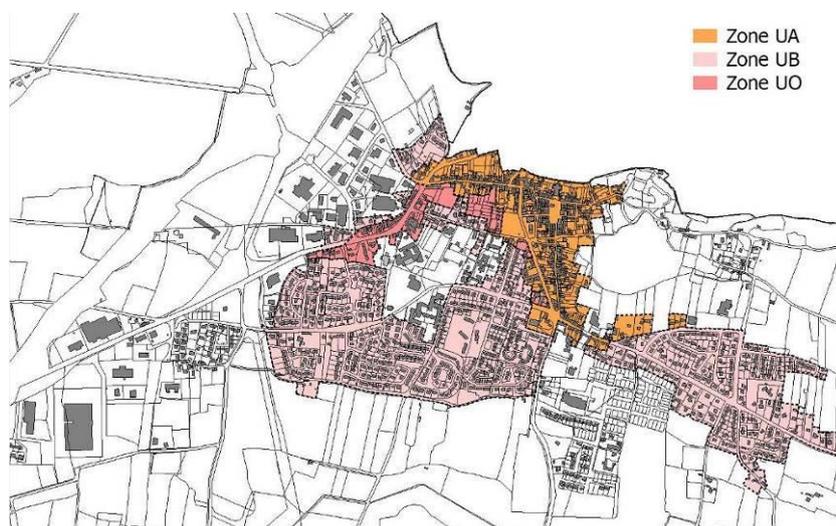
La **zone UO** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone opérationnelle correspond aux secteurs de renouvellement urbain et de densification situés au cœur de la zone agglomérée. La zone UO couvre le périmètre de la ZAC multi-site du centre-ville.

Des orientations d'aménagement et de programmation règlementent l'aménagement de cette zone.

L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans le centre bourg.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Les objectifs des règles applicables en zones UA, UB et UO

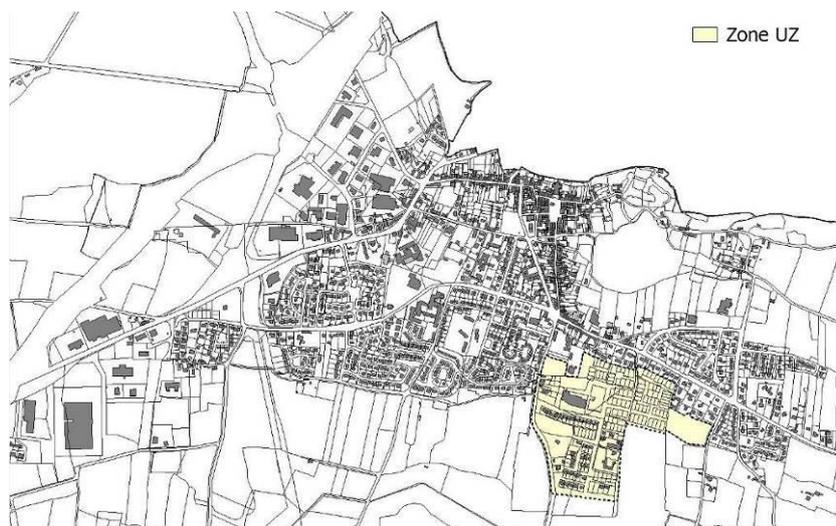
Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	UA, UB et UO Habitation Artisanat et commerce de détail (sous réserves des dispositions définies à l'article UO 3) Restauration Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Équipements d'intérêt collectif et services publics Bureau	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.

Interdiction et limitation	UA, UB et UO Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	UA, UB et UO Règles relatives aux changements de destination des commerces existants et à l'implantation des nouveaux commerces Règles relatives à l'implantation des nouveaux commerces dans la centralité UO Règles relatives à la mixité sociale	Renforcer la centralité commerciale Favoriser la mixité sociale.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	UA, UB et UO • <u>Hauteur maximale</u> : 14 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. UA • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. UB • <u>Implantation en UB</u> : Par rapport aux voies : Entre 0 et 6 mètres. Règles spécifiques pour les annexes. UA et UB Par rapport aux limites séparatives : implantations différentes en fonction de la présence ou non de vues directes sur les propriétés voisines ; implantations différentes si justification. Règles spécifiques pour les annexes. UO L'implantation des constructions résulte de la densité et des conditions d'aménagement fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative au site.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification. Préserver l'intimité en limitant les vues directes sur les propriétés voisines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	UA, UB et UO Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. UA	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

	Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Préservation du patrimoine ancien.
Traitement environnemental et paysager	UA, UB et UO Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	UA et UB Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements individuels et collectifs. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UZ

La **zone UZ** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone correspond à la ZAC de la Bellangerie en cours d'aménagement.



Les objectifs des règles applicables en zone UZ

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		

Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Conforter ce secteur à vocation d'habitat. Ne pas rentrer en concurrence avec la centralité commerciale.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.	Réduire les risques de nuisances.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteurs</u> : Limitée à 14 m au point le plus haut. Règle différente pour les annexes • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : Limite ou au moins 1,5 m. Par rapport aux limites séparatives : Limite ou au moins 1,90m. Règle concernant les vues directes. 	Favoriser la densification et la diversification des formes urbaines. Limiter les vues directes sur les propriétés voisines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements individuels, collectifs, opérations groupées... Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas). Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

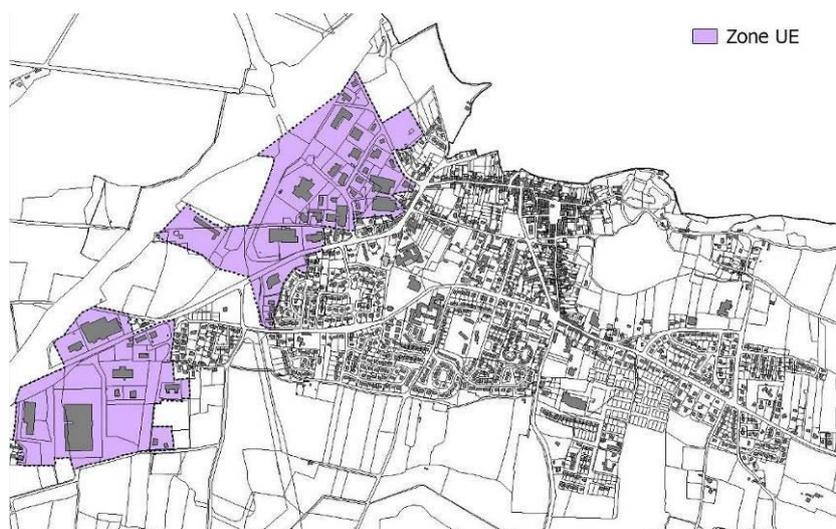
Zone UE

La zone UE est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones artisanales de la commune dont une partie de la ZAC de la Mottais.

L'objectif du règlement de la zone UE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Industrie Bureau Centre de congrès et d'exposition	Favoriser l'installation d'activités sur la commune Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Restreindre le développement commercial en dehors de la centralité.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Règles spécifiques concernant les commerces et la restauration.	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités. Restreindre le développement commercial en dehors de la centralité.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		

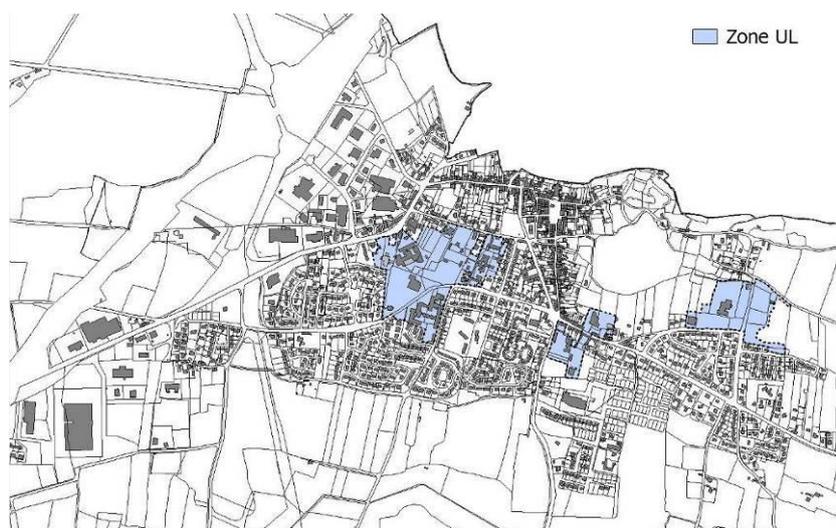
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation</u> : <p>Par rapport aux voies : En limite ou à au moins 3 m.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à au moins 3 mètres.</p> <p>Marges d'isolement par rapport aux zones d'habitat.</p>	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Limiter les nuisances par rapport aux habitations avoisinantes.</p> <p>Favoriser la défense incendie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles d'aspect pour les toitures et parements extérieurs.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p> <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p> <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Règles pour le stationnement des vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la gestion des eaux de pluie.</p>

Zone UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.



Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Hébergement Cinéma Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. Autoriser les internats et les structures d'accueil pour personnes âgées. Autoriser une éventuelle extension du cinéma.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation.

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède quatre zones 1AU, urbanisable immédiatement, et une zone 2AU, urbanisable à moyen ou long terme.

L’ouverture à l’urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d’aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUO

L’objectif du règlement de la zone 1AUO est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux logements.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUO en UZ ou UB.



Les objectifs des règles applicables en zone 1AUO

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d’intérêt collectif et services publics.	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l’installation et l’évolution de commerces dans la centralité et d’équipements d’intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l’habitat. Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble.	Réduire les risques de nuisances. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
Mixité fonctionnelle et	Règles relatives à la mixité sociale.	Renforcer la mixité sociale.

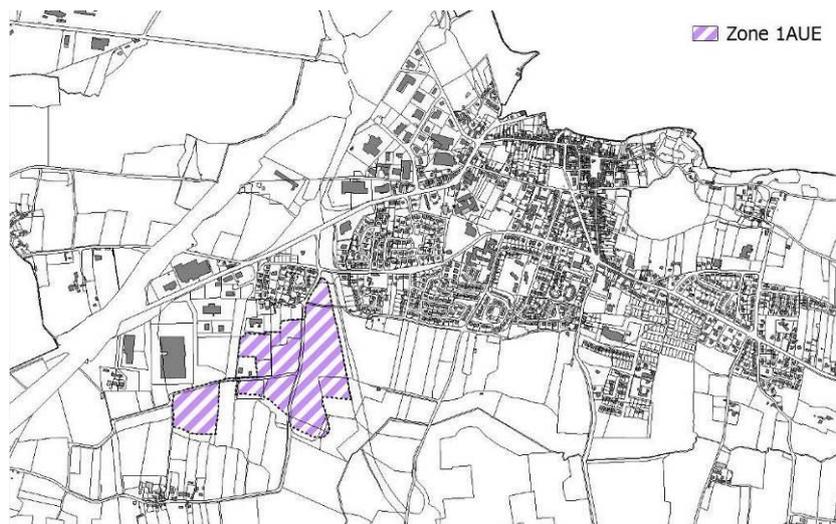
sociale		
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 14 mètres au point le plus haut. • <u>Implantation des constructions</u> : Par rapport aux voies : En limite ou à au moins 1,5 m. Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à au moins 1,9 mètres. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles relatives aux clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p> <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p> <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Règles pour les logements individuels et collectifs.</p> <p>Règles pour le stationnement des vélos.</p>	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

Zone 1AUE

L'objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouvelles entreprises.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.

- Favoriser le passage futur des zones 1AUE en UE.



Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

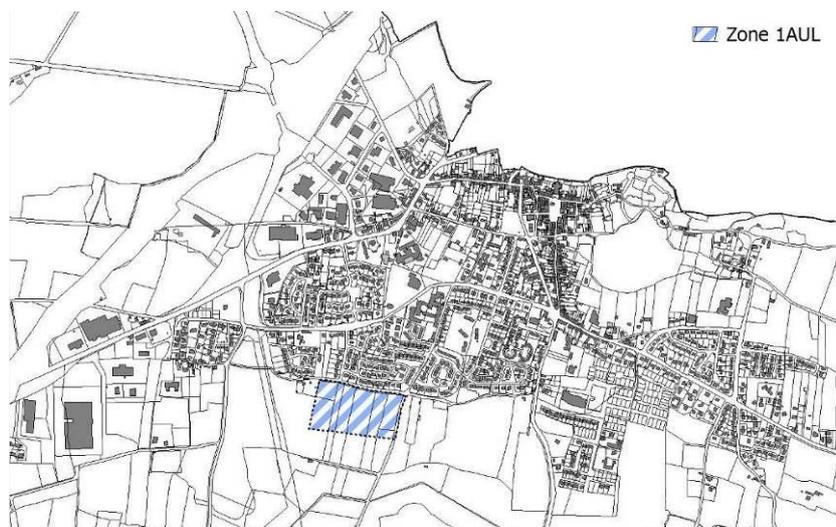
Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Équipements d'intérêt collectif et services publics Industrie Bureau Centre de congrès et d'exposition	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces et restaurants dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Règles spécifiques concernant les commerces et la restauration. Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités. Restreindre le développement commercial en dehors de la centralité. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation des constructions</u> : Par rapport aux voies : En limite ou à au moins 3 m. Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à au moins 3 mètres.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnement	Harmonie générale de la construction. Règles d'aspect pour les toitures et parements	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture

ale et paysagère	extérieurs. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour le stationnement des vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 1AUL

L'objectif du règlement de la zone 1AUL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux équipements collectifs.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUL en UL.



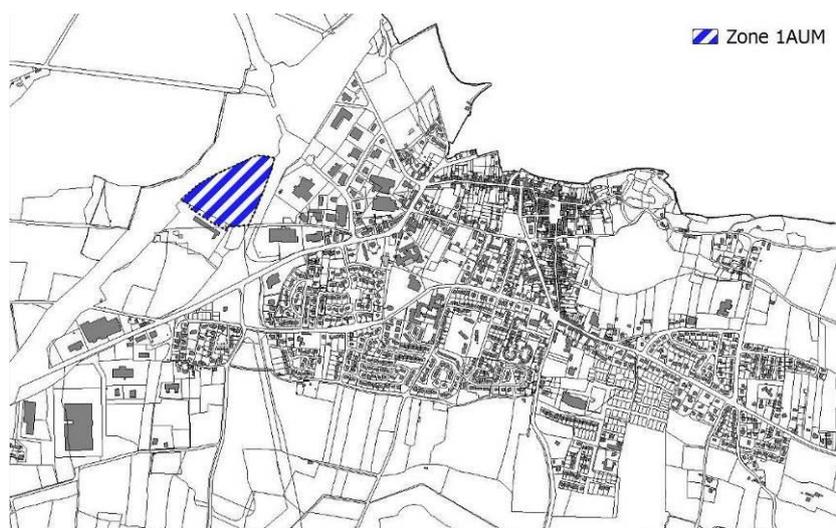
Les objectifs des règles applicables en zone 1AUL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser la mixité des fonctions.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

Zone 1AUM

L'objectif du règlement de la zone 1AUM est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux équipements collectifs ainsi que des entreprises.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.



Les objectifs des règles applicables en zone 1AUM

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Logements Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Industrie Bureau Centre de congrès et d'exposition	Favoriser la mixité des fonctions (équipements et activités économique).
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Règles spécifiques concernant les commerces et la restauration. Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces et restaurants dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteurs des constructions</u> : 15 mètres au point le plus haut. Hauteur réduite à 8 mètres le long de la RD 794. • <u>Implantation des constructions</u> : Par rapport aux voies : Retrait en fonction de la 	Limiter l'impact des constructions dans le paysage. Favoriser la densification.

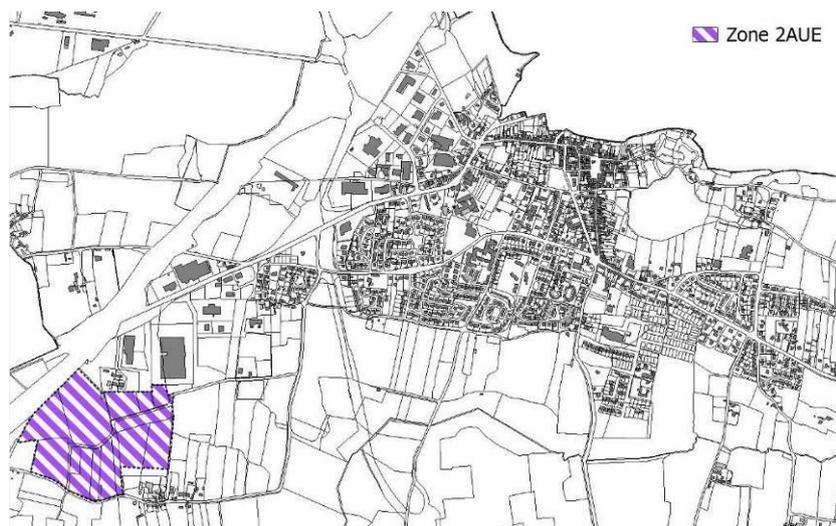
	voie (A84, RD 794 et autres voies). Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à au moins 3 mètres.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles d'aspect pour les toitures et parements extérieurs. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour le stationnement des vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 2AUE

L'objectif du règlement de la zone 1AUB est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le passage futur des zones 2AUE en 1AUE.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.



Les objectifs des règles applicables en zone 2AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Interdiction et limitation	La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Planter des essences locales et peu allergisantes. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.

2.3 Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU comporte quatre zones agricoles :

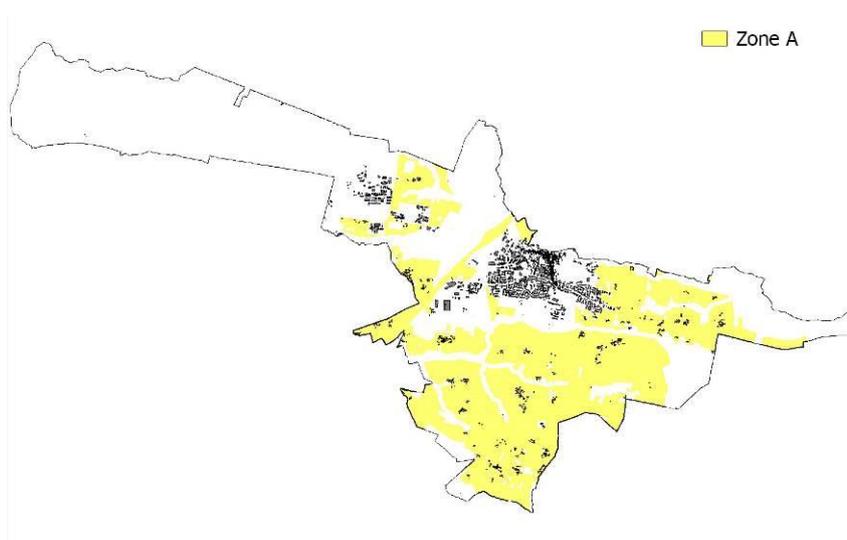
- ✓ La zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ La zone AE qui couvre les STECAL à vocation économique.
- ✓ La zone AL qui couvre le STECAL à vocation d'équipement.
- ✓ La zone AV qui couvre le STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage.

Zone A

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les autres constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.
- Préserver les zones humides.



Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole. Logement (sous conditions). Équipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et	Sont interdite toutes installations ou constructions non prévues au paragraphe	Protéger la zone agricole.

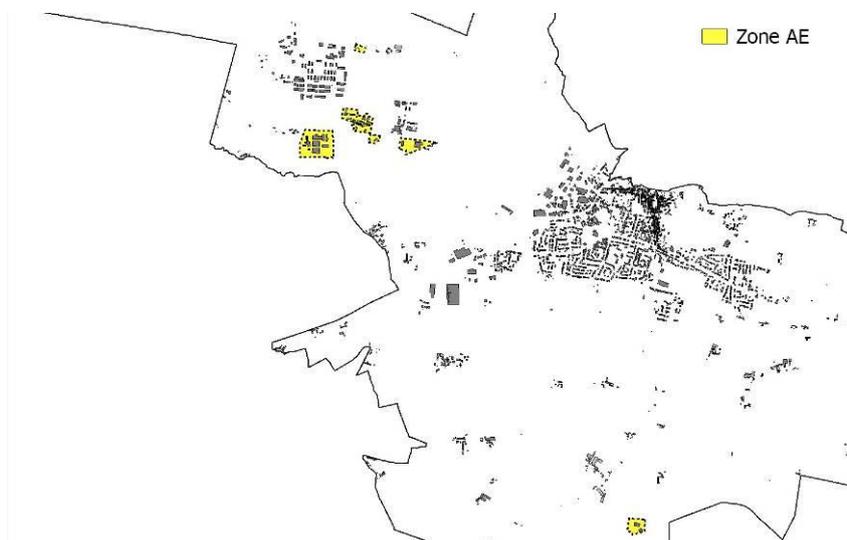
limitation	<p>précédent et non autorisée sous conditions.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonction, la restauration de bâtiments existants, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions.</p>	<p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Pour les habitations : de 50% à 30 % en fonction de l'emprise au sol existante. 60 m² pour les nouvelles annexes. 150 m² pour les logements de fonction. • <u>Hauteur maximale</u> : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 7 m à l'égout, 10 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - Activité agricole : en limite ou en retrait. - Logements : 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait d'au moins 3 mètres. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Préservation du patrimoine bâti.</p> <p>Permettre le libre passage de la faune.</p>
Traitement environnement	Application de l'article L.151-23 du code de	Maintenir et protéger les haies et

al et paysager	l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement doit être perméable.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Limiter le ruissellement des eaux pluviales.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AE

La zone AE est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation économique. L'objectif du règlement de la zone AE est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.



Les objectifs des règles applicables en zone AE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des	Pérenniser les activités installées en campagne.

	administrations publiques et assimilés Industrie Bureau Centre de congrès et d'exposition	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Protéger l'activité agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions existantes. • <u>Hauteur maximale</u> : 12 m au point le plus haut. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : Recul d'au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : les extensions doivent s'implanter soit en limite, soit à distance de ces limites au moins égale à 3 mètres. 	<p> limiter la consommation d'espace en dehors des zones agglomérées.</p> <p> limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage naturel de la commune.</p> <p> Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

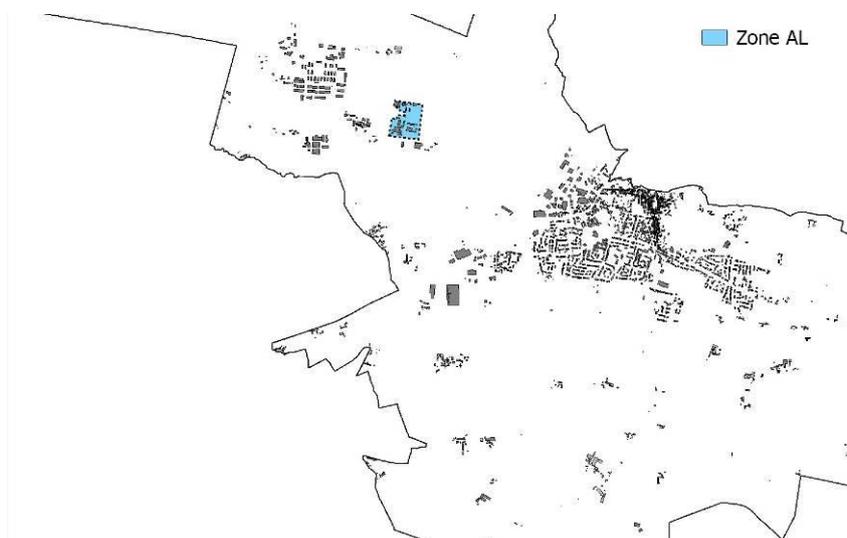
Zone AL

La zone AL est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre le Lycée Professionnel Agricole La Lande de la Rencontre. C'est un STECAL à vocation d'équipements collectifs.

L'objectif du règlement de la zone AL est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs

suivants :

- Favoriser le maintien et le développement du Lycée implanté en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation pédagogique.



Les objectifs des règles applicables en zone AL

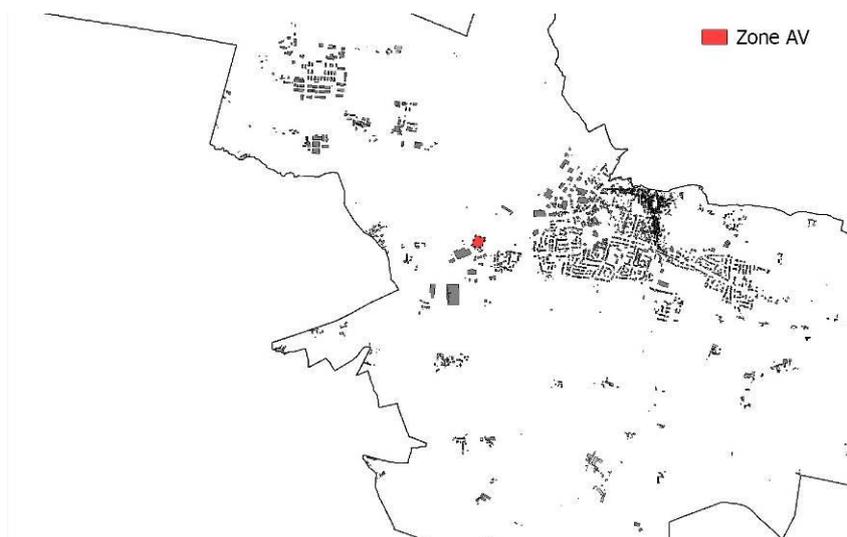
Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Hébergement Équipements d'intérêt collectif et services publics	Pérenniser l'établissement scolaire installer en campagne. Autoriser l'internat.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Protéger l'activité agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions existantes. • <u>Hauteur maximale</u> : 12 m au point le plus haut. • <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : En limite ou en retrait. 	Limiter la consommation d'espace en dehors des zones agglomérées. Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage naturel de la commune. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnement	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.

al et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AV

La zone AV est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre la future aire d'accueil des gens du voyage. Il s'agit d'un STECAL.

L'objectif du règlement de la zone AV est de faciliter la réalisation de la nouvelle aire d'accueil.



Les objectifs des règles applicables en zone AV

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Autres équipements recevant du public	Autoriser la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Protéger l'activité agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : 100 m². • <u>Hauteur maximale</u> : 	<p>Limiter la consommation d'espace en dehors des zones agglomérées.</p> <p>Limiter l'impact visuel des</p>

	<p>5 mètres au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation</u> : <p>Par rapport aux voies : Recul d'au moins 5 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : Recul d'au moins 3 mètres.</p>	<p>constructions dans le paysage naturel de la commune.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver l'espace agricole.</p>

2.4 La zone naturelle et forestière N

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

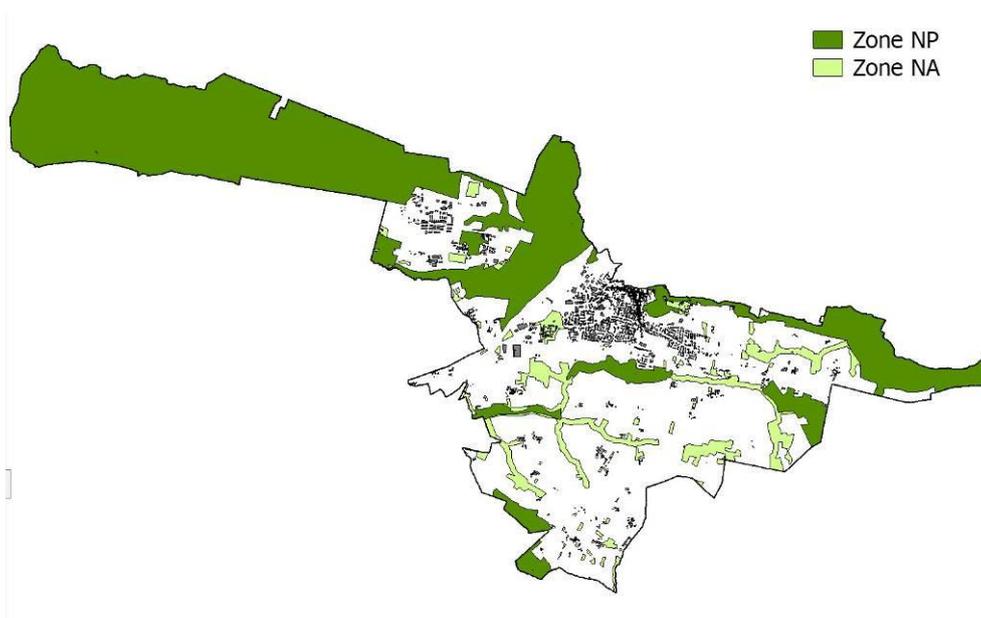
Le règlement du PLU comporte quatre zones naturelles :

- ✓ La zone NA couvre certains petits boisements, des abords des cours d'eau et quelques grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes sont autorisées.
- ✓ La zone NP couvre les MNIE, le site Natura 2000, les ZNIEFF, les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité, la zone inondable et de nombreuses zones humides implantées à proximité des continuités écologiques. C'est une zone naturelle stricte qui n'autorise pas de nouvelles constructions.
- ✓ La zone NC délimite une ancienne carrière située Route de Dinan. Cette zone autorise les remblais.
- ✓ La zone NM couvre le 11e régiment d'artillerie de marine.

Zones NA et NP

L'objectif du règlement des zones NA et NP est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage naturel de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes (NA)
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.
- Préserver les zones humides (NP)
- Préserver les réservoirs de biodiversité (NP)
- Préserver les MNIE (NP)



Les objectifs des règles applicables en zones NA et NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>NA et NP</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions)</p> <p>NA</p> <p>Logement (sous conditions)</p>	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	<p>NA et NP</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>NA</p> <p>Toutes constructions et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes, la restauration de bâtiments, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone (NA)</p>
I. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<p>NA</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Emprise au sol</u> : <p>Pour les habitations : de 50% à 30 % en fonction de l'emprise au sol existante.</p> <p>60 m² pour les nouvelles annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : <p>La hauteur maximale des logements : 7 m à l'égout, 10 m au point le plus haut.</p> <p>Règles particulières pour les annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation</u> : <p>Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul.</p> <p>Par rapport aux autres voies :</p> <p>Logements : 3 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Logements : limite ou 3 mètres.</p> <p>Implantation en retrait d'au moins 3 mètres pour les annexes.</p> <p>L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation.</p>	<p>NA</p> <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>NP</p> <p>Préserver les espaces naturels.</p>

<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>NA et NP Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.</p> <p>NA Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue. Préservation du patrimoine bâti (NA)</p>
<p>Traitement environnemental et paysager</p>	<p>NA et NP Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
<p>Stationnement</p>	<p>NA Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<p>III. Équipement et réseaux</p>		
<p>Desserte par les voies</p>	<p>NA et NP Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.</p>
<p>Desserte par les réseaux</p>	<p>NA et NP Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver les espaces naturels.</p>

Zone NC

La zone NC délimite une ancienne carrière située Route de Dinan. Cette zone autorise les remblais.

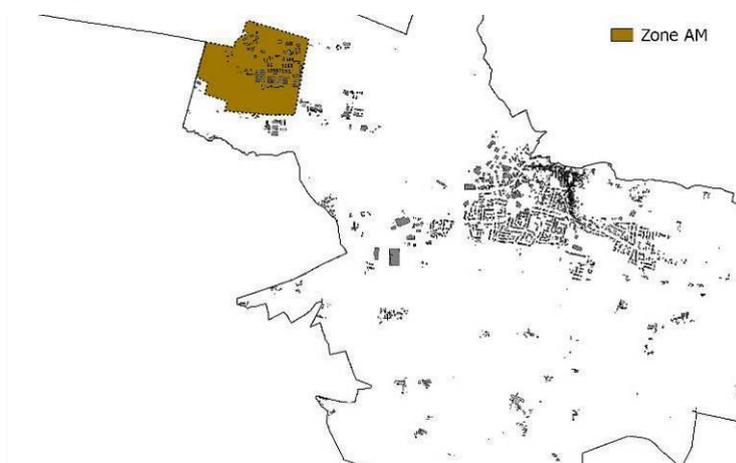


Les objectifs des règles applicables en zone NC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	/	Aucune construction n'est autorisée.
Interdiction et limitation	Seuls sont autorisés : Les terres de déblai ainsi que les installations qui leur sont liées. Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.	Permettre le comblement de l'ancienne carrière.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une bonne intégration dans le site.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

Zone NM

La zone NM couvre le 11e régiment d'artillerie de marine.



Les objectifs des règles applicables en zone NM

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les destinations et sous destinations liée aux activités de Défense Nationale ou d'intérêt public ou de service public.	Permettre le maintien et/ou le développement du 11e régiment d'artillerie de marine.
Interdiction et limitation	Sont interdites, toute construction ou installation non liée aux activités de Défense Nationale ou n'étant pas d'intérêt public ou de service public.	Permettre le maintien et/ou le développement du 11e régiment d'artillerie de marine.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.

CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU

1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER lors de la dernière décennie, une analyse des constructions commencées entre 2010 et 2019 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet également un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

Typologie	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	300	19
Activité économique	/	5,2
Équipements collectifs	/	0,9

Entre 2010 et 2019, la commune s'est développée en accueillant 300 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans la tranche n°1 de la ZAC de la Bellangerie, des opérations de lotissement mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 19 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 15,8 logements par hectare.

Le développement économique a engendré l'artificialisation de 5,2 ha, majoritairement dans la ZAC de la Mottais.

Enfin, le développement des équipements collectifs a engendré une artificialisation inférieure à l'hectare.

2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones constructibles sont grandement diminuées par rapport au précédent PLU.

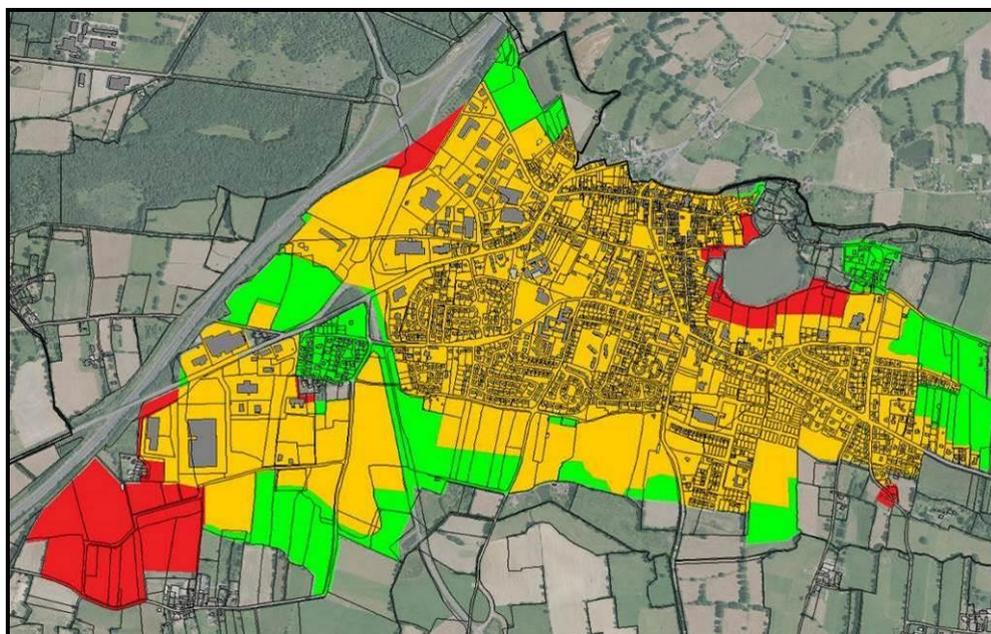
La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l’objet d’une évolution dans les zones constructibles du PLU de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER.

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible (agricole ou naturelle). Nous pouvons constater que les extensions de la zone agglomérée sont très largement diminuées.

En rouge apparaissent les secteurs devenus constructibles, correspondant à :

- ✓ une extension de la ZAC de la Mottais en compensation des secteurs déclassés car situés en zone humide,
- ✓ des ajustements autour du l’étang pour permettre la mise en valeur de ses abords,
- ✓ des ajustements mineurs, notamment à proximité de l’échangeur n°28 de l’A84,

Pour rappel, tous les hameaux/villages précédemment constructibles ne le sont plus dans le présent PLU.



J

Jaune : Zones constructibles conservées

Rouge : Nouvelles zones constructibles

Vert : Nouvelles zones agricoles ou naturelles

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en ha	Zones nouveau PLU	Superficie en ha	Évolution
U	146,7	U	185,9	39,3
AU	108,3	AU	58,6	-49,7
A	802,6	A	1077,2	274,6
N	1683,5	N	1419,4	-264,1
TOTAL	2741		2741	

Nous pouvons constater que le présent PLU retire près de **10 ha** de zones constructibles (U et AU) par rapport au précédent PLU, tout en permettant l’accueil de 575 logements, de nombreux équipements structurants et de nombreuses entreprises.

La superficie de la zone AU diminue de **45,9%** par rapport au précédent PLU.

3 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

	2010-2019	Projection sur les 10 prochaines années (hors dents creuses individuelles et changements de destination soit une vingtaine de logements)
Surface artificialisée à vocation d'habitat	19 ha	18,1 ha (dont 14 ha en extension)
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>1,8 ha</i>
Nombre de logements réalisés	300 logements	575 logements
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>30 lgts</i>	<i>57,5 lgts</i>
Densité moyenne	15,8 lgts/ha	Densité minimale de 26,6 lgts/ha

Tandis qu'une habitation consommait en moyenne 527 m² de terrain entre 2000 et 2019, les futures habitations consommeront 333 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc réduite de 36,8%.

CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ont particulièrement veillé à préserver le caractère original du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

1 L'impact sur le site Natura 2000

Un site Natura 2000 est recensé à l'ouest du territoire communal.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER doit faire l'objet d'une évaluation environnementale tout au long de la procédure de révision.

1.1 Présentation du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

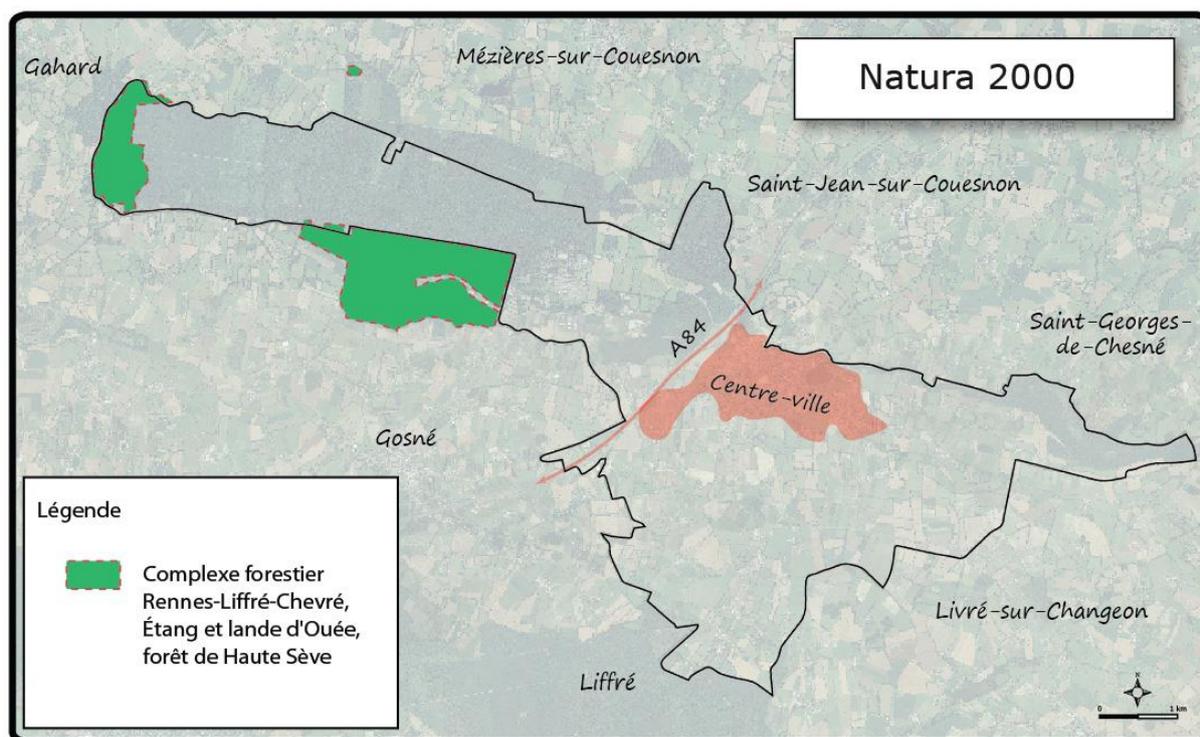
La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est située sur un périmètre Natura 2000. Le site Natura 2000 présent sur le territoire communal est situé à l'extrémité nord de la commune : il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

Caractéristiques du site

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Le périmètre du site Natura 2000 "**Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève**" s'étend sur 1 730 hectares et concerne 5 communes.

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est couverte sur près de **75 ha** par ce site, soit environ 3% de son territoire.



Source : DREAL BRETAGNE

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2017

Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements

Habitats d'intérêt communautaire

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 4030 - Landes sèches européennes
- 7110 - Tourbières hautes actives
- 7140 - Tourbières de transition et tremblantes
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

Espèces d'intérêt communautaire

- ✓ Amphibiens
 - 1166 *Triturus cristatus*
- ✓ Poissons
 - 1096 *Lampetra planeri*
 - 1163 *Cottus gobio*
- ✓ Invertébrés
 - 1083 *Lucanus cervus*
 - 6199 *Euplagia quadripunctaria*
- ✓ Mammifères
 - 1303 *Rhinolophus hipposideros*
 - 1308 *Barbastella barbastellus*
 - 1323 *Myotis bechsteinii*
 - 1324 *Myotis myotis*
- ✓ Plantes
 - 1831 *Luronium natans*

1.2 Le site Natura 2000 sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

La commune est couverte par deux grandes entités au sein de ce site Natura 2000 :

- ✓ La Lande d'Ouée,
- ✓ La Forêt de Haute-Sève.

1.2.1 La Lande d'Ouée

Historique et descriptif du site

L'acquisition de la lande d'Ouée par le ministère de la défense remonte à 1861.

Les premiers chalets type « DELATTRE » furent construits au début du siècle en 1903.

L'acquisition de la lande d'Ouée par le ministère de la défense remonte à 1861.

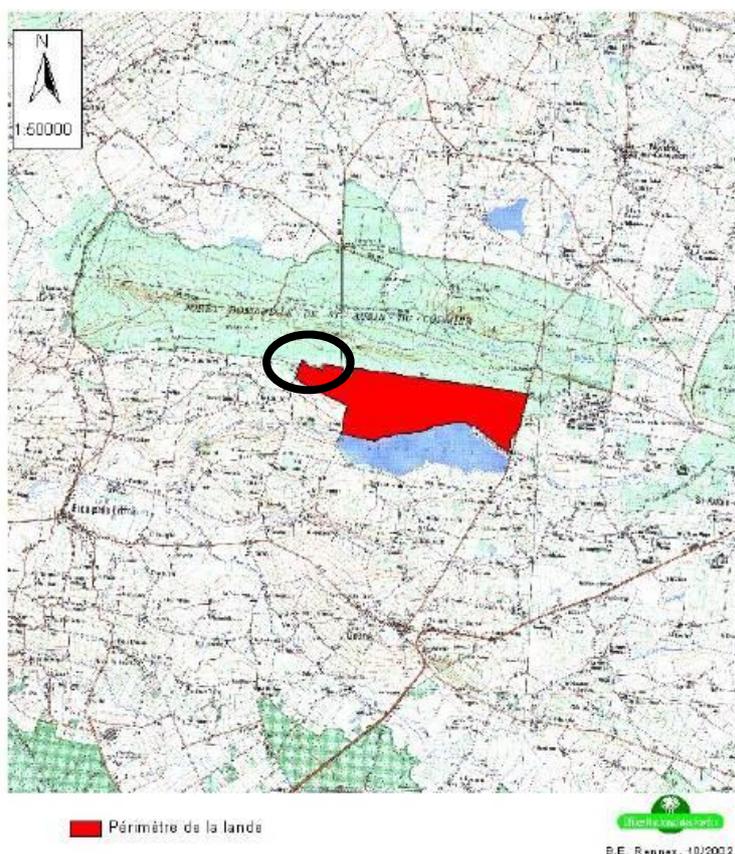
Les premiers chalets type « DELATTRE » furent construits au début du siècle en 1955 marque l'installation de la Compagnie d'infanterie ; le 41 Régiment d'infanterie sera lui installé en 1971 et cèdera en 1979 ses installations au 11 RAMA, qui est encore en place aujourd'hui.

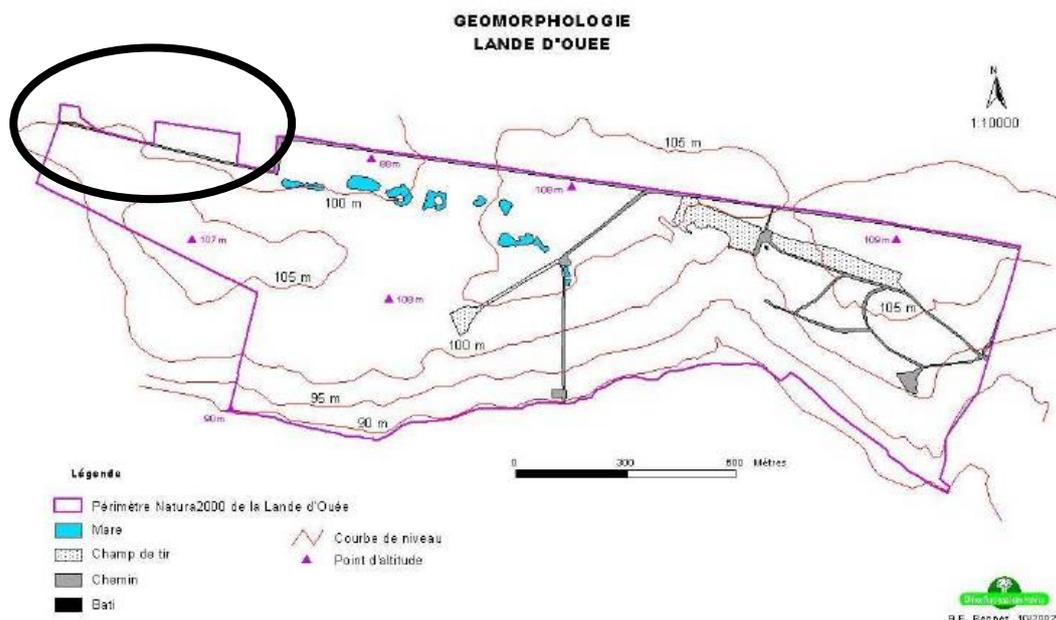
La lande sert actuellement de champ de tirs et de terrain d'instruction.

Elle est aménagée en conséquence pour exercer le tir à poste fixe. Le nord de la lande offre des chemins carrossables.

La lutte contre les incendies a été envisagée et des places de retournement pour les pompiers ainsi qu'une série de mares « coupe-feu » ont été entrepris.

La lande mésophile et humide ainsi que les nombreux pins, probablement issus de la forêt de Haute Sève qui borde la limite nord de la lande, caractérisent la végétation présente.





Climat

La Lanse d'Ouée subit un climat océanique tempéré avec des températures douces et des précipitations relativement abondantes mais bien réparties sur l'année.

Les précipitations annuelles sont de 750 à 800 mm/an en moyenne, avec une trentaine de jours de gelées par an.

Géologie

Le substratum profond est un grès dont la décomposition donne une argile sableuse, bleuâtre, quelquefois jaune et dont l'épaisseur peut atteindre 120 à 150 cm.

Géographie

La lanse d'Ouée s'étend le long de la bordure méridionale de la forêt de Haute sève, à une trentaine de kilomètres au Nord-Est de Rennes. Elle est assise sur les communes de Gosné et de Saint Aubin du Cormier. D'une superficie de 140 hectares environ (dans le périmètre Natura 2000), elle est limitée au Sud par l'étang d'Ouée.

C'est le flanc nord d'une vallée largement ouverte, d'altitude variant entre 90 et 110 mètres et dont la topographie très simple se décrit en deux « plateaux » séparés par une dépression tourbeuse et raccordés au plan d'eau par une pente plus ou moins rapide.

Habitats présents sur le site

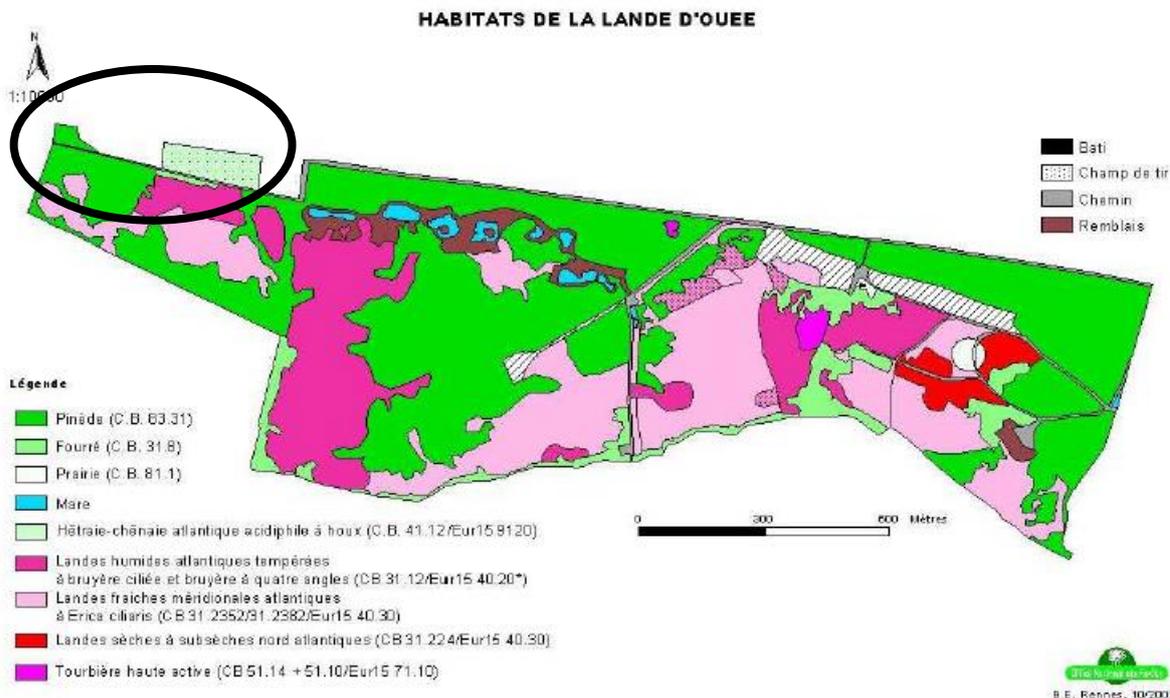
Trois faciès de lanse sont observés avec des états de conservation plus ou moins bons.

La **lanse humide et mésophile** occupe une grande surface du territoire. Une petite zone de **lanse sèche** à l'est de la lanse ajoute un peu plus de diversité au paysage.

Deux tourbières sont recensées au sein de la lanse d'Ouée :

- une **tourbière de pente** d'un très grand intérêt patrimonial.
- une petite **tourbière haute active**.

Le reste des habitats est essentiellement forestier ; de la pinède qui se régénère naturellement à une petite surface de **hêtraie-chênaie acidiphile à houx** au nord.



La lande humide atlantique tempérée à Erica ciliaris et Erica tetralix

Il s'agit de landes hygrophiles atlantiques sous forte influence océanique, dominées par des Chaméphytes (bruyères, callune) et des Nanérophytes (ajoncs), se caractérisant par la présence simultanée de la bruyère à quatre angles, définissant leur caractère humide, et de la bruyère ciliée définissant leur caractère océanique tempéré.

La molinie, toujours présente et parfois abondante, peut imprimer à ce milieu une physionomie herbeuse.

Ces landes sont plutôt basses voire rases (0.25 à 0.5 m de hauteur), mais peuvent être plus hautes dans les vieilles landes humides colonisées par la callune (jusqu'à 1 m 50).

Dans les stations les plus humides, les sphaignes peuvent former un tapis plus ou moins continu mais leur présence n'est pas systématique.

La lande humide présente un état de conservation moyen du fait de l'absence totale de pression sur le milieu depuis longtemps déjà conduisant à une fermeture progressive par les ligneux.

Les faciès observés sont souvent âgés, marqués par une plus forte proportion de callune qui voit sa contribution spécifique augmenter à mesure du vieillissement de la lande, alors que les espèces plus hygrophiles régressent.

Une forte colonisation par les ligneux et notamment par les pins est souvent observable. La tâche de pins au centre de la lande a énormément progressé depuis vingt ans fermant progressivement la lande de chaque côté de son extension.

Ces arbres exercent probablement de plus un assèchement de la lande.

La présence d'un talus traversant la lande dans sa partie sud induit souvent un état de conservation médiocre par la présence de fougères aigle étouffant la lande et par un stade dynamique plus avancé vers le fourré préforestier.

La lande humide offre au nord-ouest une parcelle avec un bon état de conservation. Il s'agit d'une parcelle louée pendant quelques années à un agriculteur qui fauchait et exportait le fourrage. Cette zone montre l'intérêt d'un entretien régulier pour valoriser l'habitat.

Landes fraîches méridionales atlantiques à *Erica ciliaris*

Lande mésophile moyenne ou haute à bruyères.

La Bruyère ciliée est la constante de la lande avec les ajoncs nains.

L'aspect herbacé est souligné soit par l'Agrostide de Curtiss ou la Molinie. La Callune est souvent discrète mais peut parfois être dominante après régénération suite à des mises en culture temporaire.

La Fougère aigle peut parfois marquer un faciès caractéristique d'une dégradation en cours ou potentielle.

L'état de conservation est relativement correct. Les perturbations rencontrées sont les mêmes que celles pour la lande humide :

- la colonisation du site par les ligneux et surtout par les pins
- la présence de fougère aigle sur le talus et aux abords des pins

D'anciennes pistes dans la lande mésophile et n'engendrant pas de dégradation particulière excepté un léger tassement du sol sont encore visibles au Sud. Dans un but de lutte contre les incendies, il est possible que ces pistes soient entretenues pour faciliter l'accès aux pompiers.

Landes sèches à subsèches nord-atlantiques

Lande mi-haute à haute, constituée dans ces aspects typiques par des Ericacées sociales (Callune, Bruyère cendré) en vaste peuplement dense et plus ou moins fermé. Le bouleau réalise parfois un piquetage arbustif progressif. La diversité floristique est faible.

La lande sèche présente un bon état de conservation et ne nécessite pas pour l'instant d'entretien.

Une partie de cette lande sèche, proche du champ de tir a recolonisé en fait un terrain d'instruction et a donc été rasée pour permettre les exercices.

Les tourbières hautes actives

Deux types de tourbière rattachés aux tourbières hautes actives sont présentes sur la lande (une tourbière haute et une tourbière de pente).

Habitat complexe regroupant une grande diversité de communauté végétales toutes liées aux tourbières acidiphiles.

Végétation composée, dans ses formes les plus typiques, d'une alternance de buttes constituées principalement de sphaignes et éventuellement d'Ericacées, et de dépressions (gouilles, chenaux, mares) créant à la surface de la tourbière une mosaïque d'habitats et une microtopographie caractéristique.

L'alimentation hydrique de cet habitat est essentiellement ombrotrophique.

Les deux tourbières présentent globalement un bon état de conservation.

Cependant, il faut surveiller la fermeture des tourbières par les ligneux.

La limite entre la tourbière de pente et la lande humide n'est pas du tout évidente. Les sphaignes sont assez peu recouvrantes et l'activité turfigène difficile à évaluer. Il faut veiller à ce que la tourbière ne bascule pas dans la catégorie des landes humides.

La hêtraie-chênaie acidiphile atlantique à houx

Caractérisée par une strate arbustive dominée par le hêtre (*Fagus sylvatica*) et le chêne sessile (*Quercus petraeae*), riche en épiphytes, avec un sous-bois pouvant être occupé par des fourrés denses et élevés de

houx (*Ilex aquifolium*) dans les vieilles futaies.

La strate herbacée est souvent pauvre en espèces et peu recouvrante. La strate muscinale est souvent plus riche.

Des variations de l'habitat sont observées selon des gradients d'humidité (présence de molinie) et d'acidité où il est noté la disparition du houx conjointement avec l'apparition de la myrtille (acidité plus forte).

Selon des variations géographiques la hêtraie-chênaie à houx est déclinée en quatre habitats élémentaires. Pour la lande d'Ouée, il s'agit de la hêtraie-chênaie collinéenne à houx.

L'état de conservation de cet habitat est bon. Il n'occupe sur la lande qu'une surface réduite.

Les espèces présentes sur le site

✓ Les mammifères

Outre quelques espèces cynégétiques, la lande accueille des espèces de chauve-souris, utilisant probablement le milieu comme terrain de chasse. Les chiroptères ne constituent pas un enjeu majeur sur ce type d'habitat.

Néanmoins, quelques espèces ont été contactées :

- La Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhli*)
- La Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) Le Murin de Daubenton (*Myotis daubentoni*)

Et surtout, la Barbastelle (*Barbastella barbastellus*), espèce de l'annexe II de la directive Habitats, provenant probablement de la forêt de Saint Aubin du Cormier, attenante à la lande.

✓ Les reptiles et batraciens

Onze espèces de batraciens sont recensées sur la lande d'Ouée parmi lesquelles, le triton marbré (*Triturus marmoratus*), la rainette arboricole (*Hyla arborea*) et la grenouille agile (*Rana dalmatina*). Toutes les trois inscrites à l'annexe IV de la directive Habitats.

Le triton crêté (*Triturus cristatus*), espèce de l'annexe II et se reproduisant dans l'étang d'Ouée, assure probablement sa phase hivernale dans la lande.

Parmi les quatre espèces de reptiles rencontrés, seul le lézard vert (*Lacerta viridis*) est inscrit à l'annexe IV

✓ Les oiseaux

Quarante espèces d'oiseaux peuvent être aperçues sur la lande dont quatre sont inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux

- Le busard Saint Martin (*Circus cyaneus*)
- L'engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) La fauvette pitchou (*Sylvia undata*)
- Le pic noir (*Dryocopus martius*)

✓ Les espèces végétales

Peu de données existent sur l'entomofaune, cependant la présence du rare lépidoptère, Azuré des Mouillères (*Maculinea alcon*), est à intégrer dans les objectifs de conservation.

Impacts sur les milieux

La lande d'Ouée étant un terrain militaire abritant un champ de tirs, l'accès y est formellement interdit à

toute personne n'ayant pas d'autorisation (Art 413-5 du code pénal). De ce fait, les militaires y sont pratiquement les seuls à avoir une activité régulière. Les exercices de tirs sont très cloisonnés et sont effectués sur des champs de tirs protégés.

Les exercices mobiles ont lieu principalement sur les chemins. Très peu d'activités nécessitent de pénétrer à l'intérieur même de la lande et n'ont donc pas d'impact sur la conservation des habitats. D'anciennes fosses existent encore mais sont très ponctuelles et de petites tailles.

Aucun gros véhicule de l'armée ne pénètre à l'intérieur des habitats.

En dehors des activités militaires, quelques scientifiques ont accès à la lande pour réaliser des inventaires et des suivis d'espèces comme l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS) qui effectue le suivi d'un papillon, l'Azuré des mouillères (Maculinea alcon).

Source : DOCOB



DOCUMENT D'OBJECTIFS
Site Natura 2000 n°25

**Complexe forestier de Rennes-Liffré,
étang et lande d'Ouée,
forêt de Haute Sève.**

Partie : Lande d'Ouée



1.2.2 La Forêt de Haute-Sève

Historique et descriptif du site

L'histoire de la forêt bretonne ne peut être abordée sans recours à l'étude de l'évolution de l'utilisation de la forêt par les sociétés humaines. En effet, la fin des dernières glaciations et l'arrivée d'un climat plus doux ont favorisé le développement d'une forêt dense essentiellement composée de pins et de bouleaux. Avec l'augmentation des températures, le chêne et le hêtre ont graduellement supplanté les pins.

Du début de l'ère chrétienne jusqu'au milieu du 18^e siècle, on assiste à la réduction constante de la superficie forestière, le plus souvent pour une production vivrière ; l'afféage* et le pacage*.

A la veille de la révolution, un état des forêts met l'accent sur l'état déplorable de celles-ci en Bretagne. Le mode de traitement à courte révolution du taillis à la futaie favorise le développement du chêne au détriment du hêtre qui rejette mal du pied. Aussi, les pratiques en cours (prélèvement de la litière et des glands) réduisent la forêt à un triste état.

Par la suite et jusque vers 1870 la forêt devient plus contrôlée : forte implication de l'administration des Eaux et Forêts. La fonction principale des massifs forestiers devient nettement orientée vers la production ligneuse de qualité afin d'approvisionner en bois la nation. Cette reconstruction de la forêt se traduit par la valorisation des espèces indigènes telles que le hêtre et le chêne.

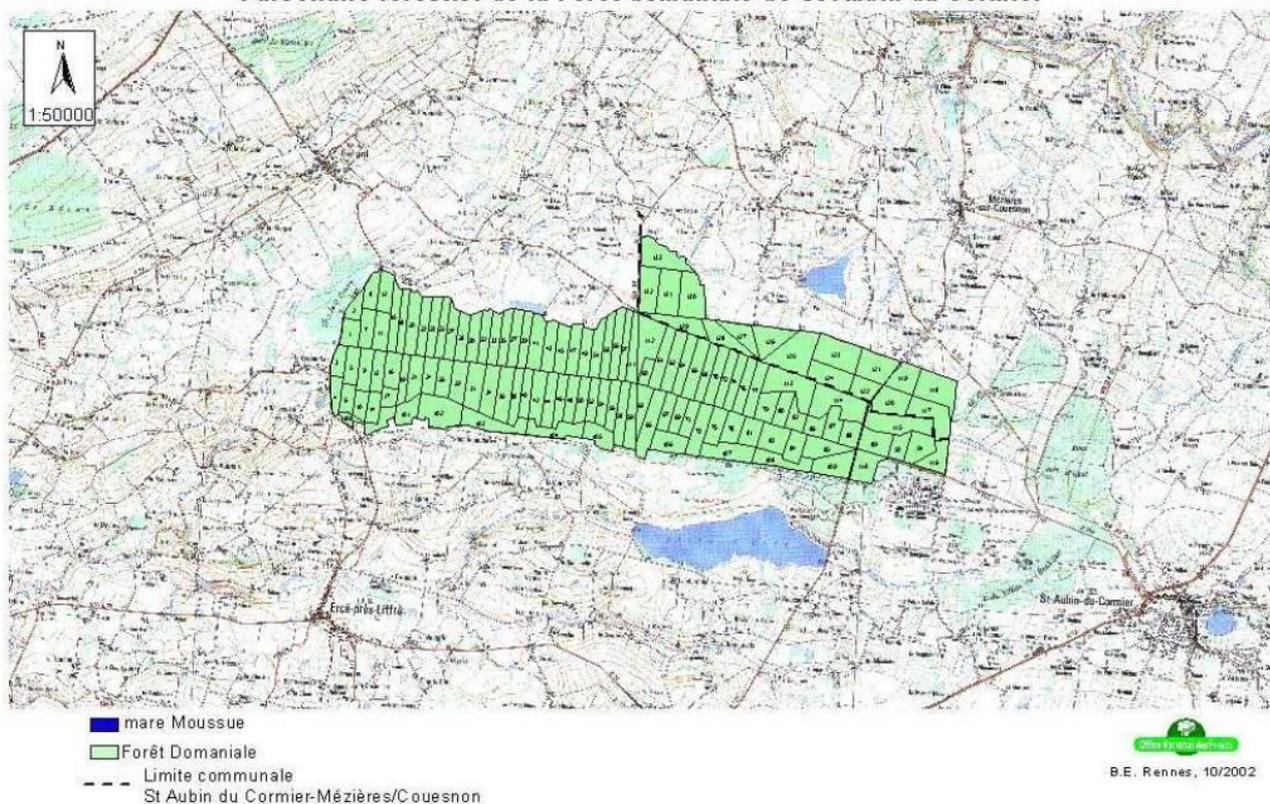
La période 1870-1950 est marquée par l'introduction massive de résineux notamment, le pin sylvestre et le pin maritime. Ils sont perçus comme des essences capables de rentabiliser les stations en zones dégradées dépourvues de chêne ou de hêtre de qualité.

Créé en 1964, l'Office National des Forêts remplace alors l'administration des eaux et forêts. Il est aujourd'hui placé sous la tutelle des ministères de l'agriculture et de l'environnement. C'est un établissement public national à caractère industriel et commercial (E.P.I.C.). Il est gestionnaire des forêts soumises au régime forestier, dont la forêt de Haute-Sève.

Les plantations de résineux en zones humides se poursuivent au 20^e siècle entraînant la disparition des espèces végétales caractéristiques de ces milieux.

Dans les années 1970-1980, c'est l'optimisation de la rentabilité qui est recherchée. Les travaux d'assainissement se poursuivent, ainsi que la mécanisation des activités. C'est à cette époque que l'on n'hésite pas à préconiser l'introduction de nouvelles espèces à croissance rapide comme le pin laricio et l'épicéa de Sitka.

Parcellaire forestier de la Forêt domaniale de St Aubin du Cormier



La forêt de Haute Sève est divisée en deux séries ; la série feuillue et la série résineuses. La série feuillue est traitée en futaie régulière de chêne rouvre à 180 ans et la série de pin en futaie régulière à 90 ans.

La série feuillue a un groupe de régénération élargie. Sa surface totale est de 106 ha dont 79 ha sont à régénérer pendant la période de l'aménagement, (1990-2009). La série résineuse a un groupe de régénération stricte de 57 ha. Il est prévu de remplacer le pin sylvestre par le pin laricio et le pin maritime.

La Forêt de Haute-Sève est divisée en 133 parcelles forestières, celle de la série feuillue est numérotée de 1 à 91 et celle de la série des résineux de 92 à 133.

Les feuillus constituent le noyau central de la forêt, situé de part et d'autre de la route forestière de Moronval. Les résineux, par contre, sont représentés essentiellement par le pin sylvestre et le pin maritime et sont situés à la périphérie de la forêt sur ce qui était autrefois de la lande.

Climat

La Forêt subit un climat océanique tempéré avec des températures douces et des précipitations relativement abondantes mais bien réparties sur l'année.

Les précipitations annuelles sont de 750 à 800 mm/an en moyenne, avec une trentaine de jours de gelées par an.

Géologie

La forêt de Haute Sève s'inscrit dans l'un des trois grands domaines centre armoricain et actuellement identifié dans le Massif Armoricain : Le Domaine Nord Armoricain.

Les roches du domaine Nord-armoricain sont, d'une part, des roches sédimentaires, métamorphiques et plutoniques d'âge briovérien. D'autre part, des roches sédimentaires paléozoïques déformées dans la chaîne hercynienne dessinent le Synclorium Médian armoricain et d'ouest en est le synclinal du Menez-Belair. La forêt de Haute-Sève est incluse dans ces deux types de formations.

La partie nord de la forêt est occupée par des schistes et des grès Briovérien. Au contact des 'granites cadomiens', ces sédiments sont transformés, par métamorphisme, en schistes tachetés.

La partie sud de la forêt est occupée par le synclinal de Gahard, comportant les formations calcaires de l'Ouest de la forêt, et le synclinal de l'étang d'Ouée, composé des formations en majorité gréseuses. Ces roches correspondent à un épisode de sédimentation marin qui s'étale de 460 à 300 millions d'années (Ordovicien à Carbonifère).

Les sédiments quaternaires et tertiaires sont représentés dans la partie Nord de la forêt par des dépôts de sables, (le plus souvent rouges) répandus dans des pièges à sédiment d'origine glaciaire au cours du Cambrien.

Les alluvions récentes constituent le fond de petits ruisseaux (le Riclon) ; ces alluvions présentent une esquisse de classement et de stratification fluviale.

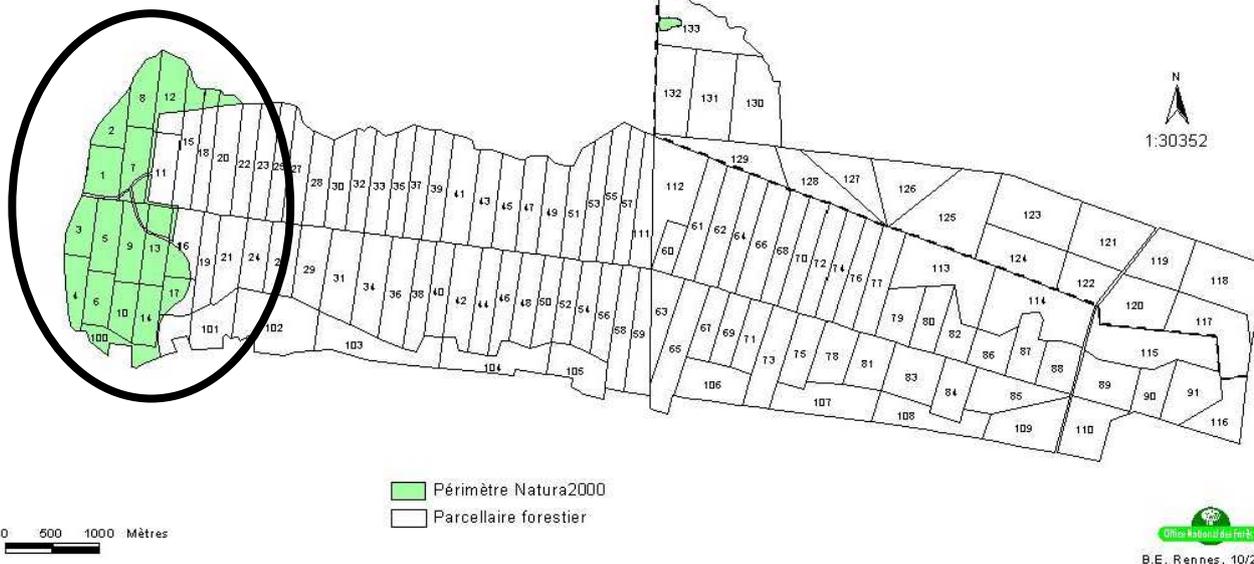
Les colluvions occupent les pentes douces des versants et les bas de pente. Ces formations sont constituées de matériaux fins. De teinte généralement brune jaunâtre elles sont marquées de nombreuses traînées rouille de fer. En profondeur s'observe souvent un horizon de gley ou de fer réduit.

Le périmètre

La surface retenue pour Natura 2000 n'occupe qu'une petite partie de la forêt mais elle constitue la partie la plus riche du massif.

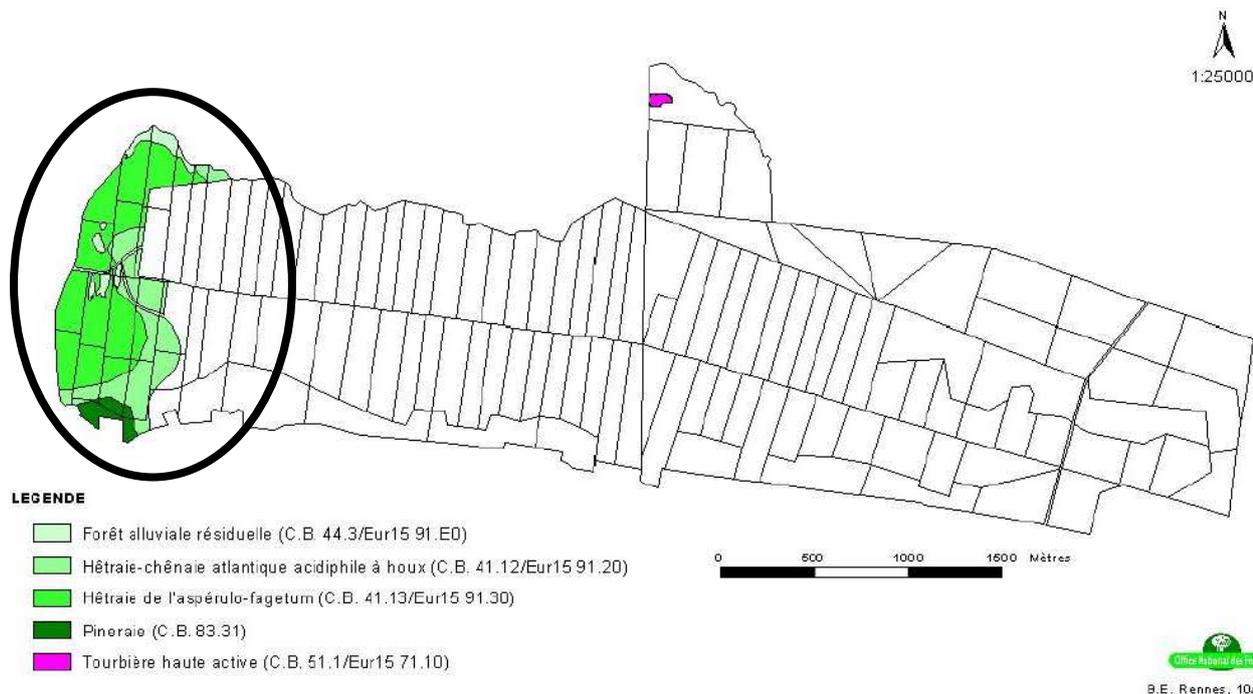
Il s'agit en effet de la lentille calcaire à l'Ouest de la forêt assise sur la commune de Saint Aubin du Cormier et de la tourbière de Mare Moussue, commune de Mézière sur Couesnon. Deux sites botaniques de référence s'étendant sur une soixantaine d'hectares.

**Périmètre Natura2000
Forêt Domaniale de Haute-Sève**



Habitats présents sur le site

**HABITATS NATURA 2000
FORET DOMANIALE DE ST AUBIN DU CORMIER**



Hêtraie-chênaie collinéennes atlantiques à houx

La faible diversité floristique est accentuée par un faible recouvrement au sol. Le recouvrement important de la strate arborescente favorise les espèces sciaphiles tel que le Houx. Le Chêne sessile et le Hêtre partagent l'étage dominant. C'est une futaie régulière de Chêne sessile et de Hêtre d'une hauteur d'environ 20-25 mètres.

Sur le haut versant la strate arborescente est accompagnée par le Châtaignier et le Pin sylvestre notamment sur le grès armoricain. Les ouvertures dans la strate ligneuse favorisent le développement de *Rubus fruticosus* et dans les endroits à hygrométrie plus élevée la Molinie et Fougère aigle se répandent en peuplements plus denses. Le peuplement muscinal est dominé par les bryophytes suivantes : *Thuidium tamariscinum* et *Polytrichum formosum*, et aux emplacements les plus acides par *Leucobryum glaucum*.

C'est un habitat dont l'aire générale est limitée (caractéristique du domaine biogéographique atlantique (Iles britanniques et nord-ouest de la France). La présence de dryades tel que le Houx en peuplements denses confère un aspect original à cette forêt. Il existe peu d'espaces sur la forêt de haute Sève où ce type d'habitat se trouve en bon état de conservation.

Hêtraie-chênaie atlantique à Jacinthe des bois

Il correspond à de jeunes futaies ou à des taillis sous futaies de Chênes sessiles et de Hêtres accompagnés d'une strate herbacée diversifiée (Lierre, Chèvrefeuille, Houlque molle, Stellaire et par endroits Jacinthe des bois et Pervenche). Le Chêne sessiflore qui recherche les stations bien drainées des collines et plateaux, versants secs, est bien représenté ici.

La strate arbustive est peu diversifiée, le Coudrier est régulièrement présent ainsi que le Charme, parfois des espèces sempervirentes sont présentes : le Houx et le Fragon. Dans la strate muscinale, l'espèce la plus présente est l'*Eurhynchium striatum*, espèce neutrocline.

La hêtraie à Jacinthe occupe une surface relativement importante sur la zone étudiée. Elle colonise des terrains très variés depuis les colluvions limono-argileux, les zones de plateaux jusqu'aux vallons. Cet habitat se développe sur des substrats plus riches que l'habitat précédent, généralement sur des argiles ou des limons. Le pH des horizons supérieurs varie de 4.5 à 6. L'humus est de forme mull à moder. La décomposition de la litière est généralement rapide.

Hêtraie de l'Asperulo-Fagetum

Située en bas de versant, la position topographique induit un sol brun lessivé moyennement hydromorphe à hydromorphe. Le matériau limoneux est légèrement carbonaté par endroits, donc on note la présence régulière de plantes calcicoles à neutrocline : *Listera ovata*, *Rosa arvensis* et *Eurhynchium striatum*.

Ce groupement végétal est très proche de la hêtraie à jacinthe des bois donc, leur différenciation a été difficile. Ce n'est qu'en prenant en compte les facteurs édaphiques et la présence de quelques plantes indicatrices qu'une délimitation a été possible. D'après Corillon (1971), le Chêne pédonculé se voit surtout sur les sols frais argileux parfois humides et bien drainés et aussi en phase pionnière.

Forêt alluviale résiduelle

Les forêts alluviales sont constituées par une mosaïque complexe de formations herbacées, arbustives et ligneuses. Ce sont des écosystèmes, qui dépendent directement des caractéristiques des écoulements superficiel et phréatique.

La strate arborescente est dominée par le frêne, le chêne pédonculé et le Charme, on note aussi la présence d'Orme champêtre. Il s'agit de jeunes perchis d'une quarantaine d'années. La strate arbustive est dominée par l'abondance d'espèces ligneuses favorisées par la richesse du substrat : Coudrier, Aubépine, Troène, Rosier des champs, Cornouiller sanguin et Fusain d'Europe.

La richesse dendrologique est en relation avec la richesse trophique du milieu qui limite la concurrence. Elle

est aussi le fait de l'âge des peuplements et de la situation marginale (en limite de forêt).

Certaines espèces sont exclusives de ce groupement, l'orme champêtre et le groseillier rouge.

Dans la strate herbacée, les espèces favorisées par la présence d'un mull carbonaté sont bien représentées : Mercuriale pérenne, Listère ovale et Orchis tacheté.

Le nombre d'espèces oscille autour de 50, la plus forte de la dition.

Les espèces caractéristiques des sols humides sont fréquentes : Reine des prés, Valériane officinale et la Bugle rampant. Le bord du Riclon (parcelle 2) est occupé par un groupement à Baldingère, Menthe aquatique, Cirse des marais, Epiaire des bois, et Broseillier rouge. A la strate muscinale on a noté la présence de mousses caractéristiques des sols frais neutro-nitrophiles et humides : Plagiomnium undulatum et Thamnobryum alopecurum.

L'état de conservation est globalement bon, cependant, il faut noter la présence d'un chemin de randonnée qui longe le Riclon apportant dans son sillon des espèces rudérales telles que Rumex obtusifolia et Taraxacum officinale. La densité et la richesse de la strate arbustive empêchent la pénétration par les promeneurs du sous-bois. Les anciens chemins parcourant la forêt alluviale dans la direction nord-sud apportent un cortège floristique caractéristiques des terrains compactés hydromorphes ; Carex remota, Juncus effusus et Juncus conglomeratus.

Les tourbières hautes actives

Elle est caractérisée par une strate chamaephytique constante de Bruyère à quatre angles (*Erica tetralix*) et Callune (*Calluna vulgaris*). La strate herbacée est dominée par la Linaigrette engainée et la strate muscinale forme des buttes vivement colorées de *Sphagnum acutifolium* alternant avec des gouailles de sphaignes aquatiques : *Sphagnum inundatum* et *Sphagnum recurvum*.

On note qu'à son centre, les espèces caractéristiques du stade actif de la tourbière haute active régressent au profit d'espèces herbacées à fort pouvoir de colonisation telle que la Linaigrette engainée, (*Eriophorum vaginatum*). Une strate chamaephytique est également présente avec *Erica tetralix* et *Calluna vulgaris* accompagnée d'une intrusion de ligneux, Bouleau pubescent (*Betula pubescens*) là où l'assèchement est plus prononcé. L'évolution dynamique du groupement oriente le groupement vers la constitution d'un taillis inondé à Bouleaux pubescents.

Les espèces présentes sur le site

✓ Les chiroptères

- Le Grand Murin (*Myotis myotis*)
- La Barbastelle (*Barbastella barbastellus*)

D'autres espèces de chauves-souris sont présentes sur le massif mais non mentionnées à l'annexe II de la directive Habitats et donc ne nécessitant pas la désignation de zones spéciales de conservation.

Cependant, leur inscription à l'annexe IV de la directive Habitats indique qu'elles sont bien d'intérêts communautaires et nécessite une protection stricte.

- Le murin de Natterer (*Myotis nattereri*)
- Le murin de Daubenton (*Myotis daubentoni*)
- Le murin à moustaches (*Myotis mystacinus*)
- La noctule commune (*Nyctalus noctula*)
- La noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*)
- La pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhli*)
- L'oreillard roux (*Plecotus auritus*)

✓ Les amphibiens

Aucune espèce de l'annexe II de la directive Habitats n'est recensée en forêt de Haute Sève mais plusieurs de l'annexe IV sont bien présentes ou fortement suspectées (inventoriée dans sites proches, lande d'Ouée - M. Garaudel, BV-SEPNB 2002).

- La grenouille agile (*Rana dalmatina*)
- La grenouille rousse (*Rana temporaria*)
- La rainette arboricole (*Hyla arborea*)
- Le triton marbré (*Triturus marmoratus*)

Le périmètre Natura 2000 retenu pour la forêt de Saint Aubin abrite néanmoins des sites favorables à leur reproduction mais dont l'état actuel de conservation nécessite quelques travaux simples de restauration.

✓ Les insectes

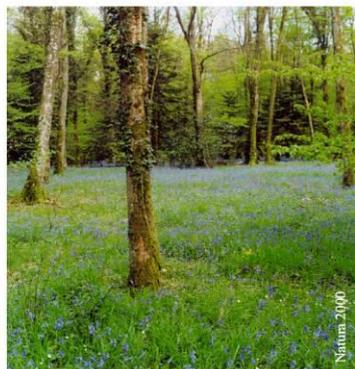
Les habitats forestiers présents sur le périmètre sont encore pour le moment trop jeunes pour constituer des habitats d'espèces pour les coléoptères saproxyliques, lucane cerf-volant *Lucanus cervus* et le grand capricorne *Cerambyx cerdo*. Ces parcelles constituent néanmoins des habitats potentiels évoluant vers un stade optimal d'accueil de ces espèces.

L'écaille chinée fréquente les accotements des chemins forestiers où la végétation constitue une strate herbacée haute et notamment autour du parking des Tressardières.

✓ Les oiseaux

L'enjeu prioritaire de la forêt de Haute Sève n'est certes pas ornithologique mais la présence sur ce massif d'oiseaux de l'annexe I de la directive européenne (Busard Saint Martin, bondrée apivore, Faucon hobereau, engoulevent d'Europe, pic noir, pic cendré, pic mar) est à préserver. (source : Groupe Ornithologique Breton-2001)

Source : DOCOB



DOCUMENT D'OBJECTIFS
Site Natura 2000 n°25

**Complexe forestier de Rennes-Liffré,
étang et lande d'Ouée,
forêt de Haute Sève.**

Partie: Forêt de Haute-Sève



1.3 L'impact du projet de PLU sur le site Natura 2000

1.3.1 L'impact sur les habitats protégés

Les landes (Lande d'Ouée)

CONSEILS DE GESTION	MESURES DU PLU
Préservation des landes maintenues dans un bon état de conservation en proscrivant toute modification du milieu.	- Les Landes sont situées sur le territoire communal de Gosné. Le présent PLU n'impacte pas ces espaces qui sont trop éloignées des futures aménagements Saint-Aubinais.
Restauration les landes dégradées par des travaux de débroussaillage, éventuellement d'abattage sur les landes boisées et, le cas échéant, des travaux de restauration hydrique sur les sites drainés.	
Le pâturage peut être conseillé.	
Entretien des landes par la fauche.	
Diversifier les milieux favoriser l'expression des stades pionniers par des travaux d'étrépage.	

La hêtraie-chênaie acidiphile atlantique à houx (Lande d'Ouée)

CONSEILS DE GESTION	MESURES DU PLU
Éviter la répétition de plantations d'Épicéa, de Pin sylvestre.	- Par son classement en zones naturelles (NP), l'intégrité des boisements sont préservée. - Le PLU classe en EBC cet espace pour éviter les coupes. - Les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions (habitat, équipements collectifs...) se situent en dehors de l'habitat protégé, à près de 4,5 km.
Éviter les coupes sur de grandes superficies afin de limiter les remontées de la nappe.	

Hêtraie-chênaie collinéennes atlantiques à houx (Forêt de Haute-Sève)

CONSEILS DE GESTION	MESURES DU PLU
Favoriser les essences secondaires du sous-bois telle que le Sorbier des oiseleurs, Sorbus torminalis et le bouleau verruqueux, Betula verrucosa.	- Par son classement en zones naturelles (NP), l'intégrité des boisements sont préservée. - Le PLU classe en EBC cet espace pour éviter les coupes. - Les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions (habitat, équipements collectifs...) se situent en dehors de l'habitat protégé, à près de 7,5 km.
Eviter l'élimination des essences sempervirentes comme le houx au moment des abattages.	
Ne pas découvrir le sol trop brutalement, ce qui favoriserait l'apparition des espèces sociales : ronce, molinie, fougère aigle.	

Hêtraie-chênaie atlantique à Jacinthe des bois (Forêt de Haute-Sève)

CONSEILS DE GESTION	MESURES DU PLU
Éviter le tassement du sol (réduit la diffusion de l'oxygène l'écoulement de l'eau et favorise l'apparition des laïches et sphaignes).	- Par son classement en zones naturelles (NP), l'intégrité des boisements sont préservée. - Le PLU classe en EBC cet espace pour éviter les coupes.
Favoriser les essences secondaires telles que le Quercus robur, Chêne pédonculé, Acer campestre, l'Erable champêtre.	- Les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions (habitat, équipements collectifs...) se situent en dehors de l'habitat protégé, à près de 7,5 km.

Forêt alluviale résiduelle (Forêt de Haute-Sève)

CONSEILS DE GESTION	MESURES DU PLU
Transformations très déconseillée (curage des cours d'eau), les moyens doivent être orientés vers le maintien du caractère alluvial feuillu, avec respect du cortège spontané de l'habitat.	- Par son classement en zones naturelles (NP), l'intégrité des boisements sont préservée. - Le PLU classe en EBC cet espace pour éviter les coupes.
Éviter les engins inadaptés aux sols mouilleux (utiliser des engins légers, aux pneus basse pression ou pas de passage).	- Les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions (habitat, équipements collectifs...) se situent en dehors de l'habitat protégé, à près de 7,5 km.

Les habitats de la tourbière (Forêt de Haute-Sève)

CONSEILS DE GESTION	MESURES DU PLU
Gérer les changements dans le temps : éliminer les ligneux pour éviter l'assèchement de la strate herbacée et muscinale en période d'étéage Septembre, Octobre, éventuellement.	- Les tourbières sont situées sur le territoire communal de Mézière-sur-Couesnon. Le présent PLU n'impacte pas ces tourbières qui sont trop éloignées des futures aménagements Saint-Aubinais.
Les matériaux devront être ramassés et exportés vers l'extérieur du site.	
Maintenir la mosaïque de micro-habitats existants.	
Création de milieux secondaires (des gouailles favorables à certaines espèces) par le biais de l'arrachage des ligneux.	
Piégeage à partir du mois de juin quand la présence de Ragondin est constatée sur le site.	
Éviter la destruction du talus côté fosse de drainage au Nord du site.	
Toute gestion active ne pourra être efficace qu'en cas d'un bon fonctionnement hydrologique.	
Réduire les intrants, maintenir les milieux oligotrophes en amont.	
Utiliser les huiles biodégradables pour les tronçonneuses.	

L'impact sur les espèces protégées

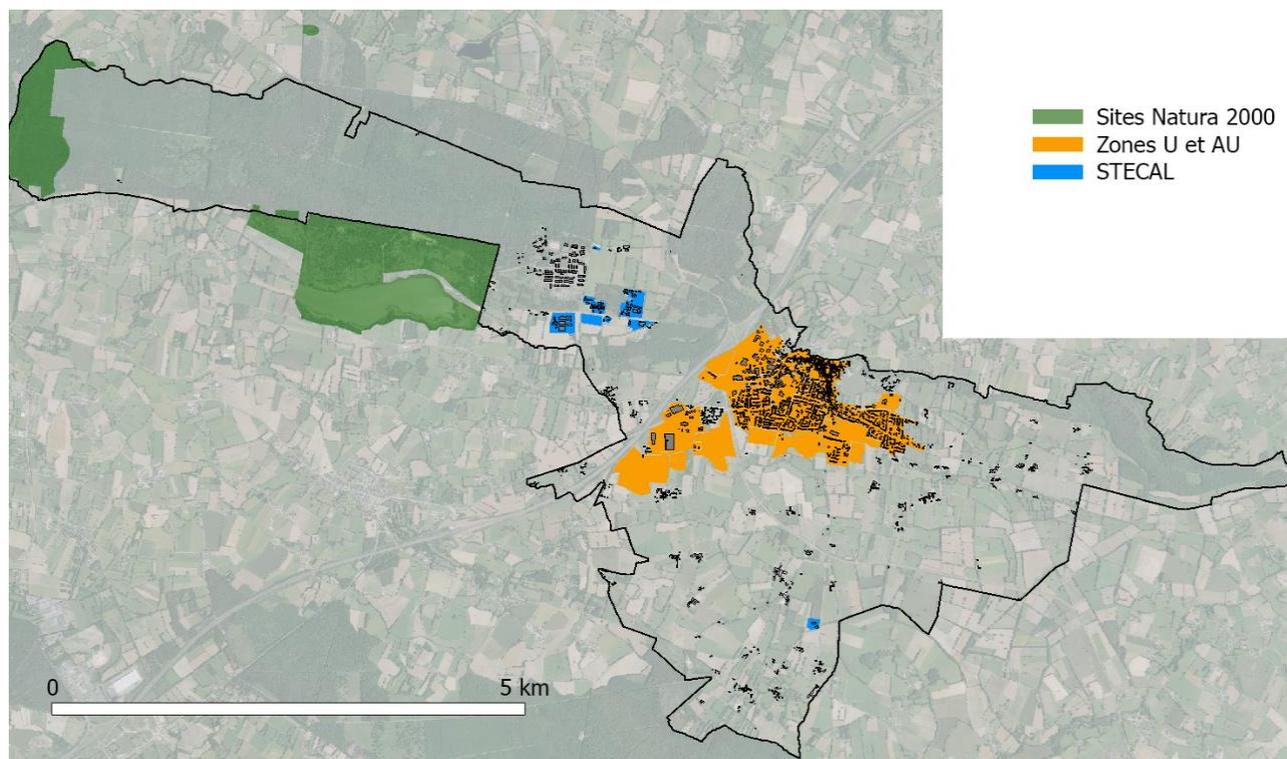
Les chiroptères

ESPECES	MESURES DU PLU
Le Grand Murin (<i>Myotis myotis</i>) La Barbastelle (<i>Barbastella barbastellus</i>)	- Les boisements sont classés en zones naturelles strictes NP et couverts par des EBC.

Les **amphibiens**, **insectes** et **oiseaux** ne sont pas des espèces protégées. Cependant le PLU les préserve en protégeant les boisements (zonage NP et EBC) ainsi que les cours d'eau (zonage N et élément de paysage à préserver).

1.3.2 L'impact des zones constructibles sur le site Natura 2000

Les secteurs constructibles de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

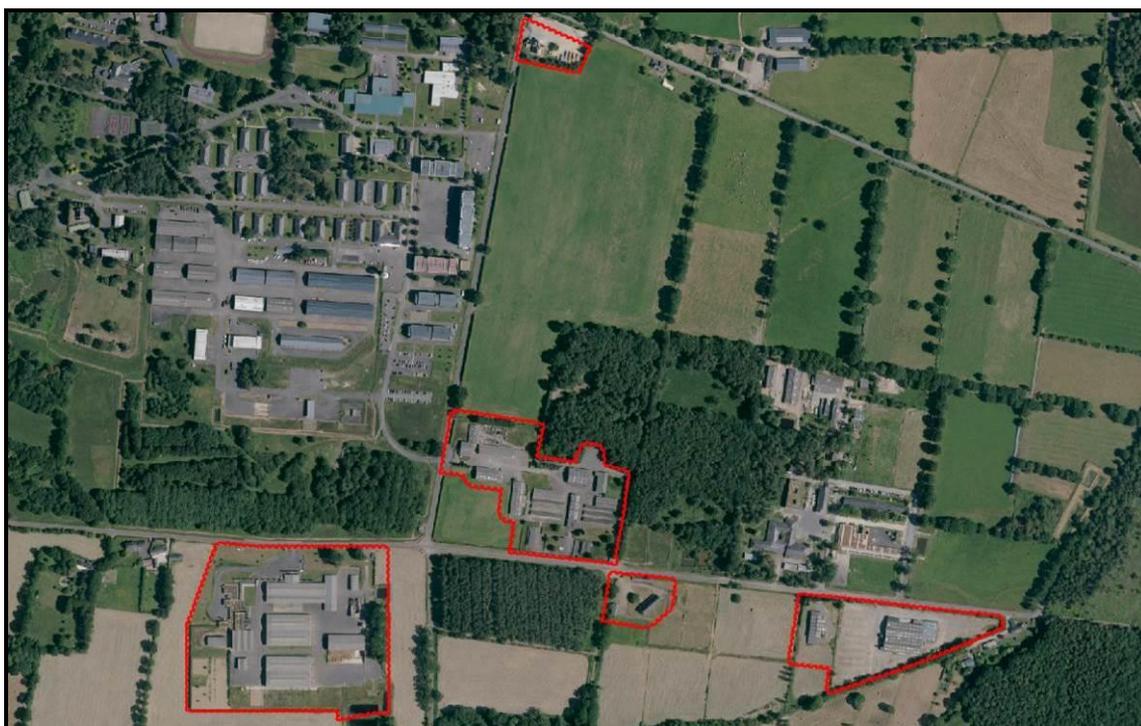


La zone constructible de la zone agglomérée (regroupant les zones U et AU) pourra accueillir environ 570 nouveaux logements. Elle se situe à près de 5 km du périmètre Natura 2000 sur un sous-bassin versant différent et au-delà de l'A84.

Aucun impact direct ou indirect sur le site Natura 2000 n'a été établi.

Les STECAL à vocation économique autorisent les constructions nouvelles et extensions des bâtiments d'activités existants. Le plus proche est situé à 800 m du site Natura 2000. Il s'agit de l'entreprise Evolution International.

Les STECAL à vocation économique



Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures de limitation des incidences
Parcelles artificialisées.	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des eau usées. - Destruction d'arbres. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les limites des STECAL sont situées à plus de 800 m du site Natura 2000. - Les zones humides et le réseau hydrographique ne seront pas directement impactés par les nouvelles constructions ou extensions. Aucune zone humide n'est recensée sur cette zone. Aucun cours d'eau ne les traverse. - Les eaux usées seront traitées par des installations autonomes contrôlées par le SPANC. - Les éventuels boisements présents dans les STECAL sont protégés au titre des éléments de paysage à préserver.

1.3.3 Le règlement du PLU au sein du site Natura 2000

Le périmètre Natura 2000 est entièrement classé en zone NP.

Sur l'ensemble de la commune, la zone NP couvre les MNIE, le site Natura 2000, les ZNIEFF de type I, la zone inondable et de nombreuses zones humides implantées à proximité des continuités écologiques. C'est une zone naturelle stricte qui n'autorise pas de nouvelles constructions.

Le site Natura 2000 sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER n'est occupé par aucune construction, les possibilités de construire sont donc nulles et ne peuvent en aucun cas impacter un habitat protégé.

2 Les incidences du PADD sur l'environnement

L'analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d'une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

		Enjeux environnementaux						
		Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau	Sols et sous-sols	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Risques	Nuisances et bruit	Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques
Orientations du PADD	A-1	-	-	-			-	-
	A-2		+	+	+	++	-	-/+
	A-3			-/+	-	+	-	-/+
	A-4				+		-	-/+
	A-5	+	+	+	+		+	+
	B-1			+	+			+
	B-2	-/+		-/+	++			-/+
	B-3	-	-	--	-		--	--
	B-4	-/+	-/+	-	+			-
	B-5	-/+	-	-	-		-	-
	C-1	-	-	-	+		-/+	+
	C-2				++		-	
	C-3				+		+	+
	C-4		+		+		+	++
	C-5				+	++		
	D-1				+	+	+	+
	D-2				+	+	+	+
	D-3				+			+
	D-4			-	-/+		-/+	-
	D-5				+		++	++
	E-1	++	++		+	+		
	E-2	++		+	+			+
	E-3	++	+	+	+			+
	F-1	+		+	++			
	F-2				++			
	F-3				++			

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives. Les principales incidences négatives proviennent des orientations A-1, B-3 et B-5 qui sont les suivantes :

- A-1 : PRODUIRE DU LOGEMENT POUR SATISFAIRE UNE DEMANDE DE PLUS EN PLUS IMPORTANTE
- B-3 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER EN TANT QUE PÔLE D'EMPLOIS
- B-5 : NE PAS FIGER LES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et des emplacements réservés.

3.1 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat

En termes d'habitat, le PLU prévoit plus de 38% des nouveaux logements dans la zone agglomérée (zones U - dents creuses individuelles, espaces de densification et ZAC en cours). La richesse biologique de ces milieux étant nulle, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Zone 1AUO – OAP n°10	
	
Occupation du sol	Parcelles partiellement cultivées
Présentation du site et enjeux	
Tranche n°3 de la ZAC de la Bellangerie, ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée et à l'écart des réservoirs de biodiversité mais à une centaine de mètres au nord d'une continuité écologique. Des zones humides ont été identifiées au sud du site.	



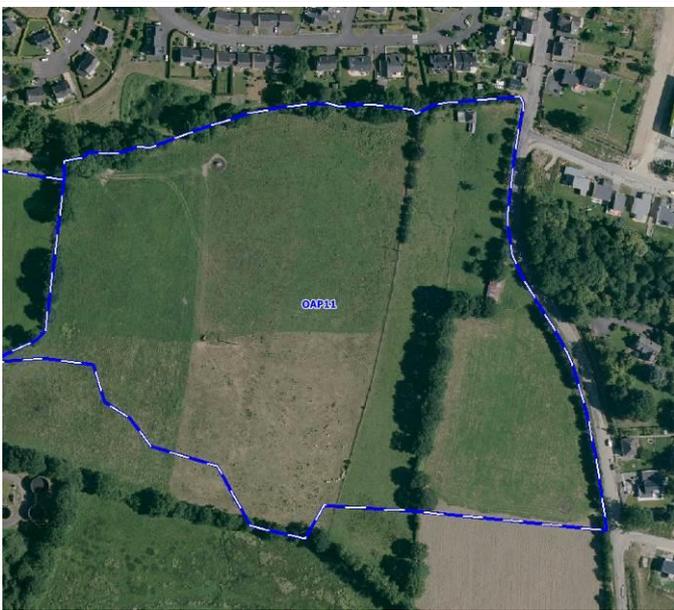
Incidences du projet de PLU

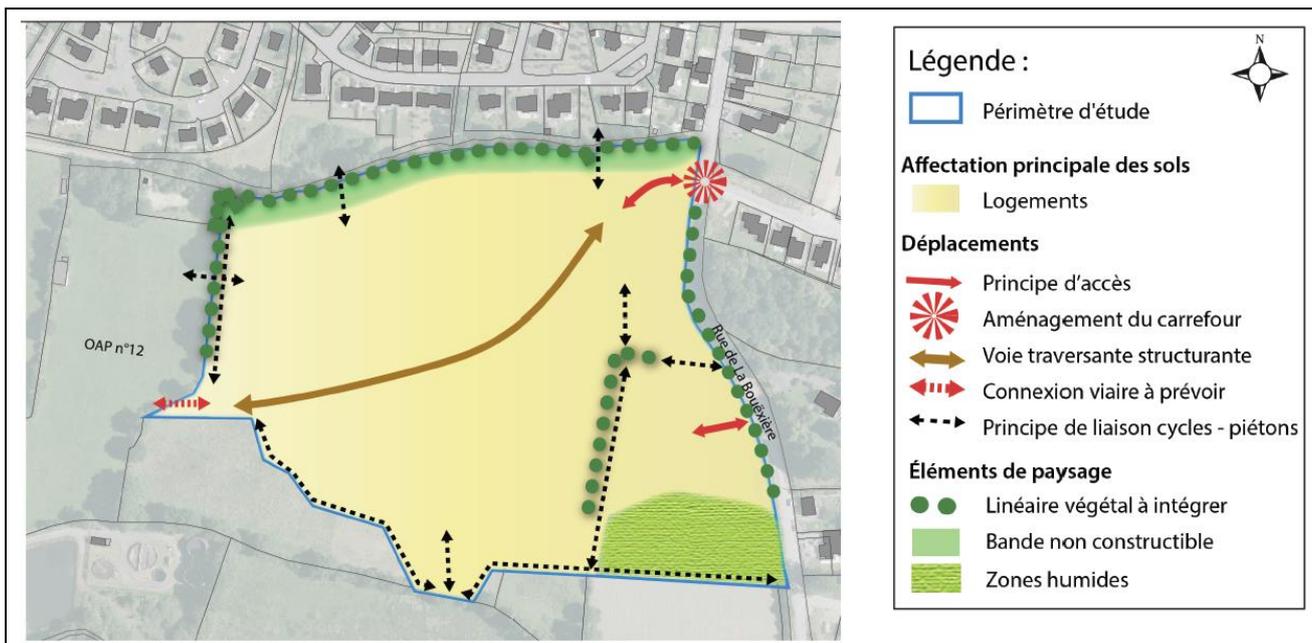
- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d’espace agricole.
- Urbanisation d’un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur situé en extension sur un coteau).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d’évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques et internes seront conservées dans le cadre de l’OAP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouveaux à moins de 800 m de la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d’aménagement et de programmation. • Mise en place d’une orientation d’aménagement et de programmation qui 	

	<p>impose une densité minimale permettant une hausse de 98% de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. 	
--	---	--

Zone 1AUO – OAP n°11	
	
Occupation du sol	Parcelles cultivées Hangars
Présentation du site et enjeux	
Tranche n°4 de la ZAC de la Bellangerie, ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée et à l'écart des réservoirs de biodiversité mais à une centaine de mètres au nord d'une continuité écologique. Des zones humides ont été identifiées au sud du site.	



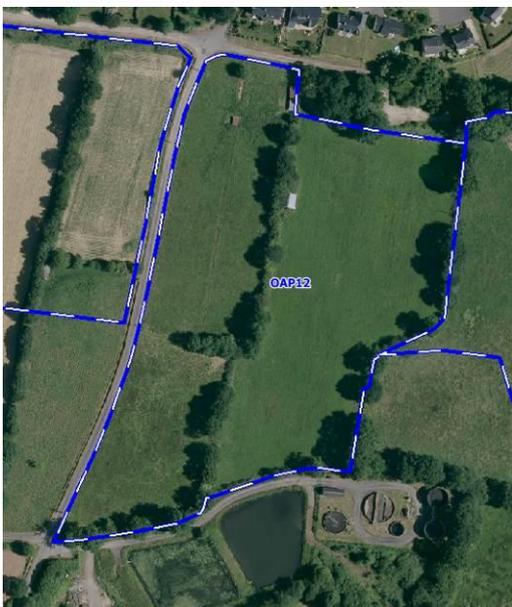
Incidences du projet de PLU

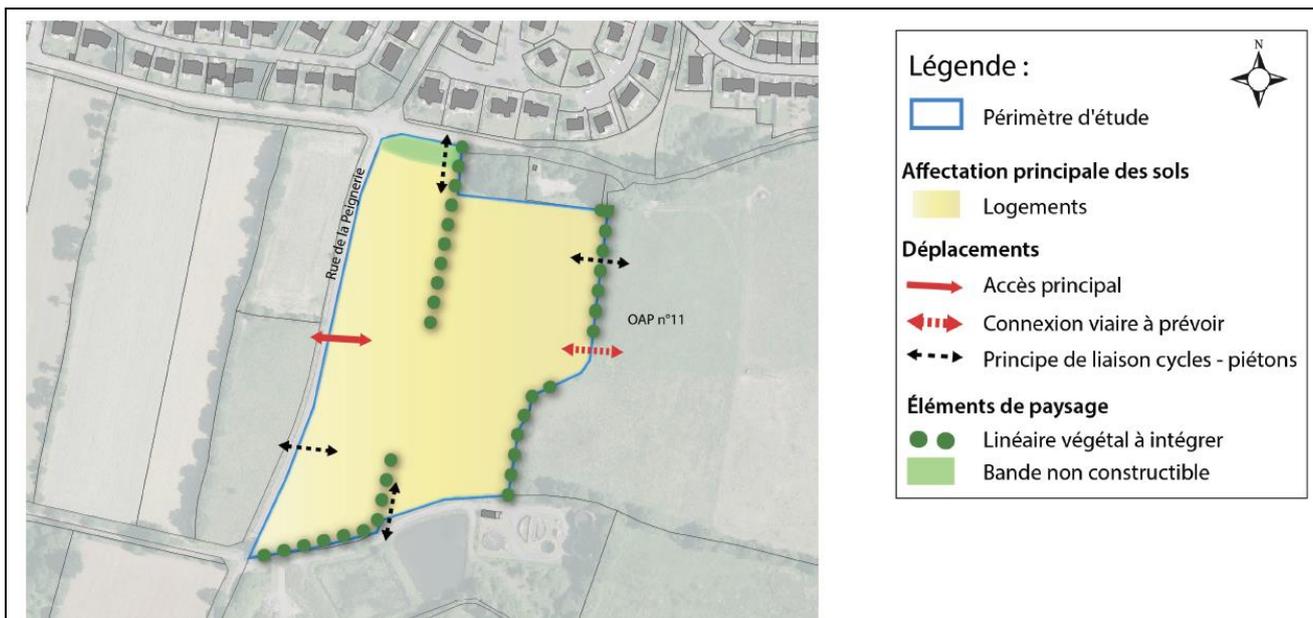
- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur situé au cœur du tissu urbain).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques et internes seront conservées dans le cadre de l'OAP. • Une zone tampon nord permet de préserver le chemin boisé. • Inconstructibilité de la zone humide. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouveaux à moins de 500 m de la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui 	

	<p>impose une densité minimale permettant une hausse de 98% de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. 	
--	---	--

Zone 1AUO – OAP n°12	
	
Occupation du sol	Parcelles cultivées
Présentation du site et enjeux	
<p>Ce secteur est situé dans la continuité ouest de la tranche n°4 de la ZAC de la Bellangerie et dans la continuité sud de la zone agglomérée. Il est situé à l'écart des réservoirs de biodiversité mais à une centaine de mètres au nord d'une continuité écologique. Des zones humides ont été identifiées au sud-est du site.</p>	



Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur situé au cœur du tissu urbain).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

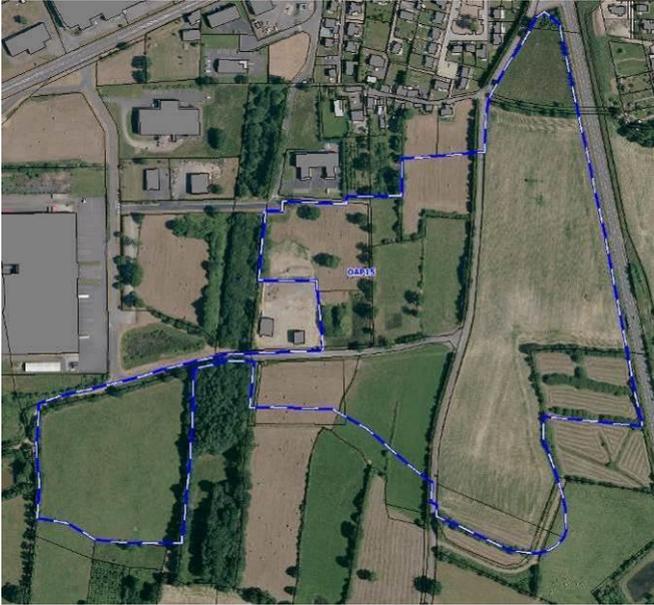
Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques et internes seront conservées dans le cadre de l'OAP. • Une zone tampon nord permet de préserver le chemin boisé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction de nouveaux à moins de 700 m de la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui 	

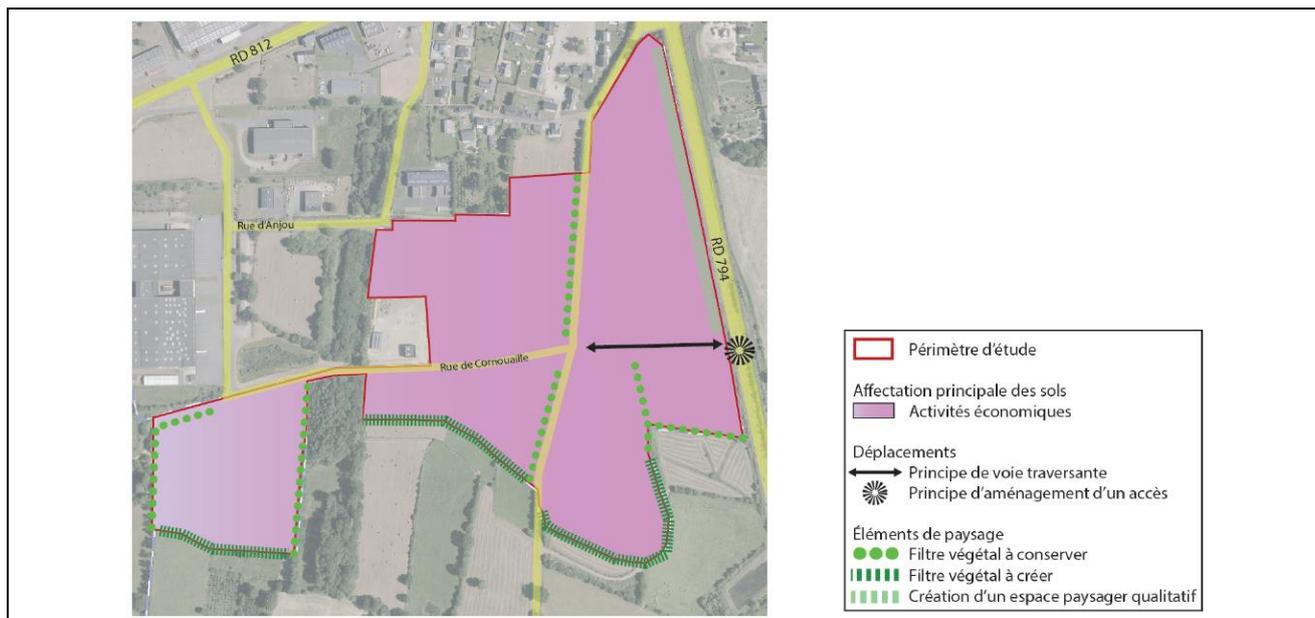
	<p>impose une densité minimale permettant une hausse de 98% de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</p> <ul style="list-style-type: none">• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.	
--	---	--

3.2 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques

En termes d'activité économique, le présent PLU prévoit deux zones d'extensions. La richesse biologique de ces milieux étant non négligeable, leur urbanisation pourrait entraîner la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Ainsi, des mesures de protection et de compensation doivent être mises en place en accompagnement de ces aménagements.

Zone 1AUE – OAP n°15	
	
Occupation du sol	Parcelles cultivées
Présentation du site et enjeux	
<p>Situé dans le prolongement sud-ouest de la zone agglomérée, ce secteur est implanté entre la RD 794 et la ZA de la Mottais.</p> <p>Ce secteur vierge de toute construction est composé de multiples parcelles agricoles d'une superficie totale de 18 ha.</p> <p>Ce secteur est situé à l'écart des réservoirs de biodiversité cependant, des zones humides et du bocage ont été identifiés sur le site.</p>	



Incidences du projet de PLU

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d’espace agricole.
- Impact sur le paysage (secteur le long de la RD 794).
- Destruction de 2,34 ha de zones humides.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d’évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Modification du périmètre de la ZAC de la Mottais permettant la préservation de 13,36 ha de zones humides initialement couvertes par des zones constructibles. • La grande majorité des haies périphériques et internes seront conservées dans le cadre de l’OAP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d’un espace paysager le long de la RD 794. • Plantation de filtres à caractère bocager en limite sud du site. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l’emploi de matériaux durables. 	<ul style="list-style-type: none"> • Création de nouvelles zones humides en dehors de l’OAP et du périmètre de la ZAC.

3.3 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'équipements

En termes d'équipements collectifs, le présent PLU prévoit deux zones d'extension. La première à vocation exclusive d'équipements collectifs, la seconde à vocation mixte (équipements et activités économiques).

La richesse biologique de ce secteur étant relativement faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Zone 1AUL – OAP n°13	
	
Occupation du sol	Parcelles cultivées
Présentation du site et enjeux	
<p>Situé à environ 1 kilomètre au sud-ouest du centre-ville, ce secteur couvre une superficie d'environ 5 ha. Il est à l'écart des réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site.</p>	
<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre d'étude Affectation principale des sols Équipements collectifs Éléments de paysage Filtre bocager à créer Aménagement paysager à créer </div> </div>	
Incidences du projet de PLU	
<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du besoin en eau potable. • Augmentation des effluents. • Augmentation des déchets. • Imperméabilisation des sols. • Consommation d'espace agricole. 	

<ul style="list-style-type: none"> • Impact modéré sur le paysage (secteur situé au cœur du tissu urbain). 		
Mesures de préservation et de mise en valeur		
Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un nouveau pôle d'équipements à proximité des nouvelles habitations permettant ainsi de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Création d'un espace paysager le long de la voie nord. • Plantation de filtres à caractère bocager en limite sud du site. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. 	

Zone 1AUM – OAP n°13

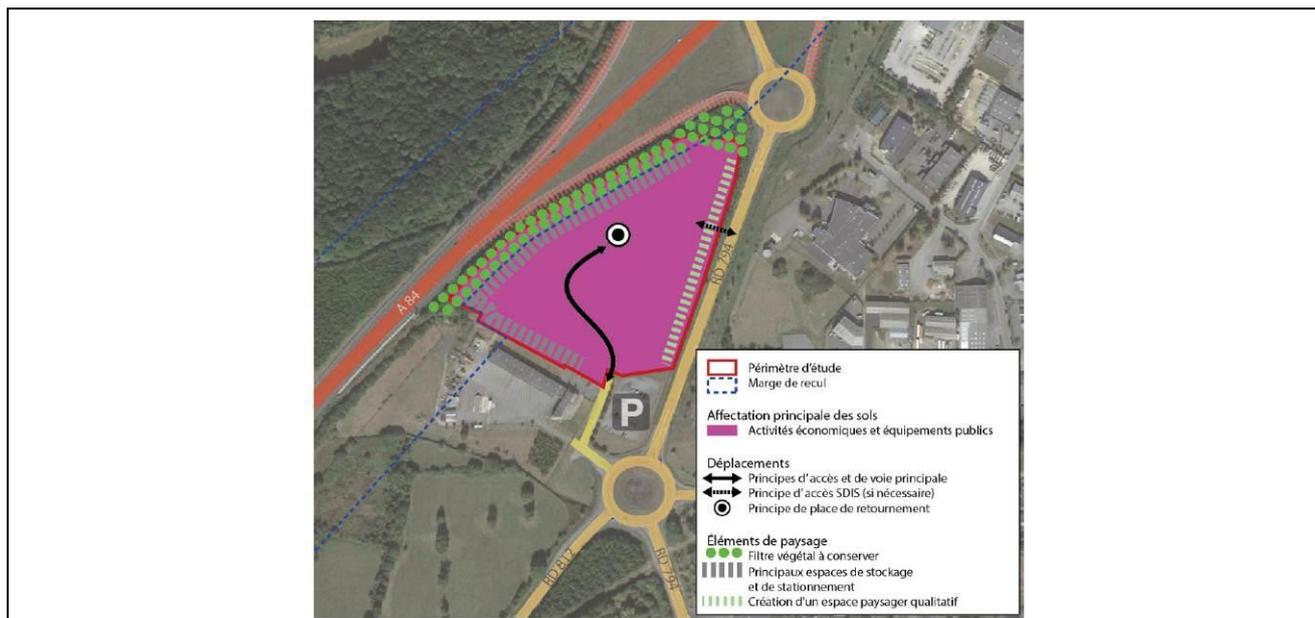


Occupation du sol	Parcelles cultivées Espaces de stockage de la DIR-Ouest
--------------------------	--

Présentation du site et enjeux

Situé dans le prolongement ouest de la zone agglomérée (à moins d'1 kilomètre du centre-ville), ce secteur, véritable porte urbaine du territoire Aubinçais, est implanté le long de l'A84 (sur environ 150 mètres) et à proximité de l'échangeur n°28.

Il est à l'écart des réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site.



Incidences du projet de PLU

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Impact modéré sur le paysage (élaboration d'une étude loi Barnier).

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> • Préservation du filtre boisé périphérique à la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un espace paysager le long de la RD 794. • Espaces de stockage et de stationnement non visibles depuis l'A84 et la RD 794. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. 	

4 Les autres incidences sur la composante environnementale

4.1 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

- OBJECTIF N°I.3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS
- OBJECTIF N°V.1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE
- OBJECTIF N°V.2 : CONSERVER L'ABONDANTE TRAME VERTE SAINTE-AUBINAISE
- OBJECTIF N°V.3 : SAUVEGARDER LES MULTIPLES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- OBJECTIF N°VI.1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE ENTRE COLLINES ET FORÊTS

4.1.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Comme indiqué précédemment, le projet de PLU aura des incidences plutôt positives sur le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Oué, forêt de Haute Sève ». Les habitats et espèces protégées sont éloignées des futurs zones urbanisables et font l'objet de protections réglementaires (zonage naturelle protégée NP, classement en espaces boisés classés...).

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les réservoirs de biodiversité ainsi que les MNIE qui ont été inventoriés. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone NP et les boisements protégés en espaces boisés classés.

Aucune continuité écologique ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proches de la zone agglomérée sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

4.1.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Classement des habitats Natura 2000 et des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (NP).
- Classement en EBC des boisements situés dans les réservoirs de biodiversité.
- Mise en place d'emplacements réservés pour le maintien des continuités écologiques.
- L'inventaire complémentaire des zones humides réalisés en 2018 a permis de modifier les périmètres des zones 1AUO, 1AUE et 2AUE.
- Préservation de :
 - Tous les arbres de plus de 7 mètres de haut (L 151-23 du CU).
 - Toutes les haies bocagères – 167 km (L 151-23 du CU).
 - 49 ha de boisements (L 151-23 du CU).
 - 202 ha de zones humides (L 151-23 du CU).

- Tous les cours d'eau (L 151-23 du CU).
- 38 mares (L 151-23 du CU).
- 956 ha de boisements (L 113-1 du CU).
- 5 arbres remarquables (L 113-1 du CU).

Mesure de réduction des incidences

- Périmètre des STECAL limités.
- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées. Les SETCAL limitent les possibilités de construire.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera d'environ 26 logements à l'hectare contre environ 15 lgts/ha au cours de la précédente décennie.
- En fonction des secteurs, les OAP identifient des bandes de protection inconstructibles autour des arbres (exemple : OAP 11, 12, 13...).
- Règles relatives aux clôtures favorisant la perméabilité de la petite faune.

4.2 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009. Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PLU de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

4.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Parallèlement à la révision du PLU, un inventaire des zones humides a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat mixte du bassin versant de l'Ille et de l'Illet. En 2018, des expertises complémentaires ont été réalisées sur les futures zones à urbaniser.

L'ensemble des zones humides recensées, soit 202 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU au titre de l'article L 151-23 du CU.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... A l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides, notamment par rapport au précédent PLU, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité Communale, 38 mares ont été inventoriées et seront préservées.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N ou A. À noter qu'à l'exception de la zone 1AUE, les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau et/ou zones humides.

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

Enfin le projet de périmètre de protection du captage du Rocher a été pris en compte.

4.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des mares et des zones humides sur l'ensemble du territoire accompagnée d'une expertise plus poussée sur les futures zones AU. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection de 35 mètres autour des cours d'eau situés en zone agricole (zone AB).
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Mesure de réduction des incidences

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

4.3 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

- OBJECTIF N°I.2 : FACILITER L'HABITAT DANS L'ENVELOPPE URBAINE POUR LIMITER LES EXTENSIONS
- OBJECTIF N°I.3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS
- OBJECTIF N°II.3 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER EN TANT QUE PÔLE D'EMPLOIS
- OBJECTIF N°II.4 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS
- OBJECTIF N°III.1 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES
- OBJECTIF N°V.3 : SAUVEGARDER LES MULTIPLES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- OBJECTIF N°VI.1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE ENTRE COLLINES ET FORÊTS

4.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols (environ 150 nouveaux logements seront réalisés dans la zone agglomérée).

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, les secteurs d'extension à vocation d'habitat sont modérés pour une commune tel que SAINT-AUBIN-DU-CORMIER (consommation totale de 14 hectares en extension de la zone agglomérée). Les secteurs d'extension à vocation économique consommeront plus de foncier.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, 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.

	2010-2019	Projection sur les 10 prochaines années (hors dents creuses individuelles et changements de destination soit une vingtaine de logements)
Surface artificialisée à vocation d'habitat	19 ha	18,1 ha (dont 14 ha en extension)
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>1,8 ha</i>
Nombre de logements réalisés	300 logements	575 logements
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>30 lgts</i>	<i>57,5 lgts</i>

Densité moyenne	15,8 lgts/ha	Densité minimale de 26,6 lgts/ha
-----------------	--------------	----------------------------------

Tandis qu'une habitation consommait en moyenne 527 m² de terrain entre 2000 et 2019, les futures habitations consommeront 333 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc réduite de 36,8%.

4.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 150 nouveaux logements.
- La surface artificialisée à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée (18 ha contre 19 ha), alors que la commune pourra potentiellement accueillir 275 logements de plus).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité moyenne de 26 logements par hectare, contre 15,8 logements par hectare lors de la dernière décennie).

4.4 L'impact sur le paysage

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques dans le PADD :

- OBJECTIF N°II.2 : DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE
- OBJECTIF N°III.2 : CONFORTER L'AXE STRUCTURANT «CENTRE-VILLE - BOIS DE RUMIGNON»
- OBJECTIF N°V.1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE
- OBJECTIF N°V.2 : CONSERVER L'ABONDANTE TRAME VERTE SAINTE-AUBINAISE
- OBJECTIF N°V.3 : SAUVEGARDER LES MULTIPLES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- OBJECTIF N°VI.1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE ENTRE COLLINES ET FORÊTS
- OBJECTIF N°VI.2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION
- OBJECTIF N°VI.3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

D'autres objectifs plus globaux sont également inscrits dans le PLU, comme la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ou encore la densification de l'enveloppe agglomérée.

4.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau, des mares et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- protection des éléments du patrimoine bâti,
- traitement des franges urbaines.

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) ne dépendent pas d'un PLU. 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.

4.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 150 nouveaux logements.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit.

Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

4.5 L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

- TRONÇONS NON AMÉNAGÉS ET MANQUANTS POUR ASSURER DES CONTINUITÉS PIÉTONNES
- OBJECTIF N°I.2 : FACILITER L'HABITAT DANS L'ENVELOPPE URBAINE POUR LIMITER LES EXTENSIONS
- OBJECTIF N°IV.1 : METTRE EN VALEUR ET SÉCURISER LES ENTRÉES DE VILLE
- OBJECTIF N°IV.2 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS MOTORISÉS
- OBJECTIF N°IV.3 : REQUALIFIER L'OFFRE DE STATIONNEMENT
- OBJECTIF N°IV.4 : DÉVELOPPER LES AXES STRUCTURANTS
- OBJECTIF N°IV.5 : POURSUIVRE LA POLITIQUE EN FAVEUR DES LIAISONS DOUCES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

4.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. 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 et de qualité.

Le PLU favorise également la création de nouveaux équipements collectifs ou secteurs à vocation économique dans ou au plus près de la zone agglomérée.

4.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-ville et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et secteurs d'emplois.

4.6 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux Saint-Aubinois de réduire leurs consommations énergétiques.

4.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

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 densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection des boisements les plus fragiles (non protégés par le code forestier), 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.

La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

4.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les courts déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

4.7 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

4.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

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

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est exposée aux risques suivants :

- Le risque lié aux séismes
- Le risque lié aux inondations
- Le risque lié aux mouvements de terrain
- Le risque lié aux feux de forêt
- Le risque lié aux tempêtes et grains
- Le risque radon
- Le risque lié au transport de matières dangereuses

Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués. Cependant 16 sites sont recensés dans la base de données BASISAS (sites susceptibles d'être pollués).

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans les zones d'activités permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les autres axes routiers, le plan de zonage fait apparaître le périmètre de nuisance sonore de l'A84. De plus, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

4.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Aucune nouvelle zone à vocation d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de l'A84.
- Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat au-delà de la RD 794.
- Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat dans la zone inondable.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides et mares constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS

1 La compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat de Liffré-Cormier Communauté (en cours d'élaboration).
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.
- ✓ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bretagne.

1.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

1.2 Le SAGE Vilaine

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction.
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
6. Mettre en conformité les prélèvements existants.
7. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, deux d'entre eux ont particulièrement pris en compte dans le cadre du PLU :

- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : un inventaire des zones humides a été réalisé puis complété pendant la révision du PLU, dont les données ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU.
- Protéger et agir contre les inondations : aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans les zones identifiées dans l'atlas des zones inondables.

1.3 Le SCoT du Pays de Rennes

Le SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 22 octobre 2019, définit, dans son PADD, les 3 axes principaux :

- Un pays « ville archipel » : une organisation pertinente du territoire.
- Un développement assumé, soutenable et sobre.
- Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne.

Le DOO du SCoT en cours de modification décline les treize objectifs suivants :

- L'organisation de l'armature urbaine.
- L'organisation commerciale du territoire.
- Les sites stratégiques d'aménagement : une volonté partenariale de préserver durablement la qualité d'aménagement des sites portant l'image d'un pays d'excellence.
- Les principes paysagers de la ville archipel.
- La préservation des espaces agronaturels
- Biodiversité et capital environnemental.
- Limiter la consommation des espaces agronaturels.
- L'optimisation des déplacements.
- Vers un territoire « bas carbone ».
- La préservation des ressources et la prévention des risques.
- L'organisation de l'offre en logements,
- Le développement des activités économiques.
- Le développement des équipements et grands projets d'infrastructure.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER avec le SCoT du Pays de Rennes.

AXE 1 : UN PAYS « VILLE ARCHIPEL » : UNE ORGANISATION PERTINENTE DU TERRITOIRE

Orientations du DOO	Application locale
THÈME 1 : L'ORGANISATION DE L'ARMATURE URBAINE	
ORGANISATION TERRITORIALE	
L'armature urbaine au service de la ville archipel.	Sans objet.

Orientations du DOO	Application locale
THÈME 2 : L'ORGANISATION COMMERCIALE DU TERRITOIRE	
COMMERCE	
Principes généraux : - Développer préférentiellement les commerces dans les centralités et les zones	Le PLU détermine un périmètre de centralité qui facilitera l'installation de nouveaux commerces dans le centre-ville.

d'aménagement commercial.	
Les définitions	Sans objet.
Les règles : la déclinaison de l'offre commerciale en cohérence avec l'armature urbaine.	Le PLU détermine un périmètre de centralité qui facilitera l'installation de nouveaux commerces dans le centre-ville.
Les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire : ZAC, drive...	Sans objet.

Orientations du DOO	Application locale
THÈME 3 : LES SITES STRATÉGIQUES D'AMÉNAGEMENT : UNE VOLONTÉ PARTENARIALE DE PRÉSERVER DURABLEMENT LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT DES SITES PROTANT L'IMAGE D'UN PAYS D'EXCELLENCE	
ORGANISATION TERRITORIALE	
Projet Via Silva / Axe Paris-Rennes / Le projet EuroRennes / Portes du Bois de Sœuvres / Ker Lann La Janais / Vallée de la Vilaine Aval / Porte de Lorient / Porte de Brest / Route de Saint-Malo / Écoparc de Haute Bretagne / Côteau de l'Yaigne.	Sans objet.
Porte des Forêts.	Sans objet.
Porte du Cormier.	Le pôle d'échange est en cours d'achèvement. Des emplacements réservés sont mis en place pour faciliter les déplacements actifs entre la Lande de la Rencontre et la zone agglomérée. Des études Loi Barnier ont été menées sur le secteur mixte de la Chaîne et sur la Mottais 3.

Orientations du DOO	Application locale
THÈME 4 : LES PRINCIPES PAYSAGERS DE LA VILLE ARCHIPEL	
PAYSAGE	
La protection du cadre environnemental et paysager des communes.	En centralisant l'urbanisation dans la zone agglomérée ou en extension immédiate de celle-ci, le PLU garantit la préservation de l'alternance ville-campagne et favorise la maîtrise de son développement urbain : 14 ha d'extension à vocation d'habitat, 39 ha à vocation économique, 5 ha à vocation d'équipements et 4,8 ha à vocation mixte. Ces secteurs correspondent aux secteurs fléchés par le SCoT.
Valoriser et maintenir les alternances ville-campagne.	La définition des périmètres d'ouverture à l'urbanisation du PLU respectent les limites paysagères imposées par le SCoT.
Gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entrées de la « ville archipel ».	Sans objet.
Valoriser le patrimoine bâti des bourgs et de villes du Pays.	Le PLU cible et protège les éléments bâtis du patrimoine vernaculaire au titre de l'article 1151-19 du CU. De plus, un Site Patrimonial Remarque est

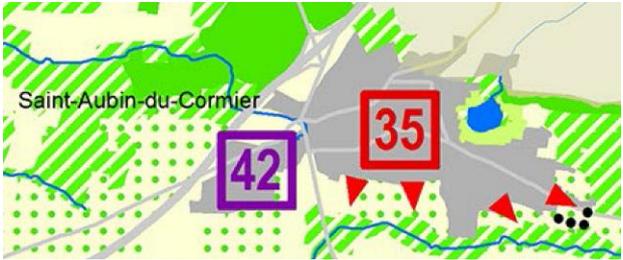
	en cours d'élaboration sur le centre-ville.
Développer une offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale.	Le PLU favorise les activités de loisirs. Le site du château de l'étanf bénéficie d'un classement en zone urbaine à vocation de loisirs (UP) ou naturelle protégée (NP). Des emplacements réservés permettent le maintien de continuités écologiques à proximité de la zone agglomérée.

Orientations du DOO	Application locale
THÈME 5 : LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRONATURELS	
AGRICULTURE	
Conforter durablement la place de l'agriculture dans le territoire.	L'ensemble des parcelles exploitées sont classées en zone A. Elle représente une superficie de 1 056 ha soit 38,5% du territoire communal. Le règlement de cette zone interdit toute nouvelle construction (à l'exception d'extensions et d'annexes) qui ne bénéficie pas à l'activité agricole. L'ensemble des sièges d'exploitations agricoles sont classés en zone A. Le PLU identifie certains bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination aux conditions cumulatives qu'ils fassent plus de 50 m ² et qu'ils présentent une qualité patrimoniale et architecturale (constructions en pierre ou en terre).
Préserver durablement les sites agricoles et forestier grâce aux périmètres de champs urbains.	Sans objet.

Orientations du DOO	Application locale
THÈME 6 : BIODIVERSITÉ ET CAPITAL ENVIRONNEMENTAL	
BIODIVERSITÉ	
Préserver et conforter la grande armature écologique du pays de Rennes : la trame verte et bleue.	Les MNIE identifiées par le SCoT sont classés en zone NP dans le PLU (protection stricte des milieux naturels). Plus largement, l'ensemble des cours d'eau est protégé par un classement en zone NA ou NP ainsi que les sites de protection spéciale (ZNIEFF, Natura 2000). Les zones humides sont classées en zone A ou NP. Toute construction, affouillement, exhaussement y est interdit. SAINT-AUBIN-DU-CORMIER s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux pluviales pour contrôler et limiter les ruissellements et préserver la ressource en eau. Le PLU applique les préconisations du SAGE Vilaine.

	Les boisements sont classés en zone NA ou NP.
Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels.	<p>Les continuités écologiques sont assurées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un classement en zone NA ou NP des abords des cours d'eau, des boisements. - une protection de tous les arbres, de toutes les haies, des mares et des cours d'eau au titre de la loi paysage (article L 151-23 du CU). - 956 ha de boisements sont classés en EBC. - la mise en place de plusieurs emplacements réservés pour la protection des continuités écologiques. - un classement en zone A ou NP des zones humides, associé à une trame spécifique « zone humide » qui interdit tout affouillement ou exhaussement.
Préserver ou restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures.	Les OAP dictent des prescriptions (graphiques et littérales) favorisant le maintien et le renforcement des haies bocagères existantes sur les secteurs d'études.

AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT ASSUMÉ, SOUTENABLE ET SOBRE

Orientations du DOO	Application locale
THÈME 7 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRONATUREL	
RÈGLES DE CONSOMMATION D'ESPACE	
Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés.	<p>Les choix des élus concernant les secteurs d'ouverture à l'urbanisation respectent les orientations fléchées par le SCoT.</p> <p>Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 14 ha d'extension à vocation d'habitat, 39 ha à vocation économique, 5 ha à vocation d'équipements et 4,8 ha à vocation mixte. Cette programmation est inférieure aux prescriptions du SCoT.</p>  <p>Le PLU (PADD) impose une densité de 26 logements par hectare dans les futurs secteurs à vocation d'habitat, bien supérieure aux prescriptions du SCoT.</p>
Favoriser une utilisation rationnelle des espaces urbanisés.	Au moins 150 logements pourront être bâtis sans consommer le moindre espace agricole (15 dents creuses, 130 en densification et 5 par changements

	de destination). Le règlement des zones U et AU favorise la densification à la parcelle.
--	---

Orientations du DOO	Application locale
THÈME 8 : L'OPTIMISATION DES DÉPLACEMENTS	
MOBILITÉS	
Structurer le développement de la ville archipel en articulant l'armature urbaine et les politiques de transports publics.	Le pôle d'échange est en cours d'achèvement. Les OAP imposent un maillage de liaisons douces dans chaque secteur pour favoriser les alternatives aux déplacements motorisés.
Organiser l'urbanisation autour des réseaux de transport en commun.	Le pôle d'échange est en cours d'achèvement. Situé dans une zone d'activités, il n'aura pas d'incidence sur la densité des programmes d'habitats envisagés dans le PLU.
Donner la priorité à l'organisation de transports en commun performants.	Sans objet.
Optimiser la gestion des voiries existantes.	Une nouvelle voie structurante située au sud de la zone agglomérée permettra de désengorger le centre-ville.
Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes en transports en commun et modes actifs.	Dans les zones U et AU, le règlement impose des principes chiffrés pour le stationnement des véhicules motorisés et des vélos. Ces aires de stationnement doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux des proximités.	Les OAP imposent un maillage de liaisons douces dans chaque secteur pour favoriser modes actifs. Le PLU fait apparaitre plusieurs emplacements réservés pour la création de liaisons douces et 50 km de chemins sont préservés.

Objectifs du DOO	Application locale
THÈME 9 : VERS UN TERRITOIRE « BAS CARBONE »	
RESSOURCES ET ÉNERGIES	
Promouvoir l'efficacité énergétique.	En centralisant l'urbanisation dans la zone agglomérée, le PLU limite les déplacements motorisés et favorise la réduction d'émission de GES. Le règlement du PLU autorise la diversité des formes architecturales favorisant le recours aux énergies renouvelables.
Agir sur l'organisation du territoire pour réduire l'impact énergétique du transport : le choix d'une armature urbaine.	En centralisant l'urbanisation dans la zone agglomérée, le PLU limite les déplacements motorisés et favorise la réduction d'émission de GES.
Développer des formes urbaines et des logements	Le règlement du PLU autorise la diversité des

moins énergivores.	formes architecturales favorisant le recours aux énergies renouvelables. Les OAP thématiques affichent des dispositions en termes d'implantation du bâti et d'économies d'énergies. Le PLU invite à la récupération des eaux de pluies.
Produire en mobilisant les énergies renouvelables locales	Le règlement du PLU autorise la diversité des formes architecturales favorisant le recours aux énergies renouvelables. Les OAP thématiques affichent des dispositions en ce sens.
S'adapter au changement climatique en anticipant et atténuant ses effets.	Les OAP thématiques affichent des dispositions en ce sens.
Équiper et aménager le territoire de façon sobre et responsable.	Les OAP thématiques affichent des dispositions en ce sens.

Objectifs du DOO	Application locale
THÈME 10 : LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET LA PRÉVENTION DES RISQUES	
RESSOURCE EN EAU	
Préserver les ressources.	Le PLU invite à la récupération des eaux de pluies. La commune s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux pluviales, qui a pour objectif de limiter et contrôler les ruissellements. Les OAP imposent la préservation et le renforcement des haies bocagères (notamment les haies anti-érosives) présentes sur les secteurs concernés. Le captage d'eau potable est pris en compte réglementairement.
RISQUES ET NUISANCES	
Prévenir les risques.	Le PLU tient compte de l'ensemble des risques (naturels et technologiques) et nuisances identifiées dans le rapport de présentation.
DÉCHETS	
Le traitement des déchets.	Sans objet.

AXE 3 : UN PAYS ATTRACTIF ET DYNAMIQUE AVEC UNE CAPITALE RÉGIONALE, MOTEUR POUR LA RÉGION BRETAGNE

Objectifs du DOO	Application locale
THÈME 11 : L'ORGANISATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS	
LOGEMENT	
Assurer une production de logements suffisante sur le territoire.	Le PLU contribue aux objectifs du SCoT en programmant 575 logements à l'horizon 2030 (environ 57 logements par an).

Diversifier la production de logements sur le territoire.	Le PLU favorise la mixité des formes d'habitat. En imposant des opérations d'ensemble, les OAP favorisent la cohérence des projets urbains.
---	--

Objectifs du DOO	Application locale
THÈME 12 : LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
Organiser une offre de foncier d'activités adaptée aux besoins.	La ZAC de la Mottais (site d'activités des Porte du Cormier) offre environ 38 ha de zones à urbaniser (1AU et 2AU).
Accompagner la modernisation/requalification et le renouvellement économique de grands sites d'activités.	Sans objet.
Permettre l'émergence de sites d'activités dédiés aux loisirs.	Le site des abords du Château et de l'étang est classé en zone UP (à vocation de loisirs) pour assurer son développement, sa mise en valeur et sa pérennité.

THÈME 13 : LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURE	
ÉQUIPEMENTS	
Développer les fonctions métropolitaines du Pays de Rennes.	Sans objet.
Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services dans l'organisation de la ville archipel, en lien avec les transports en commun.	Des équipements structurants prendront place dans la zone mixte de la Chaîne (gendarmerie, SDIS...). Une réserve foncière à vocation d'équipements est envisagée dans le prolongement ouest de la ZAC de la Bellangerie (5 ha).
Prendre en compte les grands projets d'infrastructures nécessaires à l'attractivité du Pays.	En centralisant l'urbanisation dans et autour de la zone agglomérée, le PLU favorise le développement des réseaux numériques à haut débit.

1.4 Le PLH de Liffré-Cormier Communauté

Le PLH de de Liffré-Cormier Communauté est en cours de rédaction.

1.5 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

1.6 Le SRCAE de la région Bretagne

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle 2).

Le SRCAE de Bretagne 2013-2018, arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

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

A son échelle, le PLU de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER a pris en compte les principes généraux du SRCAE.

CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2017	3 837
	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2017	1 499
Habitat	Nombre de logements autorisés	SITADEL	2010-2019	300
	Typologie des logements autorisés	SITADEL	2010-2019	74% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2017	1 373 (91,5%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2017	94 (6,2%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2017	25 logements par hectare
	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles à usage d'habitation	Mairie	2010-2019	527 m ²
Eau potable	Volume consommé	SIAEP	2018	143 312 m ³
	Nombre d'abonnés au SIAEP	SIAEP	2017	5 408
	Nombres d'abonnés sur la commune	SIAEP	2018	1 754
	Nombre de poteaux incendie	SIAEP	2020	49 (+8 puisards)
Assainissement	Charge organique en moyenne	DMEAU	2014-2019	1 901 équivalents habitants (51% de la capacité)
	Charge organique en pointe	DMEAU	2014-2019	2 491 équivalents habitants (67% de la capacité)
	Nombre d'assainissement autonome	DMEAU	2020	204
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	DMEAU	2020	31%
	Surface de commerces créée	SITADEL	2010-2019	2 263 m ²
Activités économiques	Surface de bureaux créée	SITADEL	2010-2019	2 583 m ²
	Surface d'artisanat/d'industrie créée	SITADEL	2010-2019	3 763 m ²
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	20174	2 008 (81,2%)

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	Étude agricole	2017	14 ayant répondu à l'étude agricole
	SAU	RGA	2010	1 015 ha
Commerces	Nombre de commerce ne pouvant pas changer de destination	AUDIAR	2019	35
	Nombre de commerce dans la centralité	AUDIAR	2019	35
Equipements collectifs	Surface de services publics créée	Mairie	2007-2016	14 032 m ²
	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	2020	0 m linéaire
	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2020	50 km
Déplacements	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental	2018	RD 794 ouest/est : 4 559/3386 RD 812 nord/sud : 4 341/3 217 RD 102 : 1 589 A 84 : 33 822
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2017	59,5%
	Superficie des emplacements réservés à acquérir	Mairie	2020	58 636 m ²
	Éléments protégés au titre de la Loi Paysage	Mairie	2020	Les arbres de plus de 7 m de haut 167 km de haies 49 ha de boisements 202 ha de zones humides 38 mares Les cours d'eau
Biodiversité	Espaces Boisés Classés	Mairie	2020	956 ha de boisements 5 arbres remarquables