

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1. LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE	3
1.1 LA QUESTION DU DEVELOPPEMENT	3
1.2 LA NOTION DE DURABILITE	4
2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	5
2.1. LE PADD DANS LE CADRE LEGISLATIF	5
2.2. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE DE GUITTE	7
2.3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'URBANISATION	8
2.4 CONTRIBUTUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL	12
2.5 PRESERVER ET MAINTENIR LE CADRE DE VIE DES HABITANTS	14
2.6 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL LIE A L'EAU, AUX BOISEMENTS AINSI QU'AUX ESPACES NATURELS	16
2.7 METTRE UN PROJET DE DEVELOPPEMENT DANS UN CADRE SOUTENABLE	19
2.8 SCHEMA DES GRANDES ORIENTATIONS	20

INTRODUCTION

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents. Afin de donner aux documents locaux une forme positive, l'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune.

Le PLU de la commune a été conçu dans une démarche d'Approche Environnementale de L'urbanisme, cette démarche a donc été incluse dans l'élaboration du PADD afin de pouvoir cerner au mieux les objectifs de développement ainsi que les moyens d'y parvenir.

Ce projet doit satisfaire les besoins définis à partir du diagnostic, établis aux regards des prévisions économiques et démographiques, et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles L.110 et L.121.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le PADD, est un document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement qui concernent des secteurs ou quartiers.

Le PADD reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est LE projet. Les orientations d'aménagement plus précises et le règlement, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement. Pour les citoyens, c'est un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis. Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

1. LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression du projet communal. Il a pour vocation de définir le cadre permettant un développement global harmonieux du territoire.

1.1 La question du développement

La notion de développement peut être perçue de trois façons :

- La première relève du domaine économique : elle consiste à produire de plus en plus de ressources en accumulant de la productivité et des richesses. Elle s'apparente donc à une croissance économique, et peut se calculer par des indicateurs économiques (Produit Intérieur Brut, indice de pauvreté, etc...)
- La deuxième correspond à un "mieux vivre", et repose sur des indicateurs qualitatifs (indices de santé physique, offre en loisirs, etc...).
- La troisième est spatiale : elle correspond au développement de l'urbanisation sous différentes formes (habitat, voirie, équipement), et avec une logique de restructuration, de densification ou bien d'étalement.

Le développement de la commune de Guitté doit répondre à ces trois conceptions complémentaires.

1.2 La notion de durabilité

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement.

L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme.

Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité: solidarité entre les peuples et les générations.

Le développement doit profiter à toutes les populations;

- principe de précaution: se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences;

- principe de participation : associer la population aux prises de décision.

Ce concept de développement durable trouve son origine au Sommet de la Terre de Rio en 1992.

Ce sommet résultait de la prise de conscience internationale des problèmes environnementaux planétaires l'effet de serre, la préservation de la biodiversité, la protection des forêts ou la lutte contre la désertification. Aujourd'hui, les lois sur le Grenelle de l'environnement I et II développent des notions en matière de déplacements, d'économie d'espace ou encore d'économie d'énergie. Il s'agira donc d'établir un projet communal correspondant à ces grandes dynamiques.

LE PILIER SOCIAL

LE PILIER ÉCONOMIQUE

LE PILIER ENVIRONNEMENTAL



2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1. Le PADD dans le cadre législatif

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Le Projet d'aménagement et de développement durables a de même été modifié par loi n°2010-788 dite du Grenelle de l'Environnement II.

Elle s'inscrit dans deux idées forces, réflexions fondamentales sur la ville :

- La première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux;
- La deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

Le PLU, s'il n'ignore pas cette dimension, est quant à lui, animé d'une dynamique urbaine qui le fait sortir de l'urbanisme réglementaire pour l'incorporer dans l'urbanisme opérationnel. L'article L-123-1 fait prévaloir une logique d'aménagement sur la logique foncière. L'accent est mis sur le projet d'aménagement conçu comme un projet global mêlant notamment l'utilisation foncière, l'environnement, les transports et les préoccupations des habitants. Pour ce faire, le PLU doit désormais comprendre un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme précise les objectifs ainsi que le contenu de ce PADD : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le rapport de présentation a permis de dégager les grands traits architecturaux, sociaux, économiques, paysagers et urbains de la commune de Guitté. Fort de ce constat et des objectifs communaux et supra-communaux motivant cette révision, le P.L.U a défini une stratégie de croissance tant qualitative que quantitative.

Ce document porte sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il est complété par un autre document concernant les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2. Les grandes orientations de la commune de Guitté

La commune a enregistré une croissance continue de sa population, avec une accélération ces dernières années : entre 1999 et 2007, la population a augmenté de près de 15%. Elle doit son attractivité à la présence de la RD 766, axe routier majeur qui la relie rapidement au pôle d'emploi constitué par Dinan et Rennes. Aujourd'hui, avec l'accueil de nombreux couples et jeunes actifs, Guitté est une commune qui a rajeunie.

Commune principalement résidentielle (24% de résidences secondaires), elle offre une proportion de logements locatifs plutôt importante (15 logements sont loués par des bailleurs privés et bailleurs sociaux) mais peu de logements à loyer modéré, constat partagé au niveau de la communauté de commune. L'offre de logement est peu variée.

La consommation d'espace générée par la construction de logements à Guitté a été importante du fait d'une urbanisation linéaire (le long des voies) et étalée (surface par logement élevée). Cela s'est avéré préjudiciable pour le paysage rural et représente une menace pour le maintien des activités agricoles.

La commune est dotée de nombreux équipements sportifs et culturels permettant l'expression d'une vie associative dynamique. La présence d'une école permet l'accueil des jeunes enfants de Guitté et représente un service de proximité indispensable à pérenniser.

Les principes suivants fondent le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Guitté :

- Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation,
- Contribuer au développement économique,
- Préserver et maintenir le cadre de vie des habitants,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel lié à l'eau, aux boisements ainsi qu'aux espaces naturels
- Mettre en place un projet de développement dans un cadre soutenable.

2.3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'URBANISATION

2.3.1 Le choix d'une croissance raisonnée

Une croissance maîtrisée de la population permettra à Guitté de préserver la qualité de vie :

- D'une part, un apport régulier de nouveaux ménages, notamment de jeunes couples avec enfants, permettra de pérenniser l'école de la commune en garantissant des effectifs stables ou en légère augmentation.
- D'autre part, un accroissement plus modéré que ce qu'a connu la commune durant la dernière décennie réduira le processus d'artificialisation des sols dans une perspective de préservation des espaces agricoles et naturels.

La population de Guitté a été **évaluée à 623 habitants au 1^{er} Janvier 2008**. Les élus ont fait le choix d'une croissance annuelle modérée permettant d'imaginer que la commune comptera environ **700 habitants à l'horizon 2020**, soit une hausse de 0,8% par an.

Ce choix implique la construction d'environ **5 logements par an** pour accueillir cette nouvelle population, compte tenu du fait que les logements vacants à rénover sont pratiquement inexistant sur la commune.

Ce rythme de construction (en prenant en compte le potentiel du lotissement) nécessite de **réserver environ 5 hectares** pour les besoins en logements, en prenant en compte une densité de 10 logements par hectare (densité brute : VRD compris), dans une volonté de réduire la consommation actuelle de l'espace.

Cette hypothèse n'a qu'une valeur indicative, mais elle permet d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour les 10 années à venir (en considérant ce chiffre comme la durée de validité maximale d'un document d'urbanisme).

Dans une perspective d'accroissement progressif et régulier de la population, les terrains ne seront que **progressivement** ouverts à l'urbanisation (en définissant des secteurs U, 1AU et 2AU).

2.3.2 Conforter en priorité le développement du bourg

Une dispersion de l'habitat, telle qu'elle a pu être permise précédemment, notamment le long de la RD25 et de la RD89 ne permet pas de développer la vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité. Si le document d'urbanisme précédent a cherché à renforcer un véritable bourg, l'urbanisation linéaire s'est poursuivie au détriment des espaces agricoles et des espaces naturels.

Ainsi **le bourg se verra attribuer l'essentiel des secteurs dédiés au développement de l'habitat avec un total de 3,5 ha** (soit 95% des terrains à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat). Les extensions urbaines seraient concentrées autour du bourg, de chaque côté de la R89 et de la RD25 dans le but de combler les grands espaces libres et « d'épaissir » certaines secteurs de façon compacte. Néanmoins, afin de protéger la vallée boisée et site classé au Nord du bourg, c'est à l'Ouest et au Sud du bourg que se concentreront l'essentiel des secteurs à urbaniser. Ceux-ci sont les plus propices à accueillir de l'habitat dense.

Ce sont donc 100% des terrains à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat qui seront concentrés dans ces secteurs. Ce choix fort des élus est donc de proposer des zones d'habitat au bourg, proches des équipements et services de proximité (école, mairie, salle multifonction, commerce ...), mais également à côté de lieux de détente et de loisirs (la vallée), afin de conforter et animer la vie locale.

La commune mettra en place des moyens de s'assurer d'une maîtrise foncière des terrains par le biais d'un droit de préemption urbain.

2.3.3 Diversifier l'offre en nature et typologie de logement

La commune souhaite :

- Maîtriser le foncier en constituant des réserves foncières par l'utilisation du Droit de préemption sur les zones U et AU.
- Mixer les formes urbaines afin de préserver l'équilibre social et spatial des populations en regroupant des programmes mixtes individuels/groupés/petits collectifs selon la situation géographique du nouveau quartier et des équipements à proximité.
- Permettre l'accueil de toute population en poursuivant la construction de logements sociaux, la commune initiera une volonté de maintenir 5% de logements sociaux sur la commune.

- Permettre un renouvellement du centre bourg sur lui-même en favorisant les mutations des logements inadaptés aux occupants actuels par la proposition de logements attractifs et adaptés aux besoins spécifiques de chaque type de population.

Le développement de la mixité sociale et générationnelle sera recherché, dans le but de :

- Permettre aux personnes âgées en perte de mobilité de rester sur la commune.
- Permettre aux jeunes ménages, quelque soit leur niveau de ressources, de pouvoir s'installer sur la commune en ayant le choix entre l'accession à la propriété et la location.

2.3.4 Renforcer les zones urbanisées en prévoyant une densification du bourg

La zone du centre bourg comporte encore des dents creuses qu'il s'agira de valoriser et d'utiliser afin de conforter le centre bourg. Le périmètre urbain de définition de ces espaces définit les zones prioritaires à développer. Certains de ces espaces seront classés 2AU afin de pouvoir organiser leur aménagement.

2.3.5 Développer les futures zones d'urbanisation en première ceinture du bourg

Il s'agit de s'appuyer sur la structure du lotissement existant au Sud du bourg afin de programmer une extension qui reste en première ceinture et qui vient recentrer et compléter le tissu urbain relativement déstabilisé du centre bourg.

Cette stratégie vise à limiter l'étalement urbain, la surconsommation d'espace agricole et la limitation des déplacements automobiles.

2.3.6 Assurer un développement spatial organisé et économe en espace.

La commune souhaite limiter la consommation d'espaces agricoles dans le cadre de son plan de développement. Ainsi, toutes les nouvelles opérations d'aménagement devront tendre vers une densification du bâti avec un minimum de 10 logements par hectare aménagé (densité brute).

2.3.7 Programmer un réel espace d'entrée sur la Route Départementale n°25

La commune souhaite pouvoir encadrer son entrée de bourg afin de limiter la vitesse, de mettre en valeur les potentiels touristiques et paysagers de la commune. Une étude complémentaire permettra de mettre en place les aménagements nécessaires qui auront pour ambition de :

- Favoriser une intégration paysagère des principales entrées du bourg,
- Elles seront requalifiées dans une perspective de sécurisation des déplacements et de meilleure lisibilité,
- Sécuriser en priorité l'entrée Ouest du bourg (desserte de la zone la plus dense du bourg avec les équipements publics et création d'un nouveau quartier d'habitat à son abord),
- Mettre en valeur les espaces publics situés le long des axes,
- Partager de manière équilibrée l'espace public entre les différents modes de déplacements (voitures, cycles, piétons) dans le bourg.

2.3.8 Maîtriser le développement des hameaux en campagne

Guitté développe un mitage d'habitat en périphérie du bourg relativement important. Dans le cadre de la préservation des paysages, de la limitation des déplacements et d'économie d'espace agricoles, il s'agit de pouvoir limiter l'urbanisation des hameaux.

Afin de préserver la qualité de vie et des paysages des hameaux de la commune, **seules les opérations de réhabilitation pourront être autorisées dans les hameaux**. En effet, **toute nouvelle construction isolée sera interdite**.

2.4 CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

2.4.1 Maintenir et Pérenniser les exploitations agricoles de la commune

Pour protéger l'activité agricole sur le territoire et offrir les conditions de pérennité nécessaires aux exploitations, la commune apporte un soin tout particulier à l'étude des périmètres de cette zone. Pour ce faire, la municipalité pose les principes suivants :

- **affirmer le principe d'une zone agricole homogène** en cohérence,
- **bloquer l'urbanisation diffuse en milieu agricole.**

Il s'agit de favoriser le maintien d'une activité économique traditionnelle, source de richesse, mais également d'entretien du paysage et des espaces naturels, par :

- la préservation des terres, des bâtiments agricoles et également des habitations des agriculteurs ;
- l'installation de nouveaux agriculteurs ;
- la promotion d'activités complémentaires : vente à la ferme, ferme pédagogique, gîte rural...

Si l'agriculture doit être préservée, le patrimoine bâti doit également être entretenu, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, sauvegarder un patrimoine, et développer également l'accueil touristique.

De ce fait :

- **les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial** sont recensés et protégés, leur changement de vocation est autorisé. Le tout uniquement en dehors des sites d'exploitation agricole actifs (à plus de 100m).

Il s'agit de même donner la possibilité pour les exploitants agricoles de diversifier leur activité par la réhabilitation du bâti pour la création de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux, notamment en zone agricole comme activité complémentaire pour les agriculteurs, dans le respect de la qualité architecturale du bâti.

2.4.2 Maintenir et soutenir les commerces locaux de proximité ainsi que l'artisanat

La commune souhaite permettre l'implantation de nouveaux commerces dans le centre bourg, ainsi le règlement le permettra.

Dans le but d'assurer le maintien de l'activité économique sur la commune, il est nécessaire d'accorder aux artisans déjà installés au sein des zones urbanisées à vocation d'habitat la possibilité de pouvoir adapter leurs locaux pour faire face aux mutations économiques rapides de notre économie.

Ainsi il est accordé des **possibilités d'extension limitée des locaux à usage d'activités commerciales ou artisanales isolés** à condition que celles-ci se trouvent à plus de 100 mètres d'une installation agricole en activité.

Il est toutefois fixé que l'installation nouvelle d'entreprises en secteur agricole, qui ne ferait qu'accroître le mitage et affaiblir l'activité agricole, est proscrite.

Il est donné la possibilité d'implanter les locaux d'activités artisanales en secteur à dominante d'habitat à condition que ceux-ci ne soient pas nuisants (bruit, odeurs...) ou dangereuses pour la population riveraine. Ce principe de mixité des fonctions dans le tissu urbain présente des avantages en terme de développement durable : la mixité générationnelle génère en effet des déplacements automobiles moindres ainsi que davantage de vie dans ces secteurs qui ne restent ainsi pas des « banlieues dortoirs ». La création d'emplois dans ou à proximité de bourg génère ainsi des clients potentiels pour un éventuel futur commerce de proximité.

2.5 PRESERVER ET MAINTENIR LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

Le paysage rural bocager de GUITTE est très important et est, emblématique des Côtes d'Armor. De part la diversité des paysages qu'il procure : Vallée de la Rance, maillage bocager important , châteaux classés au titre des Monuments Historiques, hameaux anciens de qualité, nombreux petits boisements et bosquets, vallées encaissées, il est un élément d'attractivité important de la commune, que beaucoup de ménages recherchent.

Ce cadre de vie est également le reflet d'une richesse naturelle importante pour la commune et est reconnu par les classements au titre des Monuments Historiques et des sites classés et inscrits.

Ceci dit, celui-ci est menacé au fil du temps par le développement d'une urbanisation linéaire et étalée, non suffisamment maîtrisée et du fait de la concentration des exploitations agricoles provoquant de nombreux arasements de talus boisés.

Par ailleurs, la commune possède un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité contribuant à ce cadre de vie : église communale, nombreux anciens corps de ferme et autre bâti de qualité à vocation d'habitat. Elle possède aussi un « petit patrimoine » religieux ou vernaculaire architectural, religieux (église, chapelles, croix et calvaires), rural, lié à l'eau (fontaines, lavoirs, puits...), ou encore le Menhir de la Roche Longue, ces éléments ne sont pas tous forcément protégés à ce jour.

2.5.1 Poursuivre le maintien et le développement des équipements publics

La commune possède aujourd'hui un tissu d'équipements socio-éducatifs et sportifs relativement important qui convient de maintenir et de pérenniser en accueillant de nouvelles populations.

De plus, la commune assurera le besoin en équipements sportifs, culturels et éducatifs afin de correspondre au besoin des populations et d'encourager le développement démographique.

2.5.2 Renforcer l'identité de la commune afin d'éviter l'effet commune dortoir

Le bourg Guitté se trouve à 5 kilomètres de celui de Caulnes, 25 kilomètres de Dinan et à 40 kilomètres de Rennes, les migrations pendulaires se trouvent de plus en plus importantes et organisent donc de flux de populations importantes vers le bassin d'emplois environnants. Les élus de la commune ont la volonté de :

- Maintenir les services de proximité dans le bourg,
- Poursuivre le développement des équipements existants,

- Préserver les liens sociaux en favorisant l'accueil et l'encadrement des jeunes et le maintien des personnes âgées à domicile,
- Eviter l'évasion commerciale des petits commerces de proximité que la commune peut encore afficher.

2.5.3 Développer et renforcer les systèmes de circulations douces et raisonnées

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement et afin de limiter les déplacements automobiles, la commune souhaite développer les circulations douces sur les zones du centre bourg en connectant les futures zones à urbaniser ainsi que les liaisons avec la commune de Caulnes et avec le centre de vacances situé au Nord Est de la commune.

Ainsi, il s'agit de mettre en place une logique de déplacement liant les équipements et l'habitat tout en favorisant :

- La densification et des extensions prioritaires autour du bourg afin de limiter les déplacements en favorisant la proximité aux équipements communaux. Le réseau de déplacements doux (circulations piétonnes) sera complété afin d'offrir des parcours complètement sécurisés entre les différents équipements.
- Le maintien de voies en impasse dans les extensions urbaines afin d'y limiter les circulations automobiles
- La définition de principes d'aménagement des zones d'urbanisation futures : cheminements piétons, voiries sécurisées, accès limités et interdits, etc.

2.6 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL LIE A L'EAU, AUX BOISEMENTS AINSI QU'AUX ESPACES NATURELS

Le Nord du bourg est une zone protégée, de plus, l'ensemble des hameaux de la commune participe à la qualité des paysages de la commune. Par le passé, de nombreuses constructions ont été édifiées dans certains secteurs sensibles qui aujourd'hui ne sont plus souhaitables d'être développées. Les élus ont donc fait le choix de ne pas continuer à développer l'urbanisation en dehors du centre bourg. Il s'agit de maintenir la qualité paysagère et biologique principalement situées au Nord du bourg en le protégeant de l'urbanisation par un classement en zone Naturelle (comme cela est déjà le cas dans le document d'urbanisme précédent).

2.6.1 Maintenir la diversité des paysages et du patrimoine et des milieux à Guitté

Il s'agit de lutter contre la banalisation des paysages ruraux en :

- encourageant la **réhabilitation du petit patrimoine bâti** (murs et murets, fontaines, croix, puits ...) tout en identifiant certains éléments au titre de la Loi Paysages ;
- **préservant les talus et les arbres remarquables** par une protection au titre de loi Paysage ceux-ci étant ainsi soumis à déclaration préalable en cas de volonté de modification ou démolition des propriétaires ;
- **préservant les petits boisements** dispersés par un classement en Espace Boisé Classé qui interdit le défrichage ;
- **protégeant et en entretenant les chemins de randonnées et les chemins creux** pouvant y être raccrochés ;
- **en incitant au développement des sentiers de randonnées sur la commune** dans le cadre du PDIPR,
- **protégeant le patrimoine archéologique**, par leur maintien en zone naturelle ;
- **préservant les caractéristiques architecturales des anciens corps de ferme** et en permettant les changements de destination du bâti « agricole d'intérêt architectural et patrimonial » (uniquement en dehors des sites d'exploitations actifs).

La commune souhaite programmer la sauvegarde de ces milieux en instaurant de vastes zones N au PLU afin de maintenir les corridors écologiques existants ou à renforcer.

Afin de pouvoir garantir une qualité paysagère et urbaine des nouveaux quartiers, il s'agira de renforcer la réglementation tout particulièrement vis-à-vis de l'aspect des constructions et de leurs abords en proposant des prescriptions et recommandations urbaines, architecturales et paysagères dans les zones AU.

Enfin, dans le cadre paysager, la ceinture verte encadrant certaines parties du bourg sera préservée et renforcée.

Dans le cadre des continuités biologiques, la commune souhaite que les corridors écologiques tels que les trames vertes et bleues liées aux boisements et aux milieux hydrauliques soient mis en valeur et préservés.

2.6.2 Protéger la ressource en eau

La commune s'investit dans la reconquête de la qualité de l'eau, en veillant à protéger le bassin versant et à la protection des espaces naturels. Les mesures envisagées sont :

- **La limitation de l'imperméabilisation des sols dans les zones d'urbanisation future,**
- **en réservant les zones destinées à la construction sur les seules zones dont un assainissement individuel est conforme à la réglementation en vigueur,**
- **en privilégiant une gestion alternative de ces eaux pluviales dans les zones d'urbanisation future, par des méthodes moins coûteuse en terme d'investissement et d'entretien ;** ex : plaine de jeux, espace paysagé dans des aires de rétention peu profondes et paysagées, noues paysagées (fossés plantés d'essences hydrophiles, permettant une filtration écologique des polluants),
- **en créant et protégeant le maillage bocager,** notamment aux abords des cours d'eau, permettant de filtrer les particules en suspension, et de limiter l'érosion des sols, au titre de la loi Paysage (demande d'autorisation lorsqu'il y a une volonté de destruction du talus par le propriétaire) et par la sensibilisation (réunions d'informations avec les agriculteurs et les propriétaires),
- **en préservant les fonds de vallées** de toute construction,
- **en préservant les zones humides** de toute construction et travaux de drainage ou remblaiements,
Dans le cadre de la préservation des milieux humides, la commune a décidé de protéger les zones humides recensées dans le cadre de l'application du SAGE Rance Frémur. Ces zones seront identifiées par une trame spécifique sur le plan de zonage et entreront dans le cadre de l'identification des corridors écologiques.
- **en préservant les deux sites de captage d'eau** que sont le périmètre de protection de Rophémel ainsi que le périmètre de captage d'eau de la Péroguinais.

2.7 Mettre un projet de développement dans un cadre soutenable

Les élus envisagent de donner la possibilité aux habitants souhaitant avoir des démarches vertueuses en terme de préservation de l'environnement et notamment en terme de limitation des rejets en gaz à effet de serre :

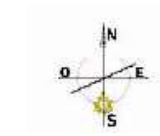
- d'autoriser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, éoliennes domestiques) intégrés aux constructions ;
- en favorisant une utilisation de matériaux respectueux de l'environnement (traitement des voiries, végétation d'essence locale, matériaux de construction,...).

La construction de nouveaux logements doit nécessairement évoluer vers une meilleure prise en compte de leur impact environnemental, que ce soit pour des questions écologiques mais également économiques pour les ménages. Ainsi, il s'agit de mettre en place certaines actions :

- **Les orientations d'aménagement** préconisent aux constructeurs de s'intéresser aux nombreuses techniques à la portée des particuliers et des aménageurs, en matière de récupération des eaux pluviales, économies d'énergie et énergies renouvelables, matériaux sains et de production locale... ;
- Par ailleurs, **pour tout projet d'équipement communal comme de logements sociaux**, une approche écologique sera envisagée, en concertation avec le bailleur social, visant notamment les économies d'énergie ;
- **De favoriser les implantations du bâti en fonction de l'ensoleillement (orientation sud des pièces de vie)** dans les zones à urbaniser.

Afin de participer aux enjeux de maîtrise des déchets, il est prévu :

- des points de collecte sélective dans les zones à urbaniser d'une certaine importance
- d'imposer des haies d'essences locales à pousse lente ou à croissance réduite pour limiter la production de déchets verts
- de préconiser l'utilisation de composteur individuel, permettant à chaque ménage de traiter ses déchets organiques



2.8 Schéma des grandes orientations

