

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- TOME 2

6 - Justification des choix retenus

7 - Les documents supra-communaux

8 - Impacts potentiels et séquence ERC

9 - Notice d'incidences Natura 2000

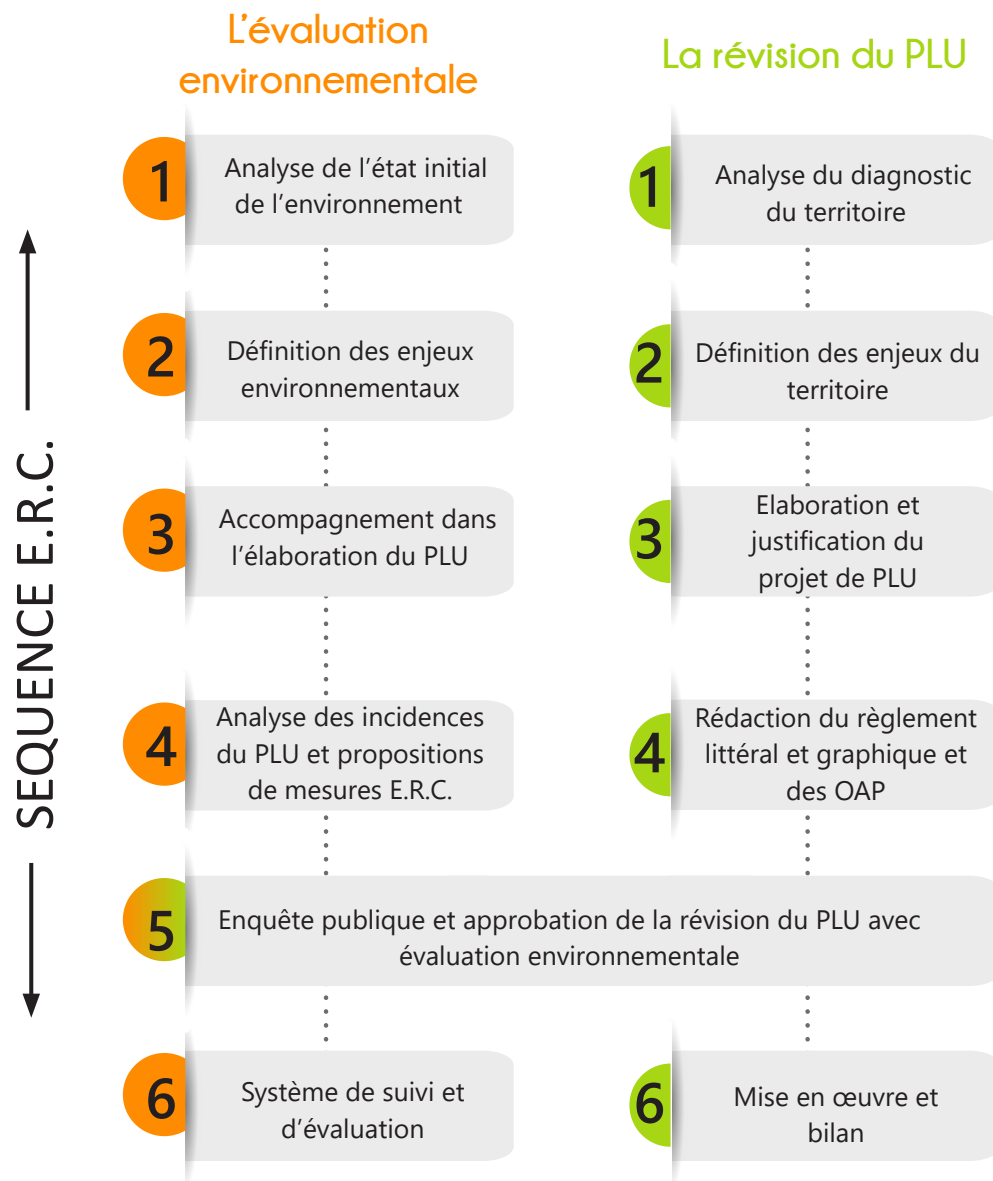
10 - Indicateurs de suivi du PLU

11 - Résumé non technique

1- Contexte et cadre juridique de la procédure.....	P. 90
2- Diagnostic du territoire.....	P.92
<i>A- Etat initial de l'environnement</i>	
<i>B- Organisation du territoire</i>	
<i>C- Diagnostic socio-économique</i>	
3- Projet communal.....	P.106
<i>A- PADD</i>	
<i>B- Règlement littéral et graphique</i>	
<i>C- OAP</i>	
4 - Articulation avec les documents supra-communaux.....	P.113
5- Incidences potentielles et mesures associées.....	P.114
<i>A- Impacts potentiels et mesures (E.R.C.) associées du PADD et du règlement</i>	
<i>B- Impacts potentiels et mesures (E.R.C.) associées pour les OAP</i>	
6- Indicateurs de suivi.....	P.119

Contexte général			
Commune	Saint-Gildas-des-Bois - 44530	Localisation	Pays de la Loire, Loire-Atlantique, Pays de Pont-Château
Type de procédure	Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	Temporalité	Procédure prescrite en juillet 2018 en conseil municipal, et commencée en mai 2019 avec le bureau d'études Prigent et Associés
Motifs	La révision générale du PLU de Saint-Gildas-des-Bois poursuit plusieurs objectifs autour des thématiques suivantes : • Aménagement de l'espace ; • Habitat ; • Environnement ; • Déplacements ; • Développement des activités en adéquation avec l'identité de la Commune ; • Qualité de vie ; • Gouvernance du projet de PLU.		
Définitions et cadre juridique			
PLU	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il est composé de plusieurs pièces : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et les annexes.		
Révision du PLU	Procédure d'évolution du PLU la plus large et complète possible (L. 153-31 à L. 153-33 et R. 153-11 du code de l'urbanisme).	Évaluation Environnementale	L'évaluation environnementale est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par les documents d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (L.104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-39 du code de l'urbanisme).

Méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale et nom/qualité des experts



Noms et qualités des experts ayant réalisé l'évaluation environnementale (Prigent & Associés)

Nom	Qualité
Marie CAZAUX	Cheffe de projet urbaniste réglementaire
Romain SALIOU	Environnementaliste - écologue
Benoît WOJCIK	Paysagiste concepteur
Laurent HIRTZMANN	Expert questions agriculture
Léa SCHREIBER	Architecte urbaniste

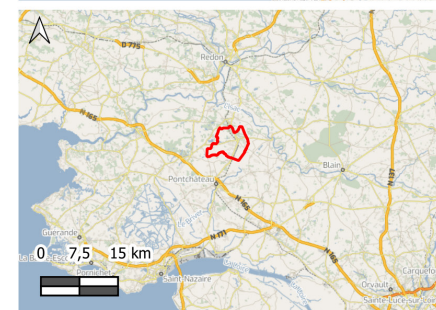
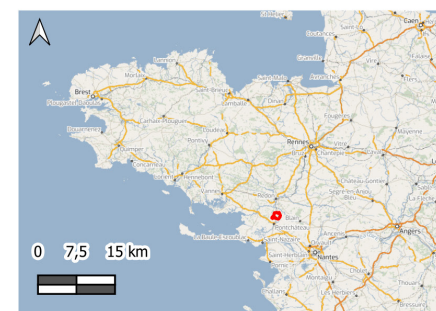




Source : Données GéoServices et Openstreetmap / Réalisation : Prigent & Associés, avril 2025, QGIS

Carte de localisation multi-échelle de la commune de Saint-Gildas-des-Bois (44 530)

Résumé non-technique



A. État initial de l'environnement**Environnement physique**

Climat	Climat océanique avec des températures et une pluviométrie dans la moyenne nationale. A l'horizon 2050/2100, on prévoit une hausse des températures moyennes et une augmentation des phénomènes physiques associés (vagues de chaleurs, sécheresse, inondations...).	Topographie	Territoire dessiné par les vallées des principaux cours d'eau avec un plateau humide quadrillé de cours d'eau caractéristique des marais.
Occupation du sol	Dominante agricole (prairies pâturées, humides, cultures,...) avec un tissu urbain tentaculaire et diffus. Concentration d'espaces boisés au Nord.	Géologie	Le territoire est composé de deux grandes typologies géologiques : des grès intercalés de quartz au Nord et des schistes plus altérés au Sud-Ouest.
Hydrographie	Trois masses d'eau souterraine sont situées sous le territoire et sont en état chimique médiocre par rapport aux pesticides. Le BV Vilaine est concerné en ajout par une problématique nitrates. Pour les eaux superficielles, les deux masses d'eau de surface sont identifiées d'état écologique mauvais (Brivet et affluents) et moyen (Isac depuis Blain).		

Milieux naturels

Les aires remarquables	Sur le territoire : un site Natura 2000 Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet au Sud-Est, deux ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 (zones marécageuses principalement).
La trame verte et bleue	Les principaux réservoirs de biodiversité sont constitués des grands boisements au Nord et de l'espace marécageux au Sud-Est. Les petits boisements, le bocage plus ou moins dense et le quadrillage de cours d'eau associé aux ripisylves et zones humides forment les continuités écologiques communales. On note une rupture importante des continuités avec le tissu urbain et les routes développées.
La biodiversité	547 espèces sont recensées sur le territoire dont beaucoup sont spécialistes des milieux humides. 108 d'entre-elles sont protégées et 43 sont patrimoniales (principalement oiseaux, puis amphibiens et reptiles ainsi que quelques plantes).

LEGENDE

Réservoirs de biodiversité

■ Réservoirs de biodiversité d'importance reconnue (statuts ZNIEFF, ZICO, Natura 2000...)

Landes Marais Forêt

■ Réservoirs de biodiversité : boisements

Trame Bleue

■ Zone humide à protéger

■ Cours d'eau à protéger

Continuité écologiques

■ Zone de perméabilité (prairies permanentes, continuités entre les boisements, le bocage dense...)

→ Continuités écologiques à renforcer

● Aménagements en faveur de la circulation des espèces

Zones de rupture de continuités

■ Espaces urbanisés, perméabilité à renforcer

— Routes

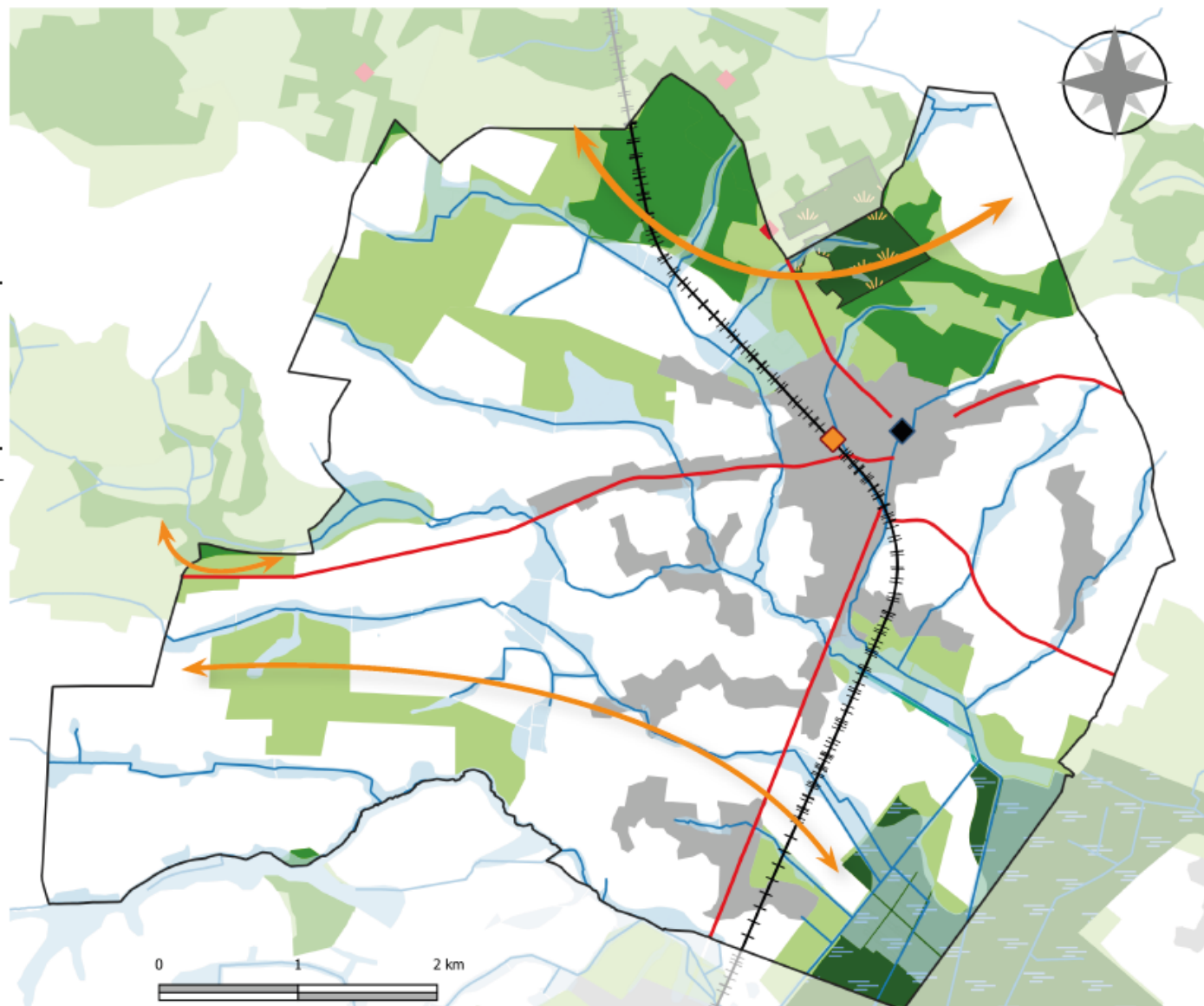
— Voie ferrée

◆ Gare

◆ Mairie

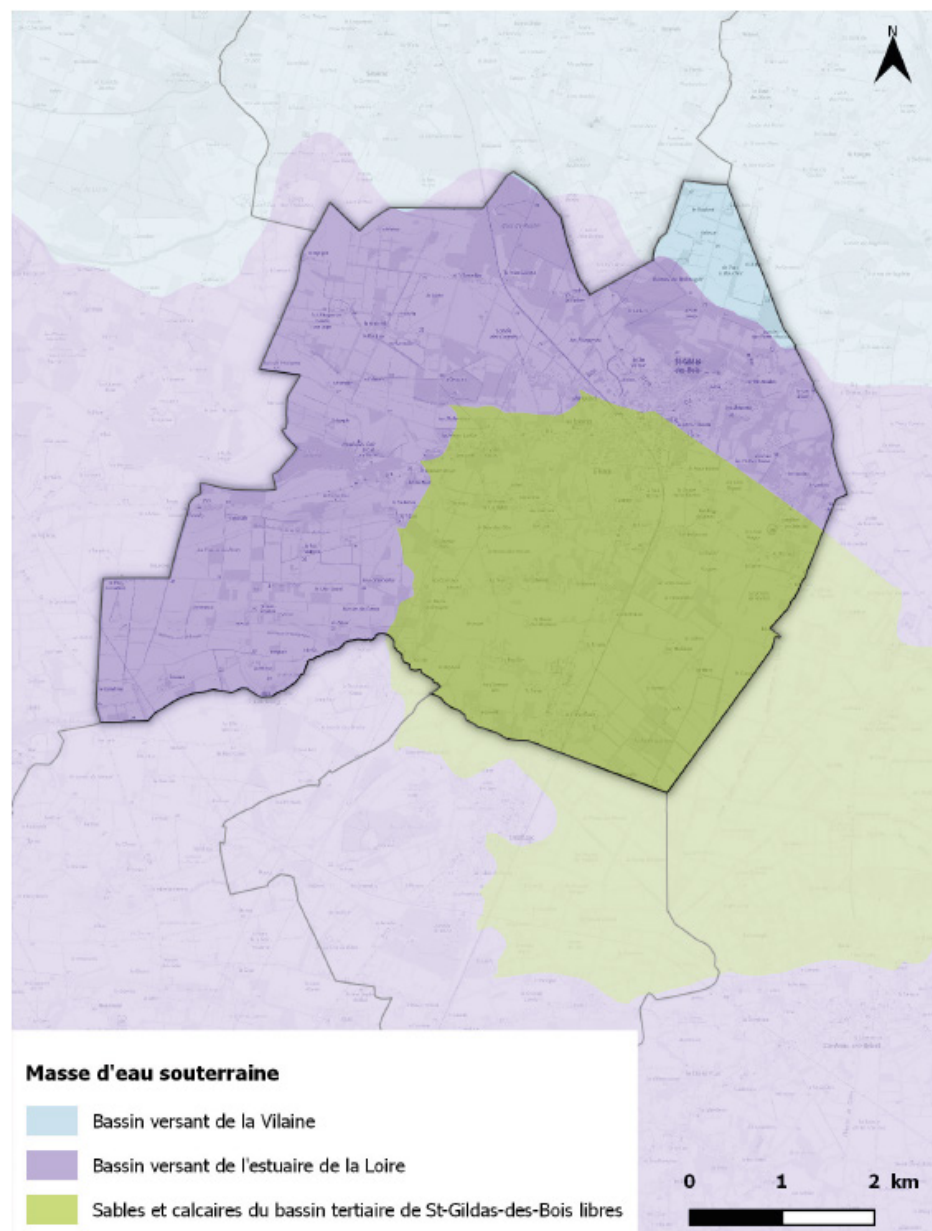
◆ Zone de collision d'espèces recensées

La Trame Verte et Bleue sur le territoire de Saint-Gildas-des-Bois

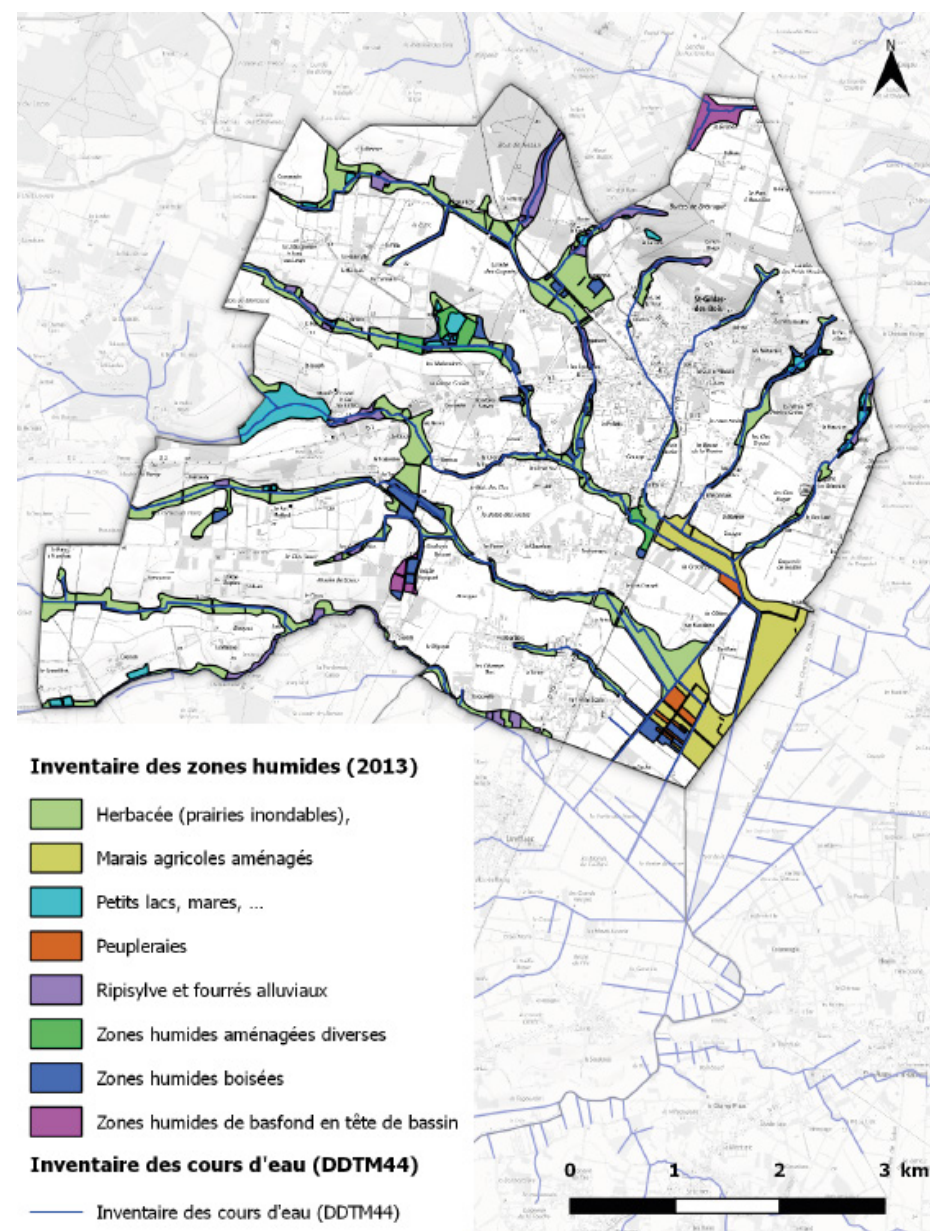


(source : PADD)

Masses d'eau souterraine



Zones humides et cours d'eau



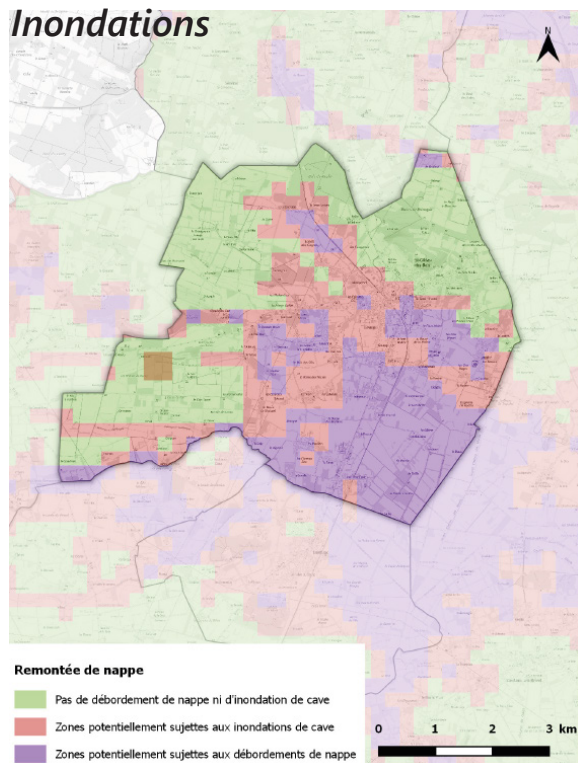
Les ressources et leur gestion

Eau potable	La commune est desservie en eau potable par l'usine de Trigodet à Saint-Gildas-des-Bois qui distribue une eau de bonne qualité avec un taux de conformité de 100% par rapport aux limites de qualité réglementaires. Un périmètre de protection est affilié à ce point de pompage. La consommation d'eau moyenne par habitant en 2022 est inférieure à la moyenne nationale. L'eau est puisée dans une nappe phréatique soumise aux aléas de sécheresse dont la fréquence augmente.	Eau usée	Un schéma directeur d'assainissement à l'échelle intercommunale est en cours d'élaboration. Les charges organiques mesurées dans le système d'assainissement collectif est mesuré au maximum à 1 888 EH en 2022 pour une capacité nominale de la station de 3 700 EH. Système supposé conforme à l'horizon 2034. L'assainissement non collectif cause une pollution avérée pour 10% des installations et 25% émettent une pollution supposée.
Eau pluviale	Il n'existe actuellement pas de schéma directeur des eaux pluviales ou de zonage des eaux pluviales sur la commune. En revanche, la commune dispose d'un plan du réseau des eaux pluviales.	Énergie	Consommation énergétique en hausse relative dans le temps, principalement de produits pétroliers (transport routier) et d'électricité à usage résidentiel. L'éolien représente 90% de la production d'énergie renouvelable sur la Communauté de communes. Sur la commune, on compte 36 installations photovoltaïques pour une puissance d'environ 298 kW.
Air	Diminution globale des polluants présents dans l'air depuis 2008 et stagnation des émissions de GES qui sont principalement dues au transport routier et à l'agriculture.	Déchets	En 2021, 148,52 kg/habitant d'ordures ménagères résiduelles ont été récoltés, soit une diminution de 10% par rapport à 2020 et environ 30% moins que la moyenne nationale en secteur rural. C'est également 34,2 kg/habitant d'emballages qui ont été récoltés au porte à porte en 2021. 65% des déchets ont été valorisés et 35% enfouis (échelle intercommunale).

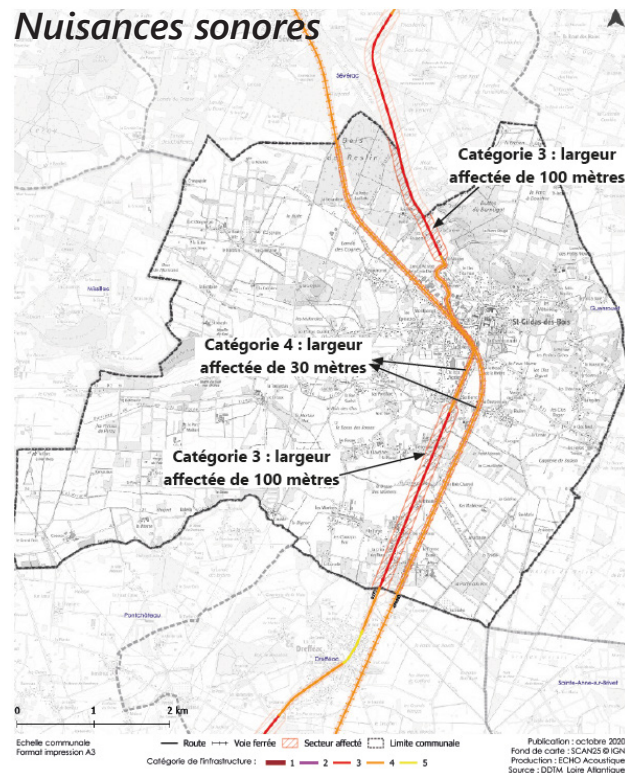
Les risques et nuisances

Pollution des sols	Sur le territoire, 2 installations sont soumises à autorisation et 4 à enregistrement au titre du régime des ICPE. On compte 9 sites potentiellement pollués par d'anciennes activités.	Risques technologiques	La commune est exposée au risque TMD à cause de la voie routière D773 ainsi qu'au risque de canalisation de matières dangereuses (gaz et azote).
Risques naturels	Une partie de la commune est sujette au risque de remontée de nappe, particulièrement la partie Sud-Est composée de marais. Une petite partie au Sud-Est est aussi concernée par le risque inondation (couverte par un AZI). Le risque retrait-gonflement des argiles est faible sur tout le territoire comme pour le risque séisme. La commune est également concernée par un risque radon élevé de catégorie 3.		
Nuisances	Deux sources principales de nuisances sonores. La route départementale D773 classée en catégorie 3 (nuisance sur 100 m de largeur) et 4 (sur 30 m). La voie ferrée classée en catégorie 4.		

Inondations



Nuisances sonores



Canalisations de matières dangereuses



B. Organisation du territoire

Contexte paysager	L'évolution des pratiques agricoles a conduit à l'ouverture de la trame bocagère ancienne et les tendances plus récentes (boisement des vallées, enfrichement des parcelles incultes) conduisent localement à un cloisonnement des paysages. La commune se situe sur les unités paysagères du «bocage du sillon de Bretagne» (alternance de plateaux bocagers semi-ouverts, des vallées amples et des boisements forestiers) et sur «les vallées des marches de Bretagne» (bocage plus dense ponctué de boisements de feuillus et marécages au sud). Les principaux enjeux paysagers du territoire sont de trouver une limite cohérente à l'étalement urbain, préserver la continuité paysagère des vallons et valoriser et protéger les espaces naturels fragiles.		
Patrimoine communal	La commune est riche d'un patrimoine bâti essentiellement lié à son histoire religieuse avec un patrimoine de type abbaye, chapelles, calvaire et château. On retrouve également du petit patrimoine tel que des fours à pain et puits ainsi que des maisons rurales caractéristiques.	Consommation d'espace agricole, naturel ou forestier	D'après le portail de l'artificialisation des sols, 24 ha ont été consommés entre 2011 et 2021. D'après le MOS 44, ce sont 18 ha qui ont été consommés sur cette période. L'objectif de la commune est ainsi de limiter la consommation d'espace à 11 ha entre 2021 et 2031 sachant qu'on observe déjà une consommation d'espace de 2,6 ha depuis 2021.
Le développement du bourg	Le bourg est implanté entre la voie ferrée, la ceinture verte au Nord et dominé par l'église abbatiale et les bâtiments de la communauté des sœurs. Le développement de celui-ci est tentaculaire en suivant les principaux réseaux de voirie avec des constructions au coup par coup le long des voies. On note également la présence d'un habitat dispersé ainsi que des formes d'habitat récentes en milieu rural.	Capacité de densification des espaces bâtis	Les résultats de l'étude de densification indiquent 7,07 ha potentiels en densification sur 44 parcelles potentielles pour créer environ 126 logements potentiels avec une densité de 20 logements à l'ha.
		Les équipements	La commune est bien équipée (pompiers, gendarmerie, gare, poste, culturels, enfance, médical, scolaire, sport)
Déplacements	Quotidiennement, les actifs se rendent au travail pour 85,3% d'entre-eux en voiture et 4,4% en transports en commun. Les flux «domicile-travail» les plus importants sont ceux vers Pont-Château, Montoir de Bretagne et plus faiblement vers Redon, Donges et Saint-Nazaire. On note que les flux internes à la commune pour travailler restent les plus importants (515 flux internes contre 160 flux vers Pont-Château). Une gare est présente sur le territoire avec une voie de chemin de fer qui va vers Sévérac, Redon et Rennes au Nord et vers Pont-Château, Saint-Nazaire et Nantes au Sud. Des cars desservent également le territoire. Actuellement, un itinéraire reliant Pont-Château à Redon est en projet pour favoriser les échanges. De plus, plusieurs chemins de randonnée traversent le territoire.		

Paysages

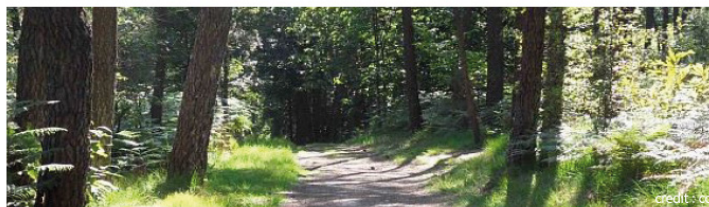
2017



1950

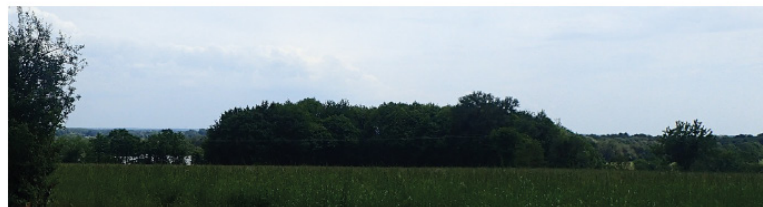


Les boisements



Pinède au Bois Reslin

Un relief vallonné



Les fenêtres sur les bocages, séquencés par les boisements. Photo : But du Gué aux Biches

Les marais



Patrimoine communal

L'Abbaye de Saint-Gildas-des-Bois



<https://www.youtube.com/watch?v=ovsTHrAYJV4>

La Chapelle de la Ferme-École



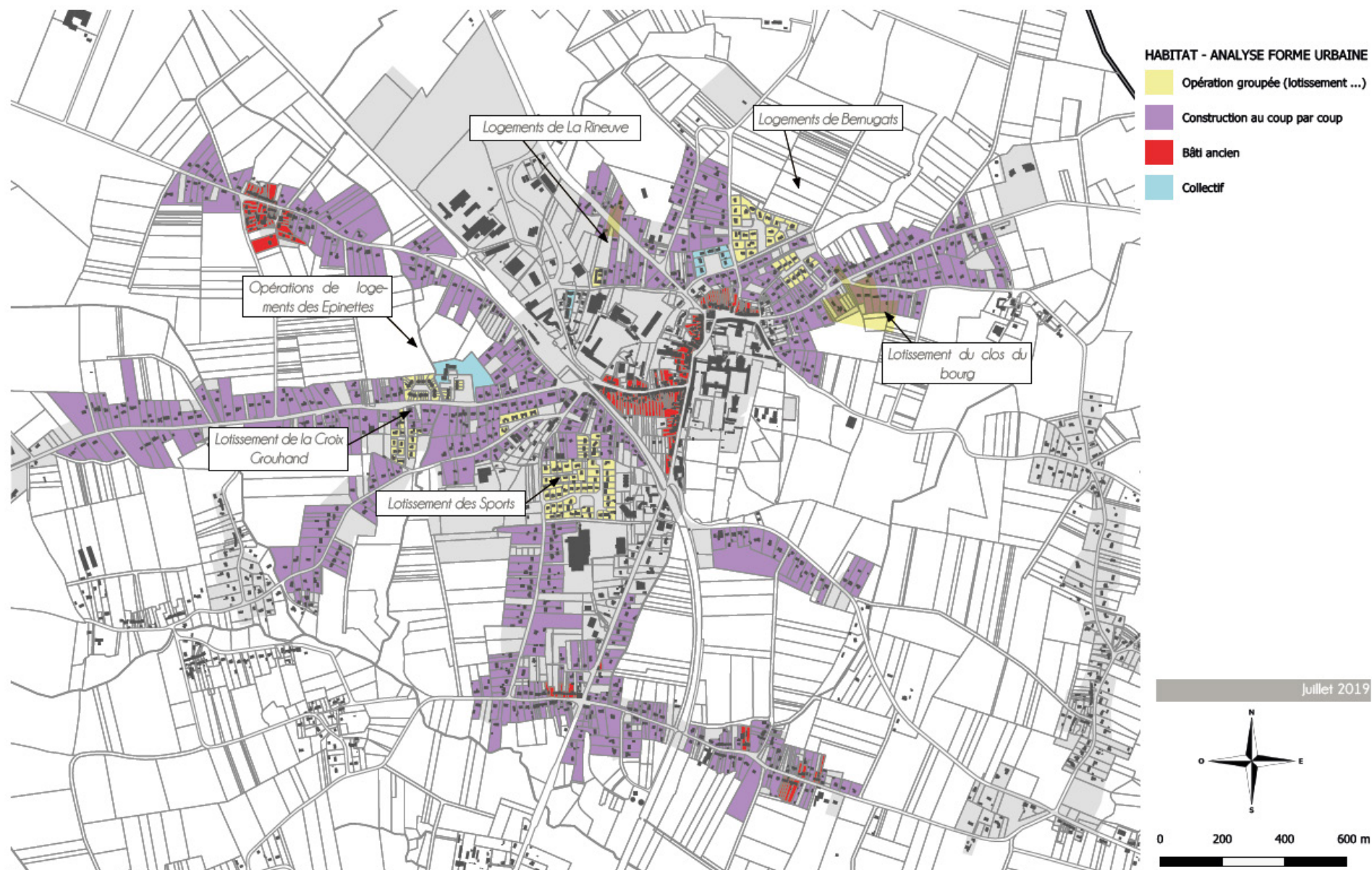
Le petit patrimoine les fours, puits, croix



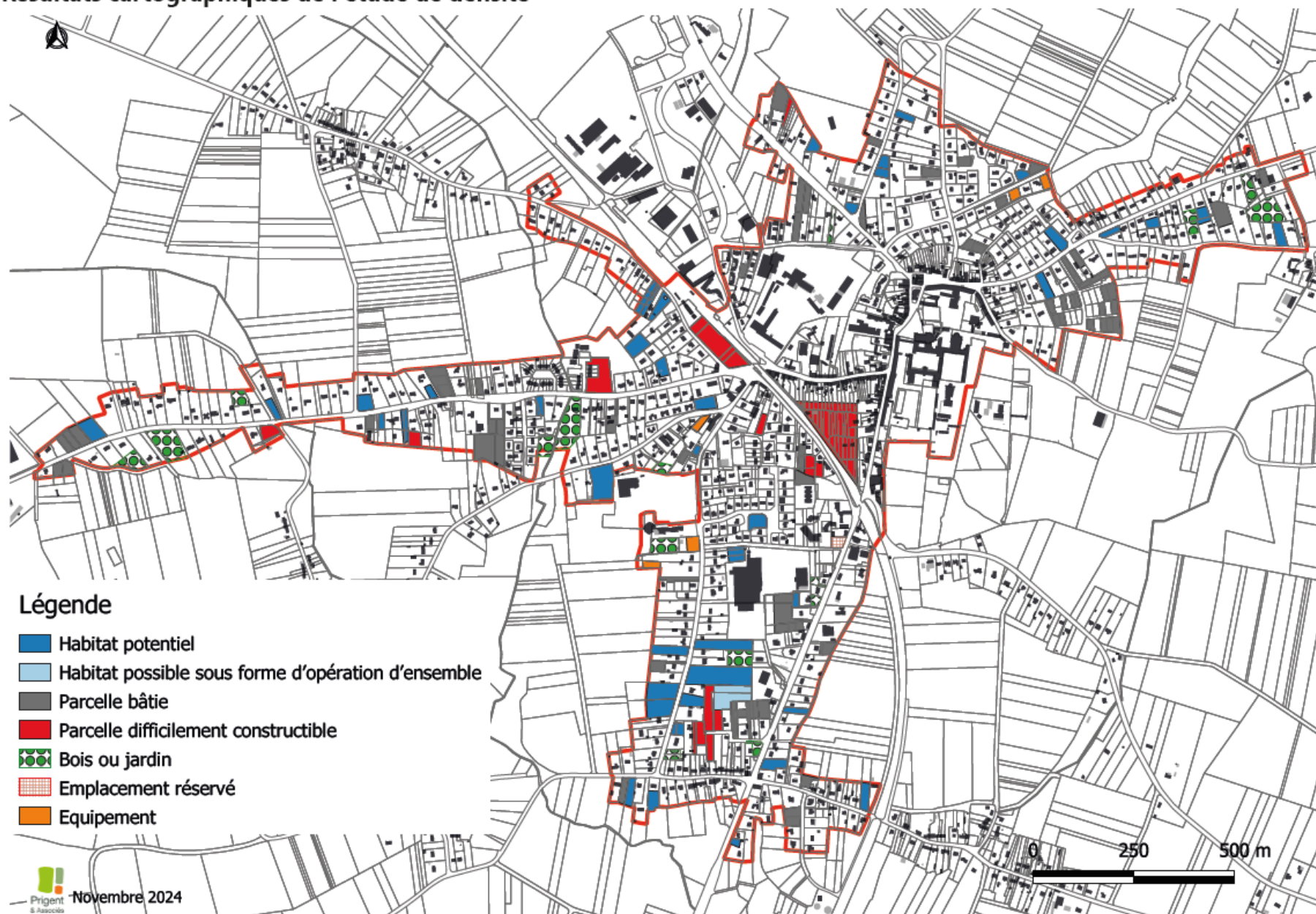
Les constructions liées à une activité spécifique (voie ferrée...)



Plan de synthèse des formes urbaines de Saint-Gildas-des-Bois



Résultats cartographiques de l'étude de densité



Les équipements



N°	Catégorie	Type
1	Administratif	Mairie
2	Administratif	Communauté de Communes
3	Administratif	Bâtiments ateliers communaux
4	Administratif	Pompiers
5	Administratif	Gendarmerie
7	Administratif	Gare
8	Administratif	La poste
9	Administratif	Déchetterie
1	Associatif	Lampidic
3	Associatif	Espace longère des frères
1	Culturel	Bibliothèque
2	Culturel	Espace culturel
3	Culturel	fruitier
4	Culturel	Patrimoine
5	Culturel	Les petits moulins
6	Culturel	La Chapelle de la Ferme Ecole
7	Culturel	Escale Musicale
1	Enfance	Pôle enfance
2	Enfance	Halte garderie
3	Enfance	Local jeunes
1	Médical	Centre Médico-social
2	Médical	Cabinet Médical
3	Médical	Espace Santé Horizon
4	Médical	Les Platanes
5	Médical	Pharmacie
6	Médical	Orthopédiste
7	Médical	APEI
8	Médical	Alfa Répit

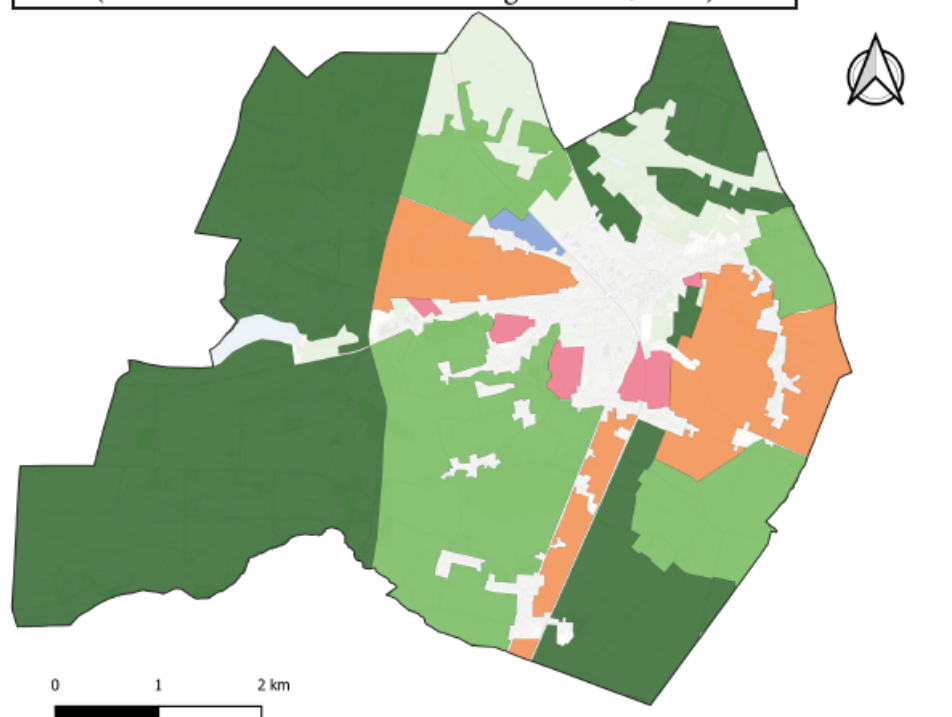
N°	Catégorie	Type
1	Scolaires	Ecole primaire publique Robert Doisneau
2	Scolaires	Ecole privée Saint-Joseph
3	Scolaires	Collège et lycée Gabriel Deshayé
4	Scolaires	FCMB Compagnon du devoir
1	Seniors	Sainte Famille
2	Seniors	Maison Michelle Guillaume
3	Seniors	APEI
4	Seniors	Congregation des soeurs
1	Sportifs	Complexe sportif Pierre Chaussée
2	Sportifs	Gymnase
1	Projet	Parking enseignants
2	Projet	Extension du cimetière



C. Diagnostic socio-économique

Population	Population croissante depuis 1968 (+environ 1 270 habitants en 50 ans) pour atteindre 3 780 habitants en 2021. La population est caractérisée par un vieillissement marqué avec 30% des habitants qui ont plus de 60 ans (lié à la présence de la Congrégation des sœurs qui héberge essentiellement des religieuses assez âgées). A l'inverse, la classe d'âges des 15-29 ans est déficitaire. Les jeunes adultes quittent ce territoire pour aller étudier et trouver leur premier emploi. La taille des ménages suit la tendance nationale et passe de 3,22 en 1975 à 2,32 en 2021. Sur le territoire, 24,6% des actifs travaillent sur la commune de résidence. Parmi les actifs, les professions intermédiaires représentent 53% de ceux-ci et les ouvriers 28%. En revanche, les cadres représentent 9% des actifs et les agriculteurs, artisans et commerçants seulement 10% de la population.
Logement	Augmentation constante du parc avec une multiplication par 2,3 du nombre de résidences principales entre 1968 et aujourd'hui. En 2021, on retrouve 1 640 logements dont 91,8% de résidences principales. Le taux de vacance est lui de 6,3% en 2021 (logement inhabité) alors que le taux raisonnable se positionne autour de 6 à 7%. Les logements sont principalement individuels, pour des ménages qui s'installent sur le long terme.
Activité économique	La commune de Saint-Gildas-des-Bois est identifiée comme un pôle intermédiaire au sein du territoire de la Communauté de Communes. L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représentent près de 38% des postes salariés, le commerce représente 28% et l'industrie 14,7%. La construction et l'agriculture sont les secteurs les plus faiblement représentés. Sur son territoire, la commune accueille 3 zones d'activités. Le territoire bénéficie de l'attractivité globale des Pays de la Loire pour le tourisme et présente plusieurs activités «nature». En revanche, peu d'hébergements touristiques sont présents.
Agriculture	29 exploitations agricoles en 2018 (-24% entre 2010 et 2018). La surface agricole utilisée sur le territoire a diminué entre 2010 et 2018 (-21%) et les exploitations sont plus grandes (+ de surfaces). L'activité dominante est la production de viande bovine et de lait. Parmi les 29 exploitations, 11 sont orientées vers le bovin viande et/ou lait. Les enjeux sont divers avec des espaces marqués et solides, et d'autres soumis à de fortes contraintes liées à l'étalement urbain. Les principales faiblesses de l'agriculture sont notamment : la pression du développement urbain sur les meilleures surfaces agricoles, la gestion des zones humides et marais, la régression du nombre de sièges d'exploitation, les questions de transmission et la dépendance forte à l'élevage bovin.

Enjeux agricoles sur la commune de Saint-Gildas-des-Bois
(Données sources : Chambre d'agriculture, 2018)



Légende

Enjeux agricoles

- Espace agricole marqué et solide
- Espace agricole marqué avec des contraintes ou exigences fortes
- Espace agricole fragilisé par des contraintes et la concurrence des autres occupations
- Espace agricole précaire
- Espace sous exploité ou en processus de changement d'usage ou de délaissement

Localisation des sites agricoles soumis à la distance minimum vis-à-vis des tiers



Légende

Exploitations agricoles - distances aux tiers

- ◆ ICPE régime autorisation
- ◆ ICPE régime enregistrement
- ◆ ICPE régime déclaration
- ◆ Exploitation agricole d'élevage (hors ICPE)
- ◆ Exploitation agricole (hors élevage et ICPE)

Sources : Chambre d'agriculture, 2018 ; Géorisques

A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**Définition PADD et portée juridique**

Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'énergie renouvelable, d'équipement, de protection des espaces ou de remise en bon état des continuités écologiques.

C'est une pièce du PLU juridiquement non-contraignante et non-opposable aux tiers.

1- Un patrimoine naturel d'exception à protéger

- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité
- Assurer une gestion durable de la ressource en eau à l'échelle du territoire
- S'adapter au changement climatique

3- Un territoire rural préservé à maintenir

- Un cadre de vie d'exception à maintenir et améliorer
- Maintenir un contexte rural agréable et une campagne vivante
- Préserver les facteurs de l'identité locale
- Restructurer la mobilité communale

2- Un développement urbain à maîtriser

- Maintenir l'accueil de la population sur la commune
- Lutter contre l'étalement urbain
- Diversifier et améliorer les formes urbaines

4- Une économie rurale à renforcer

- Pérenniser les activités agricoles
- Soutenir les établissements d'enseignement et de formation continue
- Maintenir et développer l'offre en commerces
- Soutenir l'économie artisanale
- Exploiter les atouts touristiques du territoire

CARTE DE SYNTHÈSE PADD AXE 1 - UN PATRIMOINE NATUREL D'EXCEPTION À PROTÉGER

LEGENDE

Réservoirs de biodiversité

■ Réservoirs de biodiversité d'importance reconnue (statuts ZNIEFF, ZICO, Natura 2000...)

Landes Marais Forêt

■ Réservoirs de biodiversité : boisements

Trame Bleue

■ Zone humide à protéger

■ Cours d'eau à protéger

Continuité écologiques

■ Zone de perméabilité (prairies permanentes, continuités entre les boisements, le bocage dense...)

↪ Continuités écologiques à renforcer

● Aménagements en faveur de la circulation des espèces

Zones de rupture de continuités

■ Espaces urbanisés, perméabilité à renforcer

— Routes

++ Voie ferrée

◆ Gare

◆ Mairie

◆ Zone de collision d'espèces recensées



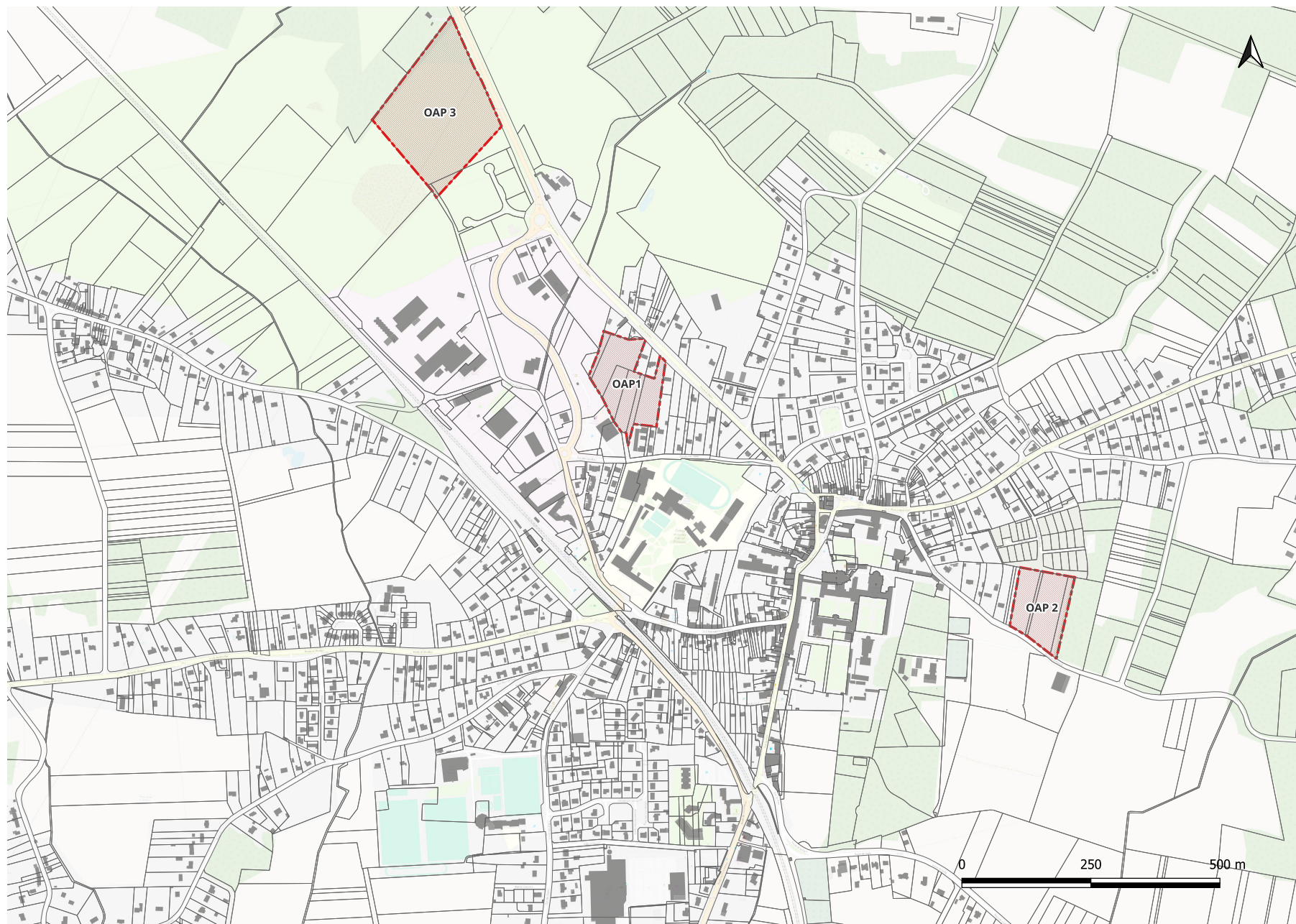
B. Le règlement graphique et littéral

Définition règlement et portée juridique	Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs de celui-ci. Il est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou construction.		
Division du territoire en zone	Le territoire est divisé en 4 sous-secteurs : - Zone naturelle (N) ; - Zone agricole (A) ; - Zone urbaine (U) ; - Zone à urbaniser (AU).	Dispositions graphiques complémentaires au zonage	- Droit de préemption urbain - Déclaration préalable des clôtures - Cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales (CRAPE)

C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Définition OAP et portée juridique	Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Les projets d'aménagement et d'urbanisation devront être compatibles avec le contenu de ces OAP. Les OAP sont opposables aux tiers.		
OAP thématique	Une OAP trame verte et bleue qui expose des actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.	OAP sectorielle	<u>3 OAP sectorielles :</u> La surface totale des OAP est de 3,2 ha à vocation d'habitat. Parmi ces 3,2 ha, la totalité est en extension. L'objectif est de créer 68 logements au sein de ces secteurs, répartis dans le temps à l'horizon 2031. Une OAP économique de 4,5 ha.

Carte de localisation des secteurs d'OAP



OAP 1 - Pré l'Abbé



-  Haies bocagères en limite de site à conserver
Les haies à conserver permettront de gérer un interface avec le bâti existant et l'activité industrielle.
-  Haies à créer et à conforter
Prolonger la haie existante permettra de faire office de barrière visuelle et acoustique du site industriel voisin.
-  Boisements à conserver
*Les bois existant en limites du site structurent le paysage et offrent un cadre verdoyant en secteur urbain.
Les arbres situés à l'intérieur du site seront à intégrer dans l'aménagement*
-  Accès envisagés pour la future voirie
*Prévoir des accès viaires avec la Départementale 773 et de la Rue du Pré l'Abbé.
Appuyer le plus possible le réseau viaire sur les courbes topographiques du terrain*
-  Liaisons douces à créer
Connecter le nouveau quartier avec les différents espaces publics et équipements qui l'entourent. Emprise et tracé à titre indicatif
-  Préserver les points de vue sur le paysage
-  Entrée du site à aménager et à sécuriser
-  Bande tampon de 30 m à respecter pour éviter les nuisances olfactives et les risques

	Surface	Densité	Nombre de logements minimum	Mixité sociale
Pré l'Abbé	1,8 ha	22 logt/ha	40	8

OAP 2 - Route de la Polhaie



Périmètre de l'OAP



Haies bocagères en limite de site à conserver

Des lisières boisées cadrent le site et offre un environnement de grande qualité à l'opération. Ces lisières boisées sont à conserver et intégrer au projet, en définissant une distance suffisante des zones de constructibilités afin de garantir la pérennité des arbres existants en périphérie.



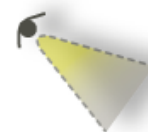
Accès envisagés pour la future voirie

Prévoir des accès viaires avec la route de la Polhaie. Appuyer le plus possible le réseau viaire sur les courbes topographiques du terrain afin de limiter les terrassements et permettre une gestion intégrée des eaux pluviales.



Liaisons douces à créer

Connecter par une liaison douce le nouveau quartier avec le lotissement situé au Nord.



Préserver les points de vue sur le paysage

Définir un axe viaire principal mettant en valeur la perspective sur le grand paysage.



Entrée du site à aménager et à sécuriser

Matérialiser l'entrée du futur quartier sur la Route de la Polhaie et signaler/sécuriser ce carrefour suffisamment en amont et aval de la route.

	Surface	Densité	Nombre de logements minimum	Mixité sociale
Route de la Polhaie	1.42 ha	20 logt/ha	28	6

OAP 3 - Route de Redon



Périmètre de l'OAP

 Secteur de densification à vocation d'activités industrielles et artisanales

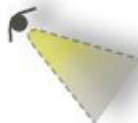
 Boisements en limite de site à conserver

Des lisières boisées cadrent le site et offre un environnement de grande qualité à l'opération. Ces lisières boisées sont à conserver et intégrer au projet, en définissant une distance suffisante des zones de constructibilités afin de garantir la pérennité des arbres existants en périphérie.

 Accès envisagés pour la future voirie

Prévoir des accès viaires depuis la zone d'activités existante. Prévoir un bouclage viaire à l'intérieur de la zone.

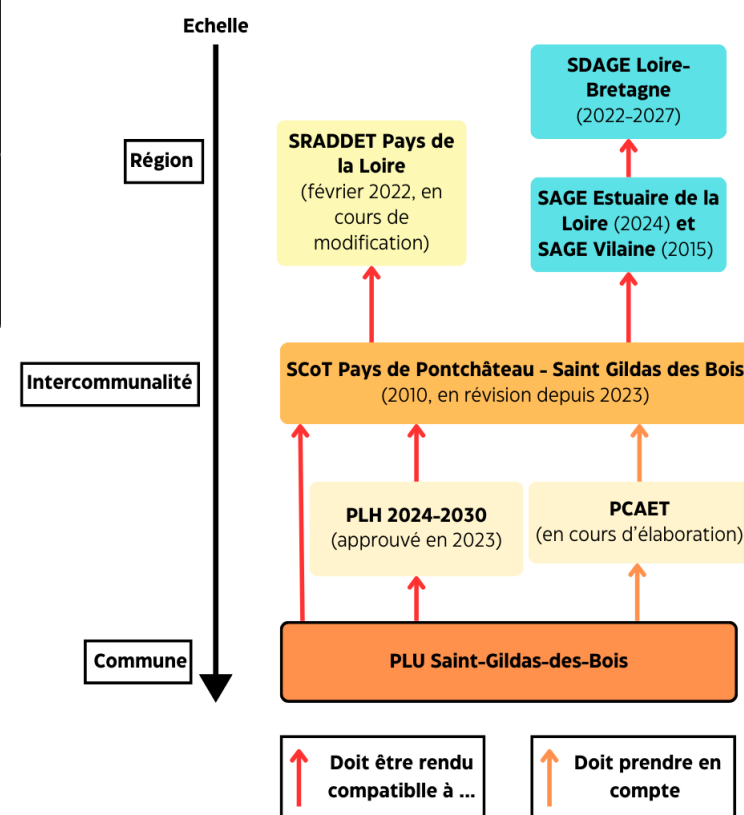
Appuyer le plus possible le réseau viaire sur les courbes topographiques du terrain afin de limiter les terrassements et permettre une gestion intégrée des eaux pluviales.

 Préserver les points de vue sur le paysage d'entrée de ville
Définir un axe viaire principal mettant en valeur la perspective sur le paysage d'entrée de ville

 Aménagement paysager de la bande de recul Loi Barnier
Proposer des plantations permettant la mise en valeur d'entrée de ville, l'intégration des bâtiments d'activités, et éventuellement le cadrage de percées visuelles à l'intérieur de la zone pour un «effet vitrine».

 Bande de recul Loi Barnier vis-à-vis de la RD 773
Les constructions devront s'implanter en recul de 75m de la route départementale 773.

Articulation avec les documents supra-communaux			
SCoT Pays de pontchâteau - Saint Gildas des Bois	Le PLU est compatible aux objectifs visés dans la révision du SCoT.	SDAGE Loire-Bretagne	Par sa volonté de protéger et d'améliorer durablement la qualité des milieux aquatiques exprimée au travers du PADD, du règlement et des OAP, le PLU est compatible.
SRADET Pays de la Loire	Les informations du SRCE ont bien été intégrées dans le PLU et notamment dans ses aspects relatifs à la trame verte et bleue.	SAGE Estuaire de la Loire	Le PLU assure le respect des enjeux exprimés dans le SAGE (protection des zones humides, cours d'eau, gestion des eaux pluviales...)
PLH	Le PLU est compatible avec le PLH. Il respecte le scénario envisagé, le nombre de logements imposé, et la politique de densification urbaine et de renouvellement urbain.		
PCAET	Le PLU prend bien en compte le PCAET.		



A. Impacts potentiels et mesures associées (E.R.C.) du PADD et du règlement				
Thème	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
Environnement physique				
Climat	Diminuer les émissions de GES et lutter contre les phénomènes de sécheresse	Faible	Le scénario de croissance démographique induit une augmentation des émissions de GES et de la consommation d'énergie	Volonté de s'adapter au changement climatique (E,R), scénario de croissance démographique raisonné (E), favoriser les mobilités durables (R), permettre la réhabilitation thermique des logements et protéger les espaces naturels (E, R)
Topographie	Préserver la topographie naturelle du territoire	Faible	L'ouverture à l'urbanisation peut permettre des affouillements et exhaussements de sols	Interdiction d'affouillements et d'exhaussements sur zone U, A et N sauf si liés à des travaux de construction ou aménagements autorisés (E). Exhaussements et affouillements par principe interdits en zone NP (Natura 2000) et en zones humides (E).
Occupation du sol	Préserver les paysages traditionnels	Moyen	L'ouverture à l'urbanisation peut changer l'occupation de certains sols (zones naturelles ou agricoles se transformant en zones urbaines)	Secteurs ouverts à l'urbanisation sélectionnés au regard des enjeux environnementaux et mesures de préservations et de plantations prévues (E, R, C)
Géologie	Ne pas impacter la géologie	Faible	Nulle	/
Bassins versants	Concourir à l'amélioration de la qualité du réseau hydrographique	Fort	Le PLU peut impacter des éléments importants pour la qualité du réseau hydrographique (haies, ripisylves, berges des cours d'eau...)	Diversité de mesures au travers du PADD et du règlement sont détaillées pour la trame bleue page suivante.

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

11-5 Incidences potentielles et mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC)

Thème	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
Milieux naturels				
Aires Remarquables	Préserver les sites Natura 2000, ZNIEFF et autres secteurs d'importance écologique	Fort	Autorisation d'opération néfaste à la préservation de ces sites. Pas d'incidence potentielle sur un site Natura 2000	Classement de la majorité des sites en zone naturelle (de protection stricte pour l'aire Natura 2000) et en espace boisé protégé (EBC/ Loi Paysage) ou zones humides à protéger en partie qui empêche leur détérioration (E). Une minorité se situe en zone naturelle simple (E).
Trame verte et biodiversité	Préserver les réservoirs de biodiversité (boisements) et les corridors écologiques (réseau bocager) et les développer	Fort	Destruction de boisements, de haies, d'arbres ou autres espaces d'intérêt écologiques	- Définition de la trame verte dans le PADD en s'appuyant sur le SRCE. - Protection de 100% des haies inventoriées d'intérêt en Loi paysage (E); Plantations existantes protégées au règlement littéral (E) ; mesures de compensation imposées par le règlement (C). - Protection des boisements d'intérêt en EBC (E). - Protection d'espaces d'intérêt écologique par un zonage naturel (E). - Lutte contre les espèces invasives dans le règlement et préconisation d'espèces locales (E). - Coefficient de végétation imposé en zone urbaine (R).
Trame bleue	Préserver les zones humides, les cours d'eau et les milieux aquatiques liés (ripisylves)	Fort	Destruction de zones humides et de ripisylves	- Définition de la trame bleue dans le PADD en s'appuyant sur le SRCE. - Zones humides inventoriées et protégées par le règlement (interdiction de tout impact susceptible de compromettre leur qualité) (E). - Cours d'eau, mares inventoriés et protégés. Travaux interdits dans un périmètre de 20 mètres auprès des cours d'eau (préservation ripisylves) (E).

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

11-5 Incidences potentielles et mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC)

Thème	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
Les ressources et leur gestion				
Eau potable	Bonne qualité de l'eau et réserves suffisantes ; l'augmentation des sécheresses est un risque pour la ressource	Moyen	Ressource suffisante pour accompagner le scénario démographique mais sensible aux sécheresses	- Les mesures relatives à la trame verte et bleue contribuent à préserver la ressource en eau potable (E). - Les nouvelles constructions se raccorderont au réseau seulement si celui-ci est de capacité suffisante (E). - Le point de captage d'eau de l'usine de Trigodet est protégé par des périmètres de protection inscrits en servitude d'utilité publique (E,R).
Eau usée	S'assurer de la capacité des STEP à supporter l'arrivée de nouveaux habitants	Faible	Capacités suffisantes actuellement mais peuvent être dépassées à l'horizon 2034	- Élaboration d'un schéma directeur d'assainissement en cours (E). - L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est conditionnée aux bonnes performances de la STEP (E). - Toutes les règles pour la préservation de la trame bleue contribueront indirectement à la meilleure gestion des eaux usées (E, R).
Eau pluviale	Réseau existant suffisant, veiller à éviter une augmentation du ruissellement importante par imperméabilisation du sol	Faible	L'urbanisation de nouveaux secteurs augmente l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux	- Le règlement impose une recherche d'infiltration des eaux à la parcelle pour les nouvelles opérations quand cela est possible (E, R). - Coefficient de végétalisation imposé en zone urbaine pour réduire l'imperméabilisation (E, R). - Toutes les règles pour la préservation de la trame bleue contribueront indirectement à une meilleure gestion des eaux pluviales (E, R).

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

Thème	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
Les ressources et leur gestion				
L'air et l'énergie	Diminution globale des polluants présents dans l'air et consommation énergétique en hausse relative due aux produits pétroliers et à l'électricité résidentielle ; stagnation des émissions de GES	Moyen	L'arrivée de nouveaux habitants et la construction de nouveaux logements vont augmenter les émissions polluantes liées au résidentiel et aux déplacements	• L'utilisation des énergies renouvelables et la recherche d'une meilleure performance énergétique des constructions sont encouragées au règlement (R). • Les mobilités douces et les circuits courts sont aussi des orientations de la commune traduites au règlement (E, R). • Dispositions spécifiques pour favoriser l'isolation thermique par l'extérieur (R).
Les déchets	Diminuer la production de déchets et améliorer leur traitement	Faible à Moyen	Le scénario de croissance démographique induit une augmentation des quantités de déchets	• Les nouveaux secteurs d'urbanisation sont situés au sein du tissu urbain existant, accompagnés de mesures relatives aux déchets dans les OAP, facilitant leur ramassage et leur gestion (E, R). • Les dépôts sauvages de déchets sont interdits par le règlement (E).
Risques et nuisances				
Risques naturels et technologiques	Garantir la sécurité des habitants et préserver leur santé	Moyen	Nouvelles constructions sur des secteurs à risques	• Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation se situent hors des secteurs à risque (E). • Les mesures relatives à la trame bleue/verte et aux eaux de ruissellement permettent de réduire le risque inondation (E).

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

B. Impacts potentiels et mesures associées (E.R.C.) des OAP				
OAP	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
OAP sectorielles et STECAL				
Éléments généraux applicables à tous les secteurs	Éviter et réduire les impacts environnementaux liés à l'urbanisation nouvelle	Fort	Dégradation forte de paramètres environnementaux	- Réflexion poussée dans le choix des secteurs à urbaniser (E) ; - Secteurs sélectionnés ne présentant pas d'enjeux environnementaux importants (absence de zones humides, d'aires naturelles remarquables et de zones inondables notamment) (E) ; - Objectifs généraux énoncés pour un projet viable sur chaque aspect de l'environnement (E, R) ; - Plans des OAP conçus afin de conjuguer densité de logements et préservation des éléments naturels existants (arbres, haies) (E) ; - Raccordement au système d'assainissement collectif et de récolte des déchets (E) ; - Réflexion réalisée en faveur d'une bonne intégration paysagère des aménagements (E) et particulièrement sur l'OAP économique n°3 située en entrée de ville à proximité directe d'une route départementale ; - Voies de déplacements doux prévues (E, R) ; - Plantation de nouvelles haies prévues afin de conforter les continuités existantes (C). - Zone tampon prévue sur l'OAP n°1 pour éviter les nuisances avec la déchetterie et la route départementale.
OAP thématique				
OAP Trame verte et bleue (TVB)	Renforcer la protection de la TVB et sensibiliser les habitants	/	Incidence positive	/

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

Des indicateurs de suivi de l'impact du PLU sont fixés afin de contrôler les impacts de l'application du plan dans le temps. Cela permet de réagir rapidement en cas de constat d'impacts négatifs et d'apporter les modifications nécessaires au plan. Chaque indicateur est accompagné de son état à l'heure actuelle afin de pouvoir évaluer leur évolution par la suite (exemple : 651,7 ha de surface en zonage naturel, si ce zonage réduit en faveur de zones urbaines on aura un impact négatif sur l'environnement).

Thématique	Indicateurs de suivi
Milieus naturels	Surface et part de la zone naturelle (N) - Surface et part des espaces boisés classés et des éléments du paysage à préserver - Longueur de haie protégée au titre de la loi paysage - Part des surfaces végétales dans les nouveaux quartiers - Longueur de haies plantées - Surface de zones humides inventoriées et classées dans le règlement graphique - surface de zone humide impactée par des projets
Ressource en eau	État écologique des eaux sur la commune (SDAGE) - Taux de conformité bilans 24h de la STEP - Taux de conformité des systèmes d'assainissement individuels - Consommation d'eau par habitant - Taux moyen des espaces de pleine terre dans les projets
Agriculture	Surface agricole utilisée (SAU) et surface en zonage agricole
Santé humaine	Émissions polluantes
Risques	Recensement des incidents liés aux inondations par débordement et remontée de nappe
Énergie	Nombre de km de pistes cyclables total - Nombre de demandes pour l'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable
Déchets	Déchets municipaux gérés en kg/hab - Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés

Thématique	Indicateurs de suivi urbanistiques
Démographie/ population	Evolution du nombre d'habitants enregistrés sur la commune - Evolution du taux de croissance moyen annuel des 6 dernières années - Évolution de la part de la population âgée de plus de 75 ans sur la commune -Évolution de la taille des ménages
Habitat	Nombre de nouveaux logements construits sur la commune - Offre de logements sociaux sur la commune (en % de logements) - Evolution de la vacance sur la commune
Activités économiques et agricoles	Evolution de l'indice de concentration d'emploi - Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur la commune - Age moyen des agriculteurs présents sur la commune
Équipements	Evolution de l'effectif des services scolaires
Consommation d'espace	Evolution de la consommation d'espace générée par les nouvelles constructions - Surface et part de la surface en zone agricole au PLU (l'objectif étant le moins de réduction possible)